



(住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼)

## 信达投资有限公司

# 2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

## 募集说明书摘要

发行人	信达投资有限公司
牵头主承销商	信达证券股份有限公司
联席主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
本期债券发行金额	不超过人民币 29.99 亿元（含 29.99 亿元）
增信措施情况	无担保
发行人主体信用评级/ 本期债券信用评级	AAA/AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

### 牵头主承销商、簿记管理人



(住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼)

### 联席主承销商、受托管理人



住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

### 联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)



(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401)



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)



(住所：成都市青羊区东城根上街95号)

签署日期：2024年3月25日

## 声 明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书摘要全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

### 一、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，公司 2023 年 9 月末净资产为 391.38 亿元（2023 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 75.32%，母公司口径资产负债率为 83.54%。

发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 16.31 亿元（2020 年度、2021 年度和 2022 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 221,999.57 万元、181,509.74 万元和 85,839.53 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

截至 2023 年 9 月末，发行人合并口径总资产为 15,855,877.36 万元，较 2022 年末增加 0.48%；合并口径净资产为 3,913,820.86 万元，较 2022 年末增长 1.45%。2023 年 1-9 月，发行人营业收入为 676,861.53 万元，同比减少 56.61%；净利润为 87,361.53 万元，同比减少 55.22%；归属于母公司所有者的净利润为 59,204.79 万元，同比减少 63.20%。截至募集说明书摘要签署日，发行人依然满足公开发行公司债券的条件，不存在禁止发行公司债券的情形。

### 二、评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于 2024 年 3 月出具的《信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，本期债券主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，评级展望为稳定。

在本期债券存续期内，联合资信将密切关注发行人的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

评级报告揭示的主要风险如下：

## 1、优势:

(1) 股东支持力度较大。公司作为中国信达的全资子公司，依托系统内资源优势，在业务拓展、资金融通方面仍能获得有力支撑，截至 2023 年 9 月底，中国信达为公司提供的拆借款余额为 169.89 亿元。

(2) 公司综合融资成本较低且融资渠道畅通。2020 年以来，公司综合融资成本持续低于 4.6%；截至 2023 年 9 月底，公司未使用授信额度为 324.13 亿元，同时公司拥有两家上市子公司，融资渠道畅通。

## 2、关注:

(1) 受房地产行业下行等影响，2022 年公司房地产销售下滑明显；公司房地产项目区域集中度高且布局区域一般，存在去化压力和跌价风险；同时房地产项目存在一定管理压力。2021 年下半年以来，房地产行业下行明显，2022 年公司权益签约销售面积和销售金额同比分别下降 32.76%和 44.20%；截至 2023 年 9 月底，公司房地产业务总土储中安徽省内项目占比 55.03%，三线及以下城市占比 46.82%；同时，部分项目拿地成本较高或去化速度较慢，利润空间持续压缩，公司房地产项目存在一定跌价和去化风险。公司房地产板块进入城市较多，部分城市开发体量较小，公司通过股权收购等方式获取的地产项目较多同时以代建等模式参与房地产纾困项目，对公司项目管理能力提出一定挑战。

(2) 投资业务债权投资占比大，投资行业及客户集中度较高，存在回收风险。截至 2023 年 9 月底，公司投资业务以债权投资为主（占 77.80%），截至 2023 年 6 月底，房地产业务投资规模在总投资额中的占比为 73.07%，投资业务前十大客户投资规模合计占比 53.11%。受房地产行业下行影响，公司投资业务存在客户集中风险以及盈利能力和资产质量下降风险。

(3) 公司债务负担较重，面临较大的短期偿债压力且存在一定或有负债风险；2020 年以来，公司盈利能力持续下降。截至 2023 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率处于较高水平，公司债务负担较重，且公司货币资金等现金类资产规模进一步下降，已不能完全覆盖短期债务；同期，公司对外担保金额为 69.80 亿元，关联担保规模较大，存在一定或有负债风险。2020 年以来，公司利润总额逐年下降，总资本收益率和净

资产收益率均持续下降。

三、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款以及对投资者可能产生的影响

本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券分为两个品种，引入品种间双向回拨选择权，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相应金额，品种间回拨比例不受限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 29.99 亿元（含 29.99 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 2,999 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

公司债券属于利率敏感型投资品种，受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

五、2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人合并口径营业收入分别为 2,982,634.28 万元、2,649,405.88 万元、2,316,093.10 万元和 676,861.53 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 221,999.57 万元、181,509.74 万元、85,839.53 万元和 59,204.79 万元；经营活动产生的现金流量净额分别 918,178.22 万元、-268,093.35 万元、-136,509.19 万元和 -85,798.18 万元。报告期内，发行人归属于母公司所有者的净利润呈下降趋势，经营活动产生的现金流量净额呈先下降后上升趋势且 2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月为负。一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面

是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。若发行人归属于母公司所有者的净利润和经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平，将为公司融资带来一定压力，同时对发行人债务偿还的覆盖保障能力也将构成一定影响。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

七、报告期内，发行人因合同纠纷及债权转让合同纠纷，存在未决诉讼，主要包括：与北京德利迅达科技有限公司时任实际控制人李强因未按照合同约定如期履行回购义务导致的合同纠纷，涉案金额 6.42 亿元；长沙经济技术开发区凯诺包装材料有限公司债权转让合同纠纷案，涉案金额 1.14 亿元。发行人存在的上述未决诉讼案件所涉及的争议标的金额总额占发行人截至 2023 年 9 月 30 日未经审计净资产的比例不到 2%，占比较小，不会对发行人的经营及偿债能力构成重大不利影响，不构成对本次发行的实质性障碍。具体情况请参见本募集说明书摘要“第四节 财务会计信息”之“八、重大或有事项或承诺事项”之“（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况”。

八、公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东中国信达资产管理股份有限公司已承诺，发行人及其子公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

#### 九、重要投资者保护条款

遵照《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书摘要的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过

的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

#### 十、投资者适当性条款

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十一、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩和现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十二、本公司的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

十三、发行人于 2023 年 7 月向深圳证券交易所提交“信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”申报材料。按照公司债券命名惯例，本期债券名称由原申请的“信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发

行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

十四、本次债券注册情况：信达投资有限公司已于 2023 年 10 月 20 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2023〕2367 号文注册公开发行面值不超过 100 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式。本期债券为第三期发行，发行规模不超过 29.99 亿元（含）。

## 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释 义 .....	10
第一节 发行概况 .....	12
一、本次发行的基本情况 .....	12
二、认购人承诺 .....	17
第二节 募集资金运用 .....	18
一、募集资金运用计划 .....	18
二、前次公司债券募集资金使用情况 .....	20
三、本次公司债券募集资金使用承诺 .....	21
第三节 发行人基本情况 .....	23
一、发行人概况 .....	23
二、发行人历史沿革 .....	23
三、发行人股权结构 .....	24
四、发行人权益投资情况 .....	26
五、发行人的治理结构及独立性 .....	32
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	39
七、发行人主要业务情况 .....	44
八、媒体质疑事项 .....	74
九、发行人违法违规及受处罚情况 .....	74
第四节 财务会计信息 .....	75

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	75
二、合并报表的范围变化	75
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	77
四、报告期内主要财务指标	83
五、管理层讨论与分析	84
六、公司有息负债情况	109
七、关联方及关联交易	111
八、重大或有事项或承诺事项	133
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	136
第五节 发行人及本期债券的资信状况	138
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	138
二、信用评级报告的主要事项	138
三、其他重要事项	140
四、发行人的资信情况	140
第六节 本期债券发行的有关机构及利害关系	148
一、本期债券发行有关机构	148
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	151
第七节 备查文件	152
一、备查文件内容	152
二、备查文件查阅时间、地点及查询网站	152

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

信达投资、公司、发行人	指	信达投资有限公司
中国信达、出资人、股东	指	中国信达资产管理股份有限公司
实际控制人、财政部	指	中华人民共和国财政部
董事或董事会	指	公司董事或董事会
监事	指	公司监事
牵头主承销商、簿记管理人、信达证券	指	信达证券股份有限公司
联席主承销商、中信建投证券、华泰联合证券、中信证券、国泰君安证券、国金证券	指	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市万商天勤律师事务所
安永华明会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
本期债券、本期公司债券	指	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行的不超过 29.99 亿元（含 29.99 亿元）的公司债券
公司章程	指	《信达投资有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
募集说明书	指	《信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公

		开发行公司债券债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	《信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》
信达地产	指	信达地产股份有限公司
同达创业	指	上海同达创业投资股份有限公司
报告期、最近三年及一期	指	2020 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日
新金融工具准则	指	财政部颁布的自 2018 年 1 月 1 日起分阶段实施的《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号--金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号--套期会计》、《企业会计准则第 37 号--金融工具列报》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
亿元	指	人民币亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2023 年 2 月 8 日，发行人第八届董事会 2023 年第 2 次会议审议并通过了《关于信达投资拟申报 2023 年发行债务类融资产品的议案》，并将该议案提请股东审议。

2023 年 2 月 8 日，发行人股东审议并通过了《关于信达投资拟申报 2023 年发行债务类融资产品的议案》，同意发行人发行不超过 150 亿元（含 150 亿元）债务类融资产品。

本公司于 2023 年 10 月 20 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2023〕2367 号文同意公司面向专业投资者公开发行面值不超过（含）100 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

#### （二）本期债券的主要条款

**发行主体：**信达投资有限公司。

**注册文件：**发行人于 2023 年 10 月 20 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意信达投资有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（〔2023〕2367 号），注册规模为不超过 100 亿元（含 100 亿元）。

**债券名称：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券全称为信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一），债券简称“24 投资 03”；品种二为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，债券全称为信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二），债券简称“24 投资 04”。

**发行规模：**本期债券分为两个品种，引入品种间双向回拨选择权，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿

记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相应金额，品种间回拨比例不受限制（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 29.99 亿元（含 29.99 亿元）。

**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

**债券票面金额：**100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**增信措施：**本期债券为无担保债券。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

本期债券品种一的票面利率在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期第 3 年至第 4 年票面利率为本期债券存续前 2 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期第 3 年至第 4 年固定不变。在存续期的第 4 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期第 5 年票面利率为本期债券存续第 3 年至第 4 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期第 5 年固定不变。

本期债券品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期第 4 年至第 5 年票面利率为本期债券存续前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期第 4 年至第 5 年固定不变。

**调整票面利率选择权：**对于本期债券品种一，发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。对于本期债券品种二，发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行人将于本期债券品种一第 2 个计息年度付息日、第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人将于本期债券品种二第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在第 2 个计息年度付息日、第 4 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 2 个计息年度付息日和第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券对应品种并接受上述关于是否调整本期债券对应品种票面利率及调整幅度的决定。

**发行方式：**本期债券采取网下面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

**发行对象：**本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，由承销团以余额包销的方式承销。

**配售规则：**与发行公告一致。

**网下配售原则：**与发行公告一致。

**起息日期：**本期债券的起息日为 2024 年 4 月 2 日。

**兑付及付息的债权登记日：**将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

**付息方式：**按年付息。

**付息日：**本期债券品种一的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）；若投资者在第 2 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2025 年至 2026 年每年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）；若投资者在第 4 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2025 年至 2028 年每年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。

**兑付方式：**到期一次还本。

**兑付日：**本期债券品种一的兑付日为 2029 年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计息）；若投资者在第 2 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计息）；若投资者在第 4 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2028 年的 4 月 2 日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计息）。

本期债券品种二的兑付日为 2029 年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计息）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计息）。

**支付金额：**本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**信用评级机构及信用评级结果：**经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对发行人主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

**拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

**募集资金用途：**本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

**募集资金专项账户：**发行人将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

**牵头主承销商：**信达证券股份有限公司。

**联席主承销商：**中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、国金证券股份有限公司。

**簿记管理人：**信达证券股份有限公司。

**债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**通用质押式回购安排：**本期债券评级为 AAA，本公司的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所

应缴纳的税款由投资者承担。

### （三）本期债券发行及上市安排

#### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2024 年 3 月 28 日。

发行首日：2024 年 4 月 1 日。

预计发行期限：2024 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 2 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2024 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 2 日，共 2 个交易日。

#### 2、本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此安排。

## 第二节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可〔2023〕2367号），本次债券发行总额不超过 100 亿元，采取分期发行。

本期债券发行总额不超过人民币 29.99 亿元（含 29.99 亿元）。

#### （二）本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金拟全部用于偿还公司债券。

发行人拟偿还信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)，情况如下：

债券简称	起息日	到期日	发行期限 (年)	当期利率 (%)	债券余额(亿元)
19 信投 01	2019-05-14	2024-05-14	3+2	4.88	29.99
合计	-	-	-	-	29.99

在本期债券募集资金到位之前，为尽可能降低债务成本，公司可根据自筹资金的情况对部分公司债券先行偿还，并在募集资金到位后予以置换。

#### （三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### （四）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

##### 1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

## 2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与其订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的利益，包括但不限于：

（1）受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询本期债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（3）受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（4）受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

### （五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### 1、对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 9 月 30 日；

（2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 29.99 亿元；

（3）假设本期债券募集资金净额 29.99 亿元全部计入 2023 年 9 月 30 日的

资产负债表；

（4）假设本期债券募集资金的用途为 29.99 亿元用于偿还公司债券；

（5）假设公司债券发行在 2023 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	9,906,719.19	9,906,719.19	-
非流动资产	5,949,158.17	5,949,158.17	-
资产合计	15,855,877.36	15,855,877.36	-
流动负债	5,565,371.75	5,265,471.75	-299,900.00
非流动负债	6,376,684.76	6,676,584.76	299,900.00
负债合计	11,942,056.50	11,942,056.51	-
资产负债率	75.32%	75.32%	-
流动比率	1.78	1.88	0.10

## 2、对于发行人短期偿债能力的影响

以 2023 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率和速动比率将有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

## 二、前次公司债券募集资金使用情况

（一）2019 年 7 月 26 日，发行人取得了中国证监会（证监许可[2019]1383 号文）核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券。募集资金具体使用情况如下：

### 1、信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种一）

发行人于 2019 年 8 月面向合格投资者公开发行了 4 亿元的公司债券，发行期限 3+2 年，募集资金已按照募集说明书中约定的用途使用完毕，全部用于偿还公司债券本金等用途。

### 2、信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（品种二）

发行人于 2019 年 8 月面向合格投资者公开发行了 6 亿元的公司债券，发行期限 5 年，募集资金已按照募集说明书中约定的用途使用完毕，全部用于偿还公司债券本金等用途。

（二）2023 年 10 月 20 日，发行人取得了中国证监会（证监许可[2023]

2367 号文）注册，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券。募集资金具体使用情况如下：

1、信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

发行人于 2023 年 11 月面向合格投资者公开发行了 9.98 亿元的公司债券，发行期限 3+2 年，募集资金已按照募集说明书中约定的用途使用完毕，用于偿还公司债券。

2、信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

发行人于 2023 年 11 月面向合格投资者公开发行了 20.00 亿元的公司债券，发行期限 2+2+1 年，募集资金已按照募集说明书中约定的用途使用完毕，用于偿还公司债券。

3、信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

发行人于 2024 年 1 月面向专业投资者公开发行了 11.00 亿元的公司债券，发行期限 3+2 年，募集资金已按照募集说明书中约定的用途使用完毕，用于偿还公司债券。

4、信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）

发行人于 2024 年 1 月面向专业投资者公开发行了 8.99 亿元的公司债券，发行期限 2+2+1 年，募集资金已按照募集说明书中约定的用途使用完毕，用于偿还公司债券。

### 三、本次公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金

监督机制和隔离措施。

发行人承诺，本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：信达投资有限公司

法定代表人：白玉国

注册资本：人民币468,231.72万元

实缴资本：人民币468,231.72万元

成立日期：2000年08月01日

统一社会信用代码：911100007109268440

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮政编码：100081

联系电话：010-62157214

传真：010-62157345

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座18层

信息披露事务负责人：张宁

信息披露事务负责人联系方式：010-62157214

所属行业：房地产业

经营范围：对外投资；商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人的设立

2000年8月1日，发行人经国家工商管理总局批准注册成立，设立时公司注册资本为30,000.00万元人民币，其中中国信达资产管理公司出资28,500.00万元，海南建信投资管理股份有限公司出资500.00万元，上海立人投资管理股份有限公司出资500.00万元，深圳市建信投资发展有限公司出资300.00万元，北京建信实业股份有限公司出资200.00万元，并由北京华辰会计师事务所

所于 2000 年 7 月 12 日出具华辰（2000）验字第 016 号验资报告。

## （二）发行人的历史沿革情况

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2000-8-1	设立	2000 年 8 月 1 日，发行人经国家工商管理总局批准注册成立，设立时公司注册资本为 30,000.00 万元人民币。
2	2003-3-25	股权转让	2003 年 3 月 25 日，北京建信实业股份有限公司与海南建信投资管理股份有限公司签署《股权转让合同》将其持有的信达投资有限公司 0.67% 的股权转让给海南建信投资管理股份有限公司。
3	2006-6-12	转增注册资本金	2006 年 6 月 12 日，发行人以资本公积 170,000.00 万元作为中国信达的转增注册资本金，变更后的注册资本为 200,000.00 万元，并由首华立信会计师事务所于 2006 年 6 月 1 日出具首华验字 [2006] 第 006 号验资报告。
4	2008-3-31	股权转让	2008 年 3 月 31 日，海南建信投资管理股份有限公司、上海立人投资管理股份有限公司、深圳市建信投资发展有限公司分别与中国信达资产管理公司签署《股权转让合同》，将其分别持有的信达投资有限公司的股权转让给中国信达资产管理公司。上述股权转让完成后，中国信达持有信达投资有限公司 100% 的股权。
5	2023-7-21	新增注册资本	信达投资有限公司、中国信达资产管理股份有限公司和中润经济发展有限责任公司于 2023 年 7 月 21 日签署《关于信达投资有限公司之增资协议》，中国信达按照《协议》约定的条款和条件以其所持有的中润发展 90% 股权对价认购发行人 268,231.72 万元新增注册资本。本次增资完成后，发行人注册资本由 200,000.00 万元增加至 468,231.72 万元。

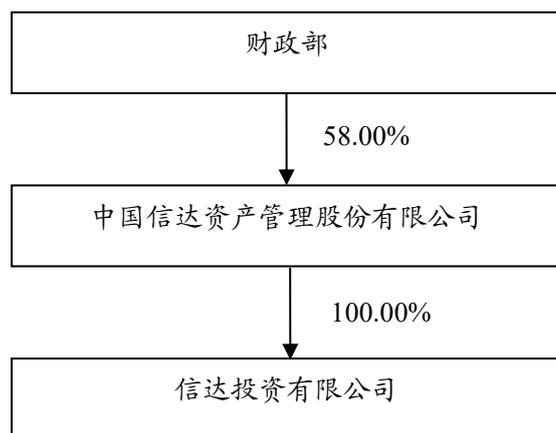
## （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人股权结构

### （一）股权结构

截至 2023 年 9 月末，发行人股权结构图如下：



## （二）控股股东

中国信达资产管理股份有限公司是发行人的控股股东，持有发行人股权比例为 100%。中国信达成立于 1999 年 4 月，是经国务院批准，为有效化解金融风险、维护金融体系稳定、推动国有银行和企业改革发展而成立的首家金融资产管理公司。2013 年 12 月 12 日，中国信达在香港联合交易所主板挂牌上市，成为首家登陆国际资本市场的中国金融资产管理公司。截至本募集说明书摘要签署日，中国信达注册资本为 3,816,453.51 万元，法定代表人为张卫东。

中国信达的经营范围包括：收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；破产管理；对外投资；买卖有价证券；发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资；经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；资产及项目评估；国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中国信达的主营业务包括：不良资产经营业务和金融服务业务，其中不良资产经营是中国信达核心业务。

截至 2023 年 6 月 30 日，中国信达合并口径总资产为 15,940.09 亿元，净资产为 2,159.57 亿元；2023 年 6 月，中国信达实现合并口径营业收入 382.86 亿元，净利润 45.21 亿元。

报告期内，发行人控股股东未发生变更。

截至本募集说明书摘要签署日，中国信达直接持有发行人 100% 股权，上述股权不存在质押、冻结或其他争议的情况。

### （三）实际控制人

发行人实际控制人为中华人民共和国财政部。财政部是中华人民共和国国务院的组成部门，主管国家财政收支、税收政策等事宜的宏观调控。

报告期内，发行人的实际控制人未发生变更。

截至本募集说明书摘要签署日，实际控制人持有发行人的股权不存在质押、冻结或其他争议的情况。

## 四、发行人权益投资情况

### （一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

#### 1、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况及主营业务

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 16 家，基本情况如下：

单位：万元，%

序号	子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	信达地产股份有限公司（注 1）	北京市	房地产开发/投资	285,187.86	54.45
2	河北信达金建投资有限公司	河北省廊坊市	酒店/投资/资产管理	7,600.00	100.00
3	三亚天域实业有限公司	海南省三亚市	酒店/投资/资产管理	6,000.00	51.00
4	深圳市建信投资发展有限公司	深圳市	投资/资产管理	40,000.00	100.00
5	上海同达创业投资股份有限公司（注 2）	上海市	投资/实业投资/资产管理	13,914.36	40.68
6	信达建润地产有限公司（注 3）	北京市	投资/资产管理	20,000.00	30.00
7	河南省金博大投资有限公司	河南省郑州市	投资/资产管理/房屋租赁	40,000.00	100.00
8	信达资本管理有限公司	天津市	私募股权管理/投资	20,000.00	60.00
9	武汉东方建国大酒店有限公司	湖北省武汉市	酒店管理	28,200.00	90.25
10	乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	酒店管理/房屋租赁	100.00	100.00
11	海南首泰金信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	海南省海口市	投资/资产管理	22,744.44	98.37
12	宁波祥云双信投资合伙企业（有限合伙）	浙江省宁波市	投资/资产管理	22,863.17	100.00

序号	子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
13	宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业（有限合伙）	浙江省宁波市	投资/资产管理	258,525.00	99.93
14	上海煜信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海市	投资/资产管理	89,066.51	99.93
15	厚友叁号私募股权投资基金（珠海）合伙企业（有限合伙）	广东省珠海市	投资/资产管理	8,055.92	98.76
16	芜湖信石信烁股权投资合伙企业（有限合伙）	安徽省芜湖市	投资/资产管理	20,205.00	99.98

- 1、于 2019 年 4 月，发行人取得信达资产持有的信达地产 27.93% 股权，发行人持有信达地产股权比例增加至 55.45%；于 2022 年 7 月和 11 月，发行人共处置信达地产 1% 股权，发行人持有信达地产股权比例减持至 54.45%，发行人能够对信达地产的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 2、发行人直接持有上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“上海同达”）股权比例为 40.68%，发行人能够对上海同达的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。
- 3、发行人直接持有信达建润地产有限公司股权比例为 30.00%，发行人能够对信达建润地产有限公司的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人存在 3 家持股比例大于 50% 而未纳入合并范围的持股公司，具体情况如下：

序号	公司全称	持股比例	未纳入合并范围原因
1	广州启创置业有限公司	60.00%	发行人之子公司信达地产对广州启创置业有限公司持股比例为 60%，根据公司章程规定，公司设置董事会，其中一人为广州信达派驻，任董事长，与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制，故将其作为合营企业。
2	信达建信（重庆）股权投资基金管理有限公司	51.00%	发行人之子公司信达资本持有信达建信（重庆）股权投资基金管理有限公司（以下简称“信达建信”）股权比例为 51%，在信达建信董事会中董事表决权占比 67%，由于信达建信所有财务与经营政策均需由全体董事表决通过，故信达资本对其不具有控制权，将其作为合营企业。
3	芜湖辉达中津资产管理有限公司	51.00%	发行人之子公司信达资本对芜湖辉达中津资产管理有限公司出资 102 万元，持股 51%，股东会做出的任何决议必须经全体股东所持表决权三分之二以上通过，故对其不具有控制权，将其作为合营企业。

发行人主要子公司基本情况如下：

### （1）信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司成立于 1984 年 7 月，上市代码为 600657，经营范围包括：房地产开发、投资及投资管理、物业管理，企业管理咨询，销售建筑材料。自 2008 年上市以来，信达地产从股东利益出发，不断完善公司治理结

构，提高科学决策和风险控制能力；持续推进核心能力建设，提高精细化管理水平；深入开展企业文化、人才工程建设，不断提升核心竞争力；积极顺应复杂多变的房地产政策和市场环境，保持了健康、持续的发展势头。

### （2）深圳市建信投资发展有限公司

深圳市建信投资发展有限公司成立于 1993 年 4 月，经营范围包括：兴办实业（具体项目另行申报），国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品），信息咨询（不含限制项目），调查、评估、策划、企业组织设计和股份制设计，市场调查和交易信函，股票信用调查与信用评估，企业和项目筹资服务，企业财务及经营管理咨询，投资业务培训，进出口业务（按深贸进准字第 [2001] 0250 号经营）。

### （3）河南省金博大投资有限公司

河南省金博大投资有限公司成立于 1993 年 2 月，经营范围包括：对外投资、房产租赁经营、资产管理、资产重组、投资咨询、投资顾问。

## 2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司 2022 年度主要财务数据如下：

发行人主要子公司 2022 年度主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
信达地产股份有限公司	8,840,609.57	6,330,925.25	2,509,684.32	1,824,809.55	57,503.99	净利润下滑原因：主要系房地产项目的开发周期时间节点安排导致大部分项目收入并未达到结转收入条件、结转项目前期计提减值较高，导致净利润下降。
深圳市建信投资发展有限公司	1,178,524.74	849,702.26	328,822.48	50,562.27	43,976.85	否
河南省金博大投资有限公司	1,135,720.69	858,679.77	277,040.91	4,831.12	8,768.31	净利润下滑原因：受宏观经济承压及房地产行业下行的影响，公司相关客户履

						约能力下降，导致资产质量下迁，出于审慎考虑，公司加大确认信用减值损失。
--	--	--	--	--	--	-------------------------------------

报告期内，发行人持有的重要子公司的股权不存在质押或者其他受限情形。

## （二）发行人合营、联营公司情况

### 1、合营、联营公司基本情况及主营业务

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人联营及合营企业共有 60 家，对发行人资产、负债、收入及利润均不产生重大影响。发行人联营及合营企业基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例（%）
1	芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)	47.47
2	杭州信达奥体置业有限公司	50.00
3	广州启创置业有限公司	60.00
4	合肥宇信龙置业有限公司	50.00
5	浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	45.00
6	芜湖信万置业有限公司	49.00
7	芜湖保信房地产开发有限公司	49.00
8	昆明筑华房地产开发有限公司	49.00
9	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	50.00
10	芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)	49.45
11	六安业铭置业有限公司	50.00
12	安徽信万华房地产开发有限公司	50.00
13	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	40.00
14	合肥瑞钰置业有限公司	50.00
15	苏州侨仁置业有限公司	16.50
16	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	40.70
17	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	49.00
18	上海万茸置业有限公司	40.00
19	宁波融创乾湖置业有限公司	50.00
20	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	37.04
21	合肥业涛置业有限公司	40.00
22	宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	20.00
23	武汉中城长信置业有限公司	49.00
24	宁波春望商贸有限公司	30.00
25	珠海市信万坤泰商业管理有限公司	47.50
26	芜湖万科信达房地产有限公司	50.00
27	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	50.00
28	芜湖辉达中津资产管理有限公司	51.00
29	河北国源房地产开发有限公司	25.00
30	海南幸福城投资有限公司	49.00

31	信达建信(重庆)股权投资基金管理有限公司	51.00
32	首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	20.00
33	苏州锐华置业有限公司	32.00
34	上海自贸区股权投资基金管理有限公司	14.29
35	重庆瀚文实业有限公司	30.00
36	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	49.00
37	天津中昂地产有限公司	23.08
38	深圳市珠光御景房地产有限公司	30.00
39	合肥融创西飞置业有限公司	50.00
40	重庆锦双房地产开发有限公司	30.00
41	沈阳德利置业有限公司	50.00
42	新疆广电传输网络有限责任公司	49.00
43	北京益信佳商业管理有限公司	45.00
44	金海湖新区和盛置业有限公司	20.00
45	河南碧源盛宏置业有限公司	20.00
46	宁波蓝信小镇投资管理有限公司	49.00
47	大连融信中连投资管理有限公司	40.00
48	安徽省高信房地产开发有限公司	49.00
49	海南万泉热带农业投资有限公司	49.00
50	天津朗信投资管理有限公司	49.00
51	远海信达投资管理(天津)有限公司	47.06
52	金誉骧达(上海)企业管理有限公司	49.00
53	惠东兴汇城建有限公司	5.00
54	海南信达置业有限公司	1.00
55	深圳市恒特投资有限公司	10.00
56	三亚天域酒店物业服务服务有限公司	49.00
57	安徽信融房地产营销顾问有限公司	40.00
58	宁波宝龙聚行置业有限公司	50.00
59	嘉兴嘉铁置业有限公司	50.00
60	常青(海南)基础建设有限公司	20.43

发行人主要联营企业和合营企业基本情况如下:

#### (1) 杭州信达奥体置业有限公司

杭州信达奥体置业有限公司成立于 2016 年 6 月, 注册资本为 100,000.00 万元, 经营范围包括: 房地产开发经营; 服务: 自有房屋租赁、招投标代理、商务信息咨询。

#### (2) 广州启创置业有限公司

广州启创置业有限公司成立于 2015 年 6 月, 注册资本为 50,000 万元, 经营范围包括: 物业管理, 住房租赁, 非居住房地产租赁, 商业综合体管理服务, 电动汽车充电基础设施运营, 停车场服务, 广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位), 市场营销策划, 商务代理代办服务, 化妆品零售, 鞋帽零售, 服装服饰零售, 日用百货销售, 办公设备租赁服务, 房地产开发经营。

**(3) 合肥宇信龙置业有限公司**

合肥宇信龙置业有限公司成立于 2018 年 11 月，注册资本为 50,000.00 万元，经营范围包括：房地产开发；房屋租赁、销售。

**(4) 沈阳穗港房地产投资开发有限公司**

沈阳穗港房地产投资开发有限公司成立于 2002 年 11 月，注册资本为 30,000.00 万元，经营范围包括：房地产开发，商品房销售，房屋租赁。

**(5) 合肥瑞钰置业有限公司**

合肥瑞钰置业有限公司成立于 2019 年 04 月 22 日，注册资本为 50,000.00 万元，经营范围包括房地产开发、销售及租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

**(6) 芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）**

芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)成立于 2022 年 05 月 18 日，注册资本为 262,252.8328 万元，经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

**2、主要合营、联营公司财务情况**

发行人主要合营、联营公司 2022 年度主要财务数据如下：

**发行人主要合营、联营公司 2022 年度主要财务数据**

单位：万元

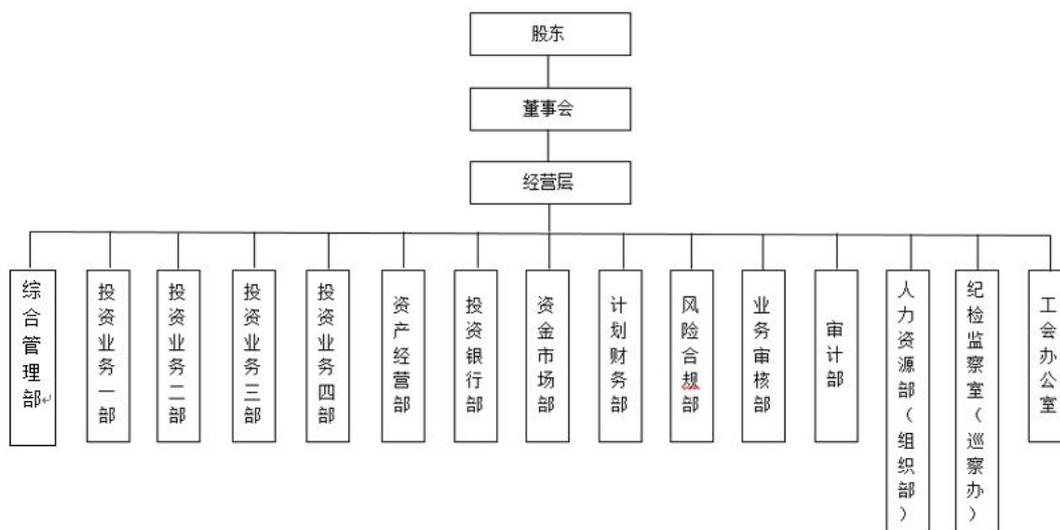
公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
杭州信达奥体置业有限公司	927,297.00	826,770.86	100,526.14	1,115,597.76	61,974.94	资产及负债规模 2022 年下降原因：偿还到期债务
广州启创置业有限公司	352,857.04	282,153.23	70,703.81	185,846.08	-34,092.79	净利润为负的主要原因：对剩余货值计提了减值
合肥宇信龙置业有限公司	780,946.62	670,079.28	110,867.34	159,516.62	33,044.81	否
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	109,359.37	59,540.57	49,818.80	401.57	-403.91	净利润为负的主要原因：2021 年项目销售结转完毕进入清算
合肥瑞钰置业有限公司	112,189.62	26,789.60	85,400.02	273,496.54	43,055.59	否

芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	255,414.27	0.03	255,414.24	0.00	-222.86	净利润为负的主要原因：该基金为发行人中岱项目以物抵债设立的 SPV 结构化主体，发行人以原投资债权份额实缴基金，项目公司在在建工程及房产等抵债，并将房产等过户至该基金，2022 年净利润-222.86 万元主要为基金管理费等支出
--------------------	------------	------	------------	------	---------	--

## 五、发行人的治理结构及独立性

### （一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人的组织架构如下：



为了实现持续、健康的发展，发行人制定了科学、完善的治理结构和内部控制制度，在发展的过程中有效地防范风险。发行人严格按照《公司法》等法律法规、规范性文件的要求，不断提高公司规范运作水平，完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度和体系。根据公司章程，发行人设出资人、党组织（党委）、董事会、总经理和其他高级管理人员、监事。

#### 1、出资人

根据公司章程，公司不设股东会。出资人依照《公司法》等法律法规的规

定，行使以下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定其薪酬事项；（3）批准董事会的报告；（4）批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（6）决定公司增加或者减少注册资本；（7）批准发行公司债券方案；（8）决定公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式；（9）批准公司章程及章程修改方案；（10）查阅董事会会议记录、董事会决议、财务会计报告等文件；（11）决定聘用、解聘为公司财务报告进行定期法定审计的会计师事务所；（12）对公司的经营进行监督、提出质询或建议；（13）法律法规规定的其他职责。

## 2、党组织（党委）

根据公司章程，公司设中国共产党信达投资有限公司委员会（以下简称“党委”）。党委设立党委书记 1 名，副书记 1 名，其他党委委员若干名。董事长、党委书记由一人担任，确定党委副书记协助党委书记抓党建工作。符合条件的党委成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、高级管理层，董事会、监事会、高级管理层中符合条件的党员可以依照相关规定和程序进入党委。同时，按规定设立纪律检查委员会（以下简称“纪委”）。党委根据《中国共产党章程》等党内法规履行以下职责：（1）保证监督党和国家方针政策在公司的贯彻执行，落实党中央、国务院重大战略决策，以及上级党组织有关重要工作部署；（2）加强对选人用人工作的领导和把关，管标准、管程序、管考察、管推荐、管监督，坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合；（3）研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议。支持股东、董事会、监事、高级管理层依法履职；支持职工大会开展工作；（4）承担全面从严治党主体责任。全面推进公司党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中。领导公司党风廉政建设，支持纪委切实履行监督责任；领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团等群团工作；（5）加强公司基层党组织和党员队伍建设，充分发挥党支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，团结带领干部职工投身公司改革发展；（6）党委职责范围内其他有关的重要事项。

## 3、董事会

根据公司章程，公司设董事会，董事会是公司的决策机构，依法行使《公司法》规定的职权和出资人授予的职权。董事会由不少于 5 名董事组成，其中非执行董事不少于 2 名，董事每届任期三年，任期届满，经委派可以连任；董事会对出资人和公司负责，依法行使以下职权：（1）制订公司的发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监控；（2）决定公司的经营计划及年度经营目标；（3）决定公司的重大投资和融资方案；（4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加和减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案；（8）制订公司章程和公司章程的修改方案；（9）依照程序，聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员，行使相应用人权，对其进行考核并决定其薪酬；（10）决定公司内部管理机构的设置，分支机构的设立和撤销；（11）制定公司的基本管理制度；（12）决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等，并实施监控；（13）听取总经理的工作汇报，督促检查董事会决议执行情况；（14）批准公司重大资产抵押、质押或对外担保；（15）批准公司对外捐赠或赞助；（16）决定公司内部资产重组和重大改革事项；（17）提请股东聘用、解聘或不再续聘会计师事务所；（18）出资人授予的其他职权。

#### 4、监事

根据公司章程，公司不设监事会。出资人根据《公司法》等相关法律法规的规定，委派监事，行使相应职权。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年，任期届满，经委派可以连任。监事可以列席董事会会议，有权发表意见，但不享有表决权；监事可以列席高级管理人员会议，对决议事项有权提出质询或建议；监事发现公司经营情况异常，可以进行调查，必要时可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。监事行使以下职权：（1）检查监督公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定事项的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；（4）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提出诉讼；（5）公司章程和法律法规规定其他履行的职权。

## 5、总经理和其他高级管理人员

根据公司章程，公司设总经理 1 名，设副总经理、总经理助理等高级管理人员若干名。总经理对董事会负责，依照《公司法》、公司章程和董事会的授权及有关程序，履行下列职责：（1）开展公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案，经董事会授权，在财务预算内根据经营需要决定资金调配和使用；（3）拟订公司担保和融资方案；（4）根据董事会授权，组织实施预算内担保和融资计划；（5）拟订公司财务预算、决算及投资方案；（6）拟订公司利润分配和弥补亏损的方案；（7）拟订公司职工收入分配方案；（8）拟订公司内部管理机构设置方案；（9）拟订公司的基本管理制度；（10）制定公司的具体规章；（11）依照程序，向董事会提名聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员，并依照程序，行使相应用人权；（12）董事会授予的其他职权。

### （二）内部管理制度

根据有关法规和业务实际情况，发行人制定了相应的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果。

为提高发行人的内部控制与经营管理水平，建立现代公司制度，保障公司发展规划和经营战略目标的实现，发行人根据有关法律、行政法规等，制定了相关内部控制制度，制度主要涵盖财务管理、会计制度、预决算管理、资金管理、关联方交易制度、下属子公司管理制度等方面。

**1、在财务管理方面：**为规范公司财务管理流程，强化财务监督机制，控制财务风险，发行人制定了财务管理规程，对发行人的财务管理流程进行了详细规定。财务管理规程明确了各部门的职责和权限，同时，对公司本部会计重要空白凭证、会计专用章、会计档案、财务信息系统、成本费用、资产核销的管理流程和管控内容进行了明确。

**2、在会计制度管理方面：**为规范系统内各公司的会计核算，提高整体会计核算水平，为经营管理提供真实、完整的会计信息，公司根据《企业会计准则》的规定制订了《会计核算管理规程》，明确了相关职能部门的职责和权限，对会计核算、财务会计报告、合并会计报告等内容进行了详细规范。

**3、在预决算管理制度方面：**为规范公司的预决算管理工作、统一决算操作流程、将预决算工作有机结合，公司制定了《财务预算管理规程》、《财务决算管理规程》，确保财务决算真实、全面、准确地反映各年度财务状况和经营成果，同时，促进各项预算可以合理地有效组织和协调公司的各项经营活动，实现既定经营目标。

**4、在资金管理方面：**为加强发行人资金管理，确保公司资金安全、规范、合理和高效，满足公司日常经营及发展的需要，公司制定了《资金管理规程》，明确了相关职能部门的职责和权限，并对货币资金管控、外表融资、融资担保、内部借款、银行账户开立等相关事宜进行了规定。

**5、在关联交易制度方面：**为规范公司的关联交易行为，明确关联交易管理职责和分工，控制关联交易风险，维护公司、股东和相关利益人的合法权益，根据有关法律、法规和公司章程，结合公司实际情况，制订了《关联交易管理办法》并对关联交易作出了详细规定。主要内容包括：明确关联人的范畴及关联关系的定义；对关联交易定义、分类；明确关联交易管理职责和权限；明确关联方信息的收集和管理；明确管理交易的定价原则；明确关联交易的申报和审批程序；明确关联交易披露内容；说明关联交易的内部审计及其他监管措施。

#### （1）关联交易的决策权限、决策程序

《关联交易管理办法》中对涉及到关联交易的各部门职责与权限进行了详细的规定，相关决策权限、决策程序如下：

董事会办公室负责审议公司关联交易基本管理制度，并向董事会提出建议；确认公司的关联方，向董事会报告；重大关联交易应提交董事会批准。人力资源部负责收集和更新相关关联方的信息。子公司及业务部门负责提交相关关联方或关联交易信息，履行相关关联交易报批程序。关联交易管理部门负责公司关联交易的日常管理工作，公司关联交易管理部门为风险合规部。归口收集关联方信息部门负责收集和更新关联方、关联交易相关信息等。

对于业务部门提交的涉及一般关联交易事项的业务方案，在相应的业务权限内，按照公司业务决策审批程序审批后执行；对于应由出资人审批的重大关联交易事项，董事会审议后按照公司有关程序报出资人审批。

#### （2）关联交易的定价机制

发行人与关联方发生的交易应以市场价格为基准；如果没有市场价格，按

照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。交易双方应根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

**6、在对下属子公司管理方面：**为规范子公司法人治理结构和公司对子公司的股权管理，发行人制定了《子公司股权管理规程》。《子公司股权管理规程》对管理原则、公司治理结构管理、事权管理程序、报告和报备事项管理以及子公司年度综合考评等内容进行了规定。

**7、风险管理方面：**为增强风险管理工作及市场竞争力，提高抵御风险能力，防范经营管理中的各类风险，发行人制定了《风险管理规程》，明确定义识别了各类风险以及相关职能部门的职责和权限，并对风险管理的初始信息收集范围、风险报告路径、风险应对工具和风险控制措施等内容进行了规定。

**8、重大投、融资决策方面：**本着“三重一大”集体决策的原则，依据发行人公司章程及单个项目金额的多少，发行人董事会将投资与处置事项、融资事项、资产抵质押及保证事项、固定资产购置与处置事项、资产核销事项、对外赠与事项及法人机构审批事项等重要事项的部分决策授权给经营管理层，低于一定金额的事项由总经理审批，超过总经理审批权限的由董事长审批，超过董事长审批权限的，报董事会审批。

**9、信息披露事务和投资者关系管理：**发行人已建立《信达投资有限公司公司债券及债务融资工具信息披露管理办法》，由资金市场部负责公司信息披露的日常管理，准备交易所要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合交易所的有关规定和要求；负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；负责拟订并及时修订公司信息披露管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件；负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易所并公告；对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；负责保管公司信息披露文件。

**10、在担保管理方面：**发行人为规范担保管理，公司《资金管理规程》明确了担保定义及范围及各部门在担保管理工作中的职责范围。由公司本部资金市场部指导并协助所属子公司办理外部融资、融资担保、内部借款、账户（银

行、证券、基金)的开立等资金管控业务;由风险合规部对所属子公司外部融资、融资担保、内部借款等资金管控业务的请示签报进行会签;由风险合规部根据公司授权及相关规定,审核公司与外部融资、融资担保等相关的法律文件,并对公司外部融资及担保事项的签报进行会签;所属子公司根据公司授权及相关规定,向公司有关部门提交外部融资、融资担保、内部借款等请示,并根据公司本部批复办理。仅为满足有良好的发展前景、有良好的经营业绩和管理水平、财务状况良好、近三年及一期财务无虚假记载、近三年及一期内无违法行为记录或恶意损害股东、债权人及其他人利益的记录的公司提供融资担保。

**11、在突发事件应急管理方面:**公司本部设立突发事件应急处置领导小组(以下简称“应急处置领导小组”),组长由公司董事长或经授权的公司分管领导担任,副组长根据突发事件的性质确定。应急处置领导小组为非常设机构。应急处置领导小组下设突发事件应急处置领导小组办公室(以下简称“应急办公室”),日常办公地点设在办公室,办公室负责人兼任应急办公室主任。公司本部各部门负责人为安全管理员,在火灾及其他意外突发事件时,主动采取及时报警和救助方法,协助救助和应急响应。突发事件发生和处置后,公司成立事件调查组,参与或配合行政主管部门开展事故调查并向公司报告。公司本部各部门指定一名员工担任义务消防员。熟悉掌握防火、灭火知识,协助救助和应急响应。

### (三) 发行人的独立性

#### 1、资产独立情况

公司具有开展业务所必备的独立完整的资产,不存在股东单位及关联方占用公司资产以及损害公司、公司客户合法权益的情形。公司依法独立经营管理公司资产,拥有业务经营所需的经营权、房产、经营设备等。公司合法拥有该资产的所有权和使用权,不存在资产、资金被股东单位占用而损害公司利益的情形。

#### 2、人员独立情况

公司设有专门的人力资源部,建立了独立的劳动人事制度,拥有独立完整的劳动、人事及薪酬管理体系。公司董事、监事和高级管理人员的选聘符合《公司章程》和《公司法》有关规定,公司现任董事、监事和高级管理人员均

符合有关法律、行政法规、部门规章。公司建立了完善的劳动用工、人事管理、薪酬管理和社会保障制度，且与全体员工均依法签订了《劳动合同》。

### 3、机构独立情况

公司建立了完善的法人治理结构，设有总经理办公会、党委会、董事会等决策机构。公司拥有独立完整的业务经营、管理体系，独立自主地开展业务经营，组织机构的设置和运行符合相关法律法规的有关要求。现有的办公机构和经营场所与股东单位完全分开，不存在机构混同的情况。

### 4、财务独立情况

公司按照《企业会计准则》、《企业会计准则--应用指南》等规定建立了独立的财务会计核算体系和财务管理制度，设有独立的财务部门，配备了独立的财务会计人员，不存在财务会计人员在股东单位兼职的情形。公司独立进行财务决策，不存在股东单位及关联方干预公司资金使用的情形。公司开设了独立的银行账户，不存在与第一大股东等股东单位及关联方共用账户的情形。公司作为独立的纳税主体，办理了独立的税务登记并依法纳税，不存在与股东单位混合纳税的情形。

截至 2023 年 9 月 30 日，公司没有为股东单位提供担保。

### 5、业务经营独立情况

公司按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，根据市场监督管理局的经营范围依法自主独立自主地开展业务，公司已取得经营业务所需的相关业务许可资质，具有独立完整的业务体系和自主经营能力。公司业务运营不受股东等单位及关联方的控制和影响，能独立面向市场参与竞争，不存在股东单位及关联方违反公司运作程序、干预公司内部管理和经营决策的行为。

## 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

#### 公司董事、监事及高级管理人员基本情况

董事会成员			
姓名	职务	出生年份	任期
白玉国	董事长	1965	2022 年 7 月 18 日至今
牟柏强	董事	1972	2020 年 2 月 24 日至今
张宁	董事	1966	2021 年 8 月 4 日至今
任力	董事	1967	2021 年 12 月 6 日至今
李嵩	董事	1982	2021 年 8 月 4 日至今
监事			
姓名	职务	出生年份	任期
符宁宇	监事	1981	2021 年 8 月 4 日至今
高级管理人员			
姓名	职务	出生年份	任期
牟柏强	总经理	1972	2020 年 2 月 21 日至今
张宁	副总经理	1966	2021 年 6 月 28 日至今
王兆彤	副总经理	1970	2016 年 11 月 29 日至今
桂千层	纪委书记（副总经理级）	1973	2021 年 6 月 24 日至今
黄正红	风险（合规）总监（副总经理级）	1968	2021 年 2 月 26 日至今
魏一	总经理助理	1976	2020 年 7 月 20 日至今
吴蓓	业务总监（总经理助理级）	1970	2017 年 9 月至今

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员简历如下：

### 1、董事会成员简历

白玉国先生：男，1965 年 9 月出生，中共党员，大学本科学历。先后在国有商业银行、金融资产管理公司、财产保险公司等从事经营管理等工作。曾任中国建设银行内蒙古分行铁路专业支行筹资处主任，中国信达呼和浩特办事

处执行高级经理，信达财产保险股份有限公司党委委员、副总裁、董事会秘书，中国信达内蒙古分公司党委书记、总经理等职。现任信达投资有限公司党委书记、董事长。

牟柏强先生：男，1972 年 9 月出生，中共党员，研究生学历。曾先后在化学工业部、中国东方资产管理公司、北京中民资产管理有限公司工作。先后担任化学工业部机关党委主任科员，中国东方资产管理公司股权及投行业务部主任、投行业务部助理总经理，大连办事处党委委员、助理总经理，邦信资产管理有限公司党委委员、副总经理，天津办事处党委书记、总经理，北京中民资产管理有限公司董事、总经理等职务，现任信达投资有限公司党委副书记、董事、总经理。

张宁先生：男，1966 年 11 月出生，中共党员，大学本科学历。先后在国有商业银行、信托投资公司和房地产开发公司从事经济管理、证券投资、资产处置、经营管理等工作，具有较深的理论功底和丰富的实践经验。曾任中国人民建设银行信托投资公司证券业务部证券交易处副处长，上海营业部副总经理兼总稽核，东城营业部总经理，上海立人投资管理有限公司执行董事、总经理兼上海信达银泰置业有限公司执行董事、信达地产股份有限公司党委委员、董事、副总经理等职。现任信达投资有限公司党委委员、董事、副总经理。

任力：男，汉族，1967 年 4 月出生，中共党员。南开大学会计学专业毕业，硕士学位，高级经济师职称。任力先生曾任南开大学会计系讲师。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部副总经理（总经理级）、信达投资有限公司董事。

李嵩先生：男，1982 年 11 月出生，中共党员。首都经济贸易大学会计专业毕业，学士学位，中级职称。李嵩先生先后在中国金谷国际信托投资有限责任公司、信达证券股份有限公司、中国信达资产管理股份有限公司从事财务管理、人力资源等工作。曾任中国金谷国际信托投资有限责任公司财务经理；信达证券股份有限公司财务经理、会计核算主管；中国信达资产管理股份有限公司人力资源部副经理、经理，计划财务部经理、高级副经理等职。现任中国信达资产管理股份有限公司计划财务部处长、信达投资有限公司董事。

## 2、监事简历

符宁宇先生：男，1981 年 2 月出生。加拿大布鲁克大学国际会计专业毕业，硕士学位。符宁宇先生先后在加拿大 Swiftrade 公司、中国信达审计部等从事证券交易、审计等工作。曾任证券资产交易员；中国信达审计部经理、高级副经理、高级经理等职。现任中国信达资产管理股份有限公司审计部处长、信达投资有限公司监事。

### 3、高级管理人员简历

牟柏强：见董事简历。

张宁：见董事简历。

王兆彤：男，1970 年 7 月出生，中共党员，研究生学历。曾任荷兰奥西办公设备（北京）有限公司工程经理，世纪兴业投资有限公司项目经理，信达投资有限公司投资管理部经理，宁波信达东方置业有限公司总经理助理，信达投资有限公司投资业务二部副总经理、总经理，企业管理部总经理、信达投资有限公司总经理助理等职，现任信达投资有限公司党委委员、副总经理。

桂千层：男，1973 年 2 月出生，中共党员，大学本科学历。曾在国有银行、资产管理公司、地产公司等从事管理工作。曾任建行湖北分行党办秘书，中国信达武汉办事处综合管理部、法律事务部负责人，中国信达人力资源部干部处处长，信达地产股份有限公司党委委员、纪委书记、工会主席等职。现任信达投资有限公司党委委员、纪委书记（副总经理级）。

黄正红：女，1968 年 10 月出生，中共党员，大学本科学历。曾在建设银行福建省分行、建设银行福州市分行工作，曾任中国信达资产管理公司福州办事处资产管理部副经理、综合管理部高级经理助理、高级副经理、审核委办公室高级经理，中国信达资产管理股份有限公司福建分公司综合管理部高级经理、业务审核部高级经理、计划财务部高级经理，中国信达资产管理股份有限公司专职审批人等职。现任信达投资有限公司党委委员、风险（合规）总监（副总经理级）。

魏一：男，1976 年 4 月出生，中共党员，研究生学历。曾在中国铁道科学研究院电子所工作，曾任信达投资有限公司人力资源部经理、总经理办公室主任助理、办公室副主任、投资业务三部副总经理、投资发展部副总经理、投资业务二部总经理等职，现任信达投资有限公司党委委员、总经理助理。

吴蓓，女，1970 年 1 月出生，中共党员，大学本科学历。先后在国有银行、信托公司、财险公司、金融资产管理公司等从事人力资源管理工作。曾任中国信达资产管理股份有限公司人力资源部高级副经理，信达财产保险股份有限公司党委组织部部长、人力资源部总经理，信达投资有限公司机关党委书记等职。现任信达投资有限公司业务总监（总经理助理级）、公司系统工会主席（主持工作）。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不持有发行人股权和债券，公司现任董事、监事及高级管理人员最近三年及一期来无违法及重大违规记录。

发行人目前拥有董事及高级管理人员共 10 名，与报告期初相比，7 名为新增人员，变动比例为 70%。以上调整为正常人事变动，对公司日常管理、生产经营和组织机构运行无重大影响。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

#### 1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

序号	姓名	在发行人职务	股东单位名称	担任职务	任期	是否领取报酬津贴
1	任力	董事	中国信达	集团管理部副总经理（总经理级）	2020 年 4 月至今	是
2	李嵩	董事	中国信达	计划财务部财务管理处处长	2021 年 8 月至今	是
3	符宁宇	监事	中国信达	审计部综合处处长	2019 年 9 月至今	是

#### 2、现任董事、监事、高级管理人员关联单位任职情况

序号	姓名	在融资人职务	关联单位名称	担任职务	任期	是否领取报酬津贴
1	任力	董事	中国信达（香港）控股有限公司	董事	2022 年 11 月至今	否
2	任力	董事	信达地产股份有限公司	董事	2022 年 1 月至今	否
3	任力	董事	中润经济发展有限责任公司	董事	2021 年 12 月至今	否
4	张宁	副总经理	上海同达创业投资股份有限公司	董事长	2023 年 3 月至今	否
5	牟柏强	总经理	三亚天域实业有限公司	董事长	2020 年 4 月至今	否
6	牟柏强	总经理	信达建润地产有限公司	董事长	2020 年 5 月至今	否
7	王兆彤	副总经理	中润经济发展有限责任公司	董事	2020 年 10 月至今	否
8	王兆彤	副总经理	信达资本管理有限公司	董事	2021 年 12 月至今	否
9	魏一	总经理助理	信达地产股份有限公司	董事	2021 年 12 月至今	否
10	魏一	总经理助理	上海同达创业投资股份有限	董事	2020 年 8 月至今	否

公司

**3、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况**

序号	姓名	在发行人职务	其他单位名称	担任职务	任期	是否领取报酬津贴
1	牟柏强	总经理	北京国际酒类交易所有限公司	董事	2021 年 12 月至今	否
2	张宁	副总经理	弘马（上海）投资管理有限公司	董事	2021 年 7 月至今	否
3	王兆彤	副总经理	北京金融资产交易所有限公司	董事	2021 年 5 月至今	否
4	王兆彤	副总经理	宁波蓝信小镇投资管理有限公司	副董事长	2019 年 1 月至今	否
5	王兆彤	副总经理	天津朗信投资管理有限公司	董事	2018 年 9 月至今	否
6	魏一	总经理助理	黄山五福置业有限公司	董事	2014 年 11 月至今	否
7	魏一	总经理助理	天津朗信投资管理有限公司	董事	2018 年 9 月至今	否
8	魏一	总经理助理	重庆中昂景悦荟实业有限公司	董事	2019 年 9 月至今	否
9	魏一	总经理助理	重庆中昂黔城实业有限公司	董事	2020 年 8 月至今	否
10	魏一	总经理助理	河源腾越科技有限公司	董事	2020 年 9 月至今	否

**（四）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券的情况**

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员不持有发行人股权和债券。

**（五）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况**

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在影响本次发行的重大违法违规和严重失信的情况。

**七、发行人主要业务情况****（一）所在行业情况**

行业分类属房地产业，发行人根据区域发展战略，加强与信达系统的协调联动，多渠道获取项目储备，逐步完善区域布局。上海、浙江、安徽、重庆、沈阳、海南等所属公司实施了区域深耕战略；2014 年 6 月 5 日，通过与中国信达广东省分公司协同，以承债式收购方式获取嘉粤集团项目，实现珠三角区域的战略布局。目前公司已进入北京、上海、杭州、宁波、绍兴、合肥、海口、广州、深圳、重庆、青岛、乌鲁木齐等多个重点城市，覆盖包括长三角地区、中部地区、珠三角地区以及环渤海地区在内的多个区域。截至 2023 年 9 月末，发行人主要在建房地产开发项目 24 个，总在建面积约 663.97 万平方米（其中合作项目权益面积约 138.86 万平方米，代建项目面积约 242.79 万平方米），储备规划计容建筑面积总计 202.68 万平方米（其中合作项目权益面积约 39.05 万

平方米，代建项目面积约 54.86 万平方米），在建及储备项目具有较高的经济价值，是未来几年实现快速发展的坚实保障。

## 1、房地产行业概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

根据国家统计局相关数据，近三年我国房地产开发投资相关情况如下：

2020 年，全年房地产开发投资 14.14 万亿元，比上年增长 7.0%。其中住宅投资 10.44 万亿元，增长 7.6%；办公楼投资 0.65 万亿元，增长 5.4%；商业营业用房投资 1.31 万亿元，下降 1.1%。

2021 年，全年房地产开发投资 14.76 万亿元，比上年增长 4.4%。其中住宅投资 11.12 万亿元，增长 6.4%；办公楼投资 0.60 万亿元，下降 8.0%；商业营业用房投资 1.24 万亿元，下降 4.8%。

2022 年，全年房地产开发投资 13.29 万亿元，比上年下降 10.0%。其中住宅投资 10.06 万亿元，下降 9.5%；办公楼投资 0.53 万亿元，下降 11.4%；商业营业用房投资 1.06 万亿元，下降 14.4%。

2023 年 1-9 月，全国房地产开发投资 8.73 万亿元，同比下降 9.1%。其中住宅投资 6.63 万亿元，下降 8.4%；办公楼投资 0.34 万亿元，下降 11.0%；商业营业用房投资 0.63 万亿元，下降 17.6%。

## 2、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2019 年，中国城市化率由 20.00% 迅速跃升至 60.60%；而与发达国家 80.00% 以上的城市

化率相比，仍有大幅度的提升空间。据历史数据平均估计，中国城市化率每年增加一个百分点，预计会带动 1,000 多万农村人口向城市迁移，进而带来大量新增的住房需求。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

### 3、行业政策

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：2019 年房地产市场工作目标是“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。在此政策背景下，2019 年房地产行业政策预计将以稳为主，同时更加强调因城施策、理性施策，房地产市场将保持平稳运行状态。

2019 年 5 月，银保监会发布《“巩固治乱象成果,促进合规建设”工作的通知》(银保监发〔2019〕23 号), 严查房地产违规融资。针对 2019 年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2020 年 3 月，国务院颁布《关于授权和委托用地审批权的决定》，把两种审批权“下放”，一是将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的审批权限“下放”到省、市、自治区；二是将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土

地征收审批权限“下放”到部分试点区域，首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限 1 年。2020 年 5 月，政府工作报告坚持深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

2021 年 3 月，银保监会、住建部、人民银行联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于 5 月 31 日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。

2021 年下半年，地产行业信用违约事件频发、中资房地产企业美元债市场大幅波动等均对房地产企业融资产生冲击，同时为保证交付预售资金监管从严也限制了房地产企业通过销售回款扩充自有现金。为维护房地产行业平稳健康发展，2021 年 12 月和 2022 年 1 月，央行和银保监会等出台相关政策支持优质企业对出现风险的大型地产企业项目进行并购，并统一了预售资金的监管。

2022 年 3 月，国务院金融委会议上指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。随后央行表态要坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险；银保监会鼓励机构稳妥有序开展并购贷款、重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产行业良性循环和健康发展；证监会继续支持实体经济合理融资，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。

2022 年下半年以来，房地产利好政策密集出台。2022 年 9 月 30 日，财政部、税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内，在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠，实现了自有住房卖一买一免个税。2022 年 11 月 13 日，央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涵盖了 6 大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等共计 16 条措施，给楼市注入政策强心剂。

## （二）公司所处行业地位

发行人房地产开发业务主要通过子公司信达地产股份有限公司开展。根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院联合发布的 2022 房地产开发企业综合实力测评成果，信达地产在 2022 房地产开发企业综合实力 TOP500 中排名第 56 位。

## （三）公司面临的主要竞争状况

### 1、竞争格局

自改革开放以来，我国的房地产市场表现为差异性大的区域性、不完全竞争性市场。

在土地市场化程度越来越高的今天，房地产企业竞争也日趋激烈，并走进了从项目竞争到品牌及综合实力竞争的发展阶段，逐渐进入市场的成熟期。一些具有丰富市场经验的开发企业，开始摆脱本区域性束缚，走上了向全国各大城市发展的道路。凭借着以体现新的设计思想的楼盘供给，弥补由于地域壁垒造成的竞争劣势，逐步争得市场份额，掀起一轮新的竞争热潮。而随着我国越来越高的市场化程度，我国房地产业已出现企业规模化、分工专业化、经营网络化的发展新格局。

### （1）企业规模趋向大型化发展

政府的职能主要为制定经济规划、市场监管、社会服务方面，应符合经济运行规律。国家近年来正逐渐改变对房地产业的管理模式，在体制上推动国有房地产企业的资产重组。按照市场竞争规律，房地产市场将由低水平垄断竞争格局转变为寡头垄断市场，目前中国房地产市场共有 3 万多家房地产企业，这些企业也将出现新的战略调整：部分房产企业将被并购从而形成规模化，而另外一部分企业将从大型房企的影响下改变策略，在房地产细分市场上谋得一条生路。在竞争基础上的广泛合作将成为必然，房地产与资本市场的合作将更加紧密，专业化的、占有较大市场份额的区域性垄断房地产企业会脱颖而出。

激烈的市场竞争以及游戏规则的逐渐完善，导致企业经营规模大型化趋势已经初露端倪。除了市场竞争导致的自动清盘行为，政府有形之手也在发挥作用。市场准入规则与开发成本的提高自动淘汰了一批资金实力不足的开发商。

### （2）行业分工愈加专业化

在中国加入 WTO 之后，外商进入中国房地产业的壁垒降低，外商已逐步进入到了房地产开发、设计、物业管理、中介等各个环节。房地产企业的竞争由于外商的加入而显得越来越激烈，这也导致了房地产开发商改为向功能细分和业务细分领域发展的策略。行业分工的专业化也导致全能型房地产公司的减少，一项完整的房地产项目也将会由多个细分领域的专业公司来共同完成。

房地产企业的业务细分也将导致土地开发商与建筑商分开，建筑商与集成商分开，物业开发与经营分开，物业管理扩大服务范围，部件供应发展成产业。这种业务细分的目的是为了规避开发企业普遍存在的核心竞争力不突出、财务负债受制于经济周期、公司管理形态难以选择等问题。

### **（3）网络化经营的迅猛发展**

国内房地产随着知识经济、互联网时代的到来，房地产科技含量不断提高，经营网络化也成为了中国房地产业的趋势。网络经济具有互动双赢的优势，房地产企业借助网络平台可以提高管理绩效，为生产者合作提供方便，为消费者提供便捷的服务以及为房地产销售增加了一项重要的营销途径。

一些大型的房地产企业已经建立了自己的专业网站，以网站为纽带，建立了开发商、供给商及第三方的战略联盟。同样，网络化的经营也给企业带来了一个非常好的销售渠道，企业可以在网络上发布楼盘销售信息，还能够向受众展示企业的房屋建造科技含量及质量检验流程，使消费者更好的接受及认可企业所建造的房屋，达到良好的宣传效果。

我国房地产业在经过多年的沉寂后，在国家迅猛的经济发展增速及国家政策的刺激下，于新世纪开始了迅速的复苏及发展。庞大的市场需求及房地产的市场化进程使得竞争逐步加剧，促使适应市场的企业得以快速成长，企业市场运作手段得以提高，市场竞争格局迅速变化。

## **2、竞争优势**

信达投资的竞争能力主要体现在协同优势、企业团队、企业文化三个方面：

### **（1）协同优势方面**

发行人的比较优势在于中国信达系统资源能够为发行人的发展提供项目和资金方面的支持。信达投资将借助中国信达系统资源，继续加强集团协同联动，不断创新公司业务模式和盈利模式。在业务模式方面，借助中国信达的不良资产业务经营、投资及资产管理和金融服务功能优势，由原来的全产业链的房地产开

发商向房地产投资商与房地产专业服务商相结合转变；在盈利模式方面，逐渐走向开发利润、咨询监管业务收入以及投资收益等多元化收入来源转变。随着中国信达成功登陆资本市场，共享业务、客户资源与组织网络等的协同效应将进一步显现，将为信达投资的发展创造更广阔的市场空间。

## （2）企业团队方面

公司具有和谐、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。近年来，信达投资经过磨合，组织结构和管控模式得到完善，公司管理水平有所提高。信达投资很多下属子公司伴随中国房地产业的起步而成长，产品品牌在区域市场具有一定的影响力，管理团队市场化意识较强，管理比较规范，培养了一批房地产专业人才，具有在当地进行城市深耕的基础。随着公司推进人才工程建设，实施“信之源”大学生培养计划和“达以远”人才梯队计划，公司人力资源不断改善，团队活力持续提高。

## （3）企业文化方面

公司具有良好的公司治理文化，公司治理机制在公司发展中积极发挥作用。公司倡导阳光清新的企业文化，以文化聚人心，用文化促发展，形成了建功立业、争优创先的良好氛围。近年来，执行文化、创新文化、合规文化更加深入人心。通过开展一系列的活动，员工对公司的认同度和归属感进一步增强，提升了公司凝聚力。

## （四）公司主营业务情况

### 1、公司经营范围及主营业务

发行人经营范围：对外投资，商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理，资产重组，投资咨询，投资顾问。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成。

房地产开发业务方面，以物业服务、商业运营、房地产专业服务为支持，坚持房地产开发与资本运营协调发展和良性互动的发展模式；同时以经济效益为核心，持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司进入了北京、上海、广州、深圳、佛山、杭州、宁波、嘉兴、台州、

绍兴、无锡、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、天津、青岛、太原、海口、琼海、重庆、成都、乌鲁木齐、沈阳等近三十个城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“建筑传递梦想”的企业愿景，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，并努力提高物业服务水平和商业运营能力。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与集团协同联动双轮驱动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。公司持续创新业务模式和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

对外投资业务方面，公司以集团不良资产经营为依托、以资产管理为战略方向、以企业兼并重组等为业务重点。主要通过股权投资、夹层投资以及另类资产管理等模式进行对外投资。公司牢记国有金融企业的政治性人民性，服务构建新发展格局，聚焦“大不良”主责主业，充分发挥不良资产处置和风险化解核心功能，强化“主动管理、价值修复、增量盘活、资源整合、集团协同”业务特色，不断提升服务实体经济质效，扎实推动公司高质量发展，努力将公司打造成为党建优势凸显、资产质量优良、协同效果明显、风险控制有力、财务结构健康、人才队伍优秀、企业文化先进的专业化投资公司，为中国信达切实履行好防范化解金融风险、服务实体经济职责使命做出更大贡献。

报告期内，公司主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-9月	2022年	2021年	2020年
营业收入	676,861.53	2,316,093.10	2,649,405.88	2,982,634.28
营业成本	286,530.28	1,387,904.50	1,810,443.86	1,854,239.67
营业利润	120,029.53	222,865.93	291,614.42	506,171.83
净利润	87,361.53	126,654.63	233,243.13	342,312.57
营业毛利	390,331.26	928,188.60	838,962.02	1,128,394.61
毛利率(%)	57.67	40.08	31.67	37.83

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 2,982,634.28 万元、2,649,405.88 万元、2,316,093.10 万元和 676,861.53 万元，营业收入呈现下降的趋势；发行人营业成本分别为 1,854,239.67 万元、1,810,443.86 万元、1,387,904.50 万元和 286,530.28 万元，营业成本呈现下降的趋势；发行人营业毛利分别为 1,128,394.61 万元、838,962.02 万元、928,188.60 万元和 390,331.26 万元；发行人毛利率分别为 37.83%、31.67%、40.08%和 57.67%，公司整体毛利率水平较高。

## 2、公司报告期内主营业务收入构成

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人主营业务收入结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>								
房地产销售收入	281,787.56	41.63	1,606,826.24	69.38	2,037,076.43	76.89	2,413,622.40	80.92
利息收入	255,704.53	37.78	505,825.66	21.84	404,435.25	15.27	355,714.18	11.93
基金管理收入	27,689.03	4.09	38,049.15	1.64	32,714.08	1.23	42,075.19	1.41
咨询顾问收入	14,998.93	2.22	5,416.89	0.23	4,120.94	0.16	4,894.96	0.16
租赁收入	26,911.55	3.98	37,433.66	1.62	37,937.99	1.43	39,295.33	1.32
物业管理收入	-	-	23,914.24	1.03	31,893.15	1.20	28,839.78	0.97
酒店经营收入	39,588.50	5.85	22,359.89	0.97	30,793.33	1.16	23,892.49	0.80
商品销售收入	-	-	-	-	1,470.31	0.06	23,760.71	0.80
投资性物业销售收入	-	-	-	-	1,882.47	0.07	1,988.38	0.07
其他	30,181.43	4.46	76,267.38	3.29	67,081.92	2.53	48,550.87	1.63
<b>合计</b>	<b>676,861.53</b>	<b>100.00</b>	<b>2,316,093.10</b>	<b>100.00</b>	<b>2,649,405.88</b>	<b>100.00</b>	<b>2,982,634.28</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务收入主要由房地产销售、利息、基金管理、咨询顾问、租赁、物业管理、酒店经营及其他业务构成，其中房地产销售由发行人子公司信达地产经营，在合并报表营业收入中占比最大。

报告期内，发行人房地产销售收入分别为 2,413,622.40 万元、2,037,076.43 万元、1,606,826.24 万元和 281,787.56 万元，在主营业务收入中的占比分别为 80.92%、76.89%、69.38%和 41.63 %。报告期内，发行人房地产销售收入整体呈下滑趋势，主要原因是公司房地产业务收入结转较低。

报告期内，发行人利息收入分别是 355,714.18 万元、404,435.25 万元、

505,825.66 万元和 255,704.53 万元，在主营业务收入中的占比分别为 11.93%、15.27%、21.84%和 37.78%。2020 年-2022 年，发行人利息收入呈上升趋势，主要原因是公司投资规模增长。

报告期内，酒店经营业务收入分别为 23,892.49 万元、30,793.33 万元、22,359.89 万元和 39,588.50 万元，在主营业务收入中的占比分别为 0.80%、1.16%、0.97%和 5.85%，酒店收入主要来自于发行人子公司三亚天域实业有限公司、武汉东方建国大酒店有限公司、河北金建投资有限公司及乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司旗下酒店经营业务收入。

报告期内，租赁收入分别为 39,295.33 万元、37,937.99 万元、37,433.66 万元和 26,911.55 万元，在主营业务收入中的占比分别为 1.32%、1.43%、1.62%和 3.98%，租赁业务收入主要来自于发行人及其子公司信达地产股份有限公司、河南省金博大投资有限公司的房产租赁业务收入，主要通过自用房产或存货转为投资性房地产等方式获取投资性房地产的方式获取资产，并通过收取租金的方式获取收入。

### 3、公司报告期内主营业务成本、毛利润构成及毛利率

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人主营业务成本结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售成本	239,455.13	83.57	1,312,424.61	94.56	1,700,679.73	93.94	1,736,485.31	93.65
租赁成本	12,080.99	4.22	17,689.16	1.27	16,097.69	0.89	15,797.44	0.85
物业管理成本	-	-	23,342.14	1.68	40,857.45	2.26	35,504.94	1.91
酒店经营成本	14,614.87	5.10	13,702.96	0.99	17,067.87	0.94	13,893.57	0.75
商品销售成本	-	-	-	-	-	-	22,882.58	1.23
投资性物业销售成本	-	-	-	-	17.93	0.00	1,215.86	0.07
其他	20,379.28	7.11	20,745.63	1.49	35,723.18	1.97	28,459.97	1.53
<b>合计</b>	<b>286,530.28</b>	<b>100.00</b>	<b>1,387,904.50</b>	<b>100.00</b>	<b>1,810,443.86</b>	<b>100.00</b>	<b>1,854,239.67</b>	<b>100.00</b>

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人营业毛利润结

构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	42,332.42	10.85	294,401.63	31.72	336,396.70	40.10	677,137.09	60.01
利息	255,704.53	65.51	505,825.66	54.50	404,435.25	48.21	355,714.18	31.52
基金管理	27,689.03	7.09	38,049.15	4.10	32,714.08	3.90	42,075.19	3.73
租赁	14,830.56	3.80	19,744.50	2.13	21,840.30	2.60	23,497.89	2.08
物业管理	-	-	572.10	0.06	-8,964.30	-1.07	-6,665.16	-0.59
酒店经营	24,973.63	6.40	8,656.93	0.93	13,725.46	1.64	9,998.92	0.89
商品销售	-	-	-	-	1,470.31	0.18	878.13	0.08
咨询顾问收入	14,998.93	3.84	5,416.89	0.58	4,120.94	0.49	4,894.96	0.43
投资性物业销售	-	-	-	-	1,864.54	0.22	772.52	0.07
其他	9,802.14	2.51	55,521.75	5.98	31,358.74	3.74	20,090.90	1.78
<b>合计</b>	<b>390,331.26</b>	<b>100.00</b>	<b>928,188.60</b>	<b>100.00</b>	<b>838,962.02</b>	<b>100.00</b>	<b>1,128,394.61</b>	<b>100.00</b>

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人主营业务毛利润如下表所示：

单位：%

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
房地产销售	15.02	18.32	16.51	28.05
利息	100.00	100.00	100.00	100.00
基金管理	100.00	100.00	100.00	100.00
咨询顾问	100.00	100.00	100.00	100.00
租赁	55.11	52.75	57.57	59.80
物业管理	-	2.39	-28.11	-23.11
酒店经营	63.08	38.72	44.57	41.85
商品销售	-	-	100.00	3.70
投资性物业销售	-	-	99.05	38.85
其他	32.48	72.80	46.75	41.38
<b>合计</b>	<b>57.67</b>	<b>40.08</b>	<b>31.67</b>	<b>37.83</b>

报告期内，发行人主营业务毛利润包括房地产销售、酒店经营、租赁、投资性物业销售、物业管理、商品销售，以及其他业务毛利润。房地产销售业务

板块毛利润在总毛利润中占比分别为 60.01%、40.10%、31.72%和 10.85%，该板块毛利率分别为 28.05%、16.51%、18.32 %和 15.02%；酒店经营业务板块毛利润在总毛利润中占比分别为 0.89%、1.64%、0.93%和 6.40%，该板块毛利率分别为 41.85%、44.57%、38.72 %和 63.08%，发行人旗下的三亚天域酒店盈利能力较强，该板块在 2022 年毛利率有所下降，现已逐步回升；租赁业务板块毛利润在总毛利润中占比分别为 2.08%、2.60%、2.13 %和 3.80%，该板块毛利率分别为 59.80%、57.57%、52.75%和 55.11%。具体盈利能力指标分析参见本募集说明书摘要“第五节五、（三）盈利能力分析”。

### （五）公司主要业务板块

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成。

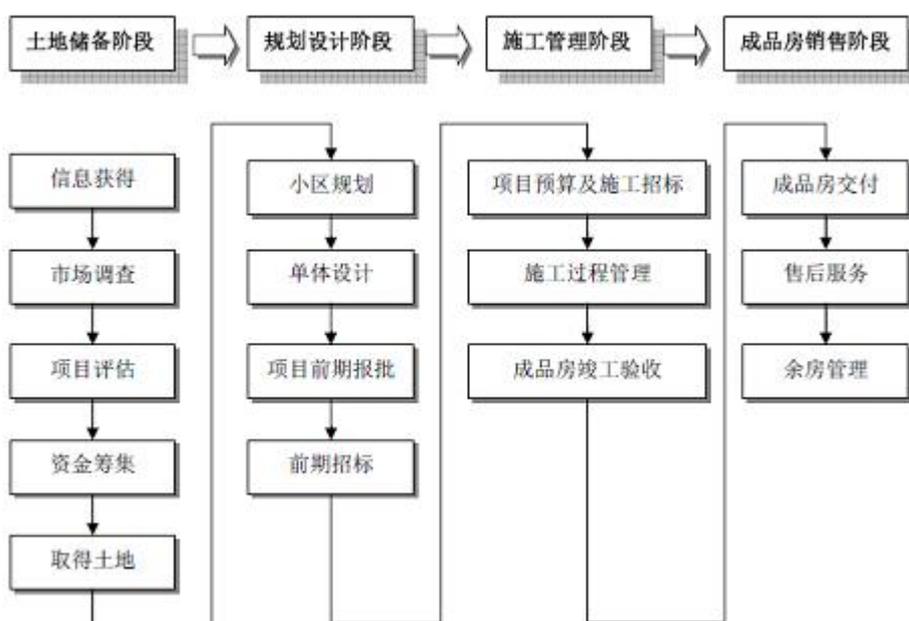
#### 1、房产开发业务

##### （1）经营资质情况

截至 2023 年 9 月 30 日，公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

##### （2）发行人房地产业务流程

公司房地产业务流程图如下：



发行人标准的房地产项目开发流程包括四个阶段，首先是土地储备阶段，该阶段的主要内容包括发行人在市场上寻找获得土地出让相关信息，经过市场

调查及项目的评估后出具可行性报告，在项目立项及筹措资金后最终通过公开拍卖、收购股权等方式取得土地，获得国土出让合同及建设用地批准书等。

其次是规划设计阶段，该阶段主要内容包括取得土地后经过勘探和规划设计等流程出具具体的规划设计方案，获得用地规划许可证与建设工程规划许可证，并为后续的施工启动招标流程等。

再次是施工管理阶段，该阶段的内容包括施工图纸的设计和会审，获得建设工程规划许可证，工程施工方案的制定，获得施工许可证后正式启动施工并进行施工过程管理，施工完成后进行成品房竣工验收等。

最后是成品房销售阶段，该阶段主要内容包括项目达到规定的预售条件后获得商品房预售许可证，成品房竣工验收后获得综合验收合格证，销售方案的策划推广，完成销售后的物业管理及其他售后服务的内容。

### **（3）发行人房地产开发业务经营模式**

#### **①采购模式**

目前公司采购方式包括招标采购和非招标采购两类。其中：

招标采购包括公开招标、邀请招标。公开招标指以招标公告的方式邀请投标人投标的采购方式；国家及项目所在地建设行政管理部门规定须公开招标的采购项目应公开招标，其流程按国家及各地政府的相关要求执行。邀请招标是指选择一定数目的备选供方，向其发出投标邀请，从中选定中标供方的采购方式；除公开招标之外的招标项目应采用邀请招标方式，相关流程及相关要求在公司制度文件中有详细规定。

非招标采购包括竞争性谈判/磋商采购、零星采购、询价采购和单一来源采购。相关流程及相关要求在公司制度文件中有详细规定，并严格控制实施。其中，竞争性谈判/磋商是指评标/谈判小组与符合资格条件的供方就采购事宜进行谈判/磋商，供方按照谈判/磋商文件的要求提交响应文件和报价，最后从候选供方中确定成交供方的采购方式。询价采购是指询价小组向符合资格条件的供方发出采购货物询价通知书，最后从候选供方中确定成交供方的采购方式。零星采购是指用现场询价、电话询价、供方报价等方式获得采购价格的采购方式。询价采购与零星采购适用于预算金额较小的采购。单一来源采购是指直接向某一特定供方购买的采购方式。

为了与供方建立长期、稳定的合作关系，提高采购部品质量，降低采购成本，公司还推行集中采购。系统适用的集中采购由公司总部统一组织与供方签订战略合作协议，区域公司负责具体采购的实施。这类采购项目包括电梯、外墙涂料、型材、进户门、五金配件、太阳能等。区域集中采购由具备条件的区域公司负责组织实施。

公司采用供应商信息库的方式管理供应商，公司的供应商信息库由公司总部和区域公司共同建立。从供应商入库程序、供应商信息库的使用以及对供应商的评估等具体工作要求，公司制定了《供方管理规程》《中介机构管理规程》《营销采购管理规程》等文件。

### ②生产模式

主要采取信达地产总部及区域公司密切合作发展项目，信达地产总部负责有关项目开发的战略决策，区域公司及项目公司则管理项目的日常开发。公司主要生产流程见上述业务流程。

### ③销售模式

根据规定，公司所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后方可组织销售。此外，公司所有项目在推向市场时都已经具备良好的工程形象和销售形象。公司在销售时采用自主策划与委托代理相结合的销售模式，由公司自己制定销售推广计划，并选择多家实力较强的专业房地产销售公司进行销售。

## （4）主要客户及供应商

### ①主要客户

公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为个人购房。因此，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。客户群体相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

### ②主要供应商

房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。除部分建筑材料及设备直接从生产企业采购外，公司还通过总承包合同委托总承包商采购。报告期内，除了集中采购之外，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数供应商

的情形；对于集中采购，公司有足够数量的供应商资源可供随时更换、替代，可完全自主可控。

### （5）发行人房地产开发经营情况

报告期内，公司房地产开发业务情况如下表所示：

项目 <sup>1</sup>	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
开工面积（万平方米）	87.20	330.00	235.86	135.26
竣工面积（万平方米）	111.67	172.65	153.09	253.82
销售面积（万平方米）	71.30	89.20	133.09	120.20
销售金额（亿元）	150.47	224.18	325.18	210.33
销售均价（元/平方米）	21,104	25,132	24,433	17,498

公司以房地产开发为核心，以物业服务、商业运营、房地产专业服务为支持，坚持房地产开发与资本运营协调发展和良性互动的发展模式；同时以经济效益为核心，持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司进入了北京、上海、广州、深圳、佛山、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、无锡、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、天津、青岛、太原、海口、琼海、重庆、成都、乌鲁木齐、沈阳等近三十个城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“建筑传递梦想”的企业愿景，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，并努力提高物业服务水平和商业运营能力。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥公司在房地产开发方面的专业能力，打造专业化、差异化、特色化发展模式，努力成为具有核心竞争力的不动产资源整合商，逐步提高市场影响力。公司持续创新业务模式和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

截至 2023 年 9 月 30 日，公司在建面积约 663.97 万平方米（其中合作项目权益面积约 138.86 万平方米，代建项目面积约 242.79 万平方米），储备项目计容建筑面积约 202.68 万平方米（其中合作项目权益面积约 39.05 万平方米，代

<sup>1</sup> 公司房地产开发业务数据包含合作项目权益面积/金额以及代建项目面积/金额。

建项目面积约 54.86 万平方米)，在建及储备项目具有较高的经济价值，是公司未来几年实现快速发展的坚实保障。

2020 年，公司累计实现销售面积 120.20 万平方米，销售金额 210.33 亿元，销售均价为 17,498 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 135.26 万平方米。

2021 年，公司累计实现销售面积 133.09 万平方米，销售金额 325.18 亿元，销售均价为 24,433 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 235.86 万平方米。

2022 年，公司累计实现合同销售面积 89.20 万平方米，合同销售金额 224.18 亿元，合同销售均价为 25,132 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 330.00 万平方米。

2023 年 1-9 月，公司累计实现合同销售面积 71.30 万平方米，合同销售金额 150.47 亿元，合同销售均价为 21,104 元/平方米。同期，公司实现新开工面积 87.20 万平方米。

公司项目在已开发完成并验收合格时分类为已完工项目，在存货科目中的开发产品科目核算。开发产品科目包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程费、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其它相关费用。

最近三年及一期，公司已完工房地产项目共计 34 个，总竣工面积 390.38 万平方米。

单位：万平方米

序号	项目所在地	项目名称	产品类型	权益比例	竣工面积
1	嘉兴	东方禾苑	住宅、商住	100%	19.70
2	合肥	信达天御 S1-18	商业、办公	100%	12.42
3	合肥	翡丽世家一、二期	住宅	100%	23.68
4	合肥	信达·公园里三期	住宅	100%	19.22
5	合肥	信达·公园里四期	住宅	100%	9.48
6	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	7.79
7	合肥	庐阳府·香颂公馆	住宅	100%	7.87
8	合肥	庐阳府·御源公馆	住宅+商办	100%	12.49
9	芜湖	玥珑湾	住宅+商业	60%	10.81
10	马鞍山	秀山信达城 A 地块住宅	住宅	100%	10.48
11	马鞍山	公园郡 B1、A2、B2 地块	住宅	80%	25.55

序号	项目所在地	项目名称	产品类型	权益比例	竣工面积
12	琼海	银海御湖二期	商住	100%	7.98
13	淮南	舜耕华府二期	住宅	100%	0.89
14	淮南	舜耕华府三期	住宅	100%	3.6
15	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	6.06
16	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	9.65
17	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%	22.38
18	深圳	金尊府	住宅	100%	23.61
19	合肥	银信广场	办公+商业	100%	6.3
20	淮南	龙泉广场	住宅+商业	100%	5.81
21	青岛	信达金地蓝庭	住宅	60%	19.97
22	杭州	东莱府	住宅	100%	7.12
23	佛山	珑桂-蓝庭	住宅+商业	100%	2.46
24	嘉兴	君望里	住宅+商业	82%	12.06
25	广州	珺悦蓝庭一期住宅	住宅	100%	9.82
26	重庆	信达澜郡	住宅+商业	100%	4.5
27	合肥	信达天御 S1-16 地块	住宅	100%	9.73
28	合肥	信达天御 S1-15 地块	商业+办公	100%	10.58
29	天津	南开壹品	商办	80%	9.14
30	淮南	舜耕学府	住宅+商业	100%	15.74
31	淮南	鼎盛府一期	住宅+商业	100%	10.46
32	合肥	信园蓝庭一期及地下车库	住宅	51%	15.40
33	无锡	无锡督府天承	住宅	100%	13.84
34	合肥	锦绣蘭庭 A 地块部分	住宅	50%	3.79
合计				-	390.38

### （7）发行人在建项目情况

项目在取得所需建筑工程施工许可但尚未取得工程竣工验收备案表时分类为在建项目，在存货科目中的开发成本科目核算。开发成本科目包括土地征用及拆迁补偿费、建筑安装工程费、基础设施费、配套设施费、利息及借款费用和开发间接费。

截至 2023 年 9 月 30 日，公司在建房地产开发项目共计 24 个，在建面积约 663.97 万平方米（其中合作项目权益面积约 138.86 万平方米，代建项目面积约 242.79 万平方米）。

单位：万平方米、亿元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	80%	9.00	22.15	30.68	30.68	20.45	5.15
2	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	17.83	9.58	11.95	11.95	6.50	-
3	合肥	信园蓝庭剩余	住宅	51%	5.49	11.19	14.77	14.77	18.76	1.27
4	合肥	锦绣蘭庭	住宅+商办	50%	3.05	9.00	11.55	11.55	10.69	1.16
5	合肥	北云台	住宅	80%	6.88	12.37	17.22	17.22	15.33	0.93
6	合肥	观棠	住宅	100%	3.87	7.13	9.98	9.98	13.60	0.67
7	芜湖	赭山隐秀	住宅	51%	3.68	6.62	8.55	8.55	10.60	1.23
8	芜湖	时代风华	住宅	100%	2.01	5.57	5.57	5.57	2.35	0.17
9	马鞍山	秀山信达城四期（A地块）剩余	商办	100%	1.11	2.94	3.62	3.62	6.98	0.13
10	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	100%	13.72	17.55	23.19	23.19	20.92	1.81
11	马鞍山	拾光里	住宅	100%	2.96	6.51	9.18	9.18	8.12	0.59
12	淮南	信达天境	住宅	100%	4.67	8.39	10.83	10.83	5.68	1.25
13	淮南	滨河赋	住宅+商业	100%	6.46	12.35	16.46	16.46	8.80	1.20
14	铜陵	鼎盛府剩余	住宅+商业	100%	5.41	9.74	14.91	14.91	13.79	4.37
15	武汉	时代央著26A地块	住宅	82%	3.17	9.36	12.94	12.94	26.71	1.44
16	宁波	格兰云山	住宅	100%	11.50	12.44	16.11	16.11	22.78	3.09

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

17	上海	曹家渡项目	住宅	100%	1.03	2.59	5.47	5.47	35.28	1.27
18	广州	信达珺悦蓝庭	住宅+商业	100%	4.03	11.09	16.90	16.90	10.90	1.58
19	成都	麓湖左岸	住宅+商业	100%	2.62	4.73	7.86	7.86	13.04	1.06
20	重庆	九珑郡	住宅+商业	100%	2.08	6.24	8.85	8.85	12.09	1.34
21	重庆	南山27-1地块	住宅	100%	4.03	7.42	10.55	10.55	7.63	0.88
22	重庆	南山27-2地块	住宅+商业	100%	2.27	3.87	5.51	5.51	4.34	1.91
23	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	100%	5.72	3.43	3.43	3.43	3.34	0.55
24	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	100%	1.19	5.26	6.25	6.25	4.02	0.40
合计					123.78	207.53	282.32	282.32	302.72	33.47

说明：表中为公司合并范围项目。

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人在建项目开工时间、预计竣工时间、建设进程、总投资额、后续投资安排情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	产品类型	开工/预计开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投资额	完工进度	后续投资安排
1	君和蓝庭	住宅+商业	2021年9月	2025年10月	204,537	109,765	54%	94,772
2	信达泉天下一期	住宅	2012年6月	待定	65,000	64,253	99%	747
3	信园蓝庭剩余	住宅	2020年10月	2024年6月	187,605	91,315	49%	96,291
4	锦绣蘭庭	住宅+商办	2020年11月	2024年12月	106,914	89,841	84%	17,073
5	北云台	住宅	2022年1月	2024年11月	153,271	102,816	67%	50,455
6	观棠	住宅	2023年4月	2025年5月	135,980	63,688	47%	72,292
7	赭山隐秀	住宅	2022年12月	2025年4月	106,049	75,882	72%	30,167
8	时代风华	住宅	2023年8月	2026年6月	23,494	11,775	50%	11,719
9	秀山信达城四期（A地块）剩余	商办	2019年3月	2024年12月	69,759	11,514	17%	58,244
10	信达公园郡剩余	住宅	2019年4月	2025年12月	209,234	122,552	59%	86,682
11	拾光里	住宅	2021年12月	2024年5月	81,212	65,410	81%	15,802
12	信达天境	住宅	2022年3月	2025年8月	56,787	36,924	65%	19,863
13	滨河赋	住宅+商业	2021年4月	2024年12月	88,000	61,960	70%	26,041
14	鼎盛府剩余	住宅+商业	2021年3月	2024年12月	137,854	73,456	53%	64,398

15	时代央著 26A 地块	住宅	2023 年 8 月	2026 年 5 月	267,120	182,953	68%	84,166
16	格兰云山	住宅	2021 年 12 月	2024 年 12 月	227,777	212,648	93%	15,129
17	曹家渡项目	住宅	2023 年 8 月	2026 年 10 月	352,800	231,975	66%	120,825
18	信达珺悦蓝庭	住宅+商业	2019 年 12 月	2025 年 6 月	109,037	55,339	51%	53,698
19	麓湖左岸	住宅+商业	2021 年 12 月	2023 年 12 月	130,438	129,412	99%	1,025
20	九珑郡	住宅+商业	2022 年 7 月	2024 年 12 月	120,867	83,119	69%	37,748
21	南山 27-1 地块	住宅	2022 年 9 月	2025 年 6 月	76,338	44,759	59%	31,579
22	南山 27-2 地块	住宅+商业	2023 年 4 月	2025 年 4 月	43,448	19,149	44%	24,299
23	逸品南山	住宅	2018 年 9 月	2023 年 12 月	33,394	32,944	99%	450
24	雅山蓝庭	住宅+商业	2021 年 11 月	2025 年 10 月	40,244	32,117	80%	8,127
<b>合计</b>					<b>3,027,159</b>	<b>2,005,564</b>		<b>1,021,592</b>

发行人在建项目合计 24 个，总计划投资额 3,027,159 万元，合计已投资 2,005,564 万元，整体上已完成投资进度 66%，符合发行人已定的项目投资计划，发行人将按照既定计划履行后续投资安排。

#### （8）发行人土地储备情况

截至 2023 年 9 月 30 日，公司储备项目合计 12 个，储备项目计容建筑面积约 202.68 万平方米（其中合作项目权益面积约 39.05 万平方米，代建项目面积约 54.86 万平方米），公司主要土地储备情况如下表所示：

单位：万平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作项目	合作开发项目涉及的面积	权益比例
1	阜新	信达泉天下剩余土地	20.26	18.77	是	18.77	70%
2	合肥	信达天御剩余地块	3.69	20.49	否	-	100%
3	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	1.97	7.61	是	7.61	82%
4	马鞍山	拾光里剩余	2.36	5.18	否	-	100%
5	芜湖	时代风华剩余	4.31	8.82	否	-	100%
6	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	9.08	26.04	是	26.04	60%
7	武汉	时代央著 14F 地块	2.43	10.04	是	10.04	82%
8	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地（格兰春晨）	0.69	1.64	否	-	100%

9	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块（信达蓝庭）	1.35	1.89	否	-	100%
10	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	0.62	1.81	否	-	100%
11	重庆	重庆南山 21-1 地块、K16-1 地块	5.02	5.29	否	-	100%
12	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块（逸品南山）	1.97	1.18	否	-	100%
合计			53.76	108.77		62.46	

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人储备项目预计开工时间、预计竣工时间、建设进程、总投资额、后续投资安排情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	产品类型	开工/预计开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投资额	后续投资安排
1	信达泉天下剩余土地	住宅	待定	待定	待定	10,719	-
2	信达天御剩余地块	商住	待定	待定	233,395	84,297	149,098
3	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	商住	待定	待定	59,100	16,819	42,281
4	拾光里剩余	住宅	2021	2025	123,670	65,691	57,979
5	时代风华剩余	商住	2023	2026	49,252	13,573	35,680
6	东方龙城 9#、15#、16#地块	商住	2023	待定	162,016	25,986	136,030
7	时代央著 14F 地块	住宅+商业	2023	2026	303,683	176,540	127,143
8	集士港 4#地块二期剩余土地（格兰春晨）	住宅	待定	待定	10,000	410	9,590
9	宝山区罗泾镇区 09-06 地块（信达蓝庭）	商办	待定	待定	36,520	14,487	22,033
10	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	住宅	待定	待定	28,718	2,589	26,129
11	重庆南山 21-1 地块、K16-1 地块	住宅+商业	待定	待定	72,559	26,117	46,442
12	2015-wxg-011 号地块（逸品南山）	商住	待定	待定	10,000	6,925	3,075
合计					<b>1,088,912</b>	<b>444,152</b>	<b>655,479</b>

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人储备项目合计 12 个，实际已投资额 444,152 万元（按土地面积拆分）。

### （9）发行人项目的去化情况

①截至报告期末，发行人最近三年及一期已完工项目去化率情况如下：

单位：万平方米

项目	项目名称	地区	产品类型	可售面积	签约面积	2023 年 9 月末去化率
----	------	----	------	------	------	----------------

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

1	东方禾苑	嘉兴	住宅、商住	14.07	14.07	100%
2	信达天御 S1-18	合肥	商业、办公	5.48	4.48	82%
3	翡丽世家一、二期	合肥	住宅	15.47	15.24	99%
4	信达·公园里三期	合肥	住宅	13.18	13.18	100%
5	信达·公园里四期	合肥	住宅	7.23	7.23	100%
6	溪岸观邸	合肥	住宅	5.28	5.28	100%
7	庐阳府·香颂公馆	合肥	住宅	庐阳府 14.44	13.09	91%
8	庐阳府·御源公馆	合肥	住宅+商办			
9	玥珑湾	芜湖	住宅+商业	8.37	8.37	100%
10	秀山信达城 A 地块住宅	马鞍山	住宅	7.37	7.37	100%
11	公园郡 B1、A2、B2 地块	马鞍山	住宅	公园郡 34.25	30.96	90%
12	银海御湖二期	琼海	商住	银海御湖 12.32	12.32	100%
13	舜耕华府二期	淮南	住宅	4.16	4.16	100%
14	舜耕华府三期	淮南	住宅			
15	舜耕樾府北地块	淮南	住宅、商业	11.89	10.79	91%
16	舜耕樾府南地块	淮南	住宅、商业			
17	铜陵东方蓝海二期	铜陵	住宅、商业	18.3	16.06	88%
18	金尊府	深圳	住宅	10.08	8.38	83%
19	银信广场	合肥	办公+商业	4.56	2.56	56%
20	龙泉广场	淮南	住宅+商业	3.88	3.53	91%
21	信达金地蓝庭	青岛	住宅	15.11	14.72	97%
22	督府天承	无锡	住宅	10.07	5.29	53%
23	东莱府	杭州	住宅	4	3.96	99%

24	珑桂-蓝庭	佛山	住宅+商业	1.65	1.62	98%
25	君望里	嘉兴	住宅+商业	8.34	8.34	100%
26	珺悦蓝庭一期住宅	广州	住宅	珺悦蓝庭 8.02	6.08	76%
27	信达澜郡	重庆	住宅+商办	2.46	2.18	89%
28	信达天御 S1-16 地 块部分	合肥	住宅	S1-15 和 S1- 16 地块 14.84	12.33	83%
29	信达天御 S1-15 地 块	合肥	商业+办公			
30	南开壹品	天津	商办	5.59	0.02	0%
31	舜耕学府	淮南	住宅+商业	6.79	4.64	68%
32	鼎盛府一期	淮南	住宅+商业	5.49	3.2	58%
33	信园蓝庭一期及地 下车库	合肥	住宅	信园蓝庭 19.33	17.15	89%
合计				292.02	256.6	88%

注：上表已完工项目中，部分项目的数据为项目整体去化情况，并已在数据旁注明项目名称。

由上表可知，报告期内发行人完工项目主要集中在一、二线城市，项目所在地房地产市场需求较大，销售情况较好。报告期内，发行人已完工项目综合去化率为 88%，去化率水平较高；除银信广场、督府天承、南开壹品、舜耕学府、鼎盛府一期项目，其余项目去化率均在 70%以上，针对上述去化率较低的项目（项目去化率低于 70%的项目），发行人分析了主要原因并制定了相应的去化措施，详情如下：

项目名称	去化率偏低原因	去化措施
银信广场	区域内办公产品供应量大，去化周期长。	加大宣传力度，积极洽谈大客户，促进销售；利用项目在区域内独有的共享层优势，提升项目展示形象，租售并举提升销售氛围。
南开壹品	本项目为商办产品，去化周期长。	加强宣传，主动出击，强调区位价值突破目标客户，提高成交。
鼎盛府	区域市场冷淡，主要竞品以价换量，客户观望情绪较重。	加大自渠拓展，增加获客途径，提高到访，同时培训提升团队战斗力，提高成交，促进去化。
舜耕学府	区域市场冷淡，竞争激烈，客户观望情	加大宣传力度，输出项目品质、实景现房等价

项目名称	去化率偏低原因	去化措施
	绪较重。	值点，加强团队转化技巧培训，提高去化。
督府天承	客户观望情绪较重，区域市场竞争激烈。	通过多种渠道加大宣传和拓客力度，促进成交。

②截至 2023 年 9 月 30 日，发行人在建项目去化率情况如下：

单位：万平方米

项目	项目名称	地区	产品	可售面积	签约面积	2023 年 9 月去化率
			类型			
1	君和蓝庭	青岛	住宅+商业	3.12	0.88	28%
2	信达泉天下一期	阜新	住宅	未推售		
3	信园蓝庭剩余	合肥	住宅	信园蓝庭 19.33	17.15	89%
4	锦绣蘭庭	合肥	住宅+商办	5.87	5.87	100%
5	北云台	合肥	住宅	6.88	5.28	77%
6	观棠	合肥	住宅	6.85	6.84	100%
7	赭山隐秀	芜湖	住宅	4.66	2.58	55%
8	秀山信达城四期（A 地块）剩余	马鞍山	商办	四期 10.66	7.77	73%
9	信达公园郡剩余	马鞍山	住宅	公园郡 34.25	30.96	90%
10	拾光里	马鞍山	住宅	2.73	0.41	15%
11	信达天境	淮南	住宅	8.69	6	69%
12	滨河赋	淮南	住宅+商业	2.77	1.23	44%
13	鼎盛府剩余	铜陵	住宅+商业	鼎盛府 5.49	3.2	58%
14	格兰云山（玫瑰山房）	宁波	住宅	2.11	0.24	11%
15	信达珺悦蓝庭	广州	住宅+商业	珺悦蓝庭 8.02	6.08	76%
16	麓湖左岸	成都	住宅+商业	3.9	3.74	96%
17	九珑郡	重庆	住宅+商业	3.11	1.43	46%

18	南山 27-1 地块	重庆	住宅	0.94	0.06	6%
19	南山 27-2 地块	重庆	住宅+商业	未推售		
20	逸品南山	乌鲁木齐	住宅	3.06	0.46	15%
21	雅山蓝庭	乌鲁木齐	住宅	4.81	4.06	84%
22	时代风华	芜湖	住宅	未推售		
23	时代央著	武汉	住宅	未推售		
24	曹家渡项目	上海	住宅	未推售		
合计				137.25	104.24	76%

注：上表在建项目中，部分项目的数据为项目整体去化情况，并已在数据旁注明项目名称。

对于其他已展开销售的在建项目，报告期内，在建项目去化率低于 60% 的项目包括：君和蓝庭、赭山隐秀、拾光里、信达天境、滨河赋、鼎盛府、格兰云山、九珑郡、印南山、逸品南山。针对上述去化率低于 60% 的项目，发行人分析了主要原因并制定了相应的去化措施，详情如下：

项目名称	去化率偏低原因	去化措施
君和蓝庭	区域存量较大，竞争激烈，客户观望情绪较重。	加大宣传力度，线上线下多维并举促进项目到访；加强销售队伍技能提升，促进客户转化。
赭山隐秀	区域存量较大，竞争激烈，客户观望情绪较重。	多渠道发力加大到访量，强化销售人员转化能力，调整政策激励团队积极性，促进产品的销售去化。
拾光里	区域市场冷淡，竞争激烈，客户观望情绪较重。	多渠道强化推广，加大力度拓展项目周边资源及城市边缘客户，促进去化。
信达天境	区域竞争激烈，客户观望情绪较重。	加大推广力度增加到访；利用交付节点，针对品牌、物业等核心产品力进行销售力提升，促进去化。
滨河赋	区域市场冷淡，客户观望情绪较重。	加大宣传力度，加强团队转化技巧培训，从多维度进行客户吸纳与转化。
格兰云山	客户观望情绪较重，区域市场竞争激烈。	通过多种渠道加大宣传和拓客力度，同时提升项目配套服务，实现差异化竞争，提升去化。
九珑郡	区域存量较大，竞争激烈，客户观望情绪较重。	加大宣传和拓客力度，提升到访；提升销售人员转化能力，促进客户转化，提升去化。
印南山	区域存量较大，竞争激烈，客户观望情绪较重。	加大宣传和拓客力度，提升到访；提升销售人员转化能力，促进客户转

项目名称	去化率偏低原因	去化措施
逸品南山	区域整体规划尚未落地，认可度较低；产品为第二居所的别墅产品，目标客户群体小；区域库存量较大，竞争激烈。	加大宣传力度，提高市场关注，增加客户到访量；加大拓客力度，开展社区推介和圈层推介等多渠道推广；调整政策激励销售积极性，促进产品的销售去化。

### （10）发行人“招拍挂”拿地情况

最近三年及一期，公司采用“招拍挂”方式拿地情况（并表口径）具体如下：

单位：万平方米、万元

序号	取得时间	地块名称	所在地	项目类型	占地面积	计容建筑面积	土地出让金额	截至 2023 年 9 月末已付土地出让金	后续土地出让金计划	拿地资金来源
1	2020.1.10	铜陵 43 号地块	铜陵	住宅、商业	11.89	20.20	63,689	63,689	-	自有资金
2	2020.9.2	淮南 HGTP20037 号地块	淮南	住宅、商业	6.24	11.75	30,531	30,531	-	自有资金
3	2020.11.4	淮南 HGTP200045 地块	淮南	住宅、商业	6.46	12.35	29,268	29,268	-	自有资金
4	2021.5.27	宁波镇海区 ZH09-03-02-03-a 地块	宁波	住宅	11.50	12.44	128,255	128,255	-	自有资金
5	2021.6.18	长丰 CF202107 号地块	合肥长丰县	住宅、商业	6.88	12.37	85,284	85,284	-	自有资金
6	2021.7.2	马鞍山马土让 2021-22 号地块	马鞍山	住宅、商业	5.22	11.70	81,100	81,100	-	自有资金
7	2021.12.11	重庆九龙坡区大杨石 N01-2-1/07 地块	重庆	住宅、商业	2.08	6.24	60,500	60,500	-	自有资金
8	2022.9.27	BH202219 号地块	合肥	住宅	3.87	7.13	86,480	86,480	-	自有资金
9	2022.9.15	上海静安曹家渡项目	上海	住宅	1.04	2.59	210,800	210,800	-	自有资金

### （11）发行人房地产业务合规经营情况

报告期内，发行人及其截至报告期末合并范围内房地产行业子公司不存在

因相关法律法规所界定的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，符合法律法规及规范性文件的有关规定。

## 2、对外投资业务

公司的对外投资业务主要指公司从事的特殊资产投资经营，作为中国信达国内主业投资和资产管理平台，按照“相对集中、突出主业”的监管要求，深入践行集团“专业经营、效率至上、创造价值”的高质量发展理念，锚定“问题机构领域的专业投资者”的发展定位，依托集团综合金融服务优势，深耕不动产不良资产投资、能源资源投资、高新技术产业投资等领域，发挥自身在投资和资产管理领域的专长，通过专业高效的投资团队与股债联合、资源整合、主动管理等灵活多样的投资方式，与集团总部及各分、子公司互相配合、高效协同，为客户打造“全周期、全方位、全链条”的综合服务方案。

业务流程方面，公司具备系统且完备的项目审核相关制度，以及完整的业务审批流程。子公司无业务审批权限，公司本部设有专门的业务审核部对投资项目进行初审，初审通过后公司设有专门的业务决策会对项目进行投票表决，超过1亿元以上项目方案还需要上报中国信达进行审核。项目投放后也设有专门的项目投放后续管理工作指引。保证投资业务的合理性、合法性以及合规性。

审批流程方面，公司对拟投资项目需经过前期调查、项目立项、尽职调查、项目方案制定及上报、项目方案审核、项目方案审批，审批通过后签署经审核的法律性文件，方案批复后对项目实施管理，做好抵质押及担保措施、放款条件落实等工作。项目实施后，对项目日常和重大管理事项进行投后管理。

风险控制方面，公司有完整的风险控制制度和体系。公司本部同时设置风险合规部和审计部，对投资业务的风险进行全流程控制。公司制定有专门的风险管理规程，风险合规部全程参与项目立项、项目审核以及项目投后管理。按照资产风险进行分类管理，对于出现问题或者潜在风险的项目参照《经营风险责任处罚办法》以及《绩效薪酬延期支付及追索扣回管理办法》进行相应问责。公司审计部及时对重要岗位人员和重点项目进行内部审计，对项目的合规性以及投后管理进行有针对性的专项审计。对于审计出的相关业务问题责令限期整改，对于审计过程中发现的违法违规线索个人转交公司纪委、纪检监察室统一问责。此外，为保证公司资产负债的真实性和公信力。公司专门聘请会计师事

务所及税务服务机构对公司的税务以及财务报告进行外部专项审计，并出具相关审计报告。

会计处理方面，公司对外投资业务主要涉及交易性金融资产、债权投资、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产等科目。按照新金融工具准则，结合公司现金流量及业务模式管理，对债权投资及股权投资按照摊余成本或公允价值进行计量，对于个别有重大影响或共同股权投资的项目按照权益法进行核算。

公司对外投资业务围绕不良资产主业，聚焦重点行业、重点领域，在既有业务基础上，大力开拓能源资源、高新技术等服务实体经济投资业务，加快推动公司业务转型发展，具体包括以下五个方面：一是在重点行业方面，聚焦能源资源和高新技术行业，探索相关领域细分行业的龙头企业投资机遇，逐步形成房地产、能源资源、高新技术投资三足鼎立的行业配置格局；二是在重点领域方面，将有限的资源配置到效率更高、回报合理和风险可控的区域，联合头部企业拓展非不动产业务，围绕中央、地方国企和行业龙头企业等，深入挖掘实体企业上下游、债务链、供应链，以及军产、校产、央企辅业剥离和破产重整等领域的业务机会，逐步探索非不动产领域投资的新模式；三是在抓住特殊机遇投资机会方面，从大企业集团危机救助、上市公司并购重组、破产重整等特殊机遇入手，运用“投资+投行”业务模式，逐步提高公司在细分市场的运营能力和价值提升能力；四是坚持聚焦主责主业，拓展与主业相关的兼并重组、破产重整、夹层投资、过桥融资、阶段性持股等投资银行业务，为实体经济及高水平科技企业、产业链、利益相关方提供综合金融解决方案，在防范化解风险的同时，支持实体经济和高水平科技自立自强，推动公司业务发展模式转型升级；五是在投研一体化方面，在广泛调研深入接触的基础上，组建专业团队，对于符合国家产业政策、市场前景广阔的行业进行深入研究分析，整体提升队伍的市场专业化研判水平，形成细分领域比较优势，开拓新的投资领域。

公司的投资业务主要综合运用债权投资、股权投资、兼并重组、夹层投资等方式发展，通过投资行业、投资领域的调整优化，全面推动公司对外投资业务转型。

债权投资业务方面，信达投资主要通过公司本部相关业务部门以及控股子公司深圳建信、海南建信、金博大等，以财产型信托或成立结构化主体等方式

开展债权投资业务。

股权投资方面，信达投资主要依托中国信达集团内不良资产项目资源，通过设立并购基金或直接引入并购基金参与中国信达及其分公司项目并购重组，公司股权投资期限主要为 3~6 年不等。

资本市场业务方面，信达投资通过专业化的定增、VC/PE 平台基金、夹层投资等方式，拓展上市公司定向增发和股票投资业务、拓宽公司资本市场业务。公司通过提升专业化投资能力，围绕上市公司并购重组业务，业务中心逐渐转向高端智能制造、新能源、环保、大健康产业，形成差异化行业投资优势。

发行人的投资资金来源主要为公司的自有资金、未分配利润等留存收益以及母公司资金支持等。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司投资业务规模合计分别为 542.84 亿元、600.49 亿元、620.45 亿元及 607.15 亿元。目前，公司投资业务行业分布房地产占比相对较大。此外投资余额超过 10 亿元的主要投资行业依次为环保水务、软件与信息技术、制造业及金融业等。

公司投资业务以集团不良资产经营为依托、以资产管理为战略方向、以企业兼并重组等为业务重点。公司传统“股+债”投资规模持续增长，投资策略逐步成熟，即以大中型客户为目标，通过靠前介入，对项目主动控制、输出管理，控制风险，同时获取可持续的超额回报。公司紧紧围绕回归不良资产主责主业，精选风险可控的相关项目进行差异化投资，利用公司擅长不良资产整合处置的传统优势，将公司的投资项目的不良率控制在合理水平。

报告期内，公司投资规模保持稳定，主要投资包括股权、债权、基金、定增及股票等，房地产行业投资占比较大，同时有新能源、电信、电力、环保、文化传媒、消费品等行业。投资业务的收益主要体现在投资收益和利息收入两方面，其中投资收益来源主要包括私募基金、信托计划、资管计划等产生的收益以及通过处置股权、股票产生的收益等，利息收入来源主要包括公司固定收益类投资产生的收入，是公司重要的利润来源。未来，公司将进一步发挥资金优势和市场运作优势，协同集团发挥全牌照综合金融服务优势，将能源、矿产、电力和高新技术行业作为重点投资领域，积极开拓新能源相关的基建、储能、技术创新的细分领域，着力探索国内外新兴的 ESG 投资，为中国信达切实履行好防范化解金融风险、服务实体经济职责使命做出更大贡献。

#### **（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况**

报告期内，公司主营业务和经营性资产并无实质变更情况。

#### **八、媒体质疑事项**

报告期内，公司并无官方权威媒体质疑事项。

#### **九、发行人违法违规及受处罚情况**

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人2020年度、2021年度和2022年度数据均摘自经审计的财务报告，发行人2023年1-9月财务数据均摘自未经审计的财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告。财务报表编制基础为以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。发行人2020年度、2021年度和2022年度的财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“安永华明（2021）审字第61229637\_A01号”“安永华明（2022）审字第61229637\_A01号”“安永华明（2023）审字第61229637\_A01号”标准无保留意见审计报告。

### 一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

#### （一）2020 年度会计政策/会计估计变更

2020年度发行人未发生重大会计政策/会计估计变更。

#### （二）2021 年度会计政策/会计估计变更

2021年度发行人未发生重大会计政策/会计估计变更。

#### （三）2022 年度会计政策/会计估计变更

2022年度发行人未发生重大会计政策/会计估计变更。

#### （四）2023 年 1-9 月会计政策/会计估计变更

2023年1-9月发行人未发生重大会计政策/会计估计变更。

### 二、合并报表的范围变化

#### （一）2020 年度合并报表范围的变化

发行人该期合并报表范围内减少子公司 4 家，具体情况如下：

序号	子公司名称	变动原因
----	-------	------

序号	子公司名称	变动原因
1	招商财富-招信并购基金专项资产管理计划	退出
2	上海和柳投资管理中心（有限合伙）	注销
3	海南首泰融信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	注销
4	芜湖景瑞投资管理合伙企业（有限合伙）	注销

## （二）2021 年度合并报表范围的变化

1、发行人该期合并报表范围内无新增子公司。

2、发行人该期合并报表范围内减少子公司 1 家，具体情况如下：

序号	子公司名称	变动原因
1	大连信达中连投资有限公司	减资

## （三）2022 年度合并报表范围的变化

1、发行人该期合并报表范围内增加 2 家子公司及结构化主体，详细情况见下表：

单位：万元，%

序号	子公司名称	出资方式	企业类型	投资额	持股比例（份额）	表决权比例（份额）	子公司级别	原因
1	厚友叁号私募股权投资基金（珠海）合伙企业（有限合伙）	货币出资	有限合伙	7,955.70	98.76	98.76	二级	投资设立
2	芜湖信石信烁股权投资合伙企业（有限合伙）	货币出资	有限合伙	20,200.00	99.98	99.98	二级	投资设立

2、发行人该期合并报表范围内减少子公司 2 家，具体如下：

序号	子公司名称	变动原因
1	西藏信睿保达企业管理合伙企业（有限合伙）	注销
2	深圳信时投资合伙企业（有限合伙）	注销

## （四）2023 年 1-9 月合并报表范围的变化

1、发行人该期合并报表范围内无新增子公司。

2、发行人该期合并报表范围内减少子公司 1 家，具体如下：

序号	子公司名称	变动原因
1	海南建信投资有限公司	吸收合并

## 三、公司报告期内合并及母公司财务报表

## 公司报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	1,599,919.96	1,646,830.53	1,839,708.04	2,633,168.32
交易性金融资产	899,695.79	1,005,931.39	1,517,907.86	1,420,150.22
应收票据	-	-	307	2,600.00
应收账款	229,119.32	237,720.00	125,171.63	113,248.61
预付款项	9,135.02	9,235.32	10,745.55	27,888.18
其他应收款	228,571.85	239,520.51	314,523.69	145,597.59
存货	3,994,789.31	3,951,881.38	4,481,329.26	4,921,791.93
一年内到期的非流动资产	2,733,418.07	2,402,225.14	868,754.68	1,488,850.32
合同资产	18,699.64	18,781.47	-	-
其他流动资产	193,370.23	189,232.55	285,600.67	302,482.19
<b>流动资产合计</b>	<b>9,906,719.19</b>	<b>9,701,358.30</b>	<b>9,444,048.39</b>	<b>11,055,777.37</b>
非流动资产：				
债权投资	2,269,497.00	2,898,165.36	3,435,391.28	1,660,463.57
长期应收款	2,028.93	1,872.55	2,749.29	2,966.69
长期股权投资	776,038.20	705,907.07	580,893.06	412,218.91
其他权益工具投资	98,417.44	98,417.44	98,417.44	98,417.44
其他非流动金融资产	2,081,095.57	1,631,758.79	1,462,407.02	1,974,255.56
投资性房地产	303,966.31	317,830.92	334,287.24	344,936.55
固定资产	89,407.21	93,301.53	83,124.82	87,260.61
使用权资产	2,739.78	3,858.25	3,969.92	5,812.35
无形资产	3,005.59	3,310.39	3,205.79	3,773.94
商誉	19,884.09	19,884.09	19,884.09	19,884.09
长期待摊费用	7,065.95	6,148.63	4,092.02	4,249.31
递延所得税资产	235,532.02	237,533.71	248,656.16	220,311.90
其他非流动资产	60,480.10	60,417.08	60,417.08	60,417.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,949,158.17</b>	<b>6,078,405.82</b>	<b>6,337,495.23</b>	<b>4,894,968.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,855,877.36</b>	<b>15,779,764.12</b>	<b>15,781,543.61</b>	<b>15,950,745.38</b>
流动负债：				
短期借款	129,138.61	366,542.37	1,092,580.75	530,424.20
交易性金融负债	52,350.95	51,861.23	72,755.68	78,397.14
应付票据	2,052.85	2,670.45	2,420.26	3,061.43
应付账款	344,943.13	422,464.99	436,962.32	429,049.01
预收款项	22,621.35	16,658.51	15,473.34	27,443.29
合同负债	979,368.63	752,336.15	1,367,560.79	1,480,967.04
应付职工薪酬	107,214.19	138,466.42	159,081.09	168,489.37
应交税费	232,125.33	272,808.46	340,602.88	439,131.03
其他应付款	1,202,175.43	1,179,871.57	675,359.68	958,610.39

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

一年内到期的非流动负债	2,438,097.15	3,096,695.55	1,532,152.21	2,909,061.64
其他流动负债	55,284.13	65,124.95	115,216.30	502.46
<b>流动负债合计</b>	<b>5,565,371.75</b>	<b>6,365,500.66</b>	<b>5,810,165.31</b>	<b>7,025,137.00</b>
非流动负债:				
长期借款	3,878,036.77	2,821,750.60	3,404,918.46	3,080,530.89
应付债券	2,165,887.98	2,270,643.19	2,689,031.28	2,125,774.69
租赁负债	1,996.47	2,453.67	3,445.66	4,162.34
长期应付款	221.47	17,058.85	46,058.85	209.05
预计负债	4,719.27	4,710.48	4,834.06	8,428.33
递延收益	27,502.08	24,140.09	20,767.10	29,761.11
递延所得税负债	32,040.46	47,735.60	45,001.00	70,663.50
其他非流动负债	266,280.25	367,857.26	200	200
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,376,684.76</b>	<b>5,556,349.76</b>	<b>6,214,256.41</b>	<b>5,319,729.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,942,056.50</b>	<b>11,921,850.41</b>	<b>12,024,421.72</b>	<b>12,344,866.91</b>
所有者权益:				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	455,551.33	455,533.21	461,296.50	459,591.31
其他综合收益	-1.73	-1.80	-13.24	-94.38
盈余公积	115,304.66	104,889.06	104,889.06	104,889.06
未分配利润	1,815,567.61	1,766,778.42	1,717,240.84	1,569,031.04
归属于母公司所有者权益合计	2,586,421.87	2,527,198.89	2,483,413.16	2,333,417.03
少数股东权益	1,327,398.99	1,330,714.82	1,273,708.73	1,272,461.44
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,913,820.86</b>	<b>3,857,913.71</b>	<b>3,757,121.89</b>	<b>3,605,878.47</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,855,877.36</b>	<b>15,779,764.12</b>	<b>15,781,543.61</b>	<b>15,950,745.38</b>

公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>676,861.53</b>	<b>2,316,093.10</b>	<b>2,649,405.88</b>	<b>2,982,634.28</b>
减：营业成本	286,530.28	1,387,904.50	1,810,443.86	1,854,239.67
税金及附加	13,069.65	67,032.57	120,919.13	143,249.91
销售费用	21,331.33	38,335.17	42,730.86	40,870.87
管理费用	72,035.63	127,264.14	143,892.03	158,849.29
研发费用	412.82	504.08	495.82	371.61
财务费用	268,796.74	352,912.68	339,675.96	317,558.87
其中：利息费用	279,267.76	370,956.36	371,794.66	345,272.40
利息收入	10,759.54	19,647.48	34,399.52	28,556.74
加：其他收益	2,111.84	12,829.43	6,789.01	9,466.86
投资收益（损失以“-”号填列）	132,347.94	153,997.73	368,177.59	252,225.05
其中：对联营和合营企业的投资收益	57,707.74	25,083.24	114,847.08	44,930.13
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-9,170.24	-124,500.90	-116,648.98	-63,546.18
信用减值损失	-19,587.75	-120,837.44	-33,065.59	-43,597.14
资产减值损失	-374.91	-40,889.39	-126,556.45	-121,282.81

资产处置收益	17.56	126.54	1,670.63	5,412.00
<b>二、营业利润</b>	<b>120,029.53</b>	<b>222,865.93</b>	<b>291,614.42</b>	<b>506,171.83</b>
加：营业外收入	451.59	21,452.63	60,181.97	10,546.29
减：营业外支出	399.45	855.11	2,517.93	1,362.69
<b>三、利润总额</b>	<b>120,081.67</b>	<b>243,463.45</b>	<b>349,278.46</b>	<b>515,355.43</b>
减：所得税费用	32,720.14	116,808.82	116,035.33	173,042.86
<b>四、净利润</b>	<b>87,361.53</b>	<b>126,654.63</b>	<b>233,243.13</b>	<b>342,312.57</b>
其中：持续经营净利润	87,361.53	126,654.63	233,243.13	342,312.57
归属于母公司所有者的净利润	59,204.79	85,839.53	181,509.74	221,999.57
少数股东损益	28,156.75	40,815.11	51,733.39	120,313.00
<b>五、其他综合收益税后净额</b>	<b>0.07</b>	<b>11.44</b>	<b>81.14</b>	<b>21.08</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.07	11.44	81.14	21.08
将重分类进损益的其他综合收益：	0.07	11.44	81.14	21.08
<b>六、综合收益总额</b>	<b>87,361.60</b>	<b>126,666.08</b>	<b>233,324.27</b>	<b>342,333.65</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	59,204.86	85,850.97	181,590.88	222,020.65
归属于少数股东的综合收益总额	28,156.75	40,815.11	51,733.39	120,313.00

公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	667,421.75	1,155,666.88	2,540,473.01	1,834,170.24
收到的税费返还	-	11,093.00	5,015.33	6,697.17
收到其他与经营活动有关的现金	494,580.44	1,530,049.02	1,166,838.98	1,060,393.67
经营活动现金流入小计	1,162,002.19	2,696,808.91	3,712,327.32	2,901,261.08
购买商品、接受劳务支付的现金	344,834.99	1,157,362.94	938,490.50	853,628.87
支付给职工以及为职工支付的现金	86,958.18	123,646.77	134,990.52	112,606.20
支付的各项税费	160,857.57	328,349.12	411,838.61	257,177.47
支付其他与经营活动有关的现金	655,149.64	1,223,959.26	2,495,101.04	759,670.32
经营活动现金流出小计	1,247,800.37	2,833,318.09	3,980,420.66	1,983,082.86
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-85,798.18</b>	<b>-136,509.19</b>	<b>-268,093.35</b>	<b>918,178.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	659,499.77	466,621.22	1,742,051.03	1,215,927.80
取得投资收益收到的现金	138,217.10	138,671.24	300,473.15	186,870.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,065.79	376.22	2,341.07	7,972.43

处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-33,258.66	-92,083.79	10,869.19
收到的其他与投资活动有关的现金	75,892.51	397,791.47	37,882.72	356,846.42
投资活动现金流入小计	878,675.17	970,201.49	1,990,664.18	1,778,486.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,015.25	6,056.16	4,439.95	10,915.65
投资支付的现金	456,229.73	342,360.26	1,765,696.28	1,164,256.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	88,808.03	-42,228.63	30,620.36
支付其他与投资活动有关的现金	99,994.86	326,431.61	764,344.18	152,165.95
投资活动现金流出小计	557,239.85	763,656.06	2,492,251.78	1,357,958.30
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>321,435.32</b>	<b>206,545.43</b>	<b>-501,587.60</b>	<b>420,527.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金		5,575.22	-	27,520.15
发行债券、取得借款收到的现金	3,168,761.22	3,923,772.62	4,058,472.70	2,466,620.35
收到的其他与筹资活动有关的现金	30,000.00	393,100.00	92,223.99	204,422.75
筹资活动现金流入小计	3,198,761.22	4,322,447.83	4,150,696.68	2,698,563.25
偿还债务支付的现金	2,959,755.77	3,837,127.69	3,800,809.64	2,582,389.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	409,331.19	415,386.40	452,727.44	520,738.36
支付的其他与筹资活动有关的现金	114,009.80	180,353.21	74,069.68	246,893.77
筹资活动现金流出小计	3,483,096.76	4,432,867.30	4,327,606.77	3,350,021.14
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-284,335.54</b>	<b>-110,419.47</b>	<b>-176,910.09</b>	<b>-651,457.89</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0.33</b>	<b>-788.87</b>	<b>802.64</b>	<b>-0.73</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-48,698.08</b>	<b>-41,172.09</b>	<b>-945,788.39</b>	<b>687,247.55</b>
加：年初现金及现金等价物余额	1,617,600.02	1,658,772.12	2,604,560.50	1,917,312.95
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,568,901.94</b>	<b>1,617,600.02</b>	<b>1,658,772.12</b>	<b>2,604,560.50</b>

公司报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	369,167.91	251,462.38	322,275.27	250,353.41
交易性金融资产	726,464.12	652,490.64	991,352.66	653,460.29
应收账款	6,554.25	-	3,008.72	3,028.49
其他应收款	1,395,595.35	1,429,898.18	1,487,131.85	1,493,785.67
一年内到期的非流动资产	1,065,071.14	660,124.24	217,113.29	98,149.87
其他流动资产	-	4,974.54	1.70	23,866.44
<b>流动资产合计</b>	<b>3,562,852.78</b>	<b>2,998,949.99</b>	<b>3,020,883.49</b>	<b>2,522,644.17</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	1,070,730.07	1,247,302.12	1,076,594.12	647,040.87

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

长期股权投资	991,055.61	895,781.05	772,068.17	893,133.46
其他权益工具投资	98,417.44	98,417.44	98,417.44	98,417.44
其他非流动金融资产	500,400.26	409,085.50	454,830.31	833,327.85
投资性房地产	46,826.25	48,316.29	51,101.80	53,905.23
固定资产	5,816.93	5,377.97	5,457.15	5,621.51
无形资产	255.29	178.42	89.85	52.32
递延所得税资产	95,881.43	63,789.72	56,990.06	37,630.88
其他非流动资产	60,442.08	60,417.08	60,417.08	60,417.08
非流动资产合计:	2,869,825.37	2,828,665.60	2,575,965.98	2,629,546.65
<b>资产总计</b>	<b>6,432,678.15</b>	<b>5,827,615.59</b>	<b>5,596,849.47</b>	<b>5,152,190.82</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	128,124.44	90,302.87	852,237.93	252,010.02
预收账款	12,705.91	9,156.40	5,000.00	1.13
应付职工薪酬	24,703.11	30,153.71	35,006.11	36,160.31
应交税费	757.02	957.37	11,045.93	1,629.55
其他应付款	270,192.41	200,144.62	167,471.04	131,392.42
一年内到期的非流动负债	1,949,793.21	1,791,280.50	471,977.51	1,005,758.60
其他流动负债	5,084.38	2,924.11	765.02	383.09
<b>流动负债合计</b>	<b>2,391,360.48</b>	<b>2,124,919.58</b>	<b>1,543,503.56</b>	<b>1,427,335.11</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	2,303,061.91	1,426,980.40	1,673,635.39	1,509,685.86
应付债券	677,000.00	1,213,165.83	1,334,046.62	1,186,010.01
预计负债	2,345.03	2,345.03	2,345.03	2,345.03
递延所得税负债	-	10,090.55	14,125.73	16,194.65
非流动负债合计	2,982,406.94	2,652,581.81	3,024,152.76	2,714,235.56
<b>负债合计</b>	<b>5,373,767.42</b>	<b>4,777,501.39</b>	<b>4,567,656.32</b>	<b>4,141,570.67</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	116,837.08	118,175.56	118,175.56	118,175.56
其他综合收益	-1.73	-	-	-
盈余公积	115,304.66	104,889.06	104,889.06	104,889.06
未分配利润	626,770.72	627,049.58	606,128.53	587,555.53
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,058,910.74</b>	<b>1,050,114.20</b>	<b>1,029,193.16</b>	<b>1,010,620.16</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>6,432,678.15</b>	<b>5,827,615.59</b>	<b>5,596,849.47</b>	<b>5,152,190.82</b>

公司报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>140,161.23</b>	<b>143,389.26</b>	<b>124,184.87</b>	<b>112,384.29</b>
减：营业成本	3,163.74	5,938.19	3,514.00	5,699.51
税金及附加	1,663.74	2,859.72	3,029.10	3,056.16
管理费用	8,502.35	20,290.41	26,683.21	25,289.41
财务费用	123,527.84	154,883.52	146,745.42	146,900.74
其中：利息费用	126,777.92	158,848.42	151,771.57	149,636.73
利息收入	3,253.93	4,758.43	4,228.82	2,739.33
加：其他收益	74.22	188.6	57.14	147.02
投资收益	44,736.04	174,703.47	206,117.74	113,389.61

其中：对联营企业的投资收益	-	784.60	3,664.59	8,521.95
公允价值变动损益	-20,001.52	-17,140.71	-8,275.72	44,754.63
信用减值损失	34,741.85	-48,530.58	-11,403.69	-6,062.76
资产减值损失	-0.74	-	-67,195.24	-48,979.58
资产处置收益	6.55	12.18	-	5,191.94
<b>二、营业利润</b>	<b>-6,622.26</b>	<b>68,650.38</b>	<b>63,513.39</b>	<b>39,879.31</b>
加：营业外收入	-	-	-	6.05
减：营业外支出	300.00	-	310.33	429.42
<b>三、利润总额</b>	<b>-6,922.26</b>	<b>68,650.38</b>	<b>63,203.06</b>	<b>39,455.94</b>
减：所得税费用	-734.51	11,427.39	10,897.97	623.92
<b>四、净利润</b>	<b>-6,187.75</b>	<b>57,222.99</b>	<b>52,305.09</b>	<b>38,832.02</b>
其中：持续经营净利润	-6,187.75	57,222.99	52,305.09	38,832.02
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-6,187.75</b>	<b>57,222.99</b>	<b>52,305.09</b>	<b>38,832.02</b>

公司报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
收到其他与经营活动有关的现金	400,839.84	1,025,615.33	931,322.39	1,043,482.11
经营活动现金流入小计	400,839.84	1,025,615.33	931,322.39	1,043,482.11
支付给职工以及为职工支付的现金	12,682.09	19,355.15	19,893.97	15,315.22
支付的各项税费	12,840.53	45,919.40	30,680.94	23,774.74
支付其他与经营活动有关的现金	622,593.86	1,219,373.74	826,359.96	784,504.90
经营活动现金流出小计	648,116.48	1,284,648.29	876,934.87	823,594.87
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-247,276.64</b>	<b>-259,032.96</b>	<b>54,387.52</b>	<b>219,887.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	139,473.53	321,258.10	335,037.49	388,319.63
取得投资收益收到的现金	67,383.29	93,271.51	185,957.58	127,567.11
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	32.09	20.61	20.06	5,351.88
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	28,033.51	10,870.87	-	29,041.11
投资活动现金流入小计	234,922.43	425,421.09	521,015.13	550,279.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	184.14	552.44	297.76	110.81
投资支付的现金	136,145.01	245,829.34	705,213.51	384,805.51
支付的其他与投资活动有关的现金	4,692.53	-	-	-
投资活动现金流出小计	<b>141,021.68</b>	246,381.78	705,511.27	384,916.32
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>93,900.75</b>	<b>179,039.31</b>	<b>-184,496.14</b>	<b>165,363.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
取得借款收到的现金	1,597,820.00	1,278,893.33	1,428,761.18	624,731.15
发行债券收到的现金	-	472,500.00	499,676.77	-
筹资活动现金流入小计	1,597,820.00	1,751,393.33	1,928,437.95	624,731.15
偿还债务支付的现金	1,129,182.64	1,558,750.87	1,559,608.84	910,388.84
分配股利、利润或偿付利息支付的	197,395.95	182,671.82	167,601.61	106,586.10

现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	160.00	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,326,738.59	1,741,422.69	1,727,210.44	1,016,974.94
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>271,081.41</b>	<b>9,970.65</b>	<b>201,227.51</b>	<b>-392,243.79</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-789.88</b>	<b>802.96</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>117,705.53</b>	<b>-70,812.89</b>	<b>71,921.85</b>	<b>-6,993.15</b>
加：年初现金及现金等价物余额	251,462.38	322,275.27	250,353.41	257,346.56
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>369,167.91</b>	<b>251,462.38</b>	<b>322,275.27</b>	<b>250,353.41</b>

#### 四、报告期内主要财务指标

项目	2023 年 9 月末 /1-9 月	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
总资产（亿元）	1,585.59	1,577.98	1,578.15	1,595.07
总负债（亿元）	1,194.21	1,192.19	1,202.44	1,234.49
全部债务（亿元）	861.12	855.56	871.87	864.58
所有者权益（亿元）	391.38	385.79	375.71	360.59
营业总收入（亿元）	67.69	231.61	264.94	298.26
利润总额（亿元）	12.01	24.35	34.93	51.54
净利润（亿元）	8.74	12.67	23.32	34.23
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	8.52	9.31	16.71	31.83
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.92	8.58	18.15	22.20
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-8.58	-13.65	-26.81	91.82
投资活动产生现金流量净额（亿元）	32.14	20.65	-50.16	42.05
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-28.43	-11.04	-17.69	-65.15
流动比率	1.78	1.52	1.63	1.57
速动比率	1.06	0.90	0.85	0.87
资产负债率（%）	75.32	75.55	76.19	77.39
债务资本比率（%）	68.75	68.92	69.88	70.57
营业毛利率（%）	57.67	40.08	31.67	37.83
平均总资产回报率（%）	2.52	4.21	4.54	5.32
加权平均净资产收益率（%）	2.25	3.33	6.34	9.92
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.19	2.45	4.54	9.23
EBITDA（亿元）	41.64	68.52	74.30	88.22
EBITDA 全部债务比（%）	4.84	8.01	8.52	10.20
EBITDA 利息倍数	1.25	1.37	1.43	1.55
应收账款周转率	2.90	12.76	22.22	31.50
存货周转率	0.07	0.33	0.39	0.34

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 全部债务 = 长期借款+应付债券+短期借款+一年内到期的非流动负债;
- (2) 流动比率 = 流动资产/流动负债;
- (3) 速动比率 = (流动资产-存货)/流动负债;
- (4) 资产负债率 (%) = 负债总额/资产总额×100%;
- (5) 债务资本比率 (%) = 全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%;
- (6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%;
- (7) 加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额;
- (8) 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/净资产平均余额;
- (9) EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销);
- (10) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA/全部债务×100%;
- (11) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/利息支出 = EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息);
- (12) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款, 近一期指标未经年化处理;
- (13) 存货周转率=营业成本/平均存货, 近一期指标未经年化处理。

## 五、管理层讨论与分析

发行人管理层结合公司报告期内的财务报表, 对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

### (一) 资产结构分析

报告期内, 公司资产总额及构成情况如下表:

单位: 亿元、%

项目	2023年9月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	159.99	10.09	164.68	10.44	183.97	11.66	263.32	16.51
交易性金融资产	89.97	5.67	100.59	6.38	151.79	9.62	142.02	8.91
应收票据	0.0	0.00	-	-	0.03	0.00	0.26	0.01
应收账款	22.91	1.45	23.77	1.51	12.52	0.80	11.32	0.71
预付款项	0.91	0.06	0.92	0.06	1.07	0.07	2.79	0.17
其他应收款	22.86	1.44	23.95	1.52	31.45	1.99	14.56	0.91
存货	399.48	25.19	395.19	25.05	448.13	28.39	492.18	30.86
合同资产	1.87	0.12	1.88	0.12	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	273.34	17.24	240.22	15.22	86.88	5.51	148.89	9.34

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	19.34	1.22	18.92	1.20	28.56	1.81	30.25	1.90
<b>流动资产合计</b>	<b>990.67</b>	<b>62.48</b>	<b>970.14</b>	<b>61.48</b>	<b>944.40</b>	<b>59.84</b>	<b>1,105.58</b>	<b>69.31</b>
债权投资	226.95	14.31	289.82	18.37	343.54	21.77	166.05	10.41
长期应收款	0.2	0.01	0.19	0.01	0.27	0.02	0.30	0.02
长期股权投资	77.6	4.89	70.59	4.47	58.09	3.68	41.22	2.58
其他权益工具投资	9.84	0.62	9.84	0.62	9.84	0.62	9.84	0.62
其他非流动金融资产	208.11	13.13	163.18	10.34	146.24	9.27	197.43	12.38
投资性房地产	30.4	1.92	31.78	2.01	33.43	2.12	34.49	2.16
固定资产	8.94	0.56	9.33	0.59	8.31	0.53	8.73	0.55
使用权资产	0.27	0.02	0.39	0.02	0.40	0.02	0.58	0.04
无形资产	0.3	0.02	0.33	0.02	0.32	0.02	0.38	0.02
商誉	1.99	0.13	1.99	0.13	1.99	0.12	1.99	0.13
长期待摊费用	0.71	0.04	0.61	0.04	0.41	0.02	0.42	0.03
递延所得税资产	23.55	1.49	23.75	1.51	24.87	1.57	22.03	1.38
其他非流动资产	6.05	0.38	6.04	0.38	6.04	0.38	6.04	0.38
<b>非流动资产合计</b>	<b>594.92</b>	<b>37.52</b>	<b>607.84</b>	<b>38.52</b>	<b>633.75</b>	<b>40.16</b>	<b>489.50</b>	<b>30.69</b>
<b>资产合计</b>	<b>1,585.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,577.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,578.15</b>	<b>100.00</b>	<b>1,595.07</b>	<b>100.00</b>

近年来，公司资产规模稳定，报告期内，发行人总资产分别为 1,595.07 亿元、1,578.15 亿元、1,577.98 亿元和 1,585.59 亿元。2021 年末较 2020 年末减少 1.06%，2022 年末较 2021 年末减少 0.01%，2023 年 9 月末较 2022 年末增加 0.48%。

### 1、流动资产项目分析

报告期内，公司流动资产分别为 1,105.58 亿元、944.40 亿元、970.14 亿元和 990.67 亿元，占总资产比重分别为 69.31%、59.84%、61.48%和 62.48%，流动资产呈波动趋势。

公司的流动资产主要包括存货、货币资金、一年内到期的非流动资产和交易性金融资产。报告期内，上述资产占总资产比例分别为 65.62%、55.18%、57.09%和 58.20%。

公司流动资产的具体科目分析情况如下：

### （1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一，2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 263.32 亿元、183.97 亿元、164.68 亿元和 159.99 亿元，占当期总资产的比例分别为 16.51%、11.66%、10.44%和 10.09%。公司货币资金主要是由现金、银行存款、存出投资款、向金融机构借款存入的保证金以及子公司信达地产提供按揭担保的保证金组成。

2021 年末，公司货币资金余额较 2020 年末减少 79.35 亿元，减幅为 30.13%，主要为公司以自有资金对外投资增加所致。2022 年末，公司货币资金余额较 2021 年末减少 19.29 亿元，降幅为 10.48%，主要原因是地产项目回款减少。2023 年 9 月末，公司货币资金余额较 2022 年末减少 4.69 亿元，减幅 2.85%，主要原因系增加部分投资以及偿还债务。

2020 年末，公司受限货币资金为 2.82 亿元，为提供按揭担保的保证金和金融机构借款存入的保证金等。截至 2021 年末，公司受限货币资金为 18.06 亿元，为按规定缴存的项目保证金以及按揭保证金等。截至 2022 年末，公司受限货币资金为 2.88 亿元，主要为项目保证金等。截至 2023 年 9 月末，公司受限货币资金为 3.06 亿元，主要为缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等。

### （2）交易性金融资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司交易性金融资产分别为 142.02 亿元、151.79 亿元、100.59 亿元和 89.97 亿元，占当期总资产的比例分别为 8.91%、9.62%、6.38%和 5.67%。2021 年末，公司交易性金融资产较 2020 年末增加 9.78 亿元，增幅 6.88%。2022 年末，公司交易性金融资产较 2021 年末减少 51.20 亿元，降幅为 33.73%，主要由于收回计入交易性金融资产的短期投资。2023 年 9 月末，公司交易性金融资产较 2022 年末下降 10.56%，主要原因是信达投资出售部分股权投资所致。

### （3）应收账款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司应收账款余额分

别为 11.32 亿元、12.52 亿元、23.77 亿元和 22.91 亿元，占当期总资产的比例分别为 0.71%、0.80%、1.51%和 1.45%。

2021 年末，公司应收账款较 2020 年末增加 1.19 亿元，增幅 10.53%。2022 年末，应收账款科目较 2021 年增加 11.25 亿元，增幅为 89.92%，主要由于信达地产应收一级土地开发款项增加。2023 年 9 月末，公司应收账款较 2022 年末减少 0.86 亿元，降幅 3.62%。

截至 2023 年 9 月末公司应收账款账龄分析如下：

单位：亿元，%

类别	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	金额	占比	占比	金额	占比
1 年以内	13.83	60.37	13.77	57.94	3.06	24.44	9.63	85.03
1 年至 2 年	4.66	20.34	1.67	7.04	8.44	67.46	1.02	9.01
2 年至 3 年	3.79	16.54	7.84	33	0.61	4.87	0.94	8.28
3 年以上	1.61	7.03	1.79	7.55	1.69	13.47	1.03	9.06
坏账准备	-0.98	-4.28	1.31	5.52	1.28	10.24	1.29	11.38
合计	22.91	100.00	23.77	100.00	12.52	100.00	11.32	100.00

#### （4）其他应收款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司其他应收款分别为 14.56 亿元、31.45 亿元、23.95 亿元和 22.86 亿元，占当期总资产的比例分别为 0.91%、1.99%、1.52%和 1.44%。2021 年末公司其他应收款较 2020 年末增加 16.89 亿元，增幅为 116.02%，主要由于增加外部往来款和押金、保证金所致。2022 年末公司其他应收款较 2021 年末减少 7.50 亿元，降幅为 23.85%，主要原因是收回对广州启创置业有限公司应收股利 6.26 亿元。2023 年 9 月末公司其他应收款较 2022 年末减少 1.09 亿元，降幅 4.55%，主要原因是本期收回部分往来款。

#### 2023 年 9 月末发行人其他应收款前五大项目

单位：亿元

序号	对方单位	账面原值	关联方	形成原因
1	安庆碧桂园房地产开发有限公司	3.45	是	往来款
2	安徽信万华房地产开发有限公司	3.02	是	往来款
3	芜湖信万置业有限公司	2.96	是	往来款
4	安徽业瑞企业管理有限公司	2.25	是	往来款
5	青岛金建业房地产开发有限公司	0.92	是	往来款

发行人其他应收款科目主要包括应收利息、应收股利、发行人控股子公司

项目专项资金、付出的项目合作款、应收外部业务单位往来款、支付的押金、保证金、诉讼款及其他以及在日常经营活动中已付但尚未取得发票的款项等内容。其中项目合作款、外部业务单位往来款主要为发行人控股子公司信达地产对下属合营项目公司用于项目开发的借款、代业主缴纳的维修基金等；押金、保证金主要为发行人控股子公司信达地产支付的为竞拍土地、项目建设等而支付的押金与保证金，其中土地竞拍保证金是缴纳保证金后方可参与竞买，如果竞拍成功将转为履行合同的定金，如果未成功将在若干日内退回。

上述业务中涉及到需要经过公司决策的均已经过发行人内部的决策程序，包括资金支付主体总经理办公会及董事会等，所涉及的交易定价优先以市场价格为基准；若没有市场价格可参照，则按照双方协议价定价。

截至 2023 年 9 月末，公司不存在未收回的非经营性往来占款及资金拆借情况。

发行人已就本期债券的募集资金开立了募集资金专项账户，发行人承诺本期债券的募集资金将依法合规严格按照募集资金运用计划使用，绝不用于非具体业务往来产生的资金往来。

同时，发行人就偶发新增非经营性往来占款或资金拆借约定了决策机制及信息披露安排：

发行人合并报表范围内的上市公司发生的非经营性往来占款或资金拆借行为将依据其自身决策程序进行，此外，若发行人本部及除上市公司子公司之外的子公司发生的非经营性往来占款或资金拆借的行为，则经营层应就单笔事项的具体方案进行研究，经营层研究通过后上报董事长或董事会审批通过后方可执行，且资金不取自本期债券的募集资金专项账户。

具体流程为：公司经营层对单笔非经营性往来方案进行研究并通过后，预计产生金额 500 万元以下，需要报送董事长签字批准；单笔预计产生金额 500 万元及以上，需要经过董事会决策通过。涉及非经营性往来事项召开董事会进行决策时，会议应由董事长召集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定副董事长或者其他董事召集和主持或者由出资人指定的董事召集和主持。董事会会议应有二分之一以上董事出席方可举行；董事会做出决议，须经全体董事的过半数通过。发行人产生的非经营性往来占款或资金拆借行为

依据上述金额划分经董事长批准或经董事会出具决议后，方可执行。

### （5）存货

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司存货账面分别为 492.18 亿元、448.13 亿元、395.19 亿元和 399.48 亿元，占当期总资产的比例分别为 30.86%、28.39%、25.05%和 25.19%，是流动资产的主要组成部分，主要包括房地产开发成本和房地产开发产品等。2021 年末公司存货较 2020 年末减少 44.05 亿元，降幅为 8.95%，主要原因是地产项目结转去化所致。2022 年末公司存货较 2021 年末减少 52.94 亿元，降幅为 11.81%，主要原因是信达地产项目进一步结转去化。2023 年 9 月末公司存货较 2022 年末增加 4.29 亿元，增幅 1.09%。近三年末，公司存货其按种类构成如下表所示。

单位：亿元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
房地产开发成本	295.84	295.18	376.29
房地产开发产品	118.42	181.58	135.15
其他	0.12	0.12	0.14
小计	414.38	476.88	511.58
存货跌价准备	19.19	28.75	19.40
合计	<b>395.19</b>	<b>448.13</b>	<b>492.18</b>

截至 2022 年末房地产开发成本主要构成情况

单位：亿元

项目名称	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2022 年末账面价值
信达蓝庭	上海	待定	待定	3.65	1.53
宝山顾村（注）	上海	2017 年	2023 年	-	-
无锡督府	无锡	2020 年	2023 年	34.00	26.52
格兰春晨二期	宁波	2017 年	待定	3.00	0.24
汪董四明地块	宁波	待定	待定	待定	0.05
君望里	嘉兴	2019 年	2022 年	10.98	-
九著璟苑	宁波	2021 年	2024 年	22.78	18.73
秀山信达城	马鞍山	2017 年	2024 年	30.00	0.96
信达天御	合肥	2015 年	待定	108.10	10.08
庐阳府香颂公馆	合肥	2016 年	2023 年	9.19	1.53
庐阳府御源公馆	合肥	2017 年	2023 年	13.23	2.20
锦徽园	合肥	2020 年	2024 年	18.00	11.40
信园蓝庭	合肥	2020 年	2024 年	22.11	6.93
公园郡	马鞍山	2019 年	2025 年	38.20	11.08
拾光里	马鞍山	2021 年	2024 年	14.31	9.66
北云台	合肥	2022 年	2024 年	15.33	10.33
家和园二期	芜湖	2021 年	2024 年	8.16	0.98

项目名称	项目所在地	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2022 年末账面价值
信达·雅山新天地	乌鲁木齐	2017 年	2025 年	4.00	3.14
信达·逸品南山	乌鲁木齐	2017 年	2023 年	3.24	2.65
君和蓝庭项目	胶州	2021 年	2025 年	21.46	9.30
滨江蓝庭二期	重庆	2019 年	2022 年	4.82	-
麓湖左岸	成都	2021 年	2023 年	12.11	11.66
九珑郡	重庆	2022 年	2024 年	12.09	7.34
印南山项目	重庆	2022 年	2025 年	7.63	3.17
信达·金尊府	深圳	2017 年	2023 年	54.00	0.70
信达·泉天下	阜新	2012 年	待定	待定	7.74
六马路项目	天津	2020 年	2023 年	17.64	13.26
东平路项目	广州	2016 年	待定	20.34	11.49
炭步项目	广州	2019 年	待定	18.82	9.58
豪华汽车厂项目	广州	待定	待定	待定	3.70
生态新城项目	淮南	2012 年	待定	25.25	1.36
舜耕学府、祥府	淮南	2021 年	2024 年	24.76	9.22
东方樾府项目	合肥	2016 年	2022 年	17.47	-
鼎盛府	铜陵	2021 年	2024 年	13.79	4.69
山南新区	淮南	2011 年	2022 年	36.17	-
家天下北郡	合肥	2015 年	待定	18.84	2.41
东方龙城	芜湖	2010 年	待定	65.00	4.32
信达观棠	合肥	2023 年	2025 年	14.32	8.70
曹家渡项目	上海	2023 年	2026 年	30.27	21.91
武汉泛海项目	武汉	2023 年	2026 年	58.40	35.23
南山项目	重庆	2023 年	2026 年	10.53	3.61
赭山隐秀	芜湖	2022 年	2025 年	10.60	6.80
信达天境	淮南	2022 年	2025 年	5.68	2.39
谢二西地块	淮南	待定	待定	待定	0.06
<b>合计</b>		-	-	-	<b>296.64</b>

注：部分项目为分期开发项目，部分地块未满足开工/竣工条件，开工/竣工时间待定。

因本年项目公司股权转让，顾村项目房地产开发成本于 2022 年 12 月 31 日金额为人民币零元。

### 截至 2022 年末房地产开发产品主要构成情况

单位：亿元

项目名称	项目所在地	竣工时间	2022 年末期末余额
世纪大厦	青岛	1996 年	0.03
银桥大厦	上海	1997 年	0.18
信达蓝庭	上海	2016 年	0.00
银杏尚郡项目	合肥	2015 年	0.12
好第坊项目	合肥	2011 年	0.18
栈塘小区	合肥	2006 年	0.06
西山银杏	合肥	2014 年	0.00

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

项目名称	项目所在地	竣工时间	2022 年末期末余额
新城国际	合肥	2016 年	0.08
银杏苑	合肥	2016 年	0.00
荷塘月色	芜湖	2015 年	0.00
秀山信达城一期 B 地块	马鞍山	2015 年	0.42
信达天御一期	合肥	2016 年	1.42
蓝湖郡	芜湖	2019 年	1.53
信达·雅山新天地	乌鲁木齐	2015 年	0.69
信达·金领时代	乌鲁木齐	2011 年	0.38
千禧银杏苑二期	青岛	2014 年	0.13
蓝庭福邸	青岛	2015 年	0.13
信达国际	重庆	2016 年	0.68
信达香格里拉一期	嘉兴	2016 年	-
信达香格里拉二期	嘉兴	2016 年	0.02
城市先锋	宁波	2014 年	0.00
格兰云天	合肥	2004 年	0.00
格兰春晨二期	宁波	2013 年	0.00
黄河街 27 院	宁波	2012 年	0.06
穆湖花园明丽苑	嘉兴	2001 年	0.00
百墅花园	嘉兴	2004 年	0.00
都市绿园	台州	2008 年	0.00
信达银郡花园一期	绍兴	2013 年	0.79
信达银郡花园二期	绍兴	2013 年	0.78
兰韵春天	台州	2016 年	-
翰林兰庭一期	嘉兴	2016 年	0.01
郡庭一期	上海	2016 年	0.14
格兰晴天	宁波	2015 年	-
银海御湖一期	琼海	2017 年	-
星辰/郡西花苑	宁波	2017 年	0.04
格兰上郡一期	嘉兴	2017 年	0.04
年华苑	合肥	2017 年	0.01
公园里一期	合肥	2017 年	0.20
滨江蓝庭一期	重庆	2017 年	0.49
格兰春晨二期	宁波	2018 年	0.15
秀山信达城二期	马鞍山	2018 年	0.32
信达天御悦澜园	合肥	2018 年	0.01
外滩府	芜湖	2018 年	0.03
郡庭二期	上海	2018 年	0.17
信达香格里拉三期	嘉兴	2018 年	-

项目名称	项目所在地	竣工时间	2022 年末期末余额
绿茵里项目	淮南	2014 年	-
松石居项目	淮南	2014 年	0.00
水云庭项目	淮南	2013 年	0.01
居仁村	淮南	2013 年	0.24
碧荷亭	淮南	2017 年	0.00
六安东方蓝海一期	六安	2014 年	0.48
东祥元府	杭州	2017 年	-
安徽东方蓝海	合肥	2019 年	3.03
馥邦天下	合肥	2014 年	0.54
山南新区	淮南	2017 年-2022 年	-
东方龙城	芜湖	2012 年-2020 年	3.04
淮矿白马购物广场	淮矿	2009 年	0.83
家天下花园	合肥	2014 年	0.58
家天下北郡一期	合肥	2019 年	0.56
芜湖东方蓝海（一期）	芜湖	2017 年	0.19
芜湖东方蓝海（二期）	芜湖	2019 年-2020 年	0.53
东祥府	合肥市	2018 年-2020 年	0.29
秀山信达城三期	马鞍山	2019 年-2020 年	0.20
秀山信达城四期	马鞍山	2021 年	0.03
君望里	嘉兴	2022 年	0.23
信达天御广场-S15	合肥	2022 年	5.45
信达天御-香颂庭	合肥	2022 年	0.05
公园里三期	马鞍山	2022 年	0.31
公园里四期别墅	马鞍山	2022 年	-
信园蓝庭一期	合肥	2022 年	5.99
信融府	合肥	2022 年	6.60
珺悦蓝庭	广州	2022 年	1.75
舜耕学府	淮南	2022 年	1.41
鼎盛府	淮南	2022 年	5.93
滨江蓝庭二期	重庆	2022 年	1.83
信达天御丹枫阁	合肥	2019 年	0.04
公园里二期	合肥	2019 年-2020 年	0.29
国际金融中心	太原	2019 年	2.66
公园里四期	合肥	2021 年	0.26
银杏广场	合肥	2021 年	2.37
庐阳府御源公馆	合肥	2021 年	0.59
公园里一期	马鞍山	2021 年	0.33
公园里二期	马鞍山	2021 年-2022 年	0.23

项目名称	项目所在地	竣工时间	2022 年末期末余额
家和园一期	芜湖	2015 年	0.24
龙泉广场	龙泉	2021 年	0.15
舜耕华府	淮南	2019 年-2020 年	0.40
六安东方蓝海二期	六安	2019 年	0.08
东方龙城-清荷苑	芜湖	2020 年-2021 年	0.09
东方龙城-玥珑湾	芜湖	2021 年	-
东方樾府	合肥	2019 年-2020 年	1.61
铜陵东方蓝海	铜陵	2019 年-2020 年	2.10
北京东方蓝海中心	北京	2019 年	14.45
格兰上郡二期	嘉兴	2019 年	0.05
翰林兰庭二期	嘉兴	2019 年	0.08
南星项目	杭州	2019 年	0.00
信达天御乐活公寓	合肥	2020 年	4.12
公园里三期	合肥	2020 年-2021 年	0.20
庐阳府香颂公馆	合肥	2020 年	0.12
银海御湖二期	琼海	2020 年	0.07
宝山顾村	上海	2020 年	-
信达·上海院子	上海	2021 年	18.74
翡丽世家	合肥	2020 年	0.83
东方禾苑	嘉兴	2020 年	-
溪岸观邸	合肥	2020 年	0.07
舜耕樾府	淮南	2020 年	1.06
东莱府	杭州	2021 年	0.22
信达·金尊府	深圳	2021 年	16.22
珑桂蓝庭	佛山	2021 年	0.39
信达金地·蓝庭	青岛	2021 年	0.66
合计			118.09

#### （6）一年内到期的非流动资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动资产余额分别为 148.89 亿元、86.88 亿元、240.22 亿元和 273.34 亿元，占当期总资产的比例分别为 9.34%、5.51%、15.22%和 17.24%。2021 年末较 2020 年末减少 62.01 亿元，降幅 41.65%，主要系一年内到期投资的减少所致。2022 年末较 2021 年末增加 153.35 亿元，增幅 176.51%，主要系贷款及信托计划较上年增加所致。2023 年 9 月末较 2022 年末增加 33.12 亿元，增幅 13.79%，主要原因是除信达投资债权投资产生的利息增加外，今年信达投资增加了部分的债权投资。

## 2、非流动资产项目分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司非流动资产分别为 489.50 亿元、633.75 亿元、607.84 亿元和 594.92 亿元，占资产总额的比重分别为 30.69%、40.16%、38.52%和 37.52%，总体呈先上升后下降趋势。

公司的非流动资产主要包括债权投资、其他非流动金融资产、长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产。报告期内，上述资产占总资产比例分别为 28.92%、38.41%、36.70%和 35.73%。

公司非流动资产的具体科目分析情况如下：

### （1）债权投资

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司债权投资分别为 166.05 亿元、343.54 亿元、289.82 亿元和 226.95 亿元，占当期总资产的比例为 10.41%、21.77%、18.37%和 14.31%。债权投资科目，主要用于核算到期期限在一年以上的分类为以摊余成本计量的金融资产，主要包括到期期限在一年以上的固定收益类投资，如委托贷款、信托计划、资产管理计划以及其他以摊余成本计量的债务工具等。2021 年末，公司债权投资较 2020 年末增加 177.49 亿元，增幅 106.89%，主要原因为新增固定收益的债权投资所致。2022 年末，公司债权投资较 2021 年末减少 53.72 亿元，减幅 15.64%。2023 年 9 月末，公司债权投资较 2022 年末减少 62.87 亿元，降幅 21.69%，主要原因是本期信达投资收回部分债权投资以及对债权投资计提的信用减值损失。

### （2）长期股权投资

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司长期股权投资净值分别为 41.22 亿元、58.09 亿元、70.59 亿元和 77.60 亿元，占当期总资产的比例分别为 2.58%、3.68%、4.47%和 4.89%。2021 年末较 2020 年末增加投资 16.87 亿元，增幅为 40.92%，主要是由于新增对外投资所致，其中新增投资昆明筑华房地产开发有限公司 2.94 亿元，芜湖沁荣股权投资管理合伙企业（有限合伙）2.46 亿元，六安业铭置业有限公司 2.50 亿元，广州市黄埔区顺捷房地产有限公司 2.09 亿元。2022 年末较 2021 年末增加投资 12.50 亿元，增幅为 21.52%，主要是由于新增对外投资所致，其中新增投资芜湖信万置业有限公司 2.96 亿元，宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）2.00 亿元，浙江信诚智慧

城市运营服务有限公司 2.91 亿元。2023 年 9 月末较 2022 年末增加 7.01 亿元，增长 9.93%，主要原因是增加股权投资以及采用权益法核算确认的损益调整增加。

### （3）投资性房地产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司投资性房地产净值分别为 34.49 亿元、33.43 亿元、31.78 亿元和 30.40 亿元，占当期总资产的比例分别为 2.16%、2.12%、2.01%和 1.92%。2021 年末较 2020 年末减少 1.06 亿元，降幅为 3.09%。2022 年末较 2021 年末减少 1.65 亿元，降幅为 4.92%。2023 年 9 月末较 2022 年末减少 1.38 亿元，降幅为 4.34%，总体较为稳定。公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物等。公司投资性房地产按成本进行初始计量；与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益；公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物一致的政策进行折旧或摊销。

### （4）递延所得税资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司递延所得税资产余额分别为 22.03 亿元、24.87 亿元、23.75 亿元和 23.55 亿元，占当期总资产的比例分别为 1.38%、1.57%、1.51%和 1.49%。2021 年末较 2020 年末增加 2.83 亿元，增幅为 12.87%，主要是由于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动导致递延所得税资产增加。2022 年末较 2021 年末减少 1.11 亿元，降幅为 4.47%。2023 年 9 月末较 2022 年末减少 0.20 亿元，降幅 0.84%。

### （5）其他非流动金融资产

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司其他非流动金融资产余额分别为 197.43 亿元、146.24 亿元、163.18 亿元和 208.11 亿元，在当期总资产中占比分别为 12.38%、9.27%、10.34%和 13.13%。其他非流动金融资产科目，主要用于核算资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，具体包括以公允价

值计入当期损益的部分债权投资、信托投资、长期股权投资以及部分有限定条款短期内不得提前出售的非上市公司股权投资等。2021 年末，公司其他非流动金融资产较 2020 年末减少 51.18 亿元，降幅 25.93%，主要是对外投资基金与可转换债券金额降低所致。2022 年末，公司其他非流动金融资产较 2021 年末增加 16.94 亿元，增幅 11.58%，主要是对外投资基金增加导致。2023 年 9 月末，公司其他非流动金融资产较 2022 年末增加 44.93 亿元，增幅 27.54%，主要原因是信达投资子公司本期对股权投资及债权投资进行重组，导致债权投资与非流动金融资产的重分类以及本期新增股权投资。

## （二）负债结构分析

报告期内，公司总体负债构成情况如下：

单位：亿元，%

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	12.91	1.08	36.65	3.08	109.26	9.08	53.04	4.30
交易性金融负债	5.24	0.44	5.19	0.43	7.28	0.60	7.84	0.64
应付票据	0.21	0.02	0.27	0.02	0.24	0.02	0.31	0.02
应付账款	34.49	2.89	42.25	3.55	43.70	3.63	42.90	3.48
预收款项	2.26	0.19	1.67	0.14	1.55	0.13	2.74	0.22
合同负债	97.94	8.20	75.23	6.31	136.76	11.37	148.10	12.00
应付职工薪酬	10.72	0.90	13.85	1.16	15.91	1.32	16.85	1.37
应交税费	23.21	1.94	27.28	2.29	34.06	2.83	43.91	3.56
其他应付款	120.22	10.07	117.99	9.90	67.54	5.61	95.86	7.77
一年内到期的非流动负债	243.81	20.42	309.67	25.97	153.22	12.74	290.91	23.57
其他流动负债	5.53	0.46	6.51	0.54	11.52	0.96	0.05	0.01
<b>流动负债合计</b>	<b>556.54</b>	<b>46.60</b>	<b>636.55</b>	<b>53.39</b>	<b>581.02</b>	<b>48.32</b>	<b>702.51</b>	<b>56.91</b>
长期借款	387.8	32.47	282.18	23.67	340.49	28.32	308.05	24.95
应付债券	216.59	18.14	227.06	19.05	268.90	22.36	212.58	17.22
租赁负债	0.2	0.02	0.25	0.02	0.34	0.03	0.42	0.03
长期应付款	0.02	0.00	1.71	0.14	4.61	0.38	0.02	0.00
预计负债	0.47	0.04	0.47	0.04	0.48	0.04	0.84	0.07
递延收益	2.75	0.23	2.41	0.20	2.08	0.17	2.98	0.24
递延所得税负债	3.2	0.27	4.77	0.40	4.50	0.37	7.07	0.57
其他非流动负债	26.63	2.23	36.79	3.09	0.02	0.00	0.02	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>637.67</b>	<b>53.40</b>	<b>555.63</b>	<b>46.61</b>	<b>621.43</b>	<b>51.68</b>	<b>531.97</b>	<b>43.09</b>

项目	2023 年 9 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
负债合计	1,194.21	100.00	1,192.19	100.00	1,202.44	100.00	1,234.49	100.00

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司负债总额分别为 1,234.49 亿元、1,202.44 亿元、1,192.19 亿元和 1,194.21 亿元，总体呈现略微下降趋势，公司债务结构逐渐趋于合理化。

### 1、流动负债项目分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司流动负债分别为 702.51 亿元、581.02 亿元、636.55 亿元和 556.54 亿元，占当期负债总额的比重分别为 56.91%、48.32%、53.39%和 46.60%，总体呈波动的趋势。

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债。报告期内，上述负债占总负债比例分别为 51.11%、42.45%、48.80%和 42.66%。

公司流动负债的具体情况如下：

#### （1）短期借款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 53.04 亿元、109.26 亿元、36.65 亿元和 12.91 亿元，占当期总负债的比重分别为 4.30%、9.08%、3.08%和 1.08%。2021 年末，公司短期借款余额较 2020 年增加 56.22 亿元，增幅 105.98%，主要原因为调整借款期限结构，增加短期借款所致。2022 年末，公司短期借款余额较 2021 年减少 72.60 亿元，降幅 66.45%，主要原因为短期借款偿还所致。2023 年 9 月末，公司短期借款余额较 2022 年减少 23.74 亿元，降幅 64.77%，主要原因为由于偿还到期的银行借款所致。

#### （2）应付账款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 42.90 亿元、43.70 亿元、42.25 亿元和 34.49 亿元，占当期总负债的比重分别为 3.48%、3.63%、3.55%和 2.89%。2021 年末，公司应付账款较 2020 年末增加 0.79 亿元，增幅 1.84%。2022 年末，公司应付账款较 2021 年末减少 1.45 亿元，降幅 3.32%。2023 年 9 月末，公司应付账款较 2022 年末减少 7.76 亿元，降幅 18.35%，主要原因是信达地产应付工程款等减少所致。

### （3）合同负债

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司合同负债分别为 148.10 亿元、136.76 亿元、75.23 亿元和 97.94 亿元，占当期总负债的比重分别为 12.00%、11.37%、6.31%和 8.20%。截至 2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末减少 11.34 亿元，降幅为 7.66%。截至 2022 年末，发行人合同负债较 2021 年末减少 61.52 亿元，降幅为 44.99%，主要原因系由于信达地产预收售楼款减少所致。2023 年 9 月末，公司合同负债较 2022 年末增加 22.71 亿元，增幅为 30.18%，主要原因是信达投资子公司信达地产本期预收售楼款增加。

### （4）其他应付款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司其他应付款分别为 95.86 亿元、67.54 亿元、117.99 亿元和 120.22 亿元，占当期总负债的比重分别为 7.77%、5.61%、9.90%和 10.07%。2021 年末，公司其他应付款余额较 2020 年末减少 28.33 亿元，降幅为 29.55%，主要原因为应付单位往来款减少所致。2022 年末，公司其他应付款余额较 2021 年末增加 50.45 亿元，增幅为 74.70%，主要原因为信达地产增加应付外部单位往来款所致。2023 年 9 月末，公司其他应付款余额较 2022 年末增加 2.23 亿元，增幅 1.89%。

### （5）一年内到期的非流动负债

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 290.91 亿元、153.22 亿元、309.67 亿元和 243.81 亿元，占当期总负债的比重分别为 23.57%、12.74%、25.97%和 20.42%。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2020 年末减少 137.69 亿元，降幅为 47.33%，主要系偿还相关借款所致。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2021 年末增加 156.45 亿元，增幅为 102.11%，主要系非流动负债到期日集中在一年内到期所致。2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额较 2022 年末减少 65.86 亿元，降幅为 21.27%，主要原因是偿还到期的债务。

## 2、非流动负债项目分析

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司非流动负债分别为 531.97 亿元、621.43 亿元、555.63 亿元和 637.67 亿元，占当期负债总额的比重分别为 43.09%、51.68%、46.61%和 53.40%，总体呈现波动趋势。

报告期内，公司非流动负债主要为应付债券及长期借款，上述负债占总负债比例分别为 42.17%、50.68%、42.72%和 50.61%。

### （1）长期借款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司长期借款分别为 308.05 亿元、340.49 亿元、282.18 亿元和 387.80 亿元，占当期总负债的比重分别为 24.95%、28.32%、23.67%和 32.47%。2021 年末，公司长期借款较 2020 年末增加 32.44 亿元，增幅 10.53%，主要原因为保证类借款增加所致。2022 年末，公司长期借款较 2021 年末减少 58.32 亿元，降幅 17.13%，主要原因为调整借款期限结构，减少长期借款所致。2023 年 9 月末，公司长期借款较 2022 年末增加 105.62 亿元，增幅 37.43%，主要原因是本期新增发行的公司债券及新增银行借款。

截至报告期各期末，长期借款的主要组成情况：

单位：亿元

借款类别	2023.9.30	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
保证借款	71.15	113.61	187.83	154.19
信用借款	370.32	290.10	211.13	221.70
质押借款	15.23	16.43	0.42	0.41
抵押借款	92.58	82.53	62.82	77.26
减：一年内到期的长期借款	161.47	220.50	121.71	145.51
<b>合计</b>	<b>387.80</b>	<b>282.18</b>	<b>340.49</b>	<b>308.05</b>

### （2）应付债券

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司应付债券余额分别为 212.58 亿元、268.90 亿元、227.06 亿元和 216.59 亿元，占当期总负债的比重分别为 17.22%、22.36%、19.05%和 18.14%。2021 年末，公司应付债券余额较 2020 年末增加 56.33 亿元，增幅 26.50%，主要原因是新发债券增加所致。2022 年末，公司应付债券余额较 2021 年末减少 41.84 亿元，降幅 15.56%，主要原因是部分债券兑付所致。2023 年 9 月末，公司应付债券余额较 2022 年末减少 10.47 亿元，减幅 4.61%。

### （3）长期应付款

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司长期应付款分别为 0.02 亿元、4.61 亿元、1.71 亿元和 0.02 亿元，占当期总负债的比重分别为

0.00%、0.38%、0.14%和 0.00%。2021 年末，公司长期应付款较 2020 年末增加 4.58 亿元，增幅为 21,932.46%，主要原因系增加了北京天旭运河房地产、北京金源鸿大地产、福建三安集团长期应付款所致。2022 年末，公司长期应付款较 2021 年末减少 2.90 亿元，降幅为 62.96%，主要原因是减少了北京金源鸿大房地产有限公司长期应付款。2023 年 9 月末，公司长期应付款较 2022 年减少 1.69 亿元，降幅 98.83%，主要原因是信达投资子公司信达地产偿还到期的往来借款。

### （三）盈利能力分析

近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

单位：亿元、%

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	67.69	231.61	264.94	298.26
营业成本	28.65	138.79	181.04	185.42
营业利润	12.00	22.29	29.16	50.62
期间费用	36.22	51.85	52.63	51.73
投资收益	13.23	15.40	36.82	25.22
利润总额	12.01	24.35	34.93	51.54
净利润	8.74	12.67	23.32	34.23
毛利率	57.67	40.08	31.67	37.83
净资产收益率	2.25	3.33	6.34	9.92
总资产报酬率	2.52	3.89	4.54	5.32

注：此处毛利率计算公式=1-营业成本/营业收入；净资产收益率、总资产报酬率均未年化处理。

近年来，公司业务发展迅速，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，营业收入分别为 298.26 亿元、264.94 亿元、231.61 亿元和 67.69 亿元。2021 年度公司营业收入同比减少 11.17%，主要原因为房地产销售收入减少所致。2022 年度公司营业收入同比减少 12.58%，主要原因为房地产销售收入减少所致。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，营业利润分别为 50.62 亿元、29.16 亿元、22.29 亿元和 12.00 亿元。2021 年度较 2020 年度减少

21.46 亿元，降幅为 42.39%。主要系房地产业务收入及毛利率下降，同时公允价值变动损失规模增加所致。2022 年度较 2021 年度减少 6.87 亿元，降幅为 23.58%。主要系房地产业务收入下降，同时信用减值损失增加所致。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，净利润分别为 34.23 亿元、23.32 亿元、12.67 亿元和 8.74 亿元。2021 年度，公司净利润同比降低 31.86%，主要原因为信达地产房地产销售收入大幅下滑所致。2022 年度，公司净利润同比降低 45.70%，主要原因为信达地产房地产销售收入大幅下滑所致。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司毛利率分别为 37.83%、31.67%、40.08%和 57.67%，公司整体毛利率水平较高。报告期内，公司净资产收益率分别为 9.92%、6.34%、3.33%和 2.25%，总资产报酬率分别为 5.32%、4.54%、3.89%和 2.52%，报告期内公司盈利能力较强。

报告期内，公司主营业务收入包括房地产销售收入、利息收入、基金管理收入、租赁收入、物业管理收入、酒店经营收入、商品销售收入、咨询顾问收入、投资性物业销售收入及其他。公司报告期内的营业收入及其毛利率构成如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>								
房地产销售收入	28.18	41.63	160.68	69.38	203.71	76.89	241.36	80.92
利息收入	25.57	37.78	50.58	21.84	40.44	15.27	35.57	11.93
基金管理收入	2.77	4.09	3.80	1.64	3.27	1.23	4.21	1.41
咨询顾问收入	1.50	2.22	0.54	0.23	0.41	0.16	0.49	0.16
租赁收入	2.69	3.98	3.74	1.62	3.79	1.43	3.93	1.32
物业管理收入	-	-	2.39	1.03	3.19	1.20	2.88	0.97
酒店经营收入	3.96	5.85	2.24	0.97	3.08	1.16	2.39	0.80
商品销售收入	-	-	-	-	0.15	0.06	2.38	0.80
投资性物业销售收入	-	-	-	-	0.19	0.07	0.20	0.07
其他	3.02	4.46	7.63	3.29	6.71	2.53	4.86	1.63
<b>合计</b>	<b>67.69</b>	<b>100.00</b>	<b>231.61</b>	<b>100.00</b>	<b>264.94</b>	<b>100.00</b>	<b>298.26</b>	<b>100.00</b>
<b>毛利率</b>								
房地产销售	15.02		18.32		16.51		28.05	
利息	100.00		100.00		100.00		100.00	
基金管理	100.00		100.00		100.00		100.00	
咨询顾问	100.00		100.00		100.00		100.00	

租赁	55.11	52.75	57.57	59.80
物业管理	-	2.39	-28.11	-23.11
酒店经营	63.08	38.72	44.57	41.85
商品销售	-	-	100.00	3.70
投资性物业销售	-	-	99.05	38.85
其他	32.48	72.80	46.75	41.38
<b>合计</b>	<b>57.67</b>	<b>40.08</b>	<b>31.67</b>	<b>37.83</b>

综上所述，公司盈利能力较强，盈利状况良好。

#### （四）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流入	116.20	269.68	371.23	290.13
经营活动产生的现金流出	124.78	283.33	398.04	198.31
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8.58</b>	<b>-13.65</b>	<b>-26.81</b>	<b>91.82</b>
投资活动产生的现金流入	87.87	97.02	199.07	177.85
投资活动产生的现金流出	55.72	76.37	249.23	135.80
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>32.14</b>	<b>20.65</b>	<b>-50.16</b>	<b>42.05</b>
筹资活动产生的现金流入	319.88	432.24	415.07	269.86
筹资活动产生的现金流出	348.31	443.29	432.76	335.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-28.43</b>	<b>-11.04</b>	<b>-17.69</b>	<b>-65.15</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4.87</b>	<b>-4.12</b>	<b>-94.58</b>	<b>68.72</b>

##### 1、经营活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别 91.82 亿元、-26.81 亿元、-13.65 亿元和 -8.58 亿元。2021 年度公司经营活动产生的现金流净额同比下降 129.20%，主要原因为发行人拓展项目导致往来款增加，同时叠加当年出台集中供地政策，发行人需一次性投拍多个地块并一次性支出多笔保证金及项目合作意向款，所以当年支付其他与经营活动有关的现金大幅增加。2022 年度公司经营活动产生的现金流净额同比增加 49.08%，主要原因为发行人房地产业务支付的保证金及与其他单位往来款减少。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 75.97 亿元、249.51 亿元、122.40 亿元和 65.51 亿元，主要包括公司对外的债权投资款、支付的土地保证金及项目合作款、管理费用

和销售费用等费用。公司报告期内支付其他与经营活动有关的现金金额较高的主要原因系公司以债权形式对外实业投资的现金流的流出项均在此科目核算，其对应的资产负债表科目变动为应收账款的增加或其他非流动资产的增加，公司支付的土地保证金等保证金对应的资产负债表科目变动为其他应收款的增加，公司发生的部分管理费用及销售费用于发生时计入对应的费用科目，最后结转至各项成本。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司收到的其他与经营活动有关的现金分别为 106.04 亿元、116.68 亿元、153.00 亿元和 49.46 亿元，主要包括公司以债权形式对外实业投资的收回、收回的土地保证金、收取的部分租金以及收到的政府补助款等。公司报告期内收到的其他与经营活动有关的现金金额较高的主要原因是公司以债权形式对外实业投资的回收在此科目核算，其对应的资产负债表科目变动为应收账款的减少或其他非流动资产的减少，公司收回的土地保证金等保证金对应的资产负债表科目变动为其他应收款的减少，收取的部分租金以及收到的政府补助款于发生时计入营业收入或营业外收入中，扣除成本费用后转入资产负债表科目的未分配利润项。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 42.05 亿元、-50.16 亿元、20.65 亿元和 32.14 亿元。

2021 年度较 2020 年度发行人投资活动产生的现金流净额减少 92.21 亿元，同比减少 219.28%，主要原因为支付资金拆借的流出增加。2022 年度较 2021 年度发行人投资活动产生的现金流净额增加 70.81 亿元，同比正向增长 141.18%，主要原因为公司谨慎对待地产行业新投放，适当进行业务转型，项目回收现金流高于项目投放所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-65.15 亿元、-17.69 亿元、-11.04 亿元和-28.43 亿元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款、发行债券所获得的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司降低财务杠杆，压缩融资规模，减轻融资负担所致。公

司融资渠道畅通，报告期内筹资活动现金流为负不会对偿债能力构成重大不利影响。随着公司经营规模的扩张和投资力度的加强，预计公司未来资金需求仍将维持在较高水平，其将不断拓展融资渠道，综合使用债务融资工具等多样化融资方式，预计未来筹资活动产生的现金流量将为公司持续发展提供重要的资金保障。

## （五）偿债能力分析

### 1、主要偿债能力指标

<b>主要财务指标</b>	<b>2023.9.30</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2020.12.31</b>
流动比率	1.78	1.52	1.63	1.57
速动比率	1.06	0.90	0.85	0.87
资产负债率（%）	75.32	75.55	76.19	77.39
<b>主要财务指标</b>	<b>2023 年 1-9 月</b>	<b>2022 年度</b>	<b>2021 年度</b>	<b>2020 年度</b>
利息保障倍数	1.25	1.37	1.43	1.55
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司的流动比率分别为 1.57、1.63、1.52 和 1.78，速动比率分别为 0.87、0.85、0.90 和 1.06，总体来看流动比率有所波动，速动比率稳中有升，短期偿债能力逐步改善。

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司资产负债率分别为 77.39%、76.19%、75.55%和 75.32%，公司资产负债率整体呈下降趋势，资产负债结构维持在较为合理的水平。

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.55、1.43、1.37 和 1.25。近三年及一期公司 EBITDA 利息保障倍数均维持在 1 以上，对债务的偿付能力较有保障。

### 2、主要贷款银行授信情况

公司资信状况良好，与各大商业银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2023 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 740.38 亿元，其中未使用授信额度为 324.13 亿元，占总授信额度 43.78%，发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，发行人在报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期未偿还的债务。

综上所述，公司偿债能力良好，具备较强的偿债能力和抗风险能力。

## （六）运营能力分析

报告期内，公司营运能力指标如下：

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率（次）	2.90	12.76	22.22	31.50
存货周转率（次）	0.07	0.33	0.39	0.34
总资产周转率（次）	0.04	0.15	0.17	0.18

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，公司应收账款周转率分别为 31.50 次/年、22.22 次/年、12.76 次/年和 2.90 次/年，报告期内，公司应收账款周转率显示公司的应收账款管理能力和资产流动性呈下降趋势；报告期内，发行人存货周转次数分别为 0.34 次/年、0.39 次/年、0.33 次/年和 0.07 次/年，存货周转次数一直较低，主要是公司存货为房地产开发成本，开发周期较长；报告期内，公司总资产周转率分别为 0.18 次/年、0.17 次/年、0.15 次/年和 0.04 次/年，总资产周转率呈下降趋势。

总体来看，发行人运营效率和资产管理能力较好，报告期内各项主要运营指标基本稳定，具备一定抗经济周期性风险的能力。

## （七）盈利能力的可持续性

发行人的盈利来源主要由房地产板块和对外投资业务板块两部分构成。

从房地产板块来看，房地产行业关联度高，产业的上下游带动力强，其发展态势与国民经济整体发展情况联系十分密切，是我国经济发展的重要推动力。发行人致力于国内房地产市场的经营开发，并在市场上积累了较高的品牌知名度和客户忠诚度。截至 2023 年 9 月末，发行人主要在建房地产开发项目 24 个，总在建面积约 663.97 万平方米（其中合作项目权益面积约 138.86 万平方米，代建项目面积约 242.79 万平方米），储备规划计容建筑面积总计 202.68 万平方米（其中合作项目权益面积约 39.05 万平方米，代建项目面积约 54.86 万平方米），在建及储备项目具有较高的经济价值，是未来几年实现快速发展的坚实保障。另外，发行人项目位于包括长三角地区、中部地区、珠三角地区以及环渤海地区在内的多个区域，所在地区经济发展水平高，为公司持续盈利创造了良好的发展空间。

从投资板块来看，公司投资规模保持稳定，主要投资包括股权、债权、基金、定增及股票等，房地产行业投资占比较大，同时有新能源、电信、电力、环保、文化传媒、消费品等行业。投资业务的收益主要体现在投资收益和利息收入两方面，其中投资收益来源主要包括私募基金、信托计划、资管计划等产生的收益以及通过处置股权、股票产生的收益等，利息收入来源主要包括公司固定收益类投资产生的收入，是公司重要的利润来源。未来，公司将进一步发挥资金优势和市场运作优势，协同集团发挥全牌照综合金融服务优势，在国有企业主辅分离、中西部区域协调发展、水资源环境保护、国有资产证券化、养老医疗、军民融合及科技创新等方面积极调动资源，协同集团发挥作用，为实体经济发展和城市环境治理做出积极贡献。

#### （八）未来业务发展目标

公司坚守主责主业，坚持守正创新，深入践行“专业经营、效率至上、创造价值”经营发展理念，加快业务模式转型升级，提升服务实体经济质效，有效防范化解风险，加快推进“瘦身健体”，着力提升公司科学治理管控能力，加快构建投研一体化能力建设，全面推动开启公司高质量发展新局面。

在房地产业务板块，作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将借助信达系统的资源优势和品牌效应，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来战略定位为：持续发挥中国信达背景资源和协同合力，打造专业化、差异化、特色化发展模式，建立地产开发、协同投资、综合服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有广阔发展空间的不动产资源整合商。

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市、区域中心城市及具有发展潜力的城市，根据公司集团管控能力持续优化城市布局。

公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，研究探索产业园区、物流地产、科技地产等新业态。

公司将秉持“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观

和“实践中国人居梦想”的社会责任理念，以提供宜居产品、品质生活为己任，努力满足客户需求，提高客户满意度，努力实现公司高质量、可持续发展。

在投资业务板块，作为中国信达国内主业投资和资产管理平台，公司按照“相对集中、突出主业”的监管要求，深入践行集团“专业经营、效率至上、创造价值”的高质量发展理念，锚定“问题机构领域的专业投资者”的发展定位，依托集团综合金融服务优势，深耕不动产不良资产投资、能源资源投资、高新技术产业投资等领域，发挥自身在投资和资产管理领域的专长，通过专业高效的投资团队与股债联合、资源整合、主动管理等灵活多样的投资方式，与集团总部及各分、子公司互相配合、高效协同，为客户打造“全周期、全方位、全链条”的综合服务方案。

公司将紧密围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革“三大任务”，深度融入集团协同一体化发展，加快回归主业、突出主业，加快推动存量资产压降和业务转型，强化“主动管理、价值修复、存量盘活、资源整合、集团协同”业务特色，在能源资源、高新技术等实体经济行业形成较为成熟的业务模式和盈利模式，形成优势行业投资布局，将公司打造成为纾困救助和问题机构领域的高度专业投资机构。公司将聚焦主责主业，以高质量发展为目标全面推动公司业务转型，一方面压降房地产行业投资规模，及时处置有序清退存量房地产项目，另一方面，积极开拓服务实体经济业务，围绕不良资产主业，聚焦重点行业、重点领域，在既有不动产业务之外，大力开拓能源资源、高新技术等服务实体经济投资业务，加快推动公司业务转型发展。

### （九）重大投资收益以及补助情况分析

报告期内，公司投资收益以及政府补助情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
政府补助	0.17	0.00	0.00	0.08
投资收益	13.23	15.40	36.82	25.22

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司获得的政府补助为 0.08 亿元、0.00 亿元、0.00 亿元和 0.17 亿元，政府对公司的补助力度有一定的波动性。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司的投资收益分别

为 25.22 亿元、36.82 亿元、15.40 亿元和 13.23 亿元，公司投资收益核算的收益类型主要有长期股权投资收益、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益等投资收益。公司 2021 年度投资收益较 2020 年度增加 11.60 亿元，增幅为 45.97%，主要为公司长期股权投资收益增加，其中对合营企业杭州信达奥体置业有限公司的投资收益 2021 年较 2020 年增加 2.92 亿元，对合营企业合肥宇信龙置业有限公司的投资收益 2021 年较 2020 年增加 1.86 亿元，对合营企业宁波融创乾湖置业有限公司的投资收益 2021 年较 2020 年增加 4.36 亿元。公司 2022 年度投资收益较 2021 年度减少 21.42 亿元，降幅为 58.17%，主要为长期股权投资收益和以公允价值计量变动计入当期损益的金融资产收益减少所致。长期股权投资收益方面，对合营企业广州启创置业有限公司的投资收益 2022 年较 2021 年减少 2.09 亿元，对合营企业宁波沁仁股权投资合伙企业（合伙企业）的投资收益 2022 年较 2021 年减少 1.48 亿元。以公允价值计量变动计入当期损益的金融资产收益方面，主要是私募基金及信托计划产生的分红收益减少。报告期内，公司投资收益的明细组成如下：

单位：亿元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
长期股权投资收益	5.66	6.42	16.42	8.22
以公允价值计量变动计入当期损益的金融资产收益	7.37	8.33	20.61	17.24
其他	0.21	0.65	-0.21	-0.24
<b>合计</b>	<b>13.23</b>	<b>15.40</b>	<b>36.82</b>	<b>25.22</b>

#### （十）期间费用分析

报告期内，公司期间费用构成情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售费用	2.13	3.83	4.27	4.09
管理费用	7.20	12.73	14.39	15.88
财务费用	26.88	35.29	33.97	31.76
<b>合计</b>	<b>36.22</b>	<b>51.85</b>	<b>52.63</b>	<b>51.73</b>

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司期间费用分别为 51.73 亿元、52.63 亿元、51.85 亿元和 36.22 亿元，报告期内公司期间费用占营

业收入的比率为 17.34%、19.86%、22.39%和 53.51%。

### 1、销售费用分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司销售费用分别为 4.09 亿元、4.27 亿元、3.83 亿元和 2.13 亿元。2021 年度公司销售费用较 2020 年度上升了 0.19 亿元，同比上升 4.55%。2022 年度公司销售费用较 2021 年度下降了 0.44 亿元，同比下降 10.29%。

### 2、管理费用分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司管理费用分别为 15.88 亿元、14.39 亿元、12.73 亿元和 7.20 亿元。2021 年度公司管理费用较 2020 年下降了 1.50 亿元，同比下降 9.42%。2022 年度公司管理费用较 2021 年下降了 1.66 亿元，同比下降 11.56%。

### 3、财务费用分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月，公司财务费用分别为 31.76 亿元、33.97 亿元、35.29 亿元和 26.88 亿元。2021 年度公司财务费用较 2020 年度上升了 2.21 亿元，同比上升 6.96%。2022 年度公司财务费用较 2021 年度上升了 1.32 亿元，同比上升 3.90%。

## 六、公司有息负债情况

### （一）有息债务总额

截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务总额为 861.34 亿元，占总负债的 72.13%。其中，发行人银行借款余额为 260.29 亿元，占有息负债的 30.22%；银行借款、企业债券和债务融资工具余额合计为 380.00 亿元，占有息负债比重为 44.12%。报告期末，发行人有息债务按债务类型的分类情况如下：

单位：亿元、%

项目	金额	占比
银行借款	260.29	30.22
公司债券	236.52	27.46
债务融资工具	17.54	2.04
企业债券	102.17	11.86
信托借款	47.88	5.56
融资租赁	-	-
境外债券	-	-

债权融资计划、除信托外的资管融资等	9.02	1.05
股东借款	185.49	21.53
其他有息负债	2.43	0.29
<b>合计</b>	<b>861.34</b>	<b>100.00</b>

## （二）有息债务期限结构

报告期末，发行人一年内到期的有息负债为 256.72 亿元，占有息负债的 29.81%。截至 2023 年 9 月末，发行人有息债务的期限结构如下：

单位：亿元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	12.91	-	-	-	-	-	12.91
一年内到期的非流动负债	243.81	-	-	-	-	-	243.81
长期借款	-	9.57	122.78	204.48	11.71	39.27	387.80
应付债券	-	11.80	64.12	5.99	66.98	67.70	216.59
长期应付款	-	0.02	-	-	-	-	0.02
租赁负债	-	0.20	-	-	-	-	0.20
<b>合计</b>	<b>256.72</b>	<b>21.39</b>	<b>186.90</b>	<b>210.47</b>	<b>78.69</b>	<b>106.97</b>	<b>861.34</b>

报告期末，发行人一年内到期的有息负债占有息负债的 29.81%，发行人短期债务占比较高。发行人短期债务由短期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券中一年以内到期的部分构成，随着部分长期借款及应付债券剩余期限逐渐缩短被纳入短期债务，导致发行人短期债务占比较高。

发行人短期债务及本期债券的偿付资金主要来自于日常经营收入及外部融资渠道。报告期内，发行人营业收入分别为 298.26 亿元、264.94 亿元、231.61 亿元和 67.69 亿元，发行人日常经营产生的收入将为短期债务及本期债券的偿付提供保障。另外，发行人资信状况良好，与各家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2023 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 740.38 亿元，已使用授信额度为 416.25 亿元，未使用授信额度为 324.13 亿元。综上，发行人可以通过日常经营收入及外部融资渠道等方式进行短期债务及本期债券的偿付，发行人短期债务和本期债券的偿付资金来源可靠，偿债计划安排具备可行性。

### （三）信用融资与担保融资结构

2023 年 9 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构情况如下：

单位：亿元、%

项目	2023.9.30	
	金额	占比
质押借款	15.24	1.77
抵押借款	92.64	10.76
保证借款	71.28	8.28
信用借款	682.18	79.20
合计	<b>861.34</b>	<b>100.00</b>

## 七、关联方及关联交易

### （一）发行人的控股股东

中国信达是发行人控股股东，持有发行人股权比例为 100%。报告期内，中国信达第一大股东地位未发生变化。

公司名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例
中国信达资产管理股份有限公司	北京市	不良资产经营	100.00%	100.00%

### （二）发行人的实际控制人

实际控制人为财政部。

报告期内，财政部作为发行人的实际控制人，未发生变化。

### （三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节、发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况之（一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”相关内容。

### （四）发行人的合营和联营企业

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第三节、发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况之（二）发行人合营、联营公司情况”相关内

容。

### （五）发行人的其他关联方

截至 2022 年末，发行人的其他关联方如下：

序号	关联方名称	与发行人的关系
1	南洋商业银行（中国）有限公司	受同一母公司控制
2	宁波秋实投资管理合伙企业（有限合伙）	受同一母公司控制
3	上海冬晟投资管理合伙企业（有限合伙）	受同一母公司控制
4	信达证券股份有限公司	受同一母公司控制
5	中国信达（香港）控股有限公司	受同一母公司控制
6	中国金谷国际信托有限责任公司	受同一母公司控制
7	中润经济发展有限责任公司	受同一母公司控制
8	中国信达（香港）资产管理有限公司	受同一母公司控制
9	华建国际实业（深圳）有限公司	同受最终控制方控制
10	宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
11	芜湖信丰投资中心（有限合伙）	同受最终控制方控制
12	芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
13	芜湖聚信城兮投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
14	芜湖达文投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
15	芜湖佑信投资中心（有限合伙）	同受最终控制方控制
16	徐州梁恒置业有限公司	同受最终控制方控制
17	芜湖星都投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
18	宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
19	芜湖信石合力投资管理合伙企业（有限合伙）	母公司之联营公司
20	新疆昌源水务准东供水有限公司	母公司之联营公司
21	新疆昌源水务集团轮台供水有限公司	母公司之联营公司
22	新疆昌源水务集团有限公司	母公司之联营公司
23	国任财产保险股份有限公司	母公司之联营公司
24	天津朗信投资管理有限公司	本公司之联营公司
25	天津中昂地产有限公司	本公司之联营公司
26	重庆中昂景悦荟实业有限公司	本公司之联营公司
27	重庆中昂黔城实业有限公司	本公司之联营公司
28	重庆中昂融通实业有限公司	本公司之联营公司
29	常青（海南）基础建设有限公司	子公司之联营公司
30	信海资产管理（三亚）有限公司	子公司之联营公司
31	首泰金信（北京）股权投资基金管理股份有限公司	子公司之联营公司
32	三亚天域酒店物业服务服务有限公司	子公司之联营公司
33	深圳市中龙投资有限公司	子公司之联营公司
34	深圳市中龙信合投资有限公司	子公司之联营公司
35	深圳市新景发投资有限公司	子公司之联营公司
36	深圳市合正新南投资有限公司	子公司之联营公司
37	惠东兴汇城建有限公司	子公司之联营公司
38	深圳市易达成投资有限公司	子公司之联营公司
39	安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司的少数股东
40	安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东

序号	关联方名称	与发行人的关系
41	淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
42	北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司的少数股东
43	天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
44	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
45	青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
46	绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
47	北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
48	合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
49	安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
50	宁波中建物业管理有限公司	其他关联方
51	重庆瑞如企业管理有限公司	其他关联方
52	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	其他关联方
53	淮河能源控股集团有限责任公司	其他关联方
54	淮南矿业（集团）有限责任公司	其他关联方
55	淮矿安徽物业服务有限责任公司	其他关联方
56	淮河能源健康产业集团有限责任公司	其他关联方
57	淮河能源（集团）股份有限公司	其他关联方
58	安徽信达建银物业管理有限公司	其他关联方
59	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	其他关联方
60	安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	其他关联方
61	宁波广盛房地产有限公司	其他关联方
62	宁波招望达置业有限公司	其他关联方
63	芜湖沁欣股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
64	昆明同万顺置业有限公司	其他关联方
65	淮矿健康养老服务有限责任公司	其他关联方
66	上海坤安置业有限公司	其他关联方
67	苏州金相房地产开发有限公司	其他关联方
68	重庆华宇集团有限公司	其他关联方
69	淮南矿业集团财务有限公司	其他关联方
70	广州坤创投资有限公司	其他关联方
71	广州坤卓投资有限公司	其他关联方
72	广州沁达股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	其他关联方
73	安徽绅城投资有限公司	其他关联方
74	嘉兴桑梓股权投资管理有限公司	其他关联方
75	宁波信达汉石投资管理有限公司	其他关联方

## （六）关联交易情况

发行人 2020 年度至 2022 年度重大关联方交易情况如下：

### 1、购买关联方理财产品

单位：万元

关联方	2022 年度	2021 年度	2020 年度
南洋商业银行（中国）有限公司	42,000.00	48,000.00	3,024.80

### 2、接受及提供劳务

单位：万元

关联方	2022 年度	2021 年度	2020 年度
	<b>接受劳务</b>		
安徽信融房地产营销顾问有限公司	5,508.26	4,626.25	6,173.78
合肥万科企业有限公司	-	-	2,258.32
北京未来创客科技有限责任公司	832.93	853.79	652.01
安庆碧桂园房地产开发有限公司	350.61	825.6	-
安徽业瑞企业管理有限公司	-	573.27	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	189.69	385.78	505.18
重庆瑞如企业管理有限公司	-	382.18	0
南洋商业银行（中国）有限公司	1,059.62	274.25	416.49
芜湖万科万东房地产有限公司	-	-	379.75
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	-	235.85
幸福人寿保险股份有限公司	-	-	194.71
泰州华侨城有限公司	-	-	150.94
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	129.13	129.13	129.48
淮南矿业（集团）有限责任公司	0.05	19.64	39.05
淮河能源控股集团有限责任公司	5.69	17.83	15.47
中国信达	-	-	7.91
中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	11.5
国任财产保险股份有限公司	8.00	24.45	15.2
淮矿健康养老服务有限责任公司	-	-	2.5
信达证券股份有限公司	813.98	8.6	2.03
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	3,374.79	-	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	1,684.61	-	-
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	886.59	-	-
宁波中建物业管理有限公司	370.48	-	-
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	255.80	-	-
安徽信达建银物业管理有限公司	174.98	-	-
淮河能源健康产业集团有限责任公司	0.13	-	-
北京益信佳商业管理有限公司	40.00	-	-
淮河能源(集团)股份有限公司	0.06	-	-
<b>小计</b>	<b>15,685.39</b>	<b>8,120.77</b>	<b>11,190.17</b>
	<b>提供劳务</b>		
中国信达资产管理股份有限公司	11,805.70	14,142.93	14,865.97
最终控制方合并范围内合伙企业管理费	8,090.50	8,512.18	8,068.47
宁波广盛房地产有限公司	-	323.13	2,628.08
合肥宇信龙置业有限公司	321.25	1,014.19	1,677.77
芜湖保信房地产开发有限公司	242.46	-	1,520.17

淮南矿业（集团）有限责任公司	115.83	1,852.71	1,105.83
金海湖新区和盛置业有限公司	298.24	1,132.17	885.12
合肥融创政新置业有限公司		-	839.34
深圳市中龙信合投资有限公司	704.84	672.52	616.28
合肥瑞钰置业有限公司	305.37	1,576.76	422.34
深圳市新景发投资有限公司	460.50	451.48	410.43
中国金谷国际信托有限责任公司	203.40	340.48	284.43
合肥融创西飞置业有限公司	-	-	211.68
淮南东华实业（集团）有限责任公司	-	109.9	65.47
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	157.55	100.24	19.65
芜湖喜信企业管理有限公司	-	47.17	-
中国信达（香港）资产管理有限公司	153.22	41.02	-
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	85.14	37.51	-
宁波招望达置业有限公司	84.84	34.91	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	24.08	-
淮河能源健康产业集团有限责任公司	-	0.04	-
<b>小计</b>	<b>23,028.85</b>	<b>30,413.39</b>	<b>33,621.04</b>

## 3、向关联方资金拆借

单位：万元

项目	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
<b>借入</b>			
中国信达	-13,000.00	452,038.19	-835,064.71
上海坤安置业有限公司	416,000.00	-	-
杭州信达奥体置业有限公司	-58,863.45	-68,104.82	137,968.27
合肥宇信龙置业有限公司	35,750.00	-	-
芜湖万科信达房地产有限公司	18,258.03	-	-
芜湖保信房地产开发有限公司	14,700.00	-	-
合肥业涛置业有限公司	5,200.00	-	-
安徽绅城投资有限公司	4,000.00	-	-
天津市立川置业有限公司	-351.51	101.39	101.67
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	200.00	-	-
淮南矿业（集团）有限责任公司	-11,910.62	11,910.62	-
南洋商业银行（中国）有限公司	-4,193.62	65.20	2,417.74
华建国际实业（深圳）有限公司杭州分公司	-	-1,715.00	-
金地（集团）股份有限公司	-	-6,892.82	-20,800.00

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

项目	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
淮南矿业集团财务有限公司	-	-39,764.16	-501.72
合肥万科企业有限公司	-	-48,722.37	-63,030.39
泰州华侨城有限公司	-	-48,805.49	-63,030.39
中国信达(香港)控股有限公司	-	-121,946.40	-
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	-	-	-12,406.44
芜湖卓安投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-	-154,500.00
<b>小计</b>	<b>405,788.83</b>	<b>128,164.33</b>	<b>-1,008,845.96</b>
<b>借出</b>			
上海坤安置业有限公司	607,126.51	-	-
深圳市新景发投资有限公司	-	-	-
苏州金相房地产开发有限公司	79,679.09	51,577.55	27,836.77
北京中冶名盈房地产开发有限公司	-25,991.50	135,774.69	-
武汉恺兴置业有限公司	59,061.20	35,029.26	-
安徽省高信房地产开发有限公司	77,441.61	-	-
昆明筑华房地产开发有限公司	-	73,562.88	-
广州启创置业有限公司	-91,075.00	157,401.67	-
惠东兴汇城建有限公司	-20,000.00	-70,000.00	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	40,000.00	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	-55,450.16	86,982.75	-
重庆中昂黔城实业有限公司	-	-	26,800.00
苏州锐华置业有限公司	-11,809.39	33,525.81	-
海南幸福城投资有限公司	1,389.42	1,624.42	3,955.56
武汉中城长信置业有限公司	-43,740.74	17,597.35	-24,081.41
金海湖新区和盛置业有限公司	2,671.50	1,680.81	-850.49
宁波招望达置业有限公司	-2,642.35	9,369.54	-
苏州侨仁置业有限公司	-16,673.12	21,143.92	-
合肥融创西飞置业有限公司	-3,990.55	-10,140.22	-2,403.25
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	-2,445.28	-59.68	-2,282.50
宁波中建物业管理有限公司	687.47	-	-
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-9,586.11	-
深圳市合正新南投资有限公司	-71,000.00	-	-20,000.00
合肥融创政新置业有限公司	-39,311.48	-17,134.03	-20,758.44
杭州滨江房产集团股份有限公司	-1,934.62	-4,782.04	-13,283.34

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

项目	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
六安业铭置业有限公司	-1,063.54	1,063.54	-
深圳市易达成投资有限公司	-	-46,100.00	-15,000.00
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	-9,007.82	-18,750.00
宁波融创乾湖置业有限公司	-	-62,419.58	62,419.58
上海泰瓴置业有限公司	-	-399,084.76	-23,658.42
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	-17,500.00	-
宁波广盛房地产有限公司	-	-	-43,025.00
苏州睿升房地产开发有限公司	-	-	-58,000.00
合肥瑞钰置业有限公司	-	-	-24,467.79
天津中昂地产有限公司	-	-	-103,500.00
重庆中昂融通实业有限公司	-	-	-111,000.00
<b>小计</b>	<b>440,929.08</b>	<b>20,519.95</b>	<b>-360,048.74</b>
<b>利息支出</b>			
中国信达	44,212.02	28,777.67	36,700.78
杭州信达奥体置业有限公司	2,294.23	6,363.45	12,968.27
芜湖卓安投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	8,738.26
中国信达（香港）控股有限公司	-	3,610.22	6,758.71
合肥万科企业有限公司	-	-	4,469.61
泰州华侨城有限公司	-	-	4,469.61
淮南矿业集团财务有限公司	-	1,231.96	2,514.07
淮南矿业（集团）有限责任公司	220.98	1,162.68	-
金地（集团）股份有限公司	-	-	2,152.82
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	-	-	389.94
南洋商业银行（中国）有限公司	88.78	300.28	198.46
天津市立川置业有限公司	101.39	101.39	101.67
上海坤安置业有限公司	17,847.22	-	-
安徽绅城投资有限公司	2.63	-	-
<b>小计</b>	<b>64,767.25</b>	<b>41,547.65</b>	<b>79,462.21</b>
<b>利息收入</b>			
上海泰瓴置业有限公司	-	2,836.82	36,311.69
深圳市新景发投资有限公司	21,759.02	21,760.35	21,819.97
惠东兴汇城建有限公司	8,632.60	17,697.17	18,453.46
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	1,502.36	2,014.15
苏州锐华置业有限公司	1,686.17	1,315.12	-
广州启创置业有限公司	-	8,001.67	-
重庆中昂融通实业有限公司	-	-	8,784.60
深圳市合正新南投资有限公司	1,923.62	7,130.70	8,102.28
深圳市易达成投资有限公司	-	2,911.45	5,793.40

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

项目	2022 年发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
苏州侨仁置业有限公司	669.46	1,048.64	-
六安业铭置业有限公司	-	531.77	-
宁波招望达置业有限公司	812.62	348.62	-
武汉恺兴置业有限公司	5,971.00	249.26	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,149.84	123.74	-
合肥融创政新置业有限公司	-	-	5,587.56
宁波融创乾湖置业有限公司	-	1,023.49	5,534.72
武汉中城长信置业有限公司	2,219.31	3,657.88	4,523.11
宁波广盛房地产有限公司	-	-	3,496.09
苏州金相房地产开发有限公司	14,908.07	6,488.25	2,409.91
南洋商业银行（中国）有限公司	1,002.81	3,932.07	1,753.93
金海湖新区和盛置业有限公司	1,683.32	833.5	1,685.41
海南幸福城投资有限公司	1,310.78	1,301.34	1,291.00
合肥瑞钰置业有限公司	-	-	926.86
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	111.29	537.79
天津中昂地产有限公司	-	-	447.52
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	156.82	220.4	314.94
淮南矿业集团财务有限公司	-	15.46	41.84
重庆中昂黔城实业有限公司	3,336.64	3,332.44	1,338.29
上海坤安置业有限公司	21,097.26	-	-
安徽省高信房地产开发有限公司	6,266.66	-	-
中国金谷国际信托有限责任公司	4,636.89	-	-
宁波中建物业管理有限公司	31.56	-	-
安徽信达建银物业管理有限公司	1.38	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	1,983.38	-	-
<b>小计</b>	<b>103,239.21</b>	<b>86,373.78</b>	<b>131,168.49</b>

4、关联租赁情况

单位：万元

关联方	2022 年度	2021 年度	2020 年度
中国信达资产管理股份有限公司	13,756.42	13,902.19	13,080.63
信达证券股份有限公司	3,006.31	3,158.13	3,713.26
幸福人寿保险股份有限公司	-	-	277.32
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	30.39
淮矿健康养老服务有限责任公司	-	-	29.7
淮河能源健康产业集团有限责任公司	8.50	-	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	-	17.29	16.45
<b>小计</b>	<b>16,771.23</b>	<b>17,077.61</b>	<b>17,147.75</b>

5、从关联方取得投资收益如下：

单位：万元

关联方	2022 年度	2021 年度	2020 年度
南洋商业银行（中国）有限公司	987.77	821.56	3,976.63
芜湖信石合力投资管理合伙企业（有限合伙）	5,149.85	1,911.92	1,546.88
中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	710.42
首泰金信（北京）股权投资基金管理有限公司	-	180	240
上海冬晟投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	109.78
信达澳银基金管理有限公司	-	-	31.42
宁波春鸿投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	0.91
信达证券股份有限公司	0.11	-	-
中润经济发展有限责任公司	413.44	-	-
天津朗信投资管理有限公司	-	974.67	-
<b>小计</b>	<b>6,551.19</b>	<b>3,888.16</b>	<b>6,616.04</b>

6、关联担保情况

截至 2022 年末，发行人作为担保方提供担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	29,940.00	-	2020 年 9 月 18 日	2022 年 3 月 19 日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	5,845.00	-	2021 年 1 月 22 日	2022 年 7 月 21 日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	4,519.00	-	2021 年 1 月 22 日	2022 年 1 月 21 日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	4,075.00	-	2021 年 1 月 29 日	2022 年 7 月 28 日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	300.00	-	2021 年 1 月 29 日	2022 年 1 月 28 日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	140.00	-	2021 年 2 月 5 日	2022 年 8 月 4 日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	450.00	-	2021 年 2 月 5 日	2022 年 2 月 4 日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	1,910.00	-	2021 年 2 月 26 日	2022 年 2 月 25 日	是

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

	司					
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	650.00	-	2021年3月5日	2022年3月4日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	2,171.00	-	2021年3月12日	2022年3月11日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	3,552.71	3,552.71	2021年8月25日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	2021年8月30日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00	2021年8月31日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2021年9月10日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	64,400.00	64,400.00	2021年9月17日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	440.00	440.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,760.00	12,760.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2,200.00	2,200.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	28,600.00	28,600.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	80.00	80.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2,320.00	2,320.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	400.00	400.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	5,200.00	5,200.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	72.00	72.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2,088.00	2,088.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 3 月 31 日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	360.00	360.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 9 月 30 日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,680.00	4,680.00	2022 年 6 月 15 日	2025 年 3 月 31 日	否
信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	175,000.00	175,000.00	2020 年 1 月 17 日	2023 年 1 月 17 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	2,500.00	-	2021 年 2 月 2 日	2022 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	10,000.00	-	2021 年 2 月 2 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	5,000.00	-	2021 年 2 月 2 日	2023 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,500.00	-	2021 年 2 月 2 日	2023 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	2,500.00	-	2021 年 3 月 17 日	2022 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	10,000.00	-	2021 年 3 月 17 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	5,000.00	-	2021 年 3 月 17 日	2023 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	5,000.00	-	2021 年 3 月 17 日	2023 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 19 日	2023 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 19 日	2023 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	330.00	-	2021 年 3 月 23 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 23 日	2023 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 23 日	2023 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	2,000.00	-	2021 年 3 月 29 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 29 日	2023 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 29 日	2023 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	2,000.00	-	2021 年 3 月 30 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 30 日	2023 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021 年 3 月 30 日	2023 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	2,000.00	-	2021 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 21 日	是

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

有限公司	置业有限公司				日	
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年3月31日	2023年6月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年3月31日	2023年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	2,000.00	-	2021年4月16日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年4月16日	2023年6月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年4月16日	2023年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	2,000.00	-	2021年4月23日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年4月23日	2023年6月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年4月23日	2023年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年8月25日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年8月25日	2023年6月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	1,000.00	-	2021年8月25日	2023年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	255.00	-	2021年10月28日	2023年5月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	510.00	-	2021年10月28日	2023年8月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	765.00	-	2021年10月28日	2023年11月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,020.00	-	2021年10月28日	2024年10月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	240.00	-	2022年1月14日	2023年5月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	480.00	-	2022年1月14日	2023年8月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	720.00	-	2022年1月14日	2023年11月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	960.00	-	2022年1月14日	2024年10月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	159.00	-	2022年3月18日	2023年5月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	318.00	-	2022年3月18日	2023年8月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	477.00	-	2022年3月18日	2023年11月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	636.00	-	2022年3月18日	2024年10月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	188.10	-	2022年4月29日	2023年5月15日	是

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	376.20	-	2022 年 4 月 29 日	2023 年 8 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	564.30	-	2022 年 4 月 29 日	2023 年 11 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	752.40	-	2022 年 4 月 29 日	2024 年 10 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	23.40	23.40	2022 年 9 月 13 日	2023 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2,316.00	2,316.00	2022 年 9 月 13 日	2023 年 12 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,403.70	1,403.70	2022 年 9 月 13 日	2024 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	4,677.90	4,677.90	2022 年 9 月 13 日	2024 年 10 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2.70	2.70	2022 年 9 月 16 日	2023 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	241.50	241.50	2022 年 9 月 16 日	2023 年 12 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	146.40	146.40	2022 年 9 月 16 日	2024 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	488.40	488.40	2022 年 9 月 16 日	2024 年 10 月 21 日	否
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,400.00	-	2019 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,900.00	-	2019 年 5 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	3,400.00	-	2019 年 6 月 26 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,400.00	-	2019 年 7 月 24 日	2022 年 4 月 24 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	3,400.00	-	2019 年 7 月 31 日	2022 年 3 月 31 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	466.67	-	2019 年 5 月 16 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	1,200.00	-	2019 年 5 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	4,200.00	-	2019 年 6 月 28 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,800.00	-	2019 年 7 月 23 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	3,000.00	-	2020 年 6 月 28 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	562.50	-	2019 年 4 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	250.00	-	2019 年 5 月 31 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	250.00	-	2019 年 6 月 1 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	812.50	-	2019 年 7 月 10 日	2022 年 4 月 26 日	是

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	1,250.00	-	2019年12月25日	2022年4月26日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	5,000.00	-	2019年9月18日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	1,600.00	-	2019年11月28日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	2,400.00	-	2020年1月17日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	3,000.00	-	2020年4月23日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	6,000.00	-	2020年5月14日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2021年12月29日	2023年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2021年12月29日	2023年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2021年12月29日	2024年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	14,000.00	13,800.00	2021年12月29日	2024年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2022年4月28日	2023年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2022年4月28日	2023年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2022年4月28日	2024年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	5,000.00	5,000.00	2022年4月28日	2024年12月28日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2022年9月1日	2023年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2022年9月1日	2023年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	40.00	40.00	2022年9月1日	2024年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	640.00	640.00	2022年9月1日	2024年12月1日	否
信达地产股份有限公司	武汉恺兴置业有限公司	9,550.00	9,550.00	2022年12月28日	2026年12月28日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	7,600.00	7,600.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	8,000.00	8,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	10,400.00	10,400.00	2021年9月1日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	7,200.00	7,200.00	2021年9月30日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	3,600.00	3,600.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	7,200.00	7,200.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	3,200.00	3,200.00	2021年11月26日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	1,600.00	1,600.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	3,200.00	3,200.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	8,000.00	8,000.00	2022年3月22日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	49,000.00	41,160.00	2020年12月28日	2025年12月28日	否
信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	29,400.00	29,400.00	2021年3月1日	2025年12月28日	否
北京信达房地产开发有限公司	北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,730.00	57,730.00	2022年12月20日	2024年3月29日	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	861.77	-	2021年1月29日	2022年1月25日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	227.37	-	2021年2月1日	2022年1月25日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	160.03	-	2021年2月2日	2022年1月25日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	289.53	-	2021年2月7日	2022年2月24日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	501.36	-	2021年3月29日	2022年3月30日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	440.30	-	2021年4月28日	2022年4月26日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	285.13	-	2021年5月28日	2022年5月31日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	694.55	-	2021年6月28日	2022年6月29日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	689.88	-	2021年7月29日	2022年7月29日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	204.07	-	2021年8月30日	2022年8月30日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	546.71	-	2021年9月28日	2022年9月27日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	447.33	-	2021年10月28日	2022年10月27日	是
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	75,000.00	33,150.00	2009年1月22日	2028年1月21日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	15,000.00	4,880.00	2009年1月22日	2028年1月21日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	5,000.00	2,210.00	2009年1月22日	2028年1月21日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	25,000.00	11,050.00	2009年1月22日	2028年1月21日	否

	公司					
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	50,000.00	50,000.00	2022 年 11 月 30 日	2027 年 11 月 15 日	否
本公司	新疆轮台供水有限公司	40,000.00	23,600.00	2010 年 1 月 7 日	2028 年 1 月 7 日	否
本公司	新疆轮台供水有限公司	5,000.00	3,890.00	2010 年 4 月 1 日	2028 年 4 月 1 日	否
本公司	新疆昌源水务集团有限公司	11,000.00	10,100.00	2015 年 12 月 29 日	2030 年 12 月 29 日	否
深圳建信	深圳市中龙信合投资有限公司	9,400.00	9,400.00	2020 年 12 月 3 日	2025 年 11 月 29 日	否
<b>合计</b>		<b>1,029,423.42</b>	<b>754,372.71</b>			

7、债权债务往来余额

单位：万元

关联方	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>应收账款</b>			
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	-	16.28	-
上海大新华雅秀投资有限公司	-	11.51	-
合肥融创政新置业有限公司	-	0.44	-
海南幸福城投资有限公司	142.50	142.50	-
昆明同万顺置业有限公司	10,918.94	5,033.91	-
中国信达	1,011.64	1,983.36	1,367.60
宁波秋实投资管理合伙企业（有限合伙）	-	1,136.28	1,136.28
华建国际实业（深圳）有限公司	963.30	963.30	963.30
宁波广盛房地产有限公司	-	-	145.51
安徽万振房地产开发有限责任公司	-	60.60	107.91
淮南矿业（集团）有限责任公司	-	91.24	99.67
金海湖新区和盛置业有限公司	1,485.15	1,186.91	54.74
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	2.29	20.63	20.83
中国金谷国际信托有限责任公司	28.33	-	8.14
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	4,100.00	-	-

中国信达(香港)资产管理有限公司	4.69	-	-
<b>小计</b>	<b>18,656.84</b>	<b>10,646.96</b>	<b>3,903.98</b>
<b>应收票据</b>			
淮南矿业（集团）有限责任公司	-	180.00	-
<b>小计</b>	<b>-</b>	<b>180.00</b>	<b>-</b>
<b>其他应收款</b>			
安徽万振房地产开发有限责任公司	107.91	1.33	-
广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	0.40	0.40	-
广州坤创投资有限公司	0.20	0.20	-
广州坤卓投资有限公司	0.20	0.20	-
合肥业涛置业有限公司	-	13,144.03	-
安徽业瑞企业管理有限公司	22,500.00	10,000.00	-
青岛金建业房地产开发有限公司	9,200.00	6,000.00	-
芜湖喜信企业管理有限公司	-	93,885.08	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	34,545.00	24,500.00	-
重庆华宇集团有限公司	3,000.00	3,000.00	-
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	2,700.00	2,700.00	-
安徽信万华房地产开发有限公司	30,220.38	115.93	-
芜湖万科万东房地产有限公司	-	-	28,621.73
深圳市中龙投资有限公司	-	3,510.00	3,510.00
宁波广盛房地产有限公司	-	-	3,025.00
天津中昂地产有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00
重庆中昂景悦荟实业有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00
重庆中昂融通实业有限公司	1,500.00	1,500.00	1,500.00
合肥融创政新置业有限公司	-	893.35	896.69
中国金谷国际信托有限责任公司	322.00	793.50	868.00
深圳市中龙信合投资有限公司	747.13	712.87	653.25

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

大连中连房地产开发有限公司	-	-	558.38
深圳市新景发投资有限公司	966.70	478.56	435.06
天津市立川置业有限公司	267.39	267.39	267.39
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	226.34	226.34	226.34
海南幸福城投资有限公司	86.69	86.69	216.20
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	-	-	200.00
华建国际实业（深圳）有限公司	171.49	171.49	171.49
广州启创置业有限公司	0.00	14,032.37	91.22
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	26.16	26.16	26.16
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	24.15
中国信达资产管理股份有限公司	6.89	8.07	8.07
沈阳德利置业有限公司	3.58	3.58	3.58
淮南东华实业（集团）有限责任公司	-	-	0.66
芜湖信万置业有限公司	35,764.67	-	-
宁波融创乾湖置业有限公司	6,800.00	-	-
常青(海南)基础建设有限公司	1,603.92	-	-
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	25.06	-	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	7.87	-	-
北京中盛富通投资有限公司	5.71	-	-
中润经济发展有限公司	413.44	-	-
安徽信达建银物业管理有限公司	191.56	-	-
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	102.08	-	-
小计	<b>154,512.77</b>	<b>179,057.53</b>	<b>44,303.36</b>
<b>债权投资</b>			
六安业铭置业有限公司	-	1,063.54	-
宁波招望达置业有限公司	-	9,369.54	-
苏州侨仁置业有限公司	-	21,143.92	-

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

武汉恺兴置业有限公司	94,090.46	35,029.26	-
苏州锐华置业有限公司	21,716.42	33,525.81	-
中国金谷国际信托有限责任公司	40,000.00	40,000.00	-
昆明筑华房地产开发有限公司	73,562.88	73,562.88	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	31,532.59	86,982.75	-
广州启创置业有限公司	66,326.67	157,401.67	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	109,783.19	135,774.69	-
上海泰瓴置业有限公司	-	-	399,084.76
深圳市新景发投资有限公司	169,424.31	170,649.31	171,034.31
惠东兴汇城建有限公司	56,152.06	76,060.83	147,058.56
深圳市合正新南投资有限公司	-	69,026.79	69,182.99
宁波融创乾湖置业有限公司	-	-	62,419.58
合肥融创政新置业有限公司	-	39,311.48	56,445.51
深圳市易达成投资有限公司	-	-	44,913.18
武汉中城长信置业有限公司	3,781.86	61,261.82	43,664.47
苏州金相房地产开发有限公司	168,693.40	89,014.32	37,436.77
重庆中昂黔城实业有限公司	28,543.38	26,578.79	26,565.39
海南幸福城投资有限公司	20,428.29	19,038.87	17,414.45
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	-	17,320.58
合肥融创西飞置业有限公司	-	6,825.88	16,966.10
金海湖新区和盛置业有限公司	16,777.96	14,106.46	12,425.65
上海冬晟投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	9,586.11
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	-	8,748.39
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	1,934.62	6,716.66
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,562.53	5,007.82	5,067.50
上海坤安置业有限公司	165,200.00	-	-
安徽省高信房地产开发有限公司	77,441.61	-	-

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

宁波中建物业管理有限公司	353.90	-	-
<b>小计</b>	<b>1,146,371.51</b>	<b>1,172,671.03</b>	<b>1,152,050.96</b>
<b>应付账款</b>			
首泰金信（北京）股权投资基金管理股份有限公司	1,663.78	1,908.12	650.35
安庆碧桂园房地产开发有限公司	-	875.14	-
金海湖新区和盛置业有限公司	-	-	400
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	-	274.13
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	662.26	198.76
芜湖万科万东房地产有限公司	-	-	145.66
淮南东华实业（集团）有限责任公司	-	-	0.44
金海湖新区和盛置业有限公司	400.00	-	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	1.53	-	-
宁波中建物业管理有限公司	190.11	-	-
<b>小计</b>	<b>2,255.42</b>	<b>3,445.52</b>	<b>1,669.34</b>
<b>预收款项</b>			
中国信达资产管理股份有限公司	1,313.18	1,896.81	2,334.54
<b>小计</b>	<b>1,313.18</b>	<b>1,896.81</b>	<b>2,334.54</b>
<b>其他应付款</b>			
芜湖万科信达房地产有限公司	18,258.03	38,016.06	-
淮南矿业（集团）有限责任公司	-	11,910.62	35,910.62
郑州鑫茂房地产开发有限公司	-	11,160.00	8,560.00
深圳市中龙投资有限公司	-	6,300.00	-
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	1,242.18	-
信海资产管理（三亚）有限公司	-	415.52	415.52
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	200.00	200.00	-
杭州信达奥体置业有限公司	71,000.00	129,863.45	197,968.27
中国信达（应付股利）	190,250.42	152,330.20	119,030.27
广州启创置业有限公司	-	-	88,800.00
合肥宇信龙置业有限公司	71,500.00	97,500.00	67,500.00
泰州华侨城有限公司	-	-	48,805.49

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

合肥万科企业有限公司	-	-	48,722.37
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	15,975.64	15,975.64	31,250.02
安庆碧桂园房地产开发有限公司	-	28,929.54	28,929.54
重庆华宇集团有限公司	-	27,895.81	27,895.81
芜湖保信房地产开发有限公司	14,700.00	51,156.00	25,578.00
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	-	6,315.96	14,315.96
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	12,800.59	12,800.59	12,800.59
宁波江北万科置业有限公司	-	10,125.00	10,125.00
重庆瑞如企业管理有限公司	-	6.79	-
深圳市易达成投资有限公司	-	-	10,000.00
安徽业瑞企业管理有限公司	10.19	10.19	9,000.00
金地（集团）股份有限公司	-	-	6,892.82
深圳市中龙信合投资有限公司	83,200.00	2,289.54	2,289.54
华建国际实业（深圳）有限公司杭州分公司	-	-	1,715.00
三亚天域酒店物业服务有限公司	1,417.62	1,903.42	1,519.07
辽宁海州露天矿有限责任公司	-	-	1,286.00
天津市立川置业有限公司	-	1,351.51	1,250.12
绍兴建材城有限责任公司	-	570.11	570.11
上海万茸置业有限公司	-	-	516.22
宁波万科房地产开发有限公司	-	-	448.10
合肥瑞钰置业有限公司	21,500.00	21,500.00	447.38
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	100.00	100.00	385.00
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	-	212.00
北京未来创客科技有限责任公司	160.62	181.42	56.62
信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	-	-	6.00

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

中国信达资产管理股份有限公司	5.08	5.08	5.08
淮南东华实业（集团）有限责任公司	103.95	77.23	2.60
淮南东华实业（集团）有限责任公司（应付股利）	-	128.00	-
嘉兴桑梓股权投资管理有限公司	1.24	1.24	1.24
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	1.27
合肥新都会投资管理有限公司	0.80	0.80	0.80
宁波信达汉石投资管理有限公司	0.21	-	-
首泰金信（北京）股权投资基金管理股份有限公司	0.00	-	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	89.64	-	-
北京中盛富通投资有限公司	16.24	-	-
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	128.71	-	-
上海坤安置业有限公司	433,847.22	-	-
六安业铭置业有限公司	7,500.00	-	-
北京城建北方德远实业有限公司	5,268.39	-	-
合肥业涛置业有限公司	5,200.00	-	-
安徽信万华房地产开发有限公司	5,000.00	-	-
安徽绅城投资有限公司	4,002.63	-	-
宁波中建物业管理有限公司	1,423.00	-	-
安徽信达建银物业管理有限公司	1,012.52	-	-
上海万茸置业有限公司	538.05	-	-
海南信达置业有限公司	515.00	-	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	460.00	-	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	419.26	-	-
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	234.79	-	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	203.07	-	-
<b>合计</b>	<b>967,042.90</b>	<b>630,261.90</b>	<b>803,212.43</b>

交易性金融负债			
中国信达资产管理股份有限公司	51,861.23	72,755.68	78,397.14
小计	<b>51,861.23</b>	<b>72,755.68</b>	<b>78,397.14</b>
长期借款			
中国信达资产管理股份有限公司	1,382,117.13	843,584.61	844,540.10
中国信达（香港）控股有限公司	-	-	138,418.44
淮南矿业集团财务有限公司	-	-	39,764.16
南洋商业银行（中国）有限公司	-	-	4,128.42
小计	<b>1,382,117.13</b>	<b>843,584.61</b>	<b>1,026,851.12</b>
短期借款			
中国信达资产管理股份有限公司	-	550,637.50	-
小计	-	<b>550,637.50</b>	-
长期应付款			
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	11,000.00	-	-
中国信达资产管理股份有限公司	-	-	84,961.81
小计	<b>11,000.00</b>	-	<b>84,961.81</b>

#### 8、存放关联方的货币资金

单位：万元

关联方	2022 年末	2021 年末	2020 年末
南洋商业银行（中国）有限公司	182,829.52	233,012.43	515,672.67
淮南矿业集团财务有限公司	-	-	3,615.87
信达证券股份有限公司	-	-	0.96
小计	<b>182,829.52</b>	<b>233,012.43</b>	<b>519,289.50</b>

## 八、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

#### 1、对外担保情况

截至 2023 年 9 月末，公司对外担保总额为 697,982.38 万元，占总资产比例为 4.40%，占净资产比重为 17.83%。被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。具体如下：

#### 截至 2023 年 9 月末公司对外担保明细

单位：万元

序号	提供担保单位	被担保单位	担保起始日	担保到期日	担保余额	担保类型	发行人与被担保人是否存在关联关系
1	信达投资有限公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	2009-1-22	2028-1-21	46,500.00	连带责任担保	是
2	信达投资有限公司	新疆昌源水务集团轮台供水有限公司	2010-1-7	2028-1-7	22,100.00	连带责任担保	是
3	信达投资有限公司	新疆昌源水务集团轮台供水有限公司	2010-4-1	2028-4-1	3,500.00	连带责任担保	是
4	信达投资有限公司	新疆昌源水务集团有限公司	2015-12-29	2030-12-29	9,850.00	连带责任担保	是
5	信达投资有限公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	2022-11-30	2027-11-30	45,400.00	连带责任担保	是
6	信达投资有限公司	新疆昌源水务集团有限公司	2023-3-31	2026-3-31	20,000.00	连带责任担保	是
7	深圳市建信投资发展有限公司	深圳市中龙信合投资有限公司	2020-11-26	2025-11-25	9,400.00	连带责任担保	是
8	信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	2021-12-29	2024-12-29	19,680.00	连带责任担保	是
9	信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2022-6-15	2025-3-31	59,400.00	连带责任担保	是
10	信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	2020-1-17	2024-1-17	124,000.00	连带责任担保	是
11	信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	2020-12-28	2025-12-28	46,795.00	连带责任担保	是
12	浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2022-9-13	2024-10-21	7,896.30	连带责任担保	是
13	信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	2021-8-25	2024-7-6	144,952.71	连带责任担保	是
14	信达地产股份有限公司	武汉恺兴置业有限公司	2022-12-28	2027-3-15	21,500.00	连带责任担保	是
15	信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	2021-8-31	2024-8-31	60,000.00	连带责任担保	是
16	北京信达房地产开发有限公司	北京中冶名盈房地产开发有限公司	2022-12-20	2024-3-29	57,008.37	连带责任担保	是
<b>总计</b>					<b>697,982.38</b>		

(二) 重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

序号	原告	被告	诉讼原因	诉讼金额	诉讼进展	备注
1	信达投资有限公司	李强	信达投资通过增资及受让股权方式投资入股北京德利迅达科	人民币 6.42 亿元	2021 年 1 月，信达投资向北京市第一中级人民法院提交《民事起诉状》，诉讼请求标的额为 6.42 亿元。2021 年 3 月，北京市第一中级人民法院下达《民	-

	公司		技有限公司（以下简称“德利迅达”），但时任德利迅达实际控制人李强未按照合同约定如期履行回购义务。		<p>事裁定书》，裁定查封、扣押或冻结李强价值 6.42 亿元的财产。</p> <p>2022 年 5 月，法院向发行人送达一审判决书，判决李强向发行人应付未付回购价款为 7.29 亿元。</p> <p>2023 年 5 月，发行人代理律师在线向北京市一中院提交强制执行申请。本执行案件已获得立案，目前法院正在核查李强本人及其配偶财产情况，暂无实质性进展。</p>
2	信达投资有限公司	凯诺包装材料有限公司	<p>信达投资通过公开拍卖方式处置信达投资对湖南省恒力置业发展有限公司 480 万元投资及相关权益。长沙经济技术开发区凯诺包装材料有限公司（以下简称“凯诺公司”）竞买成功，成交价格 16,380 万元。凯诺公司仅支付了 5,000 万元转让款剩余 11,380 万元尚未支付，构成违约。</p>	人民币 1.14 亿元	<p>经长沙市芙蓉区人民法院组织调解，信达投资已与凯诺公司达成调解协议，长沙市芙蓉区人民法院出具了《民事调解书》。根据调解内容，凯诺公司应于 2022 年 11 月 8 日(含当日)前向信达投资支付 4,000 万元交易价款，于 2022 年 12 月 15 日(含当日)前向信达投资支付全部剩余交易价款 7,380 万元。2022 年 11 月 4 日，凯诺公司已支付 4,000 万元交易价款。</p> <p>为维护公司权益，经各方协调，2023 年 2 月发行人已与凯诺公司再次达成调解，双方签署相关备忘录，约定对《民事调解书》项下的合同解除权期限延长至 2023 年 12 月 31 日。</p> <p>该案件目前处于执行阶段，因凯诺公司财务状况不佳，目前调解协议的内容尚未执行完毕。</p>

除上述事项外，截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在其他重大未决诉讼或仲裁事项。

综上，发行人存在的上述未决诉讼案件所涉及的争议标的金额总额占发行人截至 2023 年 9 月 30 日经审计净资产的比例不到 2%，占比较小，不会对发

行人的经营及偿债能力构成重大不利影响，不构成对本次发行的实质性障碍。

### （三）重大承诺

#### 1、重大事项承诺

##### 发行人重大事项承诺

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
已签约但未拨备	-	-	-
已签订的正在或准备履行的建安合同	280,653.23	165,029.46	333,387.80
已签订的但尚未于财务报表中确认的土地合同	88.91	60,500.00	-
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	19,913.75	249,201.00	7,183.14
<b>合计</b>	<b>300,655.89</b>	<b>474,730.46</b>	<b>340,570.94</b>

#### 2、其他承诺事项

发行人子公司信达地产为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。于 2022 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 41.12 亿元(2021 年度：人民币 55.22 亿元)，该项业务为房地产公司正常业务。

相关承诺为发行人正常业务开展过程中产生的对外投资款、工程款及未付土地款等，在相关付款节点达到后均会进行会计计量，故相关承诺对本期债券注册发行无不利影响。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2023 年 9 月末，发行人所有权或使用权受限制的资产达 1,848,007.56 万元，占总资产比重为 11.66%，占净资产比重为 47.22%，具体情况如下：

##### 发行人受限资产情况

单位：万元

项目	2023 年 9 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末	受限原因
----	-------------	---------	---------	---------	------

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

货币资金	30,582.73	28,847.22	180,559.96	28,239.05	缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等
应收账款	-	-	-	722.12	用于借款质押
存货	1,608,128.94	947,784.11	1,287,551.54	2,057,303.24	用于借款抵押等
固定资产	2,960.73	3,025.48	11,601.24	13,205.27	用于发行资产支持证券、借款抵押
投资性房地产	74,027.29	102,794.92	106,401.29	113,201.54	用于借款抵押
长期股权投资	132,307.88	555,664.30	11,800.00	170,320.46	用于借款质押
合计	1,848,007.56	1,638,116.03	1,597,914.03	2,382,991.68	-

## 第五节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人的历次主体评级情况如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2023-08-17	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2023-07-11	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2023-06-27	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2022-06-27	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2022-06-24	AAA	稳定	大公国际资信评估有限公司	不适用
2022-01-17	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2021-06-25	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2021-06-24	AAA	稳定	大公国际资信评估有限公司	不适用
2020-07-08	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2020-06-23	AAA	稳定	大公国际资信评估有限公司	不适用
2020-06-19	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	不适用
2020-04-10	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用

报告期内，发行人历次评级的主体信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定；报告期内，发行人历次主体评级不存在差异。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合资信对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

##### 1、优势：

（1）股东支持力度较大。公司作为中国信达的全资子公司，依托系统内资源优势，在业务拓展、资金融通方面仍能获得有力支撑，截至 2023 年 9 月

底，中国信达为公司提供的拆借款余额为 169.89 亿元。

（2）公司综合融资成本较低且融资渠道畅通。2020 年以来，公司综合融资成本持续低于 4.6%；截至 2023 年 9 月底，公司未使用授信额度为 324.13 亿元，同时公司拥有两家上市子公司，融资渠道畅通。

## 2、关注：

（1）受房地产行业下行等影响，2022 年公司房地产销售下滑明显；公司房地产项目区域集中度高且布局区域一般，存在去化压力和跌价风险；同时房地产项目存在一定管理压力。2021 年下半年以来，房地产行业下行明显，2022 年公司权益签约销售面积和销售金额同比分别下降 32.76%和 44.20%；截至 2023 年 9 月底，公司房地产业务总土储中安徽省内项目占比 55.03%，三线及以下城市占比 46.82%；同时，部分项目拿地成本较高或去化速度较慢，利润空间持续压缩，公司房地产项目存在一定跌价和去化风险。公司房地产板块进入城市较多，部分城市开发体量较小，公司通过股权收购等方式获取的地产项目较多同时以代建等模式参与房地产纾困项目，对公司项目管理能力提出一定挑战。

（2）投资业务债权投资占比大，投资行业及客户集中度较高，存在回收风险。截至 2023 年 9 月底，公司投资业务以债权投资为主（占 77.80%），截至 2023 年 6 月底，房地产业务投资规模在总投资额中的占比为 73.07%，投资业务前十大客户投资规模合计占比 53.11%。受房地产行业下行影响，公司投资业务存在客户集中风险以及盈利能力和资产质量下降风险。

（3）公司债务负担较重，面临较大的短期偿债压力且存在一定或有负债风险；2020 年以来，公司盈利能力持续下降。截至 2023 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率处于较高水平，公司债务负担较重，且公司货币资金等现金类资产规模进一步下降，已不能完全覆盖短期债务；同期，公司对外担保金额为 69.80 亿元，关联担保规模较大，存在一定或有负债风险。2020 年以来，公司利润总额逐年下降，总资本收益率和净资产收益率均持续下降。

## （三）跟踪评级的有关安排。

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在信达投资有限公司信用评级有效期内持续进行跟

踪评级。

信达投资有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在信达投资有限公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

信达投资有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注信达投资有限公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如信达投资有限公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

### 三、其他重要事项

最近三年及一期，发行人在境内发行多期中期票据和公司债券。如进行资信评级的，主体评级结果均为 AAA 级，不存在与本次评级结果有差异的情形。

### 四、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好，与各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2023 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 740.38 亿元，已使用授信额度为 416.25 亿元，未使用授信额度为 324.13 亿元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。报告期内，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

#### 截至 2023 年 9 月末发行人主要银行授信情况

（二）单位：亿元

序号	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
----	------	------	-------	--------

1	北京农商行	3.00	0.00	3.00
2	北京银行	2.10	1.60	0.50
3	渤海银行	88.60	47.73	40.87
4	成都银行	5.00	5.00	0.00
5	大连银行	8.00	7.60	0.40
6	东亚银行	8.00	5.28	2.72
7	工商银行	1.34	0.90	0.44
8	光大银行	15.48	13.71	1.77
9	广发银行	25.45	13.79	11.66
10	广州银行	3.00	1.98	1.02
11	海南银行	4.00	4.00	0.00
12	恒丰银行	7.00	0.20	6.80
13	华润信托	6.00	6.00	0.00
14	华润银行	9.50	5.34	4.16
15	华夏银行	36.80	13.97	22.83
16	徽商银行	48.11	36.25	11.86
17	建设银行	73.21	26.64	46.57
18	江苏银行	10.00	9.99	0.01
19	交通银行	34.70	18.20	16.50
20	锦州银行	5.00	1.80	3.20
21	民生银行	32.20	20.21	11.99
22	南京银行	9.70	6.70	3.00
23	平安银行	13.00	12.23	0.77
24	浦发银行	19.00	3.70	15.30
25	厦门国际银行	22.00	13.58	8.42
26	上海银行	61.48	48.19	13.29
27	盛京银行	5.00	0.00	5.00
28	天津银行	13.00	9.00	4.00
29	兴业银行	3.60	1.00	2.60
30	邮储银行	20.00	12.70	7.30
31	浙商银行	42.31	30.77	11.54
32	中国银行	25.20	4.35	20.85
33	中国邮储银行	54.00	25.93	28.07
34	中信银行	25.60	7.90	17.70
总计		740.38	416.25	324.13

### （三）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

### （四）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况（含已兑付债券）

截至报告期末，发行人及子公司已发行的债券规模（含已兑付债券）508.66 亿元，债券余额 369.01 亿元，具体情况如下：

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿债情况
1	19 投资 01	公募	2019-8-22	2022-8-23	2024-8-23	3+2	4.00	3.89	4.00	偿还公司债券本金	未到期
2	19 投资 02	公募	2019-8-22	--	2024-8-23	5	6.00	4.27	6.00	偿还公司债券本金	未到期
3	19 信投 03	私募	2019-8-9	2022-8-13	2024-8-13	3+2	23.75	4.68	23.75	偿还公司债券本金	未到期
4	19 信投 01	私募	2019-5-13	2022-5-14	2024-5-14	3+2	30.00	4.94	29.99	偿还公司债券本金	未到期
5	16 投资 01	公募	2016-1-21	2021-1-21	2024-1-21	5+3	20.00	3.70	19.99	偿还金融机构借款，补充营运资金	未到期
6	15 投资 01	公募	2015-12-22	2020-12-22	2023-12-22	5+3	30.00	3.80	29.98	偿还金融机构借款，补充营运资金	未到期
7	23 信地 01	公募	2023-06-13	2025-06-15	2028-06-15	2+2+1	6.50	4.00	6.50	支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，偿还有息债务	未到期
				2027-06-15							
8	23 信地 02	公募	2023-06-13	2026-04-26	2028-06-15	3+2	8.50	4.55	8.50	支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，偿还有息债务	未到期
9	22 信地 03	公募	2022-8-3	2024-8-5 2026-8-5	2027-8-5	2+2+1	15.00	3.80	15.00	偿还有息债务	未到

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

10	22 信地 01	公募	2022-5-17	2024-5-19	2025-5-19	2+1	6.00	3.45	6.00	偿还有息债务	未到期
11	22 信地 02	公募	2022-5-17	2025-5-19	2027-5-19	3+2	6.00	3.70	6.00	偿还有息债务	未到期
12	21 信地 03	公募	2021-3-23	2023-3-25	2026-3-25	2+2+1	20.20	4.50	20.20	偿还公司债券	未到期
				2025-3-25							
13	21 信地 04	公募	2021-3-23	2024-3-25	2026-3-25	3+2	10.10	4.70	10.10	偿还公司债券	未到期
14	21 信地 01	公募	2021-1-21	2023-1-25	2026-1-25	2+2+1	17.20	4.40	17.20	偿还公司债券	未到期
				2025-1-25							
15	21 信地 02	公募	2021-1-21	2024-1-25	2026-1-25	3+2	10.50	4.57	10.50	偿还公司债券	未到期
16	19 信地 03	私募	2019-7-25	2021-7-26	2021-7-26	2+1	7.00	4.90	-	偿还公司债券	已兑付
17	19 信地 02	私募	2019-5-20	2021-5-21	2021-5-21	2+1	27.00	4.98	-	偿还公司债券	已兑付
18	19 信地 01	私募	2019-1-21	2021-1-22	2021-1-22	2+1	15.00	5.50	-	偿还公司债券	已兑付
公司债券小计			-	-	-	-	262.75	-	213.71	-	-
19	23 信达投资 MTN002	公募	2023-07-14	2025-07-18	2028-07-18	2+2+1	15.00	4.00	15.00	偿还银行借款	未到期
				2027-07-18							
20	23 信达投资 MTN003A	公募	2023-08-25	2026-08-29	2028-08-29	3+2	13.00	4.00	13.00	偿还银行借款	未到期
21	23 信达投资 MTN003B	公募	2023-08-25	2025-08-29	2028-08-29	2+2+1	2.00	3.69	2.00	偿还银行借款	未到期
				2027-08-29							
22	23 信达投资 MTN001A	公募	2023-04-21	2026-04-21	2028-04-25	3+2	15.00	4.38	15.00	偿还债务融资工具	未到期
23	23 信达投资 MTN001B	公募	2023-04-21	2025-04-21	2028-04-25	2+2+1	5.00	4.11	5.00	偿还债务融资工具	未到期
				2025-04-21							
24	22 信达投资 MTN001	公募	2022-3-1	2025-3-3	2027-3-3	3+2	17.70	5.10	17.70	偿还有息债务	未到期
25	20 信达投资 MTN001	公募	2020-4-28	2023-4-30	2025-4-30	3+2	20.00	2.99	20.00	偿还有息债务	未到

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

											期
26	23 信达地产 MTN001	公募	2023-04-24	2025-04-26 2027-04-26	2028-04-26	2+2+1	16.00	4.35	16.00	偿还到期债务融资工具	未到期
27	23 信达地产 PPN001	私募	2023-04-07	2025-04-11	2026-04-11	2+1	11.00	5.18	11.00	用于补充流动资金，用于偿还有息债务	未到期
28	22 信达地产 PPN001	私募	2022-11-3	-	2025-11-4	3	6.00	5.00	6.00	偿还发行人有息债务	未到期
29	22 信达地产 MTN001	公募	2022-4-14	-	2025-4-18	3	5.80	4.07	5.80	用于支付和置换并购项目之收购款，用于项目建设	未到期
30	21 信达地产 MTN001	公募	2021-1-11	-	2024-1-13	3	9.00	4.50	9.00	偿还债务融资工具	未到期
31	20 信达地产 MTN003	公募	2020-12-15	-	2023-12-17	3	9.80	5.00	9.80	偿还债务融资工具	未到期
32	20 信达地产 MTN002	公募	2020-8-11	-	2023-8-13	3	14.60	3.90	-	偿还债务融资工具	已兑付
33	20 信达地产 MTN001	公募	2020-5-19	-	2023-5-21	3	16.00	3.50	-	偿还债务融资工具	已兑付
34	23 信达投资 MTN002	公募	2023-07-20	2025-07-21 2027-07-21	2028-07-21	2+2+1	10.00	4.50	10.00	偿还到期债务融资工具	未到期
债务融资工具小计			-	-	-	-	185.90	-	155.30	-	-
35	PR 天域优	私募	2019-9-27	-	2022-12-21	3+3+3+3+3+3	19.95	5.19	-	用于酒店装修维护、补充流动资金、偿还债务以及董事会确定的其他用	已终止

信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要

											途。	
36	19 天域次	私募	2019-9-27	-	2022-12-21	3+3+3+3+3+3	0.05	-	-	-	用于酒店装修维护、补充流动资金、偿还债务以及董事会确定的其他用途。	已终止
37	19 信达地产 ABN001 优先 A1	公募	2019-1-17	-	2020-1-26	1.0137	1.20	5.20	-	-	偿还金融机构借款	已清算
38	19 信达地产 ABN001 优先 A2	公募	2019-1-17	-	2021-1-26	2.0164	0.77	5.30	-	-	偿还金融机构借款	已清算
39	19 信达地产 ABN001 优先 A3	公募	2019-1-17	-	2022-1-26	3.0164	0.84	5.50	-	-	偿还金融机构借款	已清算
40	19 信达地产 ABN001 优先 A4	公募	2019-1-17	2022-1-26	2022-1-26	4.0164	0.92	5.50	-	-	偿还金融机构借款	已清算
41	19 信达地产 ABN001 优先 A5	公募	2019-1-17	2022-1-26	2022-1-26	5.0164	1.00	5.50	-	-	偿还金融机构借款	已清算
42	19 信达地产 ABN001 优先 A6	公募	2019-1-17	2022-1-26	2022-1-26	6.0192	1.07	5.50	-	-	偿还金融机构借款	已清算
43	19 信达地产 ABN001 优先 A7	公募	2019-1-17	2022-1-26 2025-1-26	2022-1-26	7.0192	1.15	5.50	-	-	偿还金融机构借款	已清算
44	19 信达地产 ABN001 优先 A8	公募	2019-1-17	2022-1-26 2025-1-26	2022-1-26	8.0192	1.24	5.50	-	-	偿还金融机构借款	已清算
45	19 信达地产 ABN001 优先 A9	公募	2019-1-17	2022-1-26 2025-1-26	2022-1-26	9.0192	1.32	5.50	-	-	偿还金融机构借款	已清算
46	19 信达地产 ABN001 次级	私募	2019-1-17	-	2022-1-26	9.0192	0.50	-	-	-	偿还金融机构借款	已清算
<b>ABS 小计</b>			-	-	-	-	<b>30.01</b>	-	<b>0.00</b>	-	-	-
47	19 京信达地产 ZR001	私募	2019-11-8	-	2022-11-8	3	13.00	5.50	-	-	偿还金融机构贷款	已兑付
48	19 京信达地	私	2019-11-28	-	2020-5-28	2	4.00	6.20	-	-	偿还金	已

	产 ZR002	募			2020-11-28					融机构 借款	兑 付
					2021-5-28						
					2021-11-28						
49	19 京信达地 产 ZR003	私 募	2019-12-26	-	2022-12-26	3	3.81	6.37	-	偿还金 融机构 借款	已 兑 付
50	20 京信达地 产 ZR001	私 募	2020-4-13	-	2023-4-13	3	3.00	5.98	-	偿还子 公司北 京东方 蓝海置 业有 限责任 公司的 信托借 款	已 兑 付
51	20 京信达地 产 ZR002	私 募	2020-7-10	-	2023-7-10	3	3.19	4.68	-	偿还金 融机构 借款	已 兑 付
52	20 京信达地 产 ZR003	私 募	2020-8-25	-	2021-2-25	3	3.00	5.00	-	偿还金 融机构 借款	已 兑 付
					2021-8-25						
					2022-2-25						
					2022-8-25						
					2023-2-25						
2023-8-25											
债权融资计划小计			-	-	-	-	30.00	-	0.00	-	-
合计			-	-	-	-	508.66	-	369.01	-	-

报告期内，发行人不存在对已发行的公司债券或其他债务融资工具违约或延期支付本息的情况。

#### （五）发行人及子公司已申报尚未发行的债券情况（含境外）

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其合并范围内及子公司已获注册尚未发行的债券情况（含境外）如下：

序号	获批主体	债券品种	批文取得时间	批文到期时间	获批额度	剩余额度	募集资金用途	交易所
1	信达地产股份有限公司	小公募	2022-07-19	2024-07-19	75.40 亿元	37.40 亿元	偿还公司债券，偿还有息债务，项目建设，支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力及补充公司流动资金	上交所
2	信达投资有限公司	小公募	2023-10-19	2024-10-19	100 亿元	50.03 亿元	偿还公司债券	深交所
合计		-	-	-	175.40 亿元	87.43 亿元	-	-

除此之外，发行人及子公司不存在其他已获批文尚未发行的债券情况。

#### **（六）发行人及子公司报告期末存续的境内外债券情况**

截至 2023 年 9 月末，发行人及子公司存续的境内外债券情况详见本节之“四、发行人的资信情况”之“（三）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况”。

#### **（七）发行人及重要子公司失信情况**

报告期内，发行人和重要子公司不存在因严重违法、失信行为被列为失信被执行人、失信生产经营单位或者其它失信单位情况。

#### **（八）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

本次发行人公开发行 29.99 亿元公司债券，发行后累计公开发行公司债券余额为 89.96 亿元，占发行人截至 2023 年 9 月 30 日合并财务报表口径净资产 391.38 亿元的比例为 22.99%。

## 第六节 本期债券发行的有关机构及利害关系

### 一、本期债券发行有关机构

#### （一）发行人：信达投资有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：白玉国

联系电话：010-62157214

传真：010-62157345

信息披露经办人员：任昊同

#### （二）主承销商及其他承销机构：

##### 牵头主承销商、簿记管理人：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：祝瑞敏

联系电话：010-83326828

传真：-

有关经办人员：胡婷婷、王恒、王楚盈、罗旭

##### 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系电话：010-56051910

传真：010-56160130

有关经办人员：黄亦妙、刘人硕、郭永星、王志鑫、张乘铭

##### 联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇

B7 栋 401

联系电话：010-56839300

传真：010-57615902

有关经办人员：王世园、钱弘

**联席主承销商：中信证券股份有限公司**

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系电话：010-60836985

传真：010-60833504

有关经办人员：魏晓雪，杨倩，冯洁心，穆佳玮

**联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系电话：010-83939717

传真：010-66162962

有关经办人员：袁征、金岳、韩沛沛

**联席主承销商：国金证券股份有限公司**

法定代表人：冉云

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系电话：010-85142899

传真：010-85142828

有关经办人员：黄健、张金鹏、吴樟城、林飞龙、邹惠娟

**（三）律师事务所：北京市万商天勤律师事务所**

住所：北京市建国门外大街 8 号北京国际财源中心 A 座 32 层

法定代表人：李宏

联系电话：（010）82255588

传真：（010）82255600

有关经办人员：袁毅超、金凯

**（四）会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

法定代表人：毛鞍宁

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

有关经办人员：王琦

**（五）信用评级机构：联合资信评估股份有限公司**

住所：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

有关经办人员：张丰、宋莹莹

**（六）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：张国平

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

**（七）债券受托管理人：中信证券股份有限公司**

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60836985

传真：010-60833504

有关经办人员：魏晓雪，杨倩，冯洁心，穆佳玮

**（八）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

负责人：沙雁

联系电话：0755-88668739

传真：0755-88666149

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

发行人股东中国信达资产管理股份有限公司持有本期债券牵头主承销商信达证券股份有限公司的股份数量为 255,140 万股。

本期债券联席主承销商中信证券股份有限公司持有信达地产（600657.SH）2,498,622 股，持\*ST 同达（600647.SH）110 股，持统一股份（600506.SH）330,881 股。

本期债券联席主承销商中信建投证券股份有限公司持有信达地产（600657.SH）279,700 股。

本期债券联席主承销商国泰君安证券股份有限公司自营股东帐户持有信达地产（600657.SH）1,342,797 股；证券衍生品投资部持有信达地产（600657.SH）7,300 股；融券自营账户持有信达地产（600657.SH）279,500 股。

本期债券联席主承销商华泰联合证券母公司华泰证券持有信达地产（600657.SH）870,431 股，持有同达创业（600647.SH）67,452 股。

本期债券联席主承销商国金证券股份有限公司自营账户持有发行人子公司信达地产（600657.SH）24,700 股，国金证券子公司国金证券资产管理有限公司持有发行人子公司信达地产（600657.SH）100 股。

除此以外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

- （一）发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度财务报表及审计报告，2023 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本期债券注册的文件。

### 二、备查文件查阅时间、地点及查询网站

#### （一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可在交易日上午9:00-11:30，下午2:00-4:30，至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书。

#### （二）查阅地点及网站

##### 1、发行人：信达投资有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座18层

联系人：任昊同

联系电话：010-62157214

传真：010-62157345

邮政编码：100081

##### 2、主承销商：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

联系人：胡婷婷、王恒、王楚盈、罗旭

联系地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 E9 大厦 2 层

联系电话：010-83326828

传真：-

邮政编码：100031

**主承销商：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：黄亦妙、刘人硕、郭永星、王志鑫、张乘铭

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系电话：010-56051910

传真：010-56160130

邮政编码：100020

**主承销商：华泰联合证券有限责任公司**

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇

B7 栋 401

联系人：王世园、钱弘

联系地址：北京市西城区丰铭国际大厦 B 座 6 层华泰联合证券

联系电话：010-56839300

传真：010-57615902

邮政编码：100032

**主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系人：魏晓雪，杨倩，冯洁心，穆佳玮

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-60836985

传真：010-60833504

邮政编码：100026

**主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系人：袁征、金岳、韩沛沛

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 17 层

联系电话：010-83939717

传真：010-66162962

邮政编码：100032

**主承销商：国金证券股份有限公司**

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

联系人：黄健、张金鹏、吴樟城、林飞龙、邹惠娟

联系地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 17 层

联系电话：010-85142899

传真：010-85142828

邮政编码：100005

(本页无正文，为《信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页)

