



关于公司对外投资暨关联交易公告

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

●信达地产股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司北京信达悦生活服务有限公司（以下简称“信达悦生活”）与中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）及鑫盛利保股权投资有限公司（以下简称“鑫盛利保”）共同发起设立信达坤泽（天津）资产改造投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“合伙企业”）。合伙企业认缴总规模500,100万元，其中信达悦生活认缴25,000万元作为合伙企业有限合伙人，主要投资于问题机构、问题资产、低效资产等，助力非住类不动产存量盘活。

●由于合伙企业的经营性质较为特殊，公司对其所预测的未来收益在实现时间和金额上存在较大不确定性，故此类投资存在一定投资风险，敬请广大投资者注意投资风险。

●中国信达为公司控股股东信达投资有限公司（以下简称“信达投资”）之控股股东，鑫盛利保为公司控股股东信达投资之下属企业。本次共同投资事项构成关联交易，不构成重大资产重组。

●本次关联交易事项为公司年度董事会及股东大会审议额度范围内的事项，无需另行提交董事会及股东大会审议。

一、关联交易概述

基于当前不动产（非住类）的改造盘活市场广阔、蕴藏机遇、商

业模式相对成熟，已成为一类典型投资策略。通过借助中国信达及相关关联方在不动产非住资源及资产管理方面的优势，公司全资子公司信达悦生活与中国信达及鑫盛利保共同发起设立有限合伙企业，助力低效资产运营改善、支持潜力资产盘活提升、推动公司业务经营提质增效。

合伙企业认缴总规模为500,100万元。普通合伙人鑫盛利保认缴100万元，占合伙企业规模的0.02%；有限合伙人中国信达认缴475,000万元，占合伙企业规模的94.98%；有限合伙人信达悦生活认缴25,000万元，占合伙企业规模的5.00%。合伙企业的认缴出资额可以由普通合伙人和有限合伙人一次性或分期缴付到位。

本次共同投资事项构成关联交易。本次交易适用于公司第一百零三次（2023年度）股东大会审议通过的《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》（以下简称“《年度关联交易议案》”）相关事项，无需另行召开股东大会及董事会。公司独立董事专门会议已审议通过上述《年度关联交易议案》。本次关联交易不构成重大资产重组。

二、关联方介绍

（一）关联方基本情况

1、中国信达资产管理股份有限公司

企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）

注册地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：张卫东

注册资本：3,816,453.5147 万元人民币

成立日期：1999年4月19日

主营业务：（一）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；（二）债权转股权，对股权

证券代码：600657

证券简称：信达地产

编号：临 2025-008 号

资产进行管理、投资和处置；（三）破产管理；（四）对外投资；（五）买卖有价证券；（六）发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资；（七）经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；（八）财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；（九）资产及项目评估；（十）国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

2、鑫盛利保股权投资有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：安徽省芜湖市镜湖区范罗山街道长江中路 92 号雨耕山文化创意产业园内思楼 3 楼 317-108 号

法定代表人：李硕

注册资本：9,000.722401 万元人民币

成立日期：2012 年 6 月 25 日

主营业务：股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等及金融业务）以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

股东构成：信达投资下属企业信达资本管理有限公司持股 100%。

（二）关联关系介绍

中国信达为公司控股股东信达投资之控股股东，鑫盛利保为公司控股股东信达投资之下属企业，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，中国信达、鑫盛利保为公司的关联法人，此次交易构成与关联方共同投资。

三、合伙企业的基本情况

（一）合伙企业名称、主要经营场所、经营期限和经营范围

1、合伙企业名称：信达坤泽（天津）资产改造投资合伙企业（有限合伙）

2、主要经营场所：天津市自贸试验区（空港经济区）中心大道华盈大厦 216 室(天津自贸区天保嘉成商务秘书服务有限公司托管第 558 号)

3、经营期限：合伙期限为 10 年

4、经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二) 合伙企业规模和出资方式

单位：万元

序号	合伙人类型	名称	出资方式	认缴规模	规模占比	责任承担方式
1	普通合伙人	鑫盛利保	货币	100	0.02%	无限
2	有限合伙人	中国信达	货币	475,000	94.98%	有限
3	有限合伙人	信达悦生活	货币	25,000	5.00%	有限
	合计			500,100	100.00%	

(三) 出资约定：有限合伙人按照执行事务合伙人发出的出资缴付通知进行实缴出资。

四、合伙企业的管理模式

(一) 执行事务合伙人：鑫盛利保股权投资有限公司

(二) 投资决策：合伙企业成立投资决策委员会（以下简称“投委会”），投委会委员一人一票行使表决权，任一决策需投委会全票同意方可通过。投委会由 3 名委员组成，其中中国信达委派 1 名委员，信达悦生活委派 1 名委员，鑫盛利保委派 1 名委员。

(三) 投资方式：合伙企业进行单体项目投资时，可采用直接投资或通过自行/联合内外部其他主体共同设立有限合伙企业、有限责任公司等项目主体参与投资。

（四）资金用途：包括但不限于投资标的资产的修缮维护、配套完善、定位调整、翻新改造、运营管理等与改造盘活有关的事项。

（五）收益分配：合伙企业就单体投资项目分别核算收益，在合伙企业获取投资收益、投资本金、其他收入等相关收入后，先扣除或预留合伙企业应缴纳税费、日常运营费用和执行合伙事务报酬，再分别向有限合伙人按照其对于相关单体投资项目的实缴出资比例进行分配；在合伙企业投资项目全部退出后再向普通合伙人分配其实缴出资。

（六）项目退出：投资项目完成改造盘活后有明确的退出途径，包括但不限于股权转让、资产转让、投资份额转让、发行 REITs 等方式退出，以最大化获取收益为基本原则。

（七）违约责任：（1）任何合伙人违反合伙协议的约定，给合伙企业或其他合伙人造成损失的，应承担赔偿责任；（2）有限合伙人违反陈述和保证事项，给合伙企业或其他合伙人造成损失，应承担赔偿责任；（3）不具有事务执行权的合伙人擅自执行合伙事务，给合伙企业或者其他合伙人造成损失的，应当承担赔偿责任。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次共同投资事项旨在促进公司积极布局非住类不动产领域的投资机会，有助于优化公司收入结构。本次共同投资设立的有限合伙企业不纳入公司合并报表范围，不会对公司未来资金流动性产生重大影响，未来经营成果将取决于投资项目运行情况。

六、关联交易存在的风险及防范措施

（一）投资风险：投资标的普遍受改造周期较长及市场风险等因素影响，本次交易中公司可能存在投资决策风险、以及投资后不能实

现预期收益的风险。

（二）应对措施：合伙企业将由专业的资产管理公司进行运作，同时在运作过程中，公司也将积极参与并输出不动产管理的专业研判及运营能力，严格筛选具体项目、扎实尽调，关注行业周期、市场状况、资产潜力等相关因素，优化投后管理的制度设计并强化监督执行，跟踪资金使用实效，实现公司投资效果最大化。

特此公告。

信达地产股份有限公司

董事会

二〇二五年三月十三日