

# 信达地产股份有限公司

## 2026 年度第一期中期票据

### 信用评级报告

联合资信评估股份有限公司  
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

# 信用评级公告

联合〔2026〕775号

联合资信评估股份有限公司通过对信达地产股份有限公司及其拟发行的2026年第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定信达地产股份有限公司主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>，信达地产股份有限公司2026年第一期中期票据信用等级为AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二六年二月二日

# 声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受信达地产股份有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



# 信达地产股份有限公司

## 2026 年度第一期中期票据信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AA+/稳定	AA+/稳定	2026/02/02

### 债项概况

本期债项基础发行金额 0.00 亿元，发行金额上限 18.20 亿元。本期债项分为两个品种，品种一期限为 1+1 年期；品种二期限为 2 年期，两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。本期债项按面值平价发行，采用固定利率方式，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。本期债项无担保。本期债项募集资金拟用于置换已偿还的债务融资工具本金的自有资金。

### 评级观点

公司是中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）旗下唯一的地产上市平台。公司房地产开发业务规模中等，依托中国信达在不良资产处置领域丰富的经验和资源，在行业中具备一定竞争力。公司 2022 年以来销售规模和拿地力度整体下降，并表项目区域集中度高且城市布局一般，存在较大去化压力和存货跌价风险；公司对地产项目的债权和股权类投资规模较大，行业下行背景下需关注减值和回收风险。近年来，公司协同中国信达通过代建、联建等方式参与房地产项目风险化解工作，推动项目复工复产，化解投资风险的同时拓宽收入来源，整体盈利能力仍趋弱，2024 年以来亏损规模较大，但整体经营风险仍低。公司债务负担较重，受销售回款下降、债务偿还和项目持续投入影响，货币资金消耗较快，偿债指标表现一般，债务偿还及在建项目投资对外部融资需求较大，考虑公司融资渠道畅通且持续获得股东资金等方面支持，公司整体偿债能力优于指标值。公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期债项的保障能力较强。

**个体调整：**无。

**外部支持调整：**公司股东中国信达实力雄厚，公司在中国信达体系内具有重要战略地位，公司在业务拓展、资源共享及融资担保等方面持续获得股东大力支持。

### 评级展望

短期内，房地产行业景气度仍有待修复，预计公司项目未来去化仍将承压，存在一定的存货减值及债权回收风险，公司未来签约销售和结转收入规模可能继续下降，困境不动产投资和轻资产业务收入占比可能进一步提高，盈利指标存在下行可能。公司有望依靠其很强的股东背景和畅通的融资渠道保持一定再融资规模，债务规模有望保持稳定。

**可能引致评级上调的敏感性因素：**股东为公司大规模增资或注入大量优质资产，公司资本实力和资产质量显著增强，综合竞争力得到显著提升；公司项目销售去化明显加快或轻资产业务收入能够持续为公司贡献较大规模利润，公司经营获现能力和盈利能力显著提升，杠杆水平显著下降。

**可能引致评级下调的敏感性因素：**公司控股股东或相关各方对公司支持意愿减弱或支持力度大幅降低；房地产行业景气度持续下行，公司项目销售去化表现持续疲软，债权投资发生大额减值或投资损失，经营获现能力和盈利能力显著下滑；公司财务杠杆水平持续走高，短期偿债压力显著加大；公司资本市场融资、银行信贷等融资渠道受阻，现金流平衡能力严重弱化。

### 优势

- **公司持续获得股东大力支持。**公司依托中国信达资源，通过与其协同拓展、行业并购、操盘代建等多种方式获取项目。截至 2024 年底，中国信达为公司并表纾困项目提供债权投资款合计 33.76 亿元，对公司项目开发运营提供资金支持。2025 年，公司与股东合作设立房地产行业存量资产纾困盘活基金，在地产纾困领域深化合作，该基金认缴总规模 200.01 亿元。
- **融资渠道畅通。**截至 2025 年 6 月底，公司合并口径已获得银行授信额度 416.89 亿元，未使用额度 212.37 亿元，间接融资渠道畅通；作为上市公司，公司具备直接融资渠道。
- **与股东协同参与房地产项目风险化解工作，化解投资风险的同时拓宽收入来源。**2024 年，公司累计接洽及跟踪项目 1128 个、新增立项备案项目 27 个、新增决策项目 25 个；新增落地项目 17 个，新增投资额 17.37 亿元，新增管理面积 422.33 万平方米，带动中国信达新增投放 107.8 亿元，涉及中国信达存量投资额 62.41 亿元。

## 关注

- **房地产行业景气度下行，公司销售规模有所下降，2024 年以来亏损规模较大，项目区域集中度高且城市布局一般，仍存在去化压力和存货减值风险，未来盈利指标改善压力较大。**截至 2025 年 6 月底，公司并表总土储中安徽省内面积占比 53.23%，三线及以下城市占比 48.60%。公司项目区域集中度高，低能级城市项目和商办项目去化压力较大。2024 年及 2025 年上半年，公司净利润受收入下降和减值计提增加影响分别亏损 8.09 亿元和 39.77 亿元。在可售资源收缩和去化压力较大背景下，公司未来销售和结转规模仍有收缩可能，同时仍面临减值风险。
- **行业景气度低位运行背景下，公司债权和股权投资减值和回收风险及或有负债风险值得关注。**公司对合作项目的股权投资和股东借款规模较大，其回收情况取决于合作项目销售情况。截至 2025 年 6 月底，公司对外担保余额 19.12 亿元，占 2025 年 6 月末净资产的 8.03%，主要系向合联营企业按股权比例提供的融资担保。若未来合作方经营及财务状况不佳，公司存在一定的或有负债风险。
- **公司货币资金消耗较快，未来资本支出需求和较大规模债券到期回售较为依赖再融资。**截至 2024 年底，公司货币资金较 2023 年底下降 48.76%至 49.57 亿元。截至 2025 年 6 月底，公司一年内到期或回售债券余额合计 108.70 亿元，同时考虑公司并表及非并表合作项目后续投资需求，公司存在很大的对外融资需求，需关注后续公开市场债务接续情况。
- **公司实际控制人已变更为中央汇金投资有限责任公司（以下简称“汇金公司”）。**中华人民共和国财政部将其持有中国信达股权全部划转至汇金公司。

## 本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 房地产企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 房地产企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	C	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	5
		自身竞争力	基础素质	3
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F3	现金流	资产质量	3
			盈利能力	4
			现金流量	3
		资本结构	2	
		偿债能力	3	
指示评级				<b>a</b>
个体调整因素：--				--
个体信用等级				<b>a</b>
外部支持调整因素：股东支持				+4
评级结果				<b>AA<sup>+</sup></b>

个体信用状况变动说明：指示评级和个体信用等级较上次评级未发生变化。

外部支持变动说明：外部支持调整因素和调整幅度较上次评级未发生变化。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

## 主要财务数据

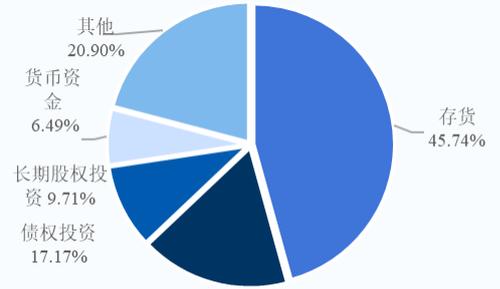
合并口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年6月
现金类资产（亿元）	144.34	117.09	57.34	68.52
资产总额（亿元）	884.06	826.55	764.34	760.90
所有者权益（亿元）	250.97	252.72	259.36	238.18
短期债务（亿元）	148.68	104.04	190.92	165.86
长期债务（亿元）	257.41	315.70	224.92	272.34
全部债务（亿元）	406.09	419.74	415.84	438.20
营业总收入（亿元）	182.48	114.20	80.28	17.78
利润总额（亿元）	14.71	8.76	-6.43	-39.19
EBITDA（亿元）	30.47	22.98	8.05	--
经营性净现金流（亿元）	18.40	7.12	-11.41	8.77
营业利润率（%）	21.80	25.26	30.46	17.11
净资产收益率（%）	2.29	2.38	-3.12	--
调整后资产负债率（%）	68.96	67.39	65.33	67.57
全部债务资本化比率（%）	61.80	62.42	61.59	64.79
流动比率（%）	181.41	216.73	177.56	197.13
经营现金流动负债比（%）	4.96	2.81	-4.14	--
现金短期债务比（倍）	0.97	1.13	0.30	0.41
EBITDA 利息倍数（倍）	1.47	1.11	0.41	--
全部债务/EBITDA（倍）	13.33	18.26	51.64	--

公司本部口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年6月
资产总额（亿元）	393.26	436.67	422.93	421.96
所有者权益（亿元）	156.28	150.11	144.72	142.76
全部债务（亿元）	164.30	246.23	184.71	182.94
营业总收入（亿元）	9.57	9.85	9.47	4.41
利润总额（亿元）	9.39	-5.69	-5.43	-1.96
资产负债率（%）	60.26	65.62	65.78	66.17
全部债务资本化比率（%）	51.25	62.13	56.07	56.17
流动比率（%）	141.73	120.04	40.01	57.72
经营现金流动负债比（%）	-16.19	-21.01	23.32	--

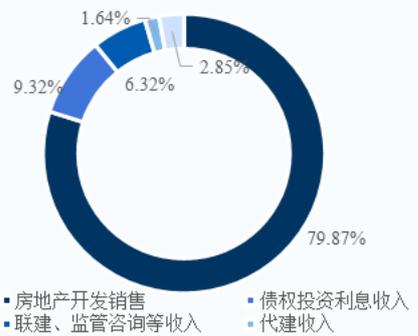
注：1. 公司 2025 年半年度财务数据未经审计；本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 已将公司 2022—2025 年 6 月末合并口径其他应付款中的有息债务计入短期债务，将长期应付款、其他非流动负债中的有息债务计入长期债务，公司本部有息债务未经调整；3. 表中“/”表示有数据未获取到无法计算，“—”表示指标计算无意义或不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告及公司提供资料整理

2024 年底公司资产构成



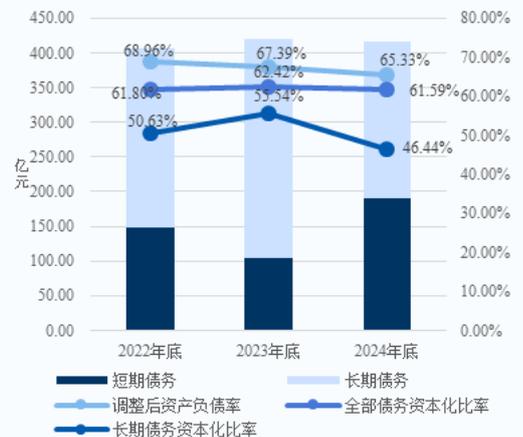
2024 年公司收入构成



2022—2024 年公司现金流情况



2022—2024 年底公司债务情况



## 同业比较 (截至 2024 年底/2024 年)

公司名称	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)	销售净利率 (%)	资产负债率 (%)	全部债务资本化比率 (%)
公司	764.34	259.36	80.28	-6.43	-10.07	66.07	61.59
联发集团	1004.12	298.52	361.34	-12.86	-5.16	70.27	53.97
象屿地产	996.68	248.05	314.64	29.26	6.41	75.11	/

注：联发集团有限公司简称为联发集团，象屿地产集团有限公司简称为象屿地产  
 资料来源：联合资信根据公开资料整理

## 主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA+/稳定	2025/10/20	刘琨轩 赵兮	<a href="#">房地产企业信用评级方法 V4.0.202208</a> <a href="#">房地产企业主体信用评级模型 (打分表) V4.0.202208</a>	--
AA+/稳定	2022/10/21	宋莹莹 赵兮	<a href="#">房地产企业信用评级方法 V4.0.202208</a> <a href="#">房地产企业主体信用评级模型 (打分表) V4.0.202208</a>	<a href="#">阅读全文</a>

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅  
 资料来源：联合资信整理

## 评级项目组

项目负责人：刘琨轩 [liujx@lhratings.com](mailto:liujx@lhratings.com)

项目组成员：赵兮 [zhaoxi@lhratings.com](mailto:zhaoxi@lhratings.com)

公司邮箱：[lianhe@lhratings.com](mailto:lianhe@lhratings.com) 网址：[www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层 (100022)



## 一、主体概况

公司是由信达投资有限公司（以下简称“信达投资”）、深圳市建信投资发展有限公司、海南建信投资管理股份有限公司（以下简称“海南建信”）、江西赣粤高速公路股份有限公司以及正元投资有限公司于 2008 年 12 月 29 日共同设立的股份有限公司，股票代码 600657.SH。截至 2025 年 6 月底，公司注册资本和股本均为 28.52 亿元，信达投资持有公司 54.45% 股权，所持股权无质押，公司间接控股股东为中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）。2025 年 9 月 4 日，中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）将其所持有的中国信达股权全部划转至中央汇金投资有限责任公司（以下简称“汇金公司”）的过户登记手续已完成，详见后文重大事项部分。截至 2025 年 9 月 6 日，公司实际控制人为汇金公司（公司股权结构图见附件 1-1）。

公司主业包含房地产开发销售与投资、房地产专业服务（代建、联建及监管咨询等）以及商业运营管理等，按照联合资信行业分类标准划分为房地产行业。

截至 2025 年 6 月底，公司本部内设董事会办公室、开发管理部、计划财务部和业务管理一至三部等职能部门，下设北方区域、华中区域、华东区域、沪苏区域、华南区域和西部区域六大区域以及经营类不动产运营平台信悦资管公司（公司组织结构图详见附件 1-2）。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 764.34 亿元，所有者权益 259.36 亿元（含少数股东权益 20.98 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 80.28 亿元，利润总额-6.43 亿元。截至 2025 年 6 月底，公司合并资产总额 760.90 亿元，所有者权益 238.18 亿元（含少数股东权益 36.69 亿元）；2025 年 1—6 月，公司实现营业总收入 17.78 亿元，利润总额-39.19 亿元。

公司注册地址：北京市东城区永内大街 1 号；法定代表人：邓立新。

## 二、本期债项概况

公司已注册中期票据额度 67.00 亿元（中市协注[2025]MTN278 号），本期计划发行“信达地产股份有限公司 2026 年度第一期中期票据”（以下简称“本期债项”）。本期债项基础发行金额 0.00 亿元，发行金额上限 18.20 亿元。本期债项分为两个品种，品种一期限为 1+1 年期，附第 1 个计息年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二期限为 2 年期。公司与主承销商有权根据簿记建档情况对本期债项各品种最终发行规模进行回拨调整，即减少其中一个品种发行规模，同时将另一品种发行规模增加相同金额；两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制。公司有权决定在本期债项品种一存续期的第 1 年末，选择上调或者下调本期中期票据品种一的票面利率，调整后的票面利率在第 2 个计息年度固定不变；调整后的票面利率需符合调整当时国家有关利率的相关规定，调整幅度以公告为准；公司将于本期债项品种一第 1 个付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债项品种一票面利率以及调整幅度的公告。本期债项按面值平价发行，采用固定利率方式，每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。本期债项无担保。本期债项募集资金拟用于置换已偿还的债务融资工具本金的自有资金。

## 三、宏观经济和政策环境分析

2025 年前三季度，宏观政策呈现多维度协同发力特征，货币政策保持适度宽松精准发力，财政政策提质加力保障重点，纵深推进统一大市场建设，强化险资长周期考核，依法治理“内卷式”竞争，推动金融资源支持新型工业化发展，贷款贴息助力服务业发展，加快筑牢“人工智能+”竞争基石，服务消费提质惠民，共同构筑了经济回升向好的政策支撑体系。

2025 年前三季度，经济在政策发力与新质生产力推动下总体平稳，但面临内需走弱、外部环境复杂严峻的挑战。当前经济运行呈现结构分化特征：供给强于需求，价格仍然偏弱，但“反内卷”政策下通胀已出现改善。宏观杠杆率被动上升，信用总量增长呈现出“政府加杠杆托底、企业居民需求偏弱”的格局。工业企业利润在低基数、费用压降与非经常性损益的支撑下转为正增长，但改善基础尚不牢固。信用质量总体稳定，三季度以来高低等级利差走势出现分化。

下阶段，宏观政策将紧盯全年经济增长目标，持续推进扩内需、稳增长工作，采取多种举措稳外贸。在已出台政策的持续托举下，完成全年增长目标压力较小。新型政策性金融工具等资金落地有望支撑基建，但消费与地产政策效果仍需观察，出口受前期透支与高基数影响承压，CPI 或保持低位震荡，PPI 降幅有望继续收窄。

完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察（2025 年前三季度）](#)》。

## 四、行业分析

2025 年上半年，土地成交进入底部空间，在销售弱复苏以及房企资金有限情况下，房企投资积极性不足，但核心城市核心区域土地资源仍维持高热度。2024 年新政带来了阶段性回暖，但随着政策效应衰减，2025 年 6 月市场跌幅有扩大趋势。从去化周期看，行业库存出清压力明显，房价仍未止跌，居民购房偏谨慎。从融资端来看，2025 年上半年，国内房地产行业的融资环境整体上延续了宽松态势，但在行业下行压力未减、债务违约风险犹存的情况下，中小型和高负债房企的流动性问题仍较为严峻。本轮房地产行业长期且深度的调整仍在继续，行业止跌回稳的实现仍主要取决于需求的回暖，未来房企打造优质产品能力的重要性将更加凸显。完整版房地产行业分析详见《2025 年上半年房地产行业信用风险总结及展望》。

## 五、基础素质分析

### 1 竞争实力

公司地产业务规模中等，项目约半数面积位于安徽省内，三线及以下城市项目体量较大；公司在业务拓展和资源共享方面具备股东支持优势，具备一定竞争实力。

公司依托间接股东中国信达在不良资产处置领域的资源，在房地产开发领域积累丰富经验，在业务拓展和资源共享方面具备股东支持优势。房地产行业景气度持续下行背景下，随着近年来土地获取力度下降以及存量项目去化结转，公司传统开发业务规模整体有一定收缩，2024 年，公司在克而瑞中国房企全口径销售榜中排名第 64 位，在行业中处于中等水平。

项目区域布局方面，由于早期重组等原因，公司存量项目中安徽省内合肥、芜湖、六安、铜陵、淮南、马鞍山等城市项目规模较大，近年来公司在安徽省外获取项目占比有所增加，未来区域集中度或将有所下降。截至 2025 年 6 月底，公司并表总土储<sup>1</sup>中安徽省内面积占比 53.23%；从城市能级看，一线、二线和三线及以下城市占比<sup>2</sup>分别为 4.92%、46.48%和 48.60%。公司项目区域集中度高，三线及以下城市项目占比虽有所下降但体量仍较大，项目去化易受区域政策和市场环境变动影响。

公司通过招拍挂、收并购和股东协同多种方式获取土地，项目获取成本整体较为合理，但公司存量项目中三四线城市项目仍有一定的占比，且部分项目于土地市场价格较高时获取，拿地成本较高，受房价下行影响公司对上述项目计提了一定的减值准备。综合考虑拿地成本、整体货值、市场景气度等情况，上述项目未来的仍存一定减值空间，但整体对公司影响可控。

公司在困境不动产投资领域具有一定专业能力和竞争优势，近年来，公司积极协同参与中国信达部分房地产风险项目化解工作，拓宽收入来源，但对公司项目管理能力带来一定挑战。

公司在困境不动产项目盘活方面积累了丰富的项目经验，且中国信达具有较多该领域业务资源。近年来，公司协同中国信达扩大代建、联建及监管咨询等轻资产业务规模，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变，未来困境不动产投资和轻资产业务规模和比重或将进一步加大，但对公司项目管理能力提出较高要求。2024 年，公司累计接洽及跟踪项目 1128 个、新增立项备案项目 27 个、新增决策项目 25 个；新增落地项目 17 个，新增投资额 17.37 亿元，新增管理面积 422.33 万平方米，带动中国信达新增投放 107.8 亿元，涉及中国信达存量投资额 62.41 亿元。

图表 1 • 2024 年同行业公司竞争力对比情况

对比指标	公司	联发集团	象屿地产
资产总额（亿元）	764.34	1004.12	996.68
所有者权益（亿元）	259.36	298.52	248.05
营业总收入（亿元）	80.28	361.34	314.64
利润总额（亿元）	-6.43	-12.86	29.26
签约销售规模（亿元）	156.28	262.24	246.50

注：签约销售规模为公开披露的全口径销售金额；联发集团指“联发集团有限公司”，象屿地产指“象屿地产集团有限公司”  
资料来源：联合资信根据公开资料整理

<sup>1</sup> 此处总土储指并表待开发项目规划计容建筑面积+并表在建未推售项目在建建筑面积+并表在售项目剩余可售面积。

<sup>2</sup> 一线城市包括上海和广州，二线城市包括成都、佛山、杭州、合肥、嘉兴、宁波、青岛、天津、乌鲁木齐、无锡、武汉和重庆，三线及以下城市包括芜湖、阜新、马鞍山、淮南和铜陵。

## 2 人员素质

公司主要高级管理人员从业经历和管理经验丰富，员工构成能够满足公司经营需要。

截至 2024 年底，公司在职员工 2954 人，其中，物业管理人员占 47.78%，专业技术人员占 15.78%，营销管理人员占 8.77%，项目拓展人员 5.62%，财务、企业管理等其他人员占 22.05%。公司员工中研究生以上学历占 9.21%、本科学历占 41.37%，大专及以下学历占 49.42%。

截至 2025 年 6 月底，公司拥有高级管理人员 6 人，其中总经理 1 人，副总经理 3 人，财务总监 1 人，董事会秘书 1 人。

公司董事长邓立新先生，1968 年生，西南财经大学经济学硕士学位，高级经济师。邓立新先生先后在国有商业银行、金融资产管理公司从事经营管理等工作，曾任中国信达重庆市分公司、四川省分公司、山东省分公司党委书记及总经理，幸福人寿保险股份有限公司重庆市分公司党委书记及总经理，信达金融租赁有限公司党委书记等职务；2024 年 9 月起任公司董事长、党委书记。

公司总经理宗卫国先生，1980 年生，东南大学土木工程专业工学学士、长江商学院高级管理人员工商管理专业工商管理硕士，工程师。宗卫国先生历任青岛万科房地产有限公司营销总监、万科企业股份有限公司（以下简称“万科”）战略投资营销部运营总监、浙江万科南都房地产有限公司副总经理、宁波万科企业有限公司总经理、万科南方区域副总经理、深圳市万科发展有限公司总经理等职务；2024 年 8 月起任公司总经理，2024 年 9 月起任公司董事。

## 3 信用记录

公司过往债务履约情况良好。

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：911100001015301828），截至 2026 年 1 月 12 日，公司本部未结清债务中无关注类或不良类信贷记录，已结清债务中，有 10 笔关注类贷款，4 笔不良类贷款，均为公司 2008 年借壳上市前发生的债务，上述贷款已于 2019 年 9 月 26 日顺利结清，公司承接后未发生逾期情况，信用状况良好。根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。截至 2026 年 1 月 30 日，联合资信未发现公司本部在中国证监会证券期货市场失信信息公开查询平台、国家工商总局企业信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、最高人民法院失信被执行人信息查询平台和信用中国查询平台中存在不良信用记录。

# 六、管理分析

## 1 法人治理

公司作为上市公司，法人治理结构较为健全。

公司依据证券登记机构提供的凭证建立股东名册，股东大会是公司的权力机构。截至 2025 年 6 月底，公司设董事会，由 11 名董事组成，其中董事长 1 人，独立董事 4 人；公司监事会现有 4 名监事，其中 2 人为职工监事。公司高级管理人员 6 人，其中总经理 1 人，副总经理 3 人，财务总监 1 人，董事会秘书 1 人，上述高级管理人员均由公司董事会聘任。

2025 年 11 月 8 日，公司公告《关于取消监事会、修订〈信达地产股份有限公司章程〉的公告》，公司将不再设置监事会，由董事会审计委员会行使监事会法定职权，公司第十三届监事会将履职至股东大会审议通过取消监事会事项之日止。本次取消监事会并修订《公司章程》条款尚需提交公司股东大会审议。

## 2 管理水平

公司建立了较为规范的管理制度，能够满足业务发展需要。

公司结合自身业务发展特点，在对外投资、财务管理、子公司管理和风险管理等方面建立了较为规范的管理制度。

投资管理方面，公司制定了《项目投资拓展管理办法》等规章制度。对于拟立项的投资项目，先由区域公司进行项目可行性研究，须上报公司总部的投资拓展项目方案，由总部业务审核部组织审核。

财务管理方面，公司制定了《财务支出管理办法》及各项具体业务核算制度。公司总部设立计划财务部，统筹管理系统财务活动，同时核算公司总部的各项经济业务；所属公司设立财务部，履行相应财务职能。公司总部对所属公司的资金实行集中管理，对所属公司资金拥有审查监督权和有偿调用权。

子公司管理方面，公司建立了公司总部、区域公司、片区（城市）公司“三级架构、两级管控”体系，公司总部聚焦战略、重大决策、资金、运营、人事、审计等重点事项把控，其他职权适当下放至区域公司，组织定位为：战略发展中心、投资决策中心、内控管理中心、支持服务中心。公司对子公司控制能力强。

风险管理方面，公司制定了《风险管理办法》，公司主要负责人对本单位全面风险管理负总责，分管业务的领导对分管范围内业务和管理的风险控制负责，公司总部各部门负责人为本部门风险管理责任人，对本部门落实风险管理规范的有效性承担直接责任。

## 七、重大事项

**公司实际控制人由财政部变更为中央汇金投资有限责任公司（以下简称“汇金公司”）。**

根据公司 2025 年 2 月 14 日发布的《信达地产股份有限公司关于控股股东之控股股东股权结构变更暨实际控制人变更的提示性公告》，公司收到中国信达通知，财政部拟将其所持有的中国信达股权全部划转至汇金公司。本次划转将导致公司实际控制人由财政部变更为汇金公司。2025 年 5 月 8 日，公司收到中国信达通知，中国信达股权变更获得国家金融监督管理总局的批准。截至 2025 年 9 月 4 日，本次股权变更已完成过户登记手续。

汇金公司作为国有金融资产出资人代表，是中国维护金融稳定、防范和化解金融风险的重要平台，在中国金融业格局中具有特殊重要地位，预计本次划转不会对公司治理、经营及财务产生重大不利影响。

## 八、经营分析

### 1 经营概况

**2022—2024 年，公司营业总收入逐年下降，综合毛利率逐年增长，房地产业务收入是公司主要收入来源但占比持续下降；利息、代建和联建等其他业务收入占营业总收入比重逐年上升，是公司收入的重要来源。未来，公司房地产开发业务收入或将继续收缩。**

2022—2024 年，公司营业总收入受地产销售收入下降影响持续下降。从收入构成上看，房地产开发销售收入虽随结转规模有所下降，但仍是公司最主要的收入来源，占比保持在 70%以上；受债权投资规模和利率变动影响，债权投资利息收入持续下降，2024 年占比 9.32%，为公司第二大收入来源；随公司与中国信达协同参与多个风险项目化解工作增多，公司代建、联建、监管咨询等收入规模整体稳定，占比有所增长。毛利率方面，受结转地产项目毛利率存在差异和毛利率较高的其他业务收入占比上升影响，公司综合毛利率持续上升。

2025 年上半年，公司实现营业总收入 17.78 亿元，同比下降 29.78%，主要系当期地产收入结转规模和利息收入减少所致，综合毛利率为 19.48%，同比下降 3.89 个百分点。

图 表 2 • 2022—2024 年及 2025 年 1—6 月公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年			2025 年 1—6 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
<b>主营业务收入小计</b>	<b>165.07</b>	<b>90.46%</b>	<b>18.39%</b>	<b>96.26</b>	<b>84.29%</b>	<b>18.69%</b>	<b>65.96</b>	<b>82.16%</b>	<b>16.40%</b>	<b>14.51</b>	<b>81.59%</b>	<b>4.96%</b>
其中：房地产开发销售	160.51	87.96%	18.25%	95.02	83.20%	18.50%	64.12	79.87%	15.62%	13.85	77.87%	4.19%
物业管理	2.38	1.30%	1.75%	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	2.19	1.20%	46.83%	1.23	1.08%	33.26%	1.84	2.29%	43.37%	0.66	3.72%	21.10%
<b>其他业务收入小计</b>	<b>17.41</b>	<b>9.54%</b>	<b>89.82%</b>	<b>17.94</b>	<b>15.71%</b>	<b>71.94%</b>	<b>14.32</b>	<b>17.84%</b>	<b>94.08%</b>	<b>3.27</b>	<b>18.41%</b>	<b>83.81%</b>
其中：债权投资利息收入	10.01	5.49%	/	9.26	8.11%	/	7.48	9.32%	/	1.21	6.81%	/
代建收入	4.13	2.26%	/	3.36	2.94%	/	1.32	1.64%	/	0.39	2.17%	/
联建、监管咨询等收入	2.82	1.55%	/	3.78	3.31%	/	5.07	6.32%	/	1.16	6.54%	/

其他	0.45	0.25%	/	1.57	1.37%	/	0.45	0.56%	/	0.52	2.90%	/
营业总收入合计	182.48	100.00%	25.20%	114.20	100.00%	27.06%	80.28	100.00%	30.25%	17.78	100.00%	19.48%

注：1.占比均指各版块收入占营业总收入的比重；2.代建、联建和监管咨询等均为轻资产业务，其中人员工资成本占比较高，因轻资产业务相关人员同时也为公司各区域公司员工，难以拆分人员成本，导致四项其他业务毛利率数据无法准确计算，用“/”表示；3.公司物业管理板块原子公司已于2022年6月不再纳入合并范围；4.尾差系四舍五入所致  
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

## 2 房地产开发销售

### (1) 开发建设

2022—2024年，公司并表开发项目规模持续收缩，但在建及拟建项目资本支出需求仍较大，考虑到尚存在较大规模非并表合作开发项目，公司面临一定的资本支出压力。

受近年来新获取并表项目规模下降影响，2022—2024年公司并表口径新开工面积和期末在建面积均逐年下降，受滨河赋、格兰云山等多个项目集中竣工影响，2024年房屋竣工面积同比增长37.41%，并表项目开发建设规模整体收缩态势。2025年上半年，公司新开工面积有所回升，在建面积较2024年底变化不大。

图表3·公司房地产开发主要指标（单位：万平方米）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1—6月
新开工面积	77.40	62.61	1.61	8.89
房屋竣工面积	95.39	86.90	119.41	7.17
期末在建面积	260.45	236.17	157.36	159.10

注：表中数据为并表项目数据，统计口径不含合作项目权益面积及代建项目  
资料来源：公司提供，联合资信整理

在建及拟建项目投资方面，截至2025年6月底，公司并表在建房地产项目计划总投资额合计173.71亿元，其中已投资117.94亿元，未来尚需投资55.77亿元；同期末，公司持有的并表待开发储备项目中有开发计划项目规划建面32.97万平方米，同时考虑到公司拥有较大规模非并表合作开发项目，后续仍存在投资需求，且部分项目合作方资金较为紧张，公司面临一定的资本支出压力。

### (2) 房地产销售

2022—2024年，受房地产行业景气度下行影响，公司权益签约销售面积和金额均逐年下降，销售回款率保持较高水平。2025年上半年，公司权益销售金额同比有所回升，但在售项目中安徽省内三线及以下城市项目及部分商办项目去化压力整体较大，在行业下行拐点未现及城市分化加剧背景下公司未来去化压力较大。

销售方面，在行业整体下行背景下，2022—2024年公司权益签约销售面积、销售均价和销售金额持续下降；同期，公司销售回款率保持在较高水平。2025年上半年，公司权益签约销售金额40.56亿元，同比增长41.67%。

图表4·公司房地产项目销售情况

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1—6月
权益签约销售面积（万平方米）	75.29	62.59	37.91	21.33
权益签约销售均价（元/平方米）	21122	19625	15410	19015
权益签约销售金额（亿元）	159.03	122.83	68.81	40.56
销售回款率（%）	108.14	109.61	101.84%	103.12%

注：上表不含代建项目  
资料来源：公司提供

截至2025年6月底，公司并表在售项目剩余可售面积合计177.64万平方米（已取证+未取证，不含2021年以前竣工项目），其中在建在售（含分期竣工部分）和竣工在售项目剩余可售面积分别为104.76万平方米和72.88万平方米，平均去化率分别为41%和63%，部分竣工项目去化率有待提高；并表在建未推售项目总规划计容建面合计31.27万平方米。截至2025年6月底，公司在售项目中安徽省内三线及以下城市项目去化压力总体较大，在行业下行且城市分化加剧背景下未来去化压力可能继续加大。此外，公司在武汉、重庆、青岛、宁波等二线城市部分项目亦存在较大去化压力。近年来商业和办公市场景气度整体不佳，公司在合肥等地的商办项目去化压力或将持续。

### (3) 土地储备

2022—2024年，公司权益口径土地投资整体呈收缩趋势，新获取项目主要位于一二线城市，预计短期内公司市场化拿地力度将维持较低水平。

2022年，公司新增土储项目6个，分布在重庆、上海、武汉、合肥和芜湖；2023年公司项目拓展以协同股东化解存量地产投资项目风险为主，以收并购方式市场化获取1个土储项目，与股东协同获取6个土储项目，获取方式包括股权并购和合作开发，7个项目分布在宁波、嘉兴、温州、西安和郑州。2024年，公司通过招拍挂、收并购方式取得两个股权项目，分别位于广州市、重庆市；此外，公司与股东协同获取项目3个，主要位于西安和郑州。2025年上半年，公司未新获取土地储备。整体看，公司新开拓项目以一二线城市为主，2023年以来拿地力度处于较低水平。

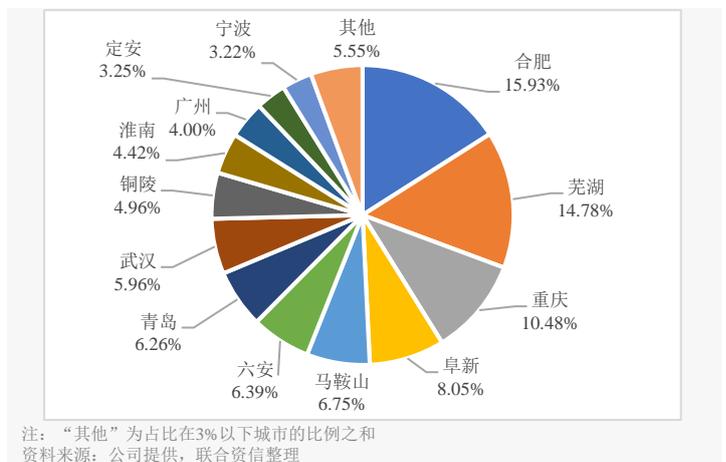
未开发土储方面，截至2025年6月底，公司持有的并表口径待开发土地项目共15个，土地面积合计85.51万平方米，规划计容建筑面积合计137.00万平方米，其中部分项目因市场条件不成熟、配套设施不完善等原因暂无开发计划，预计2025年内开工项目规划计容建面32.97万平方米，可为2026年贡献一定销售额。截至2025年6月底，公司并表总土储324.37万平方米，能够满足公司开发需要，但需关注区域集中度较高和三线及以下城市去化压力较大问题。

图表5·公司土地储备获取情况

项目	2022年	2023年	2024年
新增土储项目(个)	6	7	5
全口径新增土地储备建筑规划面积(万平方米)	52.30	222.41	59.70
新增土地储备金额(亿元)	71.72	173.99	29.07
权益土地投资金额(亿元)	64.17	17.22	21.87

注：1.2023年公司收购南丽湖项目51%股权（公司原持股49%，完成收购后持股100%），未包含在上表内；2.表中不含代建项目，新增土地储备金额指新增土地储备总出资额（或对应债权价值），其中权益土地投资金额指公司出资部分  
资料来源：公司提供，联合资信整理

图表6·截至2025年6月底公司总土储面积城市分布情况



## 3 代建、联建及监管咨询业务

2022年以来，公司与中国信达协同参与多个风险项目化解工作，代建联建等轻资产业务比重整体上升，化解股东及自身投资风险的同时拓宽收入来源。

除传统的房地产开发业务外，公司作为中国信达对房地产行业纾困的重要载体，通过操盘代建、联合建设等形式参与盘活多个房地产风险项目。

### ① 代建

代建业务模式主要为公司输出人员为标的项目提供全条线操盘管理服务，以项目销售额为基础，按照双方约定的比率收取代建管理费。2022年公司新拓展代建项目规模较大，2023—2024年，公司新获取代建项目规模、代建项目签约销售金额和确认代建收入有所下降，主要以联建及监管等形式参与中国信达纾困项目。2025年1—6月，公司新增代建项目建筑规划面积已超过2024年全年。

图表7·公司代建项目拓展情况（单位：个、万平方米、亿元）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1—6月
新拓展代建项目数量	9	6	3	4
新增代建项目建筑规划面积	167.51	73.13	54.69	107.66
代建项目签约销售面积	8.15	26.25	7.32	5.83
代建项目签约销售金额	57.80	68.10	11.61	11.89
代建项目回款额	45.51	67.45	14.40	13.73
公司当年确认代建收入	4.13	3.36	1.32	0.39

资料来源：公司提供，联合资信整理

## ② 联建、监管咨询

联建业务模式主要为公司与合作方对标的项目进行联合建设，各自负责项目若干条线，以信达方（中国信达及下属公司）对项目投资总额为基础收取联建费；监管咨询业务模式主要为公司对标的项目的开发、建设与运营输出监管咨询服务，收取监管咨询费。2022—2024年，公司联建及监管咨询等业务合计实现收入分别为2.82亿元、3.78亿元和5.07亿元，未来业务规模和结转收入可能继续增长。

## 4 未来发展

### 公司未来发展战略清晰，可执行性较强。

未来，公司将依托中国信达系统资源，强化集团协同联动，拓宽不动产业务来源，打造专业化、差异化、特色化的发展模式，形成地产开发、协同并购、管理服务三大业务轻重并举的发展格局，成为专业特色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，根据公司业务资源和组织管控能力持续优化城市布局。2025年，公司将通过协同拓展、并购重组、操盘代建、联合建设、受托管理、项目监管等多种方式拓宽业务来源，采取灵活的营销策略，加快销售回款，加大现房、商办、车位等存量去化力度，积极盘活存量资产。

## 九、财务分析

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司提供的2022年和2024年财务报告进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计结论；信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对2023年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2025年半年度财务报表未经审计。公司合并范围变化对财务数据可比性存在一定影响。

### 1 资产质量

**随着公司放缓拿地节奏和项目去化，公司资产整体呈收缩态势。存货规模较大且开发产品占比处于较高水平，未来仍存在一定的去化和跌价风险；受经营获现减少和债务偿还影响，公司货币资金降幅较大。公司债权和股权类投资主要为地产项目投资，在地产行业景气度仍未修复背景下，存在回收和减值风险。**

2022—2024年末，公司资产总额持续下降，资产结构以流动资产为主，流动资产占比持续下降。2022—2024年末，受经营获现减少、债务本息偿还影响，公司货币资金持续下降，截至2024年底，公司货币资金较2023年底下降48.76%，主要系债务本息偿还及销售回款下降等所致；货币资金由银行存款45.06亿元和其他货币资金4.51亿元，其中受限资金4.49亿元，主要为保证金。随着存量项目的逐步去化结转，公司存货持续下降。截至2024年底，公司存货较2023年底下降2.13%，其中开发成本和开发产品账面余额占比分别为50.83%和49.16%，开发产品上升至较高水平，去化周期整体拉长；同期末，公司累计计提存货跌价准备21.40亿元，计提比例5.77%，考虑到行业仍处于调整阶段，且公司尚存在部分高价地项目未消化完毕，公司存货仍面临跌价风险。公司债权投资<sup>3</sup>和一年内到期的非流动资产主要为合作开发项目股东借款，截至2024年底二者账面价值合计占总资产的20.33%，累计计提债权投资减值准备12.83亿元，其中2024年计提减值7.85亿元，受地产市场下行影响，公司根据合作项目实际销售和盈利情况计提减值规模有所增加；公司债权投资规模大，其回收情况取决于合作项目销售情况，行业下行背景下需关注减值和回收风险。公司交易性金融资产及其他非流动资产主要为公司小股投资或债权投资的地产项目投资款，以公允价值计量，截至2024年底合计41.34亿元，较上年底下降29.64%，主要系部分债权置换为股权所致，在行业下行背景下亦需关注其公允价值变动风险。2022—2024年末，公司长期股权投资持续增长；截至2024年底，公司长期股权投资较上年底增长31.01%，增长主要系债权置换深圳招商安业投资发展有限公司股权所致，构成为合联营地产项目的股权投资，2024年权益法确认长期股权投资收益1.27亿元，宣告发放现金股利或利润0.15亿元，同比均有所下降。

截至2025年6月底，公司资产较2024年底下降0.45%，主要系债权投资和存货计提减值所致；同期末，一年内到期的非流动资产和债权投资合计较2024年底下降6.62%，主要系计提债权投资减值损失9.31亿元所致；长期股权投资较2024年底下降8.99%，主要系联合营企业投资收益亏损及宣告发放现金股利或利润所致；存货较2024年底下降2.18%，主要系当期计提合肥、马鞍山等地产项目存货跌价准备16.22亿元，其中开发成本规模和占比由于项目投入增加等原因较2024年底有所上升。

<sup>3</sup> 公司债权投资科目主要核算一年以上到期的房地产合作开发项目股东借款（不含股权投资款），一年内到期的非流动资产科目主要核算将于一年内到期的合作开发项目股东借款。

**图表 8 • 公司资产主要构成（单位：亿元）**

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>672.71</b>	<b>76.09%</b>	<b>548.84</b>	<b>66.40%</b>	<b>488.95</b>	<b>63.97%</b>	<b>490.91</b>	<b>64.52%</b>
货币资金	123.33	13.95%	96.74	11.70%	49.57	6.49%	60.73	7.98%
存货	395.54	44.74%	357.23	43.22%	349.60	45.74%	341.97	44.94%
一年内到期的非流动资产	73.13	8.27%	18.45	2.23%	24.16	3.16%	20.82	2.74%
<b>非流动资产合计</b>	<b>211.36</b>	<b>23.91%</b>	<b>277.71</b>	<b>33.60%</b>	<b>275.39</b>	<b>36.03%</b>	<b>269.99</b>	<b>35.48%</b>
债权投资	90.78	10.27%	145.25	17.57%	131.21	17.17%	124.26	16.33%
一年内到期的非流动资产+债权投资合计	163.91	18.54%	163.71	19.81%	155.36	20.33%	145.08	19.07%
其他非流动金融资产	26.33	2.98%	38.40	4.65%	33.57	4.39%	35.83	4.71%
长期股权投资	56.17	6.35%	56.66	6.85%	74.23	9.71%	67.56	8.88%
<b>资产总额合计</b>	<b>884.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>826.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>764.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>760.90</b>	<b>100.00%</b>

注：各科目占比为占资产总额的比例，尾差系四舍五入所致  
 资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

资产受限方面，截至 2025 年 6 月底，公司所有权或使用权受限资产情况如下所示，总体看，公司资产受限比例一般。

**图表 9 • 截至 2025 年 6 月底公司资产受限情况**

受限资产科目	账面价值（亿元）	占资产总额比例	受限原因
货币资金	0.92	0.12%	工程建设合同履行担保金、按揭保证金及共管银行账户等
存货	156.18	20.53%	借款抵押等
固定资产	0.22	0.03%	借款抵押
其他非流动金融资产	4.49	0.59%	借款抵押
长期股权投资	4.18	0.55%	借款抵押
投资性房地产	14.49	1.90%	借款抵押
<b>合计</b>	<b>180.48</b>	<b>23.72%</b>	--

注：分项加总与合计数不一致系四舍五入所致  
 资料来源：联合资信根据公司 2025 年半年度报告整理

## 2 资本结构

### （1）所有者权益

**2024 年末公司所有者权益中未分配利润和少数股东权益占比 55.20%，权益稳定性一般。**

2022—2024 年末，公司所有者权益持续增长。截至 2024 年底，公司所有者权益较上年底增长 2.63%，主要系少数股东权益增长所致；其中，未分配利润和少数股东权益合计占比 55.20%，所有者权益稳定性一般。截至 2024 年底，公司少数股东权益较 2023 年底大幅增长，主要是收购项目所致。截至 2025 年 6 月底，公司所有者权益较 2024 年底下降 8.17%，主要系利润亏损所致，未分配利润和少数股东权益分别占所有者权益 35.80%和 15.41%。

### （2）负债

**截至 2025 年 6 月底，公司全部债务资本化比率 64.79%，债务负担较重，债券融资占比较高，一年内到期或回售债券规模较大。**

2022—2024 年末，公司负债持续下降，主要由有息债务、应付账款和合同负债等构成。随着并表开发项目规模的收缩，公司应付账款和合同负债持续下降，合同负债已下降至较低水平，后续收入结转将较为依赖当年现房销售情况。2022—2024 年末，公司其他应付款（合计）持续下降，2023 年下降系部分往来款调整至长期应付款所致。截至 2024 年底，公司其他应付款主要为资金预分配等往来款。截至 2024 年底，公司长期应付款和其他非流动负债主要为有息拆借款和中国信达对公司并表项目的投资款，较上年底有所增加。截至 2025 年 6 月底，公司负债总额较 2024 年底增长 3.51%，主要系其他非流动负债由于与中国信达等共同设立的信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）对公司并表项目的投资款增加所致。

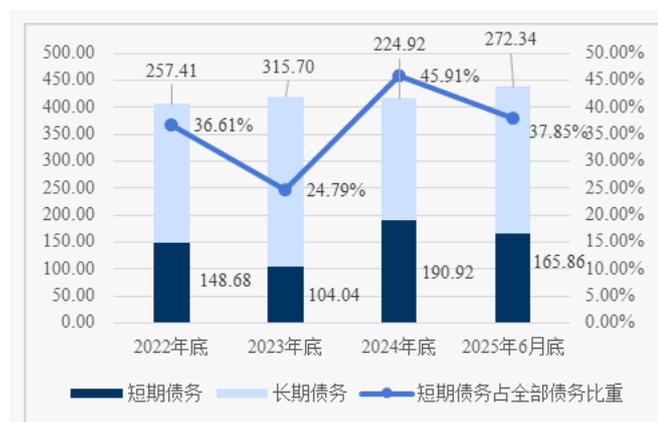
图表 10 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债合计</b>	<b>370.81</b>	<b>58.57%</b>	<b>253.24</b>	<b>44.13%</b>	<b>275.37</b>	<b>54.53%</b>	<b>249.03</b>	<b>47.64%</b>
应付账款	41.84	6.61%	33.24	5.79%	26.68	5.28%	18.17	3.48%
其他应付款（合计）	87.60	13.84%	36.54	6.37%	26.52	5.25%	24.80	4.74%
一年内到期的非流动负债	115.90	18.31%	95.98	16.73%	177.36	35.12%	153.45	29.36%
合同负债	75.19	11.88%	51.24	8.93%	15.84	3.14%	25.96	4.97%
<b>非流动负债合计</b>	<b>262.28</b>	<b>41.43%</b>	<b>320.60</b>	<b>55.87%</b>	<b>229.61</b>	<b>45.47%</b>	<b>273.69</b>	<b>52.36%</b>
长期借款	109.17	17.24%	100.05	17.44%	96.90	19.19%	98.07	18.76%
应付债券	105.75	16.70%	145.77	25.40%	44.10	8.73%	60.10	11.50%
长期应付款（合计）	5.55	0.88%	42.45	7.40%	49.93	9.89%	46.03	8.81%
其他非流动负债	36.77	5.81%	27.31	4.76%	33.78	6.69%	63.10	12.07%
<b>负债总额合计</b>	<b>633.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>573.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>504.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>522.72</b>	<b>100.00%</b>

注：各科目占比为占负债总额的比例，尾差系四舍五入所致  
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

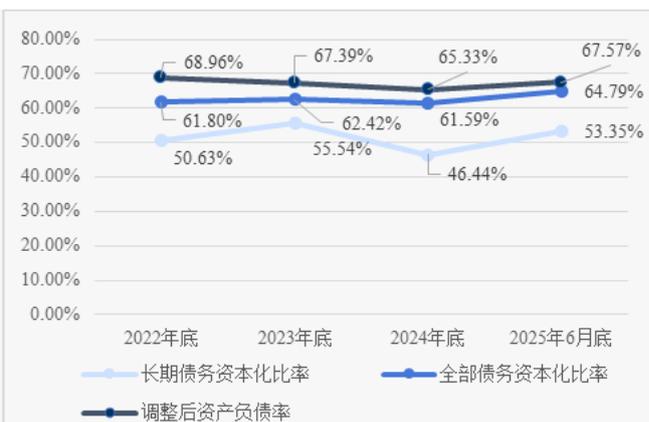
有息债务方面，2022—2024 年末，公司全部债务波动增长，截至 2025 年 6 月底，公司全部债务较 2024 年底增长 5.38%，短期债务占比下降至 37.85%。债务负担指标方面，截至 2025 年 6 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较 2024 年底有所上升，杠杆水平偏高。截至 2025 年 6 月底，公司应付债券（含一年内到期）余额合计 168.80 亿元，在联合资信口径全部债务中占比 38.52%，整体债券融资占比较上年底有所下降但仍较高，其他融资渠道主要为银行借款、中国信达项目投资款等。从债务期限分布看，截至 2025 年 6 月底，公司 1 年以内到期债务占比较高，其中债券到期和回售规模较大，存在一定集中兑付压力，公司计划新发债券偿付或进行转售，需关注后续公开市场债务接续情况。2025 年以来，公司已成功新发行三期中期票据和一期公司债券，合计本金 48.80 亿元，票面利率均在 2.90% 以下，成本较低，资本市场融资能力较好。融资成本方面，2024 年公司平均融资成本约 4.36%。

图表 11 • 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司财务报告和提供资料整理

图表 12 • 公司财务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司财务报告和提供资料整理

图表 13 • 截至 2025 年 6 月底公司有息债务期限分布情况（单位：亿元）

项目	1 年以内	1~2 年	2~3 年	3 年以上	合计	占比
银行借款	35.92	36.22	12.82	49.03	133.99	38.92%
债券融资	108.70	60.10	--	--	168.80	49.03%
信托融资	2.90	--	--	--	2.90	0.84%
其他	5.00	4.65	16.50	12.40	38.55	11.20%
<b>合计</b>	<b>152.52</b>	<b>100.97</b>	<b>29.32</b>	<b>61.43</b>	<b>344.25</b>	<b>100.00%</b>
<b>占比</b>	<b>44.31%</b>	<b>29.33%</b>	<b>8.52%</b>	<b>17.84%</b>	<b>100.00%</b>	--

注：债券融资到期期限考虑回售；此表统计口径为金融债务口径，不含其他应付款、长期应付款及其他非流动负债中的部分债务，与联合资信统计口径存在差异  
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

### 3 盈利能力

近年来公司收入和利润整体下降，2024年以来由于减值损失计提规模较大，2025年以来公司利润大幅亏损，盈利指标表现较弱，未来盈利指标改善仍面临压力。

2022—2024年及2025年1—6月，公司营业总收入分析详见经营概况。2022—2024年，公司利润总额持续下降。同期，公司期间费用波动下降，期间费用率逐年上升，2024年为28.42%，期间费用对利润形成一定侵蚀。公司投资收益主要系合联营企业项目结利及处置收益，2022—2023年占利润总额比例高，2024年，公司投资收益同比下降58.47%。2022—2024年，公司公允价值变动收益波动较大，系以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产价值波动所致，2024年增长主要系对地产项目的债权投资由于债务重组形成的公允价值增加所致。公司资产减值损失主要为存货跌价准备，信用减值损失主要为债权投资的减值损失，2024年同比增幅较大，对利润形成侵蚀。2022—2024年，公司总资本收益率和净资产收益率整体下降，其中2024年同比分别下降2.06个和5.50个百分点。2025年1—6月，公司收入继续下降，无法覆盖营业成本和期间费用；由于联合营企业经营的合肥锦绣花城等项目销售不及预期、出现亏损，公司投资收益为负；同期，公司计提较大规模资产减值损失和信用减值损失，净利润亏损39.78亿元，亏损规模较大。2025年1—9月，公司净利润亏损进一步增加至58.49亿元。根据公司《2025年年度业绩预告》，经公司财务部门初步测算，预计公司2025年年度归属于母公司所有者的净利润为-82.0亿元到-76.0亿元。

整体看，非经常性损益对公司利润影响较大，考虑到公司未来收入规模存在继续收缩可能，但仍需维持日常运营成本及费用支出，同时行业下行背景下公司存在一定的存货减值、债权投资风险以及投资资产公允价值波动风险，未来公司盈利指标改善仍面临压力。

图表 14 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1—6月
营业总收入	182.48	114.20	80.28	17.78
期间费用	24.81	23.73	22.82	11.53
投资收益	7.12	9.51	3.95	-3.75
资产减值损失	-3.89	-3.87	-6.07	-16.30
信用减值损失	-1.48	-3.21	-8.14	-9.58
公允价值变动净收益	-3.69	1.10	1.85	-0.14
利润总额	14.71	8.76	-6.43	-39.19
净利润	5.75	6.02	-8.09	-39.78
营业利润率（%）	21.80	25.26	30.46	17.11
总资本收益率（%）	3.06	2.93	0.87	--
净资产收益率（%）	2.29	2.38	-3.12	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告和公司提供资料整理

### 4 现金流

公司经营获现能力较弱，2023—2024年，受偿债付息规模较大影响，公司筹资活动产生的现金流持续净流出，对货币资金消耗明显。2025年上半年，公司经营获现和净融资规模有所回升。考虑公司地产项目待投资规模和到期/回售债务情况，未来融资需求较大。

2022—2024年，公司经营活动现金流入量持续下降，2024年，受地产销售回款减少影响，公司经营活动现金流入同比下降47.64%；公司经营活动现金流出量亦持续下降，但建安支出、期间费用和税金等支出仍保持一定规模，2024年，公司经营活动现金流净额转为净流出。2022—2024年，公司投资活动现金流入量和流出量随新增合作项目投资减少整体下降，2024年投资活动净流入规模同比增长97.98%；公司筹资活动前净额保持净流入。从筹资活动来看，2022—2024年，公司筹资活动现金流量净额波动较大，2023—2024年呈大额净流出。2025年1—6月，公司销售商品提供劳务现金同比增长50.16%，且经营活动现金流出同比下降15.82%，经营活动现金流量转为净流入；投资活动转为净流出5.58亿元；受融资规模净增加影响，筹资活动现金流同比由净流出转为净流入11.54亿元。

整体看，公司经营获现能力不足，叠加净偿还债务及付息规模较大，一定程度消耗公司货币资金。

图表 15 • 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
经营活动现金流入小计	174.39	85.27	44.65	34.12
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	108.90	82.76	35.42	25.56
经营活动现金流出小计	155.99	78.15	56.06	25.35
<b>经营现金流量净额</b>	<b>18.40</b>	<b>7.12</b>	<b>-11.41</b>	<b>8.77</b>
投资活动现金流入小计	43.27	48.45	19.05	1.46
投资活动现金流出小计	58.00	41.48	5.25	7.04
<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>-14.72</b>	<b>6.97</b>	<b>13.80</b>	<b>-5.58</b>
<b>筹资活动前现金流量净额</b>	<b>3.68</b>	<b>14.09</b>	<b>2.39</b>	<b>3.19</b>
筹资活动现金流入小计	184.13	174.55	73.64	77.10
筹资活动现金流出小计	171.58	216.09	123.95	65.56
<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>12.55</b>	<b>-41.54</b>	<b>-50.31</b>	<b>11.54</b>

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

## 5 偿债指标

公司偿债指标表现一般，考虑股东支持和融资渠道畅通，整体偿债能力优于指标值。

图表 16 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
短期偿债指标	流动比率	181.41%	216.73%	177.56%	197.13%
	速动比率	74.75%	75.66%	50.60%	59.81%
	销售商品提供劳务现金/短期债务（倍）	0.73	0.80	0.19	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.12	0.07	-0.06	--
	现金短期债务比（倍）	0.97	1.13	0.30	0.41
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	30.47	22.98	8.05	--
	全部债务/EBITDA（倍）	13.33	17.63	51.64	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.05	0.02	-0.03	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	1.47	1.11	0.41	--
	经营现金/利息支出（倍）	0.89	0.34	-0.59	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同；“--”代表无异议或不适用，“/”代表未获取  
 资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及提供资料整理

从短期偿债指标看，2022—2024 年末，公司流动比率和速动比率波动下降，2024 年销售回款对短期债务覆盖较弱。截至 2025 年 6 月底，公司现金短期债务比回升至 0.41 倍。公司短期偿债指标较弱。从长期偿债指标看，2022—2023 年公司 EBITDA 对利息覆盖程度尚可 2024 年 EBITDA 对利息和全部债务的覆盖程度较弱，但所有者权益对资产未来减值空间覆盖良好。截至 2025 年 6 月底，公司合并口径已获得银行授信额度 416.89 亿元，未使用额度 212.37 亿元，间接融资渠道畅通；作为上市公司，公司具备直接融资渠道。综合考虑公司获得持续性的股东支持以及融资渠道整体畅通，公司整体偿债能力很强。

截至 2025 年 6 月底，公司对外担保金额为 19.12 亿元，占 2025 年 6 月末净资产的 8.03%，主要系向合联营企业按股权比例提供的融资担保（详见附件 1-4）；截至 2025 年 6 月底公司未发生过逾期担保事件，但公司与部分风险房企存在一定规模的合作开发项目，若未来合作方或项目公司经营出现恶化，公司存在一定或有负债风险。

未决诉讼方面，2022 年 10 月，天津鼎晖弘衣股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“鼎晖合伙”）因借款合同纠纷将包括成都盛臻房地产开发有限公司<sup>4</sup>（以下简称“成都盛臻”）、成都吉盛置业有限公司（成都盛臻原股东的关联方，以下简称“成都吉盛”）在内的九名被告诉至法院，要求成都吉盛偿还债务，成都盛臻等就该债务承担连带责任。诉讼中，鼎晖合伙向法院提交了约定有成都盛臻就成都吉盛案涉债务向鼎晖合伙承担连带担保责任的保证合同，协议签署时间为 2021 年 3 月 18 日。诉讼中，

<sup>4</sup>公司通过 2021 年 7 月和 2021 年 12 月两次股权收购，使其成为公司之全资子公司，

法院查明 2020 年 7 月 20 日起至 2021 年 7 月 11 日期间，成都盛臻的备案公章由案外人湖北金控投资管理有限公司（以下简称“湖北金控”）共管，且经鉴定，前述保证合同中加盖的成都盛臻的印章非当时由湖北金控共管备案的公章。广东省深圳市福田区人民法院作出（2022）粤 0304 民初 50604 号民事判决书，认为鼎晖合伙签约时未尽到合理审查义务，未核实相关印章、董事签名的真实性，并不构成善意，故案涉保证合同无效，判决成都盛臻无需承担保证责任。

鼎晖合伙不服一审判决，向深圳市中级人民法院提起上诉。深圳市中级人民法院作出（2024）粤 03 民终 3780 号民事判决书，二审认定鼎晖合伙在案涉保证合同中系善意相对人，保证合同对成都盛臻发生法律效力，成都盛臻应对成都吉盛案涉债务承担连带保证责任。截至 2025 年 6 月底，公司依据承担连带担保责任债务的本金及利息等，计提预计负债 91156887.21 元。公司正在启动申请再审、向成都盛臻原股东方及其关联方以及有关责任人追偿等法律程序。截至 2025 年 6 月底，公司不存在其他重大未决诉讼或仲裁事项。

## 6 公司本部财务分析

公司本部主要系职能平台，具体业务运营由下属子公司负责，本部资产仍以子公司股权投资和往来款为主；公司本部系公开市场发债主体，应付债券及财务费用规模较大。

截至 2024 年底，公司本部资产总额 422.93 亿元，负债总额 278.21 亿元，所有者权益 144.72 亿元。公司本部 2024 年末资产负债率为 65.78%。2024 年，公司本部营业总收入 9.47 亿元，财务费用 13.15 亿元，利润总额-5.43 亿元。2024 年，公司本部经营活动现金流净额 53.38 亿元，投资活动现金流净额-12.24 亿元，筹资活动现金流净额-70.13 亿元。截至 2024 年底，公司本部资产占合并口径的 55.33%，所有者权益占合并口径的 55.80%。

## 十、ESG 分析

**公司积极履行社会责任，按期披露社会责任报告，ESG 表现处于行业正常水平。**

环境方面，作为房地产行业企业，在项目开发和运营过程中可能产生二氧化碳等温室气体排放，同时也会产生废水、废气等废弃物。为降低对环境的影响，契合国家双碳政策导向，公司构建了绿色建筑、绿色施工和绿色公益等为一体的环保责任体系，严格按照《绿色建筑评价标准》，开展绿色建筑设计，多个项目获得绿色认证，2024 年公司在建项目大都采用装配式技术，降低了粉尘和噪音对环境的污染。此外，公司在天津、青岛、西安和成都等地项目均采取海绵城市设计，促进雨水资源再利用和生态环境保护。

社会责任方面，公司 2024 年解决就业 2954 人，劳动合同签订率 100%，为员工制定了具有激励约束导向的薪酬政策；采购管理方面，为降低环境影响，公司设置了严格的供应商准入制度，入围供应商均需满足“中国绿色产品认证”。社会公益方面，2024 年，公司继续致力于乡村振兴，向青海省海东市乐都区捐赠 290 万元，并选派骨干员工赴新疆克孜勒苏柯尔克孜自治州阿克陶县布伦口乡布伦口村开展驻村工作。

行业风险化解方面，2022 年以来，公司继续与股东协同参与风险项目化解工作，搭建地产行业存量资产纾困盘活基金。

2024 年公司发布了年度社会责任报告，ESG 信息披露情况整体较好。

## 十一、外部支持

### 1 支持能力

**公司股东资本实力雄厚。**

公司间接控股股东中国信达是从事商业银行不良资产处置的四大资产管理公司之一，资本实力雄厚；直接控股股东信达投资为中国信达全资子公司，以房地产开发销售和金融投资为主业，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。截至 2024 年底，中国信达总资产 16389.60 亿元，股东权益 2231.55 亿元；同期末，信达投资总资产 1479.58 亿元，股东权益 415.41 亿元。

### 2 支持可能性

作为中国信达旗下唯一的地产上市平台，公司在中国信达体系内具有重要战略地位，在业务拓展、资源共享及融资担保等方

## 面获得股东较大力度支持。

公司作为中国信达旗下唯一的地产上市平台，借助股东丰富的不良资产处置经验与业务资源，在项目资源获取及处置方面具备差异化竞争优势，与中国信达共享业务、客户、品牌资源与组织网络以增强自身竞争实力。近年来，公司收缩公开市场拿地力度，以协同股东化解地产项目投资风险作为项目拓展重点，为项目提供代建、监管和咨询等服务，推动项目复工复产同时盘活现金流，降低股东及自身投资风险，同时收入来源得以拓宽，二者协同力度进一步加大。根据公司 2025 年 1 月、3 月先后发布的公告，公司与中国信达及鑫盛利保股权投资有限公司（信达投资全资子公司，以下简称“鑫盛利保”）共同发起设立房地产行业存量资产纾困盘活基金（以下简称“母基金”），母基金认缴总规模 200.01 亿元；公司全资子公司北京信达悦生活服务有限公司与中国信达、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”），认缴总规模 50.01 亿元，在问题企业纾困、问题项目盘活等方面的协同力度进一步加强。截至 2024 年底，中国信达为公司并表纾困项目提供债权投资款合计 33.76 亿元，对公司项目开发运营提供资金支持。自前述纾困基金以来，公司并表项目累计获取纾困基金 23.10 亿元。

## 十二、债券偿还风险分析

### 1 本期债项对公司现有债务的影响

**本期债项的发行对公司现有债务结构有一定影响。**

公司本期债项发行规模上限为 18.20 亿元，按照 18.20 亿元测算，分别占 2024 年底公司长期债务和全部债务的 8.09%和 4.38%，对公司现有债务结构影响不大。以 2024 年底数据计算，本期债项发行后公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率将分别由 66.07%、61.59%和 46.44%上升至 66.86%、62.60%和 48.38%。考虑到本期债项募集资金拟将用于偿还公司本部行权的债务融资工具，公司实际债务负担或将低于预测值。

### 2 本期债项偿还能力

**公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期债项的保障能力较强。**

公司本期债项发行规模上限为 18.20 亿元，按照 18.20 亿元测算，2024 年，公司经营活动现金流入量、经营活动现金流量净额和 EBITDA 分别为本期债项拟发行金额的 2.45 倍、-0.63 倍和 0.44 倍。公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期债项的保障能力较强。

图表 17 • 本期债项偿还能力测算

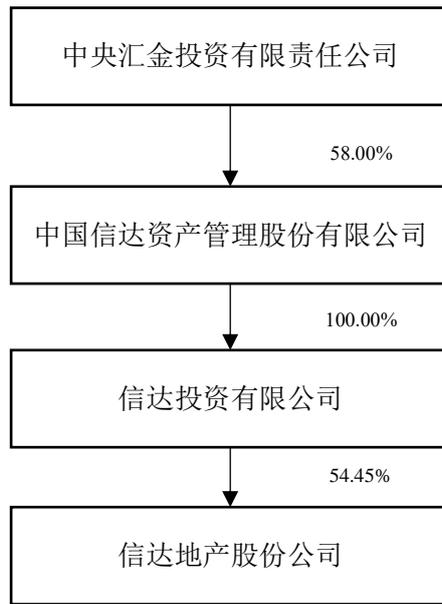
项目	2024 年
发行后长期债务*（亿元）	243.12
经营现金流入/发行后长期债务（倍）	0.18
经营现金/发行后长期债务（倍）	-0.05
发行后长期债务/EBITDA（倍）	30.19

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度计入后测算的长期债务总额  
 资料来源：联合资信整理

## 十三、评级结论

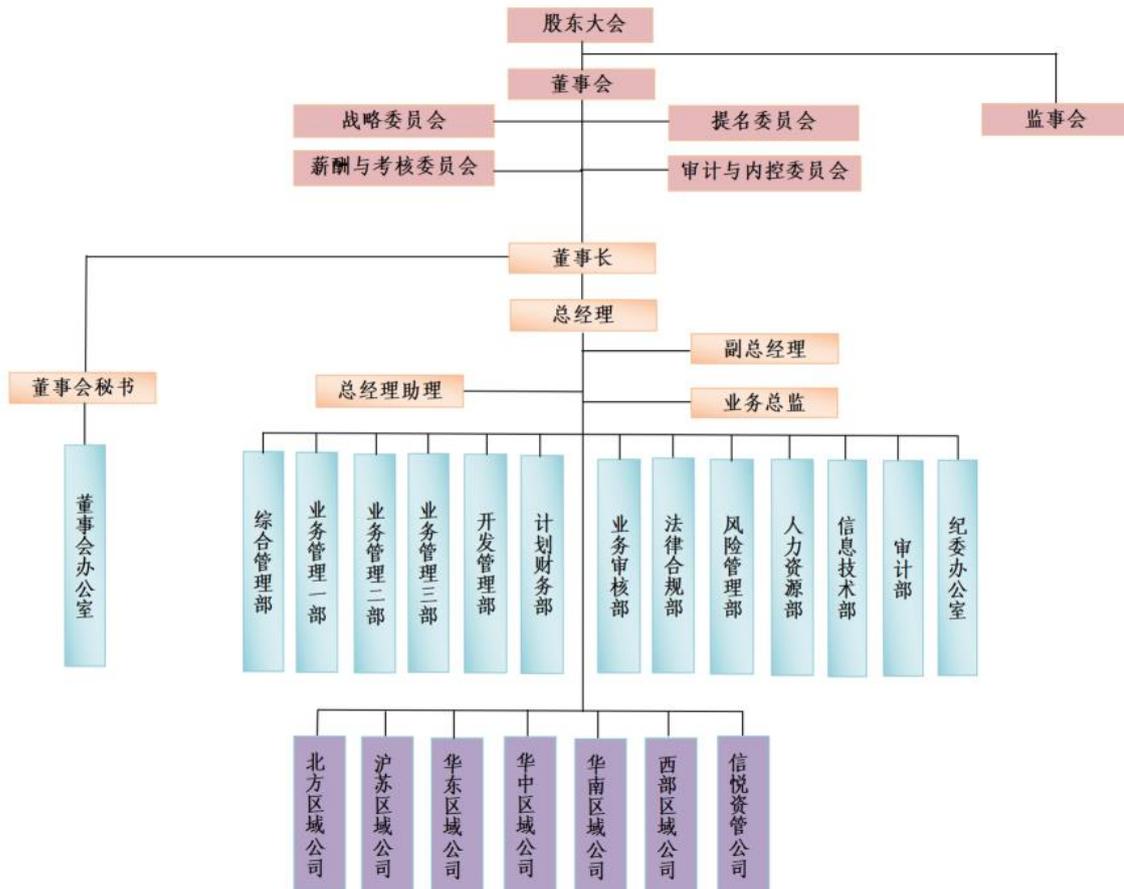
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA<sup>+</sup>，本期债项信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 9 月 6 日）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年 6 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

### 附件 1-3 公司主要子公司情况（截至 2024 年底）

子公司名称	主要经营地	注册资本 (亿元)	主营业务	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海信达银泰置业有限公司	上海市	4.18	房地产	100.00	--	反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	5.00	资产经营	100.00	--	反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	4.00	房地产	100.00	--	反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	4.00	房地产	100.00	--	反向购买取得
长淮信达地产有限公司	淮南市	51.37	房地产	100.00	--	设立、投资或收购控股

资料来源：联合资信根据公司年报整理

**附件 1-4 公司对外担保情况（截至 2025 年 6 月底）**

序号	提供担保单位	被担保单位	担保余额（亿元）
1	信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	10.48
2	信达地产股份有限公司	苏州锐华置业有限公司	0.36
3	信达地产股份有限公司	武汉恺兴置业有限公司	2.18
4	信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	1.37
5	浙江信达地产有限公司	嘉兴嘉铁置业有限公司	0.38
6	重庆信达星城置业有限公司	金海湖新区和盛置业有限公司	0.16
7	信达地产股份有限公司	郑州双茂置业有限公司	2.20
8	信达地产股份有限公司	西安信景合置业有限公司	2.00
<b>合计</b>			<b>19.12</b>

注：合计数与各项加总数存在差异系四舍五入所致

资料来源：联合资信根据公司 2025 年半年度报告和公司提供资料整理

**附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）**

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	144.34	117.09	57.34	68.52
应收账款（亿元）	20.01	18.84	21.78	21.14
其他应收款（亿元）	18.86	13.17	12.88	14.50
存货（亿元）	395.54	357.23	349.60	341.97
长期股权投资（亿元）	56.17	56.66	74.23	67.56
固定资产（亿元）	5.31	5.20	4.90	4.77
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.09
资产总额（亿元）	884.06	826.55	764.34	760.90
实收资本（亿元）	28.52	28.52	28.52	28.52
少数股东权益（亿元）	8.81	6.40	20.98	36.69
所有者权益（亿元）	250.97	252.72	259.36	238.18
短期债务（亿元）	148.68	104.04	190.92	165.86
长期债务（亿元）	257.41	315.70	224.92	272.34
全部债务（亿元）	406.09	419.74	415.84	438.20
营业总收入（亿元）	182.48	114.20	80.28	17.78
营业成本（亿元）	136.49	83.30	55.99	14.32
其他收益（亿元）	0.12	0.08	0.10	0.02
利润总额（亿元）	14.71	8.76	-6.43	-39.19
EBITDA（亿元）	30.47	22.98	8.05	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	108.90	82.76	35.42	25.56
经营活动现金流入小计（亿元）	174.39	85.27	44.65	34.12
经营活动现金流量净额（亿元）	18.40	7.12	-11.41	8.77
投资活动现金流量净额（亿元）	-14.72	6.97	13.80	-5.58
筹资活动现金流量净额（亿元）	12.55	-41.54	-50.31	11.54
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	12.19	5.88	3.95	--
存货周转次数（次）	0.32	0.22	0.16	--
总资产周转次数（次）	0.21	0.13	0.10	--
现金收入比（%）	59.68	72.47	44.12	143.75
营业利润率（%）	21.80	25.26	30.46	17.11
总资本收益率（%）	3.06	2.93	0.87	--
净资产收益率（%）	2.29	2.38	-3.12	--
长期债务资本化比率（%）	50.63	55.54	46.44	53.35
全部债务资本化比率（%）	61.80	62.42	61.59	64.79
调整后资产负债率（%）	68.96	67.39	65.33	67.57
流动比率（%）	181.41	216.73	177.56	197.13
速动比率（%）	74.75	75.66	50.60	59.81
经营现金流动负债比（%）	4.96	2.81	-4.14	--
现金短期债务比（倍）	0.97	1.13	0.30	0.41
EBITDA 利息倍数（倍）	1.47	1.11	0.41	--
全部债务/EBITDA（倍）	13.33	18.26	51.64	--

注：1. 公司 2025 年半年度财务数据未经审计；本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 已将公司 2022—2025 年 6 月末合并口径其他应付款中的有息债务计入短期债务，将长期应付款、其他非流动负债中的有息债务计入长期债务，公司本部有息债务未经调整；3. 表中“/”表示有数据未获取到无法计算，“--”表示指标计算无意义或不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告及公司提供资料整理

**附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）**

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	23.22	37.65	8.56	7.35
应收账款（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款（亿元）	4.78	7.21	0.93	1.98
存货（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资（亿元）	138.52	138.83	134.43	132.37
固定资产（亿元）	0.08	0.06	0.06	0.05
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	393.26	436.67	422.93	421.96
实收资本（亿元）	28.52	28.52	28.52	28.52
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	156.28	150.11	144.72	142.76
短期债务（亿元）	58.51	100.46	140.46	122.69
长期债务（亿元）	105.78	145.77	44.25	60.25
全部债务（亿元）	164.30	246.23	184.71	182.94
营业总收入（亿元）	9.57	9.85	9.47	4.41
营业成本（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	9.39	-5.69	-5.43	-1.96
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
经营活动现金流入小计（亿元）	62.55	38.67	55.11	2.64
经营活动现金流量净额（亿元）	-21.24	-29.58	53.38	-0.38
投资活动现金流量净额（亿元）	12.58	9.24	-12.24	3.14
筹资活动现金流量净额（亿元）	19.84	34.67	-70.13	-3.97
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	*	*	*	--
存货周转次数（次）	*	*	*	--
总资产周转次数（次）	0.03	0.02	0.02	--
现金收入比（%）	0.00	0.00	0.03	0.00
营业利润率（%）	99.39	99.54	99.56	99.54
总资本收益率（%）	6.75	2.25	2.36	--
净资产收益率（%）	6.06	-3.32	-3.75	--
长期债务资本化比率（%）	40.37	49.27	23.42	29.68
全部债务资本化比率（%）	51.25	62.13	56.07	56.17
资产负债率（%）	60.26	65.62	65.78	66.17
流动比率（%）	141.73	120.04	40.01	57.72
速动比率（%）	141.73	120.04	40.01	57.72
经营现金流动负债比（%）	-16.19	-21.01	23.32	--
现金短期债务比（倍）	0.40	0.37	0.06	0.06
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1.公司 2025 年半年度财务数据未经审计；本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 公司本部有息债务未经调整；3.表中“/”表示有数据未获取到无法计算，“—”表示指标计算无意义或不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

### 附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率 = [(本期 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据 + 平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 × 100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
营业利润率	(营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业总收入 × 100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 应收票据 + 应收款项融资中的应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据 + 其他短期债务

长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他长期债务

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

## 附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

## 附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

## 跟踪评级安排

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，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

信达地产股份有限公司（以下简称“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本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重  
大事项，贵公司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贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现  
有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将  
进行调查，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。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、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。