证券代码：600657　　证券简称：信达地产　　编号：临 2018-073 号

# 信达地产股份有限公司
# 收购报告书

公司名称：信达地产股份有限公司

股票简称：信达地产

股票代码：600657

上市地点：上海证券交易所

收 购 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

通讯地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 17-19 层

签署日期：2018 年 9 月

# 收购人声明

一、本报告书系根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司收购管理办法》（以下简称“《收购办法》”）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号—上市公司收购报告书》及相关法律、法规编写。

二、依据《证券法》、《收购办法》的规定，本报告书已全面披露收购人在信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）拥有权益的股份。

截至本报告书签署日，除本报告书披露的持股信息外，上述收购人没有通过任何其他方式在信达地产拥有权益。

三、收购人签署本报告已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次收购是指中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）将所持信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%，委托效力及于因信达地产转增、送红股等方式而新增的股份）对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资有限公司（以下简称“信达投资”）管理，托管期限为自《中国信达资产管理股份有限公司与信达投资有限公司之股权托管协议》（以下简称“《股权托管协议》”）生效之日起至中国信达出售或转让全部标的股权从而导致中国信达不再直接持有，或者不再通过除信达投资外其他子公司间接持有信达地产的股权之日止。

根据《收购办法》规定，本次收购已经触发信达投资的要约收购义务。信达投资将依法向中国证监会提交《信达地产股份有限公司收购报告书》及豁免要约收购义务的申请，并在取得中国证监会豁免信达投资的要约收购义务后，方可实施本次收购。

五、本次收购是根据本报告所载明的资料进行的。除本收购人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本

报告书做出任何解释或者说明。

# 目 录

收购人声明 ..... 1
目 录 ..... 3
第一节 释义 ..... 4
第二节 收购人介绍 ..... 5
第三节 收购决定及收购目的 ..... 15
第四节 收购方式 ..... 17
第五节 资金来源 ..... 23
第六节 后续计划 ..... 24
第七节 对上市公司的影响分析 ..... 26
第八节 与上市公司之间的重大交易 ..... 30
第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况 ..... 32
第十节 收购人的财务资料 ..... 33
第十一节 其他重大事项 ..... 39
第十二节 备查文件 ..... 43
附表 收购报告书 ..... 45

# 第一节 释义

除非上下文义另有所指，本报告中下列用语具有如下涵义：

| | | |
|---|---|---|
| 信达地产、上市公司 | 指 | 信达地产股份有限公司 |
| 信达投资、收购人、受托方 | 指 | 信达投资有限公司，信达地产的第二大股东 |
| 中国信达、委托方 | 指 | 中国信达资产管理股份有限公司，信达地产的第一大股东 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 海南建信 | 指 | 海南建信投资管理股份有限公司 |
| 《股权托管协议》 | 指 | 《中国信达资产管理股份有限公司与信达投资有限公司之股权托管协议》 |
| 标的股权 | 指 | 中国信达所持信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%）以及因信达地产转增、送红股等方式而新增的股份 |
| 本次收购、本次股权托管 | 指 | 中国信达将标的股权对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理 |
| 信达证券、财务顾问 | 指 | 信达证券股份有限公司 |
| 本报告书、《收购报告书》 | 指 | 《信达地产股份有限公司收购报告书》 |
| 提示性公告 | 指 | 信达地产股份有限公司《关于股东股权托管的公告》 |
| 《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》 |
| 《收购办法》 | 指 | 《上市公司收购管理办法》 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |

本报告书中可能存在个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成。

# 第二节 收购人介绍

## 一、收购人基本情况

名称：信达投资有限公司

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：龚建德

注册资本：200,000 万元人民币

统一社会信用代码：911100007109268440

企业类型：有限责任公司（法人独资）

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。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

经营期限：2000 年 8 月 1 日至 2050 年 7 月 31 日

股东名称：中国信达资产管理股份有限公司

通讯地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 17-19 层

联系方式：010-62157227

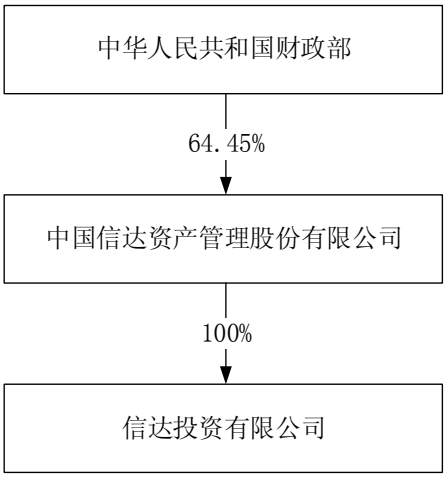
## 二、收购人控股股东、实际控制人的有关情况

### （一）收购人控股股东、实际控制人

截至本报告书签署日，信达投资为中国信达的全资子公司，信达投资的控股股东为中国信达，信达投资的实际控制人为财政部。

### （二）股权结构及股权控制关系情况

截至本报告书签署日，收购人股权结构图如下：




**（三）收购人及其控股股东主要下属企业**

1、信达投资

截至本报告书签署日，信达投资主要下属企业及其主要业务情况如下：

| 序号 | 企业名称 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 海南建信投资管理股份有限公司 | 41,250.00 | 100% | 股权投资与管理,产权收购兼并与经营,高科技产业投资,实业投资,投资信息咨询,计算机软件开发及经营,项目策划咨询,旅游项目开发。 |
| 2 | 上海同达创业投资股份有限公司 | 13,914.36 | 40.68% | 高新技术产业投资,实业投资及资产管理,农业开发经营与国内贸易(除专项规定)。 |
| 3 | 深圳市建信投资发展有限公司 | 40,000.00 | 100% | 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、评诂、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诂;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)^ |
| 4 | 三亚天域实业有限公司 | 6,000.00 | 51% | 酒店经营[客房、餐厅、会议中心、康乐(歌舞厅、游泳池、桑拿、网球场、海上运动)、商场、烟草销售、商务中心、健身房、美容美发、电子游艺]、(以上项目仅限分公司经营),工业开发,农业开 |

| 序号 | 企业名称 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 发,高科技开发。 |
| 5 | 武汉东方建国大酒店有限公司 | 28,200.00 | 90.25% | 商业咨询及相关的配套服务、(国家有专项规定的经审批后方可经营)。;经营住宿、餐饮、购物、健身娱乐、桑拿、按摩(经营期限、经营范围与许可证核定的期限、范围一致)。 |
| 6 | 河南省金博大投资有限公司 | 40,000.00 | 100% | 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。 |
| 7 | 信达建润地产有限公司 | 20,000.00 | 30% | 房地产开发(不含土地成片开发;高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营;大型主题公园的建设、经营);销售自行开发的房屋;物业管理;房地产咨询。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。) |
| 8 | 河北信达金建投资有限公司 | 7,600.00 | 100% | 投资、房地产开发、资产受托管理、资产管理、重组;财务管理咨询、策划;物业管理、高新技术产业开发;地热能源开发利用;宾馆、住宿、室内场地租赁、会议服务、大型餐馆(含凉菜;含裱花蛋糕;含生食海产品;含冷热饮品制售);理发店、公共浴室、游泳场(馆)、游艺厅(室)、舞厅、体育场(馆)、卷烟、雪茄烟、酒类零售(限于分支机构经营)。(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) |
| 9 | 大连信达中连投资有限公司 | 5,111.00 | 55% | 项目投资(专项审批除外)。(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。) |
| 10 | 新疆信天达企业管理咨询有限公司 | 100.00 | 100% | 企业管理咨询,投资咨询。 |
| 11 | 北京信达裕和投资有限公司 | 1,500.00 | 100% | 资产管理;投资咨询;物业管理。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业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 |

| 序号 | 企业名称 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。) |
| 12 | 信达资本管理有限公司 | 20,000.00 | 60% | 受托管理私募股权投资基金,从事投融资管理及相关咨询服务业务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。 |

2、中国信达

截至本报告书签署日，信达投资的控股股东中国信达的主要下属企业及其主要业务情况如下：

| 序号 | 企业名称 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 信达证券股份有限公司 | 256,870 | 99.33% | 证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券业务；证券投资基金销售业务；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品 |
| 2 | 幸福人寿保险股份有限公司 | 1,013,038 | 50.995% | 人寿保险、健康保险、人身意外伤害保险以及与人身保险相关的再保险业务 |
| 3 | 中国金谷国际信托有限责任公司 | 220,000 | 92.29% | 资金信托；动产、不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托等业务 |
| 4 | 信达金融租赁有限公司 | 350,524.9 | 99.92% | 融资租赁业务；吸收非银行股东 3 个月（含）以上的定期存款；接受承租人的租赁保证金；转让和受让融资租赁资产；固定收益类证券投资业务；同业拆借；向金融机构借款；境外借款；租赁物品变卖及处理业务；经济咨询；为控股子公司、项目公司对外融资提供担保业务；中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。 |
| 5 | 中国信达(香港)控股有限公司 | 2,497,548.7 万港元 | 100% | 投资 |
| 6 | 信达投资有限公司 | 200,000 | 100% | 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。 |
| 7 | 中润经济发展有限责任公司 | 3,000 | 100% | 许可经营项目：无；一般经营项目：实业开发与投资；农业开发建设与投 |

| 序号 | 企业名称 | 注册资本（万元） | 持股比例 | 经营范围 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 资；高新技术开发、投资与转让；资产受托管理；企业重组；财务顾问；设备租赁、汽车租赁；技术培训与服务；物业管理；机械设备、电子设备、五金交电、化工产品（国家有专项专营规定的除外）、建筑材料、金属材料（贵、稀金属除外）、汽车（小轿车除外）销售；企业经营管理、经济信息、技术咨询服务。 |
| 8 | 信达地产股份有限公司 | 285,187.8595 | 27.93%（注） | 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。 |

注：截至本报告书签署之日，中国信达直接持有信达地产 27.93%的股份，中国信达全资子公司信达投资直接持有信达地产 27.16%的股份，信达投资通过其控股子公司海南建信间接持有信达地产 0.36%的股份。

## 三、收购人从事的主要业务及最近三年及一期财务状况的简要说明

### （一）主要业务

信达投资的主营业务主要系从事对外投资业务。在对外投资业务方面，信达投资利用集团综合金融的经营优势，发挥自身在投资、资本市场等领域的专长，通过专业化的投资团队、多元化的投资方式，为客户提供量身定制的服务方案。

### （二）最近三年及一期财务状况的简要说明

最近三年及一期简要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

| 项目 | 2018 年 6 月 30 日/2018 年 1-6 月 | 2017 年 12 月 31 日/2017 年度 | 2016 年 12 月 31 日/2016 年度 | 2015 年 12 月 31 日/2015 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 13,492,533.12 | 13,034,178.59 | 10,927,799.14 | 8,366,860.77 |
| 净资产 | 2,194,922.18 | 2,099,826.45 | 1,933,722.71 | 1,702,070.52 |
| 营业收入 | 463,012.20 | 1,839,765.14 | 1,443,970.91 | 1,111,272.60 |
| 净利润 | 129,826.55 | 290,954.99 | 342,528.76 | 239,703.26 |
| 净资产收益率（%） | 5.91 | 13.86 | 17.71 | 14.08 |
| 资产负债率（%） | 83.73 | 83.89 | 82.30 | 79.66 |

注：信达投资 2018 年 1-6 月财务数据未经审计。

## 四、收购人最近五年的违法违规情况

截至本报告书签署日，收购人在最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚。

## 五、收购人最近五年的重大诉讼情况

截至本报告书签署日，收购人在最近五年涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼及仲裁情况统计如下：

| 序号 | 案由 | 诉讼金额 | 原告 | 被告 | 受理机构 | 诉讼阶段 | 判决/裁决结果 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 股权转让合同纠纷 | 违约金 10 亿元 | 北京庄胜房地产开发有限公司 | 信达投资有限公司、北京信达置业有限公司、中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司 | 最高人民法院 | 二审已判决，现提请再审 | 2014 年 12 月 18 日，北京高院作出一审判决，驳回北京庄胜公司全部诉讼请求。2017 年 3 月 24 日，最高人民法院作出二审判决，主要判决内容为：撤销一审判决；确认解除框架协议及补充协议三；信达置业返还庄胜二期 A、C-G 地块项目权益；信达投资支付 10 亿元违约金；庄胜地产向信达投资返还合同款项 22.1 亿元及 5.3 亿元拆迁款。<br>2017 年 4 月 6 日，信达投资向最高人民法院提起申诉，2017 年 4 月 20 日，最高人民法院立案受理。2018 年 7 月 20 日，最高人民法院组织各方进行再审新证据询问程序，目前案件正处于最高人民法院再审审查过程中。 |
| 2 | 合同纠纷 | 1,894.49 万元 | 信达投资公司之下属公司青岛信达荣昌置业集团有限公司 | 青岛万博科贸发展公司、青岛兴源房地产开发有限公司 | 山东省高级人民法院 | 调解阶段 | 2010 年 5 月，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定："1.本案由本院提审；2.再审期间，中止原判决的执行。"根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。<br>2011 年 5 月，山东省高级人民法院组织双方进行调解。2014 年 6 月 27 日，信达投资承诺："对青岛兴源诉讼案，请贵公司自 2014 年 6 月 30 日起，尽快于 1 年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于 2007 年 4 月 30 日重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司将在接到贵公司书面通知 1 个月内，履行现金弥补承诺。" |

| 序号 | 案由 | 诉讼金额 | 原告 | 被告 | 受理机构 | 诉讼阶段 | 判决/裁决结果 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 截至目前，案件仍处于调解阶段 |
| 3 | 土地转让纠纷 | 返还土地转让款5,860.29万元；赔偿经济损失2.5亿元 | 大商股份郑州商业投资有限公司 | 河南省金博大投资有限公司 | 河南省高级人民法院 | 已出具一审判决，提起上诉 | 2018年7月24日，河南省高级人民法院出具民事判决书（【2017】豫民初26号），主要内容：1、解除大商股份郑州商业投资有限公司与河南省金博大投资有限公司签订的《土地使用权转让协议》及《土地使用权转让协议<补充协议>》，河南省金博大投资有限公司于本判决生效后十日内返还大商股份郑州商业投资有限公司土地转让款5,860.29万元；2、河南省金博大投资有限公司于本判决生效后十日内赔偿大商股份郑州商业投资有限公司经济损失2,793.758万元；<br>河南金博大针对一审判决已提交上诉状。 |
| 4 | 商场租赁纠纷 | 7,064.66万元及相关损失 | 河南省金博大投资有限公司 | 大商股份有限公司 | 郑州市中级人民法院 | 法院已受理 | 一审尚未开庭。 |
| 5 | 商场租赁纠纷 | 13,031.51万元及利息 | 大商股份有限公司 | 河南省金博大投资有限公司、信达投资有限公司 | 河南省高级人民法院 | 河南省高院已向我方送达应诉通知书、起诉状 | 一审尚未开庭。 |
| 6 | 合同纠纷 | 18,500.00万元 | 大商股份有限公司 | 信达投资有限公司、郑州金博大投资有限公司 | 河南省高级人民法院 | 河南高院已向我方送达应诉通知书、起诉状 | 一审尚未开庭。 |

## 六、收购人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书签署日，信达投资董事、监事、高级管理人员情况统计如下：

| 姓名 | 曾用名 | 职务 | 身份证号 | 国籍 | 住所 | 其他国家或地区的居留权 |
|---|---|---|---|---|---|---|

| 姓名 | 曾用名 | 职务 | 身份证号 | 国籍 | 住所 | 其他国家或地区的居留权 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 龚建德 | 无 | 董事长 | 11010219630818**** | 中国 | 北京市海淀区法华寺村甲5号1号楼305号 | 无 |
| 赵立民 | 无 | 董事、总经理 | 21122419690220**** | 中国 | 北京市大兴区瀛海镇四海路 5 号院 13 号楼 1 单元 601 室 | 无 |
| 吴德桥 | 无 | 董事 | 42010619591006**** | 中国 | 北京市东城区新中街 18 号 1 楼 2304 号 | 无 |
| 叶方明 | 无 | 董事 | 32011219671123**** | 中国 | 北京市西城区北营房西里 12 号楼 6 门 603 号 | 无 |
| 李玉萍 | 无 | 董事 | 36052119631124**** | 中国 | 北京市西城区西长安街 28 号 | 无 |
| 齐睦丹 | 无 | 监事 | 21020419660722**** | 中国 | 北京市宣武区康乐里小区 5 号楼 6 层 7 号 | 无 |
| 刘社梅 | 无 | 副总经理 | 11010219630507**** | 中国 | 北京市海淀区万柳阳春光华家园 10 号楼 401 | 无 |
| 童晓俐 | 无 | 副总经理 | 42010619641126**** | 中国 | 北京市西城区丰汇园 4 号楼 2 门 101 | 无 |
| 沈永彬 | 无 | 纪委书记 | 11010819660610**** | 中国 | 北京市海淀区长春桥路 5-1-705 | 无 |
| 王兆彤 | 无 | 副总经理 | 11010519700728**** | 中国 | 北京市朝阳区道家园 8 楼 1608 号 | 无 |
| 吴蓓 | 无 | 业务总监 | 21060419700103**** | 中国 | 北京市海淀区北蜂窝路 5 号 79 栋 3 号 | 无 |
| 辛重阳 | 无 | 业务总监 | 11010819641014**** | 中国 | 北京海淀区中关村新科祥园 4 号楼 1009 | 无 |
| 李忠超 | 无 | 业务总监 | 42242719720804**** | 中国 | 北京市海淀区中央民大家属区 13 号楼 28 单元 6 号 | 无 |

上述信达投资董事、监事及高级管理人员在最近五年之内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁

的情况。

## 七、收购人及其控股股东在其他上市公司、金融机构拥有权益的简要情况

1、截至本报告书签署日，信达投资在境内、外持有 5%以上权益的上市公司情况统计如下：

| 序号 | 上市公司简称 | 股票代码 | 持股比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 信达地产 | 600657 | 27.52%（注） | 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。 |
| 2 | 同达创业 | 600647 | 40.68% | 高新技术产业投资,实业投资及资产管理,农业开发经营与国内贸易(除专项规定)。 |

注：信达投资直接持有信达地产 27.16%的股份，通过其控股子公司海南建信间接持有信达地产 0.36%的股份。

2、截至本报告书签署日，中国信达在境内、外持有或控制 5%以上权益的上市公司情况统计如下：

| 序号 | 上市公司简称 | 股票代码 | 持股比例 | 主营业务 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 信达地产 | 600657 | 27.93%（注） | 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。 |
| 2 | 同达创业 | 600647 | 40.68% | 高新技术产业投资,实业投资及资产管理,农业开发经营与国内贸易(除专项规定)。 |
| 3 | 中国核建 | 601611 | 11.78% | 工程承包、建设 |
| 4 | 红阳能源 | 600758 | 10.53% | 电力、热力、蒸汽生产与经营 |
| 5 | 盐湖股份 | 000792 | 6.23% | 化学原料及化学制品制造 |
| 6 | 白银有色 | 601212 | 5.38% | 有色金属的采选、冶炼、加工、贸易 |
| 7 | 西部创业 | 000557 | 15.71% | 铁路运输、仓储物流 |
| 8 | 香梨股份 | 600506 | 23.88% | 以库尔勒香梨为主的果品种植、加工和销售 |
| 9 | 开滦股份 | 600997 | 22.24% | 主要业务包括煤炭开采、原煤洗选加工、炼焦及煤化工产品的生产销售，主要产品包括洗精煤、焦炭以及甲醇、纯苯等化工产品。 |
| 10 | 蓝焰控股 | 000968 | 7.02% | 主营业务为煤矿瓦斯治理及煤层气勘探、开发与利用业务。 |
| 11 | 信达国际控股 | 111.HK | 63% | 企业融资、企业财务顾问、证券交易、商品及期货交易、资产管理及财富管理等 |
| 12 | 银建国际 | 171.HK | 19.54% | 物业投资、证券买卖及于澳门提供处 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 置不良资产顾问服务 |
| 13 | 中国富强 | 290.HK | 19.99% | 金融服务业 |

注：截至本报告书签署之日，中国信达直接持有信达地产 27.93%的股份，中国信达全资子公司信达投资直接持有信达地产 27.16%的股份，信达投资通过其控股子公司海南建信间接持有信达地产 0.36%的股份。

3、截至本报告书签署日，信达投资不存在持股 5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构情况。

4、截至本报告书签署日，中国信达持股 5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况统计如下：

| 序号 | 金融机构名称 | 持股比例 | 主要业务 |
|---|---|---|---|
| 1 | 信达证券股份有限公司 | 99.33% | 证券经纪 |
| 2 | 信达期货有限公司 | 99.33% | 期货经纪 |
| 3 | 信达澳银基金管理有限公司 | 53.64% | 基金管理 |
| 4 | 幸福人寿保险股份有限公司 | 50.995% | 人寿保险 |
| 5 | 中国金谷国际信托有限责任公司 | 92.29% | 信托投资 |
| 6 | 南洋商业银行有限公司 | 100% | 商业银行 |
| 7 | 南洋商业银行（中国）有限公司 | 100% | 商业银行 |
| 8 | 南洋商业银行（代理人）有限公司 | 100% | 证券经纪 |
| 9 | 南洋商业银行信托有限公司 | 100% | 信托投资 |
| 10 | 信达国际控股有限公司 | 63% | 证券经纪 |
| 11 | 信达国际证券有限公司 | 63% | 证券交易 |
| 12 | 信达国际期货有限公司 | 63% | 期货经纪 |
| 13 | 信达国际资产管理有限公司 | 63% | 资产管理 |
| 14 | 信达国际融资有限公司 | 63% | 融资咨询 |
| 15 | 信达国际研究有限公司 | 63% | 股票研究 |
| 16 | 信达国际财富管理顾问有限公司 | 63% | 财富管理 |
| 17 | 信达国际信贷有限公司 | 63% | 信用贷款 |
| 18 | 信达金融租赁有限公司 | 99.92% | 金融租赁 |
| 19 | 国任财产保险股份有限公司 | 10% | 财产保险 |

# 第三节 收购决定及收购目的

## 一、本次收购的目的

为了确认信达投资对信达地产的合并控制关系，优化信达投资的治理结构，增强信达投资的融资能力，中国信达通过股权托管的方式，将其持有的信达地产796,570,892股股份（占信达地产总股本的27.93%，委托效力及于因信达地产转增、送红股等方式而新增的股份）对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理，托管期限为自《股权托管协议》生效之日起至中国信达出售或转让全部标的股权从而导致中国信达不再直接持有，或者不再通过除信达投资外其他子公司间接持有信达地产的股权之日止。本次股权托管后，信达投资通过直接或间接的方式合计持有信达地产27.52%的股份（即784,887,391股，本次股权托管前已经持有）；同时，信达投资通过《股权托管协议》间接拥有信达地产27.93%的表决权；因此，信达投资将合计拥有信达地产55.45%的表决权，从而获得信达地产的控制权，信达地产将纳入信达投资的合并财务报表的合并范围。

## 二、未来十二个月继续增持上市公司股份或者处置其已拥有权益的股份的计划

本次收购完成后，若收购人作出增持或处置上市公司股份的决定，将按照《证券法》、《收购办法》及其他相关法律法规的要求，履行审批程序及信息披露义务。

## 三、收购人作出本次收购决定所履行的相关程序及具体时间

### （一）已经履行的程序

1、2018年9月21日，中国信达召开2018年第59次专题会，同意与信达投资签署《股权托管协议》；

2、2018年9月25日，中国信达召开第九次党委会，同意与信达投资签署《股权托管协议》；

3、2018年9月27日，信达投资召开第七届董事会2018年第一次临时会议，

同意与中国信达签署《股权托管协议》；

4、2018 年 9 月 28 日，信达投资与中国信达正式签署《股权托管协议》。

**（二）尚需履行的程序**

本次股权托管尚需取得中国证监会核准豁免信达投资履行要约收购义务的批复。

# 第四节 收购方式

## 一、收购人持有上市公司股份比例及股权控制结构的变化情况

### （一）收购表决权的情况

上市公司名称：信达地产股份有限公司

股份种类：A 股限售流通股

收购的表决权对应的股份数量：796,570,892 股

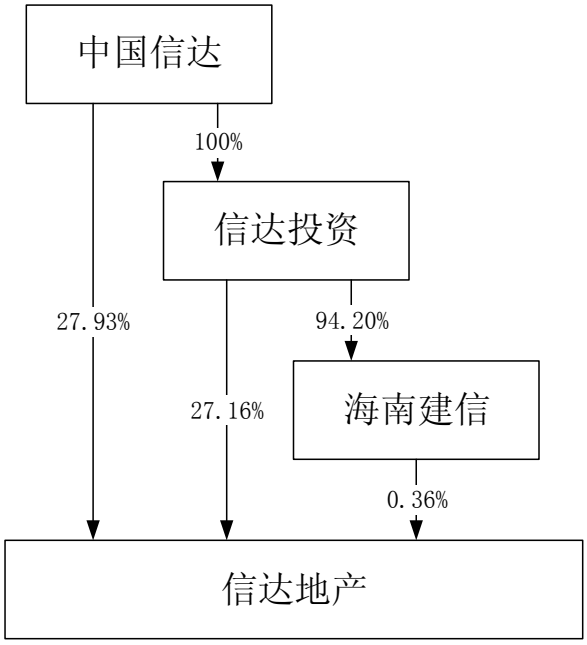
收购的表决权对应的股份数量占总股本的比例：27.93%

### （二）本次收购前后股权控制结构的变化情况

1、本次收购前收购人持有信达地产股权的情况

本次收购（即股权托管）前，收购人信达投资直接持有信达地产 27.16%的股份（即 774,518,291 股），并通过控股子公司海南建信间接持有信达地产 0.36%的股份（即 10,369,100 股），因此，信达投资通过直接及间接的方式合计持有信达地产 27.52%的股份（即 784,887,391 股），系信达地产第二大股东。

信达地产与主要股东中国信达、信达投资及海南建信的股权结构图如下：

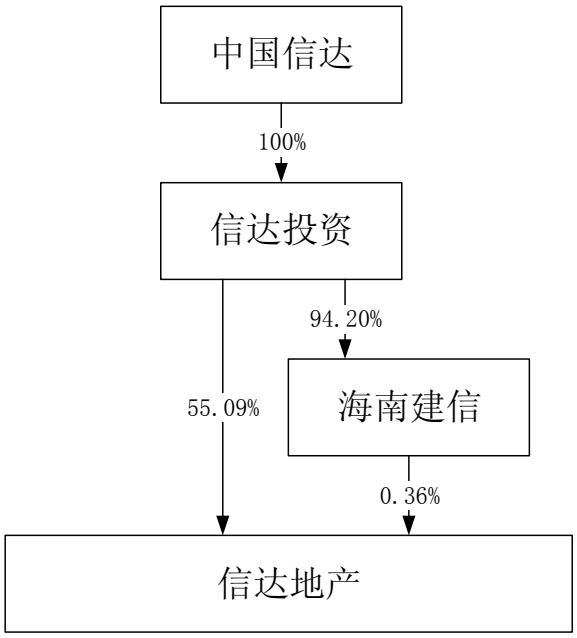


2、本次收购后收购人持有信达地产股权的情况

本次收购不涉及股份划转，仅为标的股权对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利委托管理。

本次收购（即股权托管）后，信达投资依然通过直接或间接的方式合计持有信达地产 27.52%的股份（即 784,887,391 股，本次股权托管前已经持有），实际持股比例未发生变化，但是本次收购涉及表决权比例的变化。本次收购（即股权托管）后，信达投资除直接拥有信达地产 27.16%的表决权及通过海南建信间接拥有信达地产 0.36%的表决权外，还通过《股权托管协议》间接拥有信达地产 27.93%的表决权，合计拥有信达地产 55.45%的表决权。

信达地产主要股东中国信达、信达投资及海南建信的表决权情况如下：




## 二、本次收购的基本情况

### （一）委托方与受托方

本次收购的委托方为信达地产第一大股东中国信达；本次收购的受托方为中国信达的全资子公司、信达地产第二大股东信达投资。

### （二）收购对价

本次收购不涉及股份划转，为标的股权对应的除收益权、处分权、认股权之

外的权利委托管理，不涉及资金支付。

**（三）收购股份的种类、数量、比例及性质**

中国信达将所持信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%，委托效力及于因信达地产转增、送红股等方式而新增的股份）对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理，托管期限为自《股权托管协议》生效之日起至中国信达出售或转让全部标的股权从而导致中国信达不再直接持有，或者不再通过除信达投资外其他子公司间接持有信达地产的股权之日止。

本次收购涉及的标的股权全部为 A 股限售流通股，但本次收购不涉及股份划转，仅为标的股权对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利委托管理，因此中国信达关于标的股权的股份锁定承诺不会对本次收购构成障碍。

**（四）协议签订情况及主要内容**

中国信达与信达投资于 2018 年 9 月 28 日签订了《股权托管协议》，该《股权托管协议》自取得中国证券监督管理委员会要约收购豁免之日起生效。协议主要内容如下：

1、协议主体

甲方：中国信达资产管理股份有限公司

乙方：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

2、托管标的

双方同意，甲方委托乙方进行托管的标的股权为甲方持有的信达地产 27.93%的股权（对应限售股 796,570,892 股）。

托管期限内，若甲方所持有的标的股权因信达地产转增、送红股等方式增加的，增加的部分也自动纳入本协议的托管标的范围；若甲方出售部分标的股权的，则本协议的托管标的相应减少。

3、托管权利

（1）甲方同意将标的股权除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托乙方管理，包括但不限于信达地产的股东表决权、管理者的委派权或选择权，乙方同意接受该委托。在托管期限内，除本协议另有约定外，乙方持本协议即可行使上述权利，并无须另行获得甲方的授权委托书。

（2）甲方委托乙方行使的标的股权的股东权利包括但不限于以下（若甲方有该等权利）：

①作为信达地产股东的股东表决权；

②向信达地产推荐董事（包括董事长），并通过董事会行使权利；

③向信达地产推荐监事，并通过监事会行使权利；

④向信达地产推荐总经理人选；

⑤法律法规及信达地产公司章程规定的其他股东权利。

（3）甲方为乙方行使股东权利提供必要的协助，乙方独立行使标的股权对应的生产、经营、管理等权利。

（4）非经甲方书面同意，乙方不得处置标的股权，包括但不限于不得对标的股权设定质押或其他形式的第三方权益或权利负担。

（5）若信达地产拟配股或以其他形式增发新股的，甲方是否行使认股权由甲方决定，若甲方决定行使认股权的，新增股份在托管标的范围内。

4、托管期限

托管期限为自本协议生效之日起至甲方出售或转让全部标的股权从而导致甲方不再直接持有，或者不再通过除乙方外其他子公司间接持有信达地产的股权。

5、甲方的声明、保证和承诺

（1）甲方合法、完整拥有标的股权，标的股权未设置任何质押或其他第三者权益。

（2）甲方保证将标的股权对应的相关资料、文件移交给乙方。

（3）甲方已就本次股权托管事项履行了董事会决策程序。

6、乙方的声明、保证和承诺

（1）乙方承诺依照信达地产的章程及国家不时颁布的有关法律、行政法规和规范性文件的规定，正确行使标的股权之股东权利，并尽职履行标的股权之股东义务。

（2）乙方应尽最大善意的注意义务管理标的股权。

（3）对于信达地产如下重大事项，乙方在行使标的股权表决权前应当事先取得甲方书面同意：

①增加或者减少注册资本；

②合并、分立、解散、清算或者变更公司形式。

7、违约责任

任何一方违反其各自在本协议项下之声明、承诺及保证，或不履行其应承担的本协议项下之义务的，视为一方违约；违约方应承担违约责任，并应向守约方赔偿因其违约行为造成的全部损失。

8、法律适用和争议解决

（1）本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国的法律管辖。

（2）凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。若任何争议无法在争议发生后三十日内通过协商解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁程序和规则在北京市进行仲裁；仲裁裁决是终局的，对双方均具有约束力。

（3）仲裁期间内，双方继续拥有其在本协议项下的其它权利，并应继续履行其在本协议下的相应义务。

9、协议的终止

（1）本协议可由双方经协商一致后解除。

（2）由于本协议签署日后发生的任何一方无法预见或避免的不可抗力事件（包括但不限于自然灾害、国家法律、法规的颁布或修订、政府禁令等），导致本协议不能履行、无法履行或不必要履行的，经双方协商后，可以终止本协议。

**三、本次拟收购股份的权利限制说明**

本次收购不涉及股份划转，仅为标的股权对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利委托管理。因此，中国信达关于标的股权的股份锁定承诺不会对本次收购构成障碍。

**四、本次收购的审批情况**

本次股权托管前，信达投资直接及间接持有信达地产 27.52%的股权，并拥有信达地产 27.52%的表决权。本次股权托管后，信达投资合计拥有信达地产 55.45%的表决权。但由于信达投资是中国信达的全资子公司，本次股权托管是在中国信达及其控制的信达投资之间进行，因此信达地产的实际控制人未发生变化，仍为财政部，符合《收购办法》第六十二条第一款关于收购人可以向中国证监会提出免于以要约方式增持股份申请的规定。本次股权托管尚待取得中国证监会核准豁免信达投资履行要约收购义务的批复。

**五、其他权益变动披露事项**

本次收购后，信达地产的控股股东变更为信达投资，实际控制人未发生变更，仍为财政部。

中国信达及其关联方不存在未清偿对信达地产的负债、未解除信达地产为其负债提供的担保或者损害公司利益的其他情形。此外，不存在信达地产为控股股东及其关联方提供担保及其他损害信达地产利益的情形。

## 第五节 资金来源

根据中国信达与信达投资签署的《股权托管协议》，委托方中国信达及受托方信达投资未对股权托管事项的费用进行任何约定。根据委托方中国信达及受托方信达投资分别出具的书面声明，中国信达和信达投资对于本次股权托管相互均不收取任何费用，因此本次股权托管不存在资金收付。

# 第六节 后续计划

**一、在未来 12 个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整的计划**

截至本报告书签署日，信达投资在未来 12 个月内没有改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出调整的计划。

**二、未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划；上市公司购买或置换资产的重组计划**

本次收购完成后，若收购人作出增持或处置上市公司股份的决定，将按照《证券法》、《收购办法》及其他相关法律法规的要求，履行审批程序及信息披露义务。

**三、改变上市公司现任董事会或高级管理人员的组成的计划**

截至本报告书签署日，信达投资无改变信达地产现任董事会或高级管理人员的组成的计划或建议，与信达地产其他股东之间就董事、高级管理人员的任免亦不存在任何合同或默契。

**四、是否有拟对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划**

截至本报告书签署日，信达投资无对可能阻碍收购信达地产控制权的公司章程条款进行修改及修改的计划。

**五、对上市公司现有员工聘用计划作重大变动的计划**

截至本报告书签署日，信达投资没有对信达地产现有员工聘用作重大变化的计划。

**六、上市公司分红政策的重大变化**

截至本报告书签署日，信达投资没有针对信达地产分红政策进行重大调整的计划和安排。

**七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划**

截至本报告书签署日，信达投资没有对信达地产业务和组织结构有重大影响的计划。

# 第七节 对上市公司的影响分析

## 一、本次收购对上市公司独立性的影响

本次收购完成后，信达地产实际控制人没有发生变化，仍为财政部，不会影响信达地产的独立经营能力，信达投资与信达地产将依然保持各自独立的企业运营体系，为保持信达地产的独立性，信达投资及其控股股东中国信达分别出具了《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺如下：

“1、保证上市公司人员独立

（1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。

（2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。

（3）保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。

2、保证上市公司财务独立

（1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。

（2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。

（3）保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。

3、保证上市公司机构独立

（1）保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司

及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。

（2）保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。

4、保证上市公司资产独立、完整

（1）保证上市公司及其子公司资产的独立完整。

（2）保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。

5、保证上市公司业务独立

（1）保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。

（2）保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。

若本公司违反上述承诺，将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

**二、与上市公司的同业竞争情况及相关解决措施**

截至本报告书签署日，信达投资及其关联方未从事与信达地产相同或相似的业务，与信达地产不存在同业竞争。

信达投资出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，其向信达地产承诺：

“截至本承诺出具之日，本企业未直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务；亦未控制任何与上市公司存在竞争关系的其他企业。

“本公司不会直接或间接从事任何与信达地产及其下属公司主营业务构成

同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会主动投资任何与信达地产及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他公司；本公司或本公司控制的其他公司获得的商业机会与信达地产及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知信达地产，并将该商业机会给予信达地产，以避免与信达地产及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保信达地产利益不受损害。

“本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该 等损失由本公司承担赔偿责任。”

收购人控股股东中国信达同时出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，其向信达地产承诺：

“信达地产为本公司房地产开发业务平台，统一开展房地产开发业务。本公司 依照《金融资产管理公司条例》等法律法规开展不良资产经营业务而取得房地产 开发业务相关公司股权或土地使用权，本公司不会参与该等企业经营管理并将按照不良资产处置方案予以处置，不会在该等土地上自主开展房地产开发业务。

“除上述情形外，本公司不会直接或间接从事任何与信达地产及其下属公司主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会主动投资任何与信达地产及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他公司；本公司或本公司控制的其他公司获得的商业机会与信达地产及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知信达地产，并将该商业机会给予信达地产，以避免与信达地产及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保信达地产利益不受损害。

“本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该 等损失由本公司承担赔偿责任。”

**三、与上市公司的关联交易情况**

本次收购前，信达投资系信达地产第二大股东，信达投资及其关联方与信达地产存在关联交易的情况，为规范和减少与信达地产可能发生的关联交易，信达

投资及其控股股东中国信达分别出具了《关于减少及规范关联交易的承诺函》，其向信达地产承诺：

“本公司及本公司直接或间接控制的企业将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。

“对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会、股东会、股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。

“本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业的关联交易事项时将主动依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。

“本公司及本公司直接或间接控制的企业保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。”

# 第八节 与上市公司之间的重大交易

## 一、收购人与上市公司及其关联方之间的重大交易

截至本报告书签署日的前 24 个月内，收购人与上市公司及其子公司之间进行资产交易合计金额高于 3,000 万元或者高于上市公司最近经审计的合并财务报表净资产 5%以上的交易简要情况如下：

单位：万元

| 序号 | 合同编号 | 交易性质 | 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保期限 | 是否履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 110058944200901120 9 号借款合同的保证合同 | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 5,000.00 | 2004.9.27-2019.9.26 | 否 |
| 2 | | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 4,000.00 | 2004.9.27-2018.9.26 | 是 |
| 3 | | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 3,000.00 | 2004.9.27-2017.9.26 | 是 |
| 4 | 安徽信达债权保证合同 | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 64,500.00 | 2015.4.30-2017.4.29 | 是 |
| 5 | | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 25,500.00 | 2015.5.18-2017.5.17 | 是 |
| 6 | 信达投资-申万宏源-20515-01 保证协议 | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 100,000.00 | 2015.4.30-2018.4.27 | 是 |
| 7 | 太平洋资管债权投资计划一期保证合同 | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 44,000.00 | 2015.12.28-2018.12.27 | 否 |
| 8 | 中意-安徽信达二期不动产债权投资计划保证合同 | 关联担保 | 信达投资 | 信达地产 | 110,000.00 | 2018.02.09-2020.08.08 | 否 |
| 9 | 上信-JD-4602 保证合同 | 关联担保 | 信达投资 | 上海信达立人投资管理有限公司 | 50,000.00 | 2014.12.18-2016.12.17 | 是 |

上述关联担保已履行相应信息披露义务，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 二、与上市公司董事、监事、高级管理人员之间的重大交易

截至本报告书签署日的前 24 个月内，信达投资及其董事、监事和高级管理人员与上市公司董事、监事和高级管理人员之间未发生合计金额超过 5 万元以上交易。

## 三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

截至本报告书签署日，信达投资及其董事、监事和高级管理人员不存在对拟

更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情形。

**四、对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排**

截至本报告书签署日，除本报告书已披露的信息外，信达投资及其董事、监事和高级管理人员不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或谈判的合同、默契或者安排。

# 第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

## 一、收购人前六个月内买卖上市公司股票的情况

经自查，在提示性公告披露之日前的 6 个月内，信达投资不存在买卖信达地产股票的情况。

## 二、收购人的董事、监事、高级管理人员及直系亲属买卖上市公司股票的情况

经自查，在提示性公告披露之日前的 6 个月内，收购人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在买卖信达地产股票的情况。

# 第十节 收购人的财务资料

## 一、收购人最近三年及一期的财务会计报表

### 合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2018 年 6 月末 | 2017 年末 | 2016 年末 | 2015 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 货币资金 | 1,569,435.22 | 1,951,979.35 | 1,097,837.02 | 697,666.02 |
| 交易性金融资产 | 1,170,008.60 | | | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | 819,556.61 | 457,522.28 | 386,397.92 |
| 应收票据 | 265.30 | 8,805.00 | 1,980.00 | 88.48 |
| 应收账款 | 54,328.17 | 155,902.22 | 182,091.26 | 202,873.24 |
| 预付款项 | 14,801.24 | 85,162.02 | 19,080.21 | 657,456.74 |
| 应收利息 | 52,250.81 | 32,612.30 | 21,482.67 | 9,598.81 |
| 应收股利 | 12,542.76 | 4,736.90 | 287.53 | 2,673.73 |
| 其他应收款 | 191,441.65 | 105,219.04 | 195,247.39 | 63,730.30 |
| 存货 | 4,389,196.31 | 3,846,331.33 | 4,577,666.69 | 3,189,852.20 |
| 一年内到期的非流动资产 | 807,004.97 | 504,455.13 | 91,986.80 | 106,520.59 |
| 其他流动资产 | 130,263.33 | 533,992.48 | 225,922.94 | 255,991.10 |
| **流动资产合计** | **8,391,538.36** | **8,048,752.37** | **6,871,104.78** | **5,572,849.13** |
| 债权投资 | 2,440,452.97 | | | - |
| 可供出售金融资产 | - | 2,616,160.68 | 1,448,063.28 | 1,281,141.29 |
| 长期股权投资 | 382,832.05 | 387,215.61 | 232,598.60 | 175,543.16 |
| 其他非流动金融资产 | 1,719,274.29 | | | - |
| 投资性房地产 | 269,170.57 | 271,298.37 | 200,184.52 | 257,179.01 |
| 固定资产 | 81,565.86 | 83,447.59 | 88,456.58 | 73,588.39 |
| 在建工程 | 105.19 | - | - | - |
| 无形资产 | 3,215.76 | 3,340.79 | 3,363.96 | 3,327.55 |
| 商誉 | 21,198.36 | 21,198.36 | 21,198.36 | 21,198.36 |
| 长期待摊费用 | 2,948.12 | 3,836.41 | 3,288.58 | 3,188.83 |
| 递延所得税资产 | 177,810.85 | 153,977.66 | 136,048.14 | 93,342.62 |
| 长期应收款 | 2,142.42 | 2,118.65 | 77,344.69 | 52,685.90 |
| 其他非流动资产 | 278.31 | 1,442,832.10 | 1,846,147.66 | 832,816.53 |
| **非流动资产合计** | **5,100,994.76** | **4,986,426.22** | **4,056,694.37** | **2,794,011.64** |
| **资产总计** | **13,492,533.12** | **13,034,178.59** | **10,927,799.14** | **8,366,860.77** |
| 短期借款 | 1,842,870.65 | 1,639,919.15 | 438,603.00 | 1,205,545.15 |
| 交易性金融负债 | 76,565.53 | | | - |
| 以公允价值计量且其变动计 | - | 73,292.84 | 80,181.41 | 76,179.84 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 入当期损益的金融负债 | | | | |
| 应付票据 | 100.00 | | | - |
| 应付账款 | 163,099.73 | 247,887.32 | 265,136.00 | 176,944.77 |
| 预收款项 | 1,915,161.40 | 1,382,019.32 | 1,184,701.34 | 731,497.32 |
| 应付职工薪酬 | 68,146.97 | 83,934.60 | 68,758.96 | 45,793.08 |
| 应交税费 | 143,228.09 | 233,244.84 | 141,994.81 | 79,080.61 |
| 应付利息 | 117,614.53 | 87,062.82 | 73,359.01 | 30,065.57 |
| 应付股利 | 518.20 | 134.08 | 150,129.23 | 1,854.81 |
| 其他应付款 | 622,074.06 | 546,595.23 | 304,399.77 | 151,499.22 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,063,991.34 | 1,078,354.20 | 888,918.77 | 685,185.96 |
| 其他流动负债 | 86,885.57 | 688.18 | 815.57 | 24.85 |
| **流动负债合计** | **6,100,256.07** | **5,373,132.57** | **3,596,997.87** | **3,183,671.18** |
| 长期借款 | 2,479,280.95 | 2,638,986.05 | 2,199,519.75 | 2,097,861.95 |
| 应付债券 | 2,193,794.30 | 2,492,475.79 | 2,490,192.78 | 597,361.75 |
| 长期应付款 | 201,700.53 | 96,926.19 | 150,122.53 | 319,884.53 |
| 预计负债 | 3,977.38 | 3,977.38 | 4,628.65 | 7,608.32 |
| 递延收益 | 21,474.87 | 21,474.87 | 20,767.10 | 20,767.10 |
| 递延所得税负债 | 26,676.84 | 21,080.59 | 41,558.41 | 47,455.54 |
| 其他非流动负债 | 270,450.00 | 286,298.70 | 490,289.35 | 390,179.88 |
| **非流动负债合计** | **5,197,354.87** | **5,561,219.57** | **5,397,078.57** | **3,481,119.07** |
| **负债合计** | **11,297,610.94** | **10,934,352.14** | **8,994,076.43** | **6,664,790.25** |
| 实收资本 | 200,000.00 | 200,000.00 | 200,000.00 | 200,000.00 |
| 资本公积 | 222,551.48 | 223,041.48 | 221,573.80 | 216,813.49 |
| 其他综合收益 | -6.96 | -22,040.27 | 15,316.93 | 9,066.85 |
| 盈余公积 | 104,889.06 | 104,889.06 | 96,772.71 | 73,113.02 |
| 未分配利润 | 1,006,127.07 | 929,515.79 | 812,593.11 | 702,008.25 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | **1,533,560.65** | **1,435,406.05** | **1,346,256.55** | **1,201,001.60** |
| 少数股东权益 | 661,361.53 | 664,420.40 | 587,466.16 | 501,068.92 |
| **所有者权益合计** | **2,194,922.18** | **2,099,826.45** | **1,933,722.71** | **1,702,070.52** |
| **负债和所有者权益合计** | **13,492,533.12** | **13,034,178.59** | **10,927,799.14** | **8,366,860.77** |

注：信达投资 2018 年 1-6 月财务数据未经审计。

## 合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2018 年 1-6 月 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | **463,012.20** | **1,839,765.14** | **1,443,970.91** | **1,111,272.60** |
| **减：营业成本** | **189,736.04** | **1,123,315.47** | **911,866.39** | **624,071.51** |
| 税金及附加 | 31,723.04 | 106,761.42 | 106,390.49 | 101,011.18 |
| 销售费用 | 7,062.88 | 39,111.35 | 33,589.91 | 27,026.18 |
| 管理费用 | 42,268.46 | 109,640.90 | 95,562.77 | 94,009.30 |
| 财务费用 | 160,814.27 | 263,928.49 | 189,730.52 | 159,848.81 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 资产减值损失 | 1,400.15 | 62,394.24 | 110,866.07 | 42,682.56 |
| 加：公允价值变动损益 | -18,830.51 | 7,294.57 | 3,019.55 | 556.93 |
| 投资收益 | 177,223.08 | 272,302.04 | 461,457.02 | 258,737.39 |
| 其中：对联营企业的投资收益 | - | -10,717.50 | -2,637.94 | 14,633.92 |
| 资产处置收益 | 3.21 | 245.57 | 1,447.73 | - |
| 其他收益 | 4,051.30 | 1,769.29 | - | - |
| **二、营业利润** | **192,454.43** | **416,224.73** | **461,889.09** | **321,917.37** |
| 加：营业外收入 | 1,507.29 | 7,784.99 | 20,049.55 | 8,152.68 |
| 减：营业外支出 | 33.68 | 1,592.40 | 2,566.80 | 5,423.64 |
| **三：利润总额** | **193,928.04** | **422,417.31** | **479,371.84** | **324,646.41** |
| 减：所得税费用 | 64,101.49 | 131,462.32 | 136,843.08 | 84,943.15 |
| **四：净利润** | **129,826.55** | **290,954.99** | **342,528.76** | **239,703.26** |
| **归属于母公司所有者净利润** | **107,197.93** | **215,039.03** | **284,244.55** | **186,409.72** |
| 少数股东损益 | 22,628.61 | 75,915.96 | 58,284.21 | 53,293.54 |

注：信达投资 2018 年 1-6 月财务数据未经审计。

## 合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2018 年 1-6 月 | 2017 年度 | 2016 年度 | 2015 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 844,948.13 | 1,917,886.29 | 1,754,733.54 | 1,172,398.60 |
| 收到的税费返还 | - | 898.24 | 192.00 | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 989,841.98 | 1,614,686.37 | 1,678,881.74 | 1,643,406.30 |
| **经营活动现金流入小计** | 1,834,790.11 | 3,533,470.90 | 3,433,807.28 | 2,815,804.90 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 591,210.16 | 457,874.61 | 1,530,297.55 | 1,306,553.41 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 46,166.43 | 77,757.47 | 65,977.45 | 71,654.85 |
| 支付的各项税费 | 274,005.66 | 294,058.04 | 299,564.22 | 226,844.20 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 642,156.71 | 1,181,296.19 | 2,971,270.36 | 1,257,621.97 |
| **经营活动现金流出小计** | 1,553,538.97 | 2,010,986.30 | 4,867,109.57 | 2,862,674.43 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | 281,251.15 | 1,522,484.59 | -1,433,302.29 | -46,869.54 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | - | - | - | - |
| 收回投资收到的现金 | 3,252,942.26 | 8,246,741.49 | 5,562,297.61 | 6,284,819.36 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 取得投资收益收到的现金 | 153,535.20 | 246,341.18 | 417,463.42 | 166,931.28 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 2,990.07 | 1,722.57 | 19,375.40 | 25,134.24 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | -630.35 | 223,526.43 | 99,275.78 | 1,671.52 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 205,072.29 | 264,925.63 | 438,041.80 | 18,718.55 |
| **投资活动现金流入小计** | 3,613,909.46 | 8,983,257.30 | 6,536,454.01 | 6,497,274.95 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 789.84 | 2,446.36 | 2,633.96 | 2,784.39 |
| 投资支付的现金 | 3,595,994.69 | 9,930,156.67 | 5,683,057.31 | 7,560,937.57 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | 140,293.30 | 2,099.00 | 44,650.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 173,697.19 | 665,708.27 | 518,785.36 | 194,924.63 |
| **投资活动现金流出小计** | 3,770,481.72 | 10,738,604.60 | 6,206,575.63 | 7,803,296.59 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | -156,572.26 | -1,755,347.30 | 329,878.38 | -1,306,021.65 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | - | | | - |
| 吸收投资收到的现金 | - | 88,580.00 | 360,827.34 | 411,318.97 |
| 取得借款收到的现金 | 1,238,774.67 | 3,724,495.64 | 4,611,844.77 | 3,786,254.42 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 13,100.55 | 40,126.00 | 334,671.14 | 609,565.00 |
| **筹资活动现金流入小计** | 1,251,875.22 | 3,853,201.64 | 5,307,343.25 | 4,807,138.39 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,402,068.32 | 2,121,583.48 | 2,955,644.30 | 2,566,382.49 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 225,336.28 | 630,881.74 | 369,151.64 | 370,430.01 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 140,071.69 | 21,843.32 | 460,106.86 | 193,705.80 |
| **筹资活动现金流出小计** | 1,767,476.30 | 2,774,308.54 | 3,784,902.80 | 3,130,518.30 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | -515,601.08 | 1,078,893.10 | 1,522,440.45 | 1,676,620.09 |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | 0.10 | -0.77 | 0.26 | 1.06 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | -390,922.09 | 846,029.62 | 419,016.79 | 323,729.97 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,941,365.83 | 1,088,924.41 | 669,907.61 | 346,177.64 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | 1,550,443.74 | 1,934,954.03 | 1,088,924.41 | 669,907.61 |

注：信达投资 2018 年 1-6 月财务数据未经审计。

## 二、收购人财务会计报告审计意见的主要内容

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对收购人 2015、2016、2017 年度的财务报表进行了审计，并出具了安永华明（2016）审字第 61229637_A04、安永华明（2017）审字第 61229637_A05、安永华明（2018）审字第 61229637_A01 号标准无保留意见的审计报告，认为：收购人的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了收购人 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 三、收购人采用的会计制度及主要会计政策、主要科目的注释等

收购人 2015 年度、2016 年度及 2017 年度财务会计报告以收购人持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定进行编制。收购人 2015 年度、2016 年度及 2017 年度财务会计报告采用的会计制度及主要会计政策、主要科目的注释详见备查文件。

### （一）信达投资 2017 年会计政策变更情况

1、资产处置损益列报方式变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。2016 年合并口径比较利润表经重述后，2016 年营业外收入减少 14,585,453.63 元，重分类至“资产处置收益”，2016 年营业外支出减少 108,105.93 元，重分类至“资产处置收益”。

2、政府补助列报方式变更

根据《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通知》(财会[2017]15 号)要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他

收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本公司对 2017 年 1 月 1 日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日（2017 年 6 月 12 日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。该会计政策变更对公司净利润和所有者权益无影响。

**（二）信达投资 2016 年会计政策变更情况**

信达投资于 2016 年按照《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）的要求，将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016 年 5 月 1 日之前发生的，仍列示于“管理费用”项目。“应交税费”科目的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额，于 2016 年末由资产负债表中的“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”列示；2015 年末上述明细科目的借方余额，仍按原列报方式列示。由于上述要求，2016 年度和 2015 年度的“税金及附加”项目以及“管理费用”项目、2016 年末和 2015 年末的“应交税费”项目、“其他流动资产”项目之间列报的内容有所不同，但对 2016 年度和 2015 年度的合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

# 第十一节 其他重大事项

截至本报告书签署日，除前述披露事项外，收购人不存在与本次收购相关的其他应当披露的重大事项。

收购人不存在《收购办法》第六条规定的情况，并能够按照《收购办法》第五十条的规定提供相关文件。

# 收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信达投资有限公司

法定代表人：龚建德

龚建德

2018 年 9 月 28 日

# 财务顾问声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行了核查和验证，未发现虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

项目主办人

王海泉　　韩冰

法定代表人

张志刚

信达证券股份有限公司

2018 年 9 月 28 日

# 律师声明

本人及本人所代表的机构已按照执业规则规定的工作程序履行勤勉尽责义务，对收购报告书的内容进行核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

经办律师

袁毅超　　徐曼

负责人

谭敬慧

上海市建纬（北京）律师事务所

2018年9月28日

# 第十二节 备查文件

## 一、备查文件目录

1、收购人的营业执照复印件；

2、在事实发生之日起前 6 个月内，收购人及其董事、监事、高级管理人员以及上述人员的直系亲属的名单及其持有或买卖信达地产股票的说明及相关证明；

3、收购人关于与上市公司、上市公司的关联方之间在报告日前 24 个月内发生的相关交易的说明及相关协议；

4、中国信达与信达投资签署的《中国信达资产管理股份有限公司与信达投资有限公司之股权托管协议》。

## 二、上述备查文件备置地点

上述备查文件的备置地点：上交所、信达地产董事会办公室。

（以下无正文）

（本页无正文，为《信达地产股份有限公司收购报告书》之签字盖章页）

信达投资有限公司

法定代表人：龚建德

龚建德

2018 年 9 月 28 日

# 附表 收购报告书

| 基本情况 | | | |
|---|---|---|---|
| 上市公司名称 | 信达地产股份有限公司 | 上市公司所在地 | 北京市 |
| 股票简称 | 信达地产 | 股票代码 | 600657 |
| 收购人名称 | 信达投资有限公司 | 收购人注册地 | 北京市 |
| 拥有权益的股份数量变化 | 增加 √<br>不变 ,但持股人发生变化 □ | 有无一致行动人 | 有 □<br>无 √ |
| 收购人是否为上市公司第一大股东 | 是 □<br>否 √ | 收购人是否为上市公司实际控制人 | 是 □<br>否 √ |
| 收购人是否对境内、境外其他上市公司持股 5%以上 | 是 √ 2 家<br>否 □<br>回答“是”, 请注明公司家数 | 收购人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权 | 是 □<br>否 √<br>回答“是”,请注明公司家数 |
| 收购方式<br>（可多选） | 通过证券交易所的集中交易 □ 协议转让 □<br>国有股行政划转或变更 □ 间接方式转让 □<br>取得上市公司发行的新股 □ 执行法院裁定 □<br>继承 □ 赠与 □<br>其他 √ 股权托管 | | |

| | |
|---|---|
| 收购人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例 | 信达投资直接持有信达地产 27.16%的股份（即 774,518,291 股），通过控股子公司海南建信间接持有信达地产 0.36%的股份（即 10,369,100 股），因此，信达投资通过直接及间接的方式合计持有信达地产 27.52%的股份（即 784,887,391 股） |
| 本次收购股份的数量及变动比例 | 本次股权托管后，信达投资除直接拥有信达地产 27.16%的表决权及通过海南建信间接拥有信达地产 0.36%的表决权外，还通过《股权托管协议》间接拥有信达地产 27.93%的表决权，合计拥有信达地产 55.45%的表决权。 |
| 与上市公司之间是否存在持续关联交易 | 是 √　　否 □ |
| 与上市公司之间是否存在同业竞争或潜在同业竞争 | 是 □　　否 √ |
| 收购人是否拟于未来 12 个月内继续增持 | 是 □　　否 √ |
| 收购人前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票 | 是 □　　否 √ |
| 是否存在《收购办法》第六条规定的情形 | 是 □　　否 √ |

| | |
|---|---|
| 是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件 | 是 √ 否 □ |
| 是否已充分披露资金来源； | 是 □ 否 □<br>无。本次收购不涉及股份划转，仅为标的股权对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利委托管理，不涉及资金支付。 |
| 是否披露后续计划 | 是 √ 否 □ |
| 是否聘请财务顾问 | 是 √ 否 □ |
| 本次收购是否需取得批准及批准进展情况 | 是 √ 否 □ |
| 收购人是否声明放弃行使相关股份的表决权 | 是 □ 否 √<br>中国信达将所持信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%，委托效力及于因信达地产转增、送红股等方式而新增的股份）对应的除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理。 |

（本页无正文，为《<信达地产股份有限公司收购报告书>附表》之签字盖章页）

信达投资有限公司

法定代表人：

龚建德

2018年9月28日