

股票名称：信达地产

股票代码：600657



住所：北京市东城区永内大街1号

**公开发行 2016 年公司债券（第一期）**  
**上市公告书**  
(面向合格投资者)

证券简称：16 信地 01

证券代码：136251

发行总额：25 亿元

上市时间：2016 年 3 月 24 日

上市地点：上海证券交易所

牵头主承销商



北京西城区闹市口大街9号院1号楼

联席主承销商



新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号  
大成国际大厦20楼2004室

联席主承销商



北京市朝阳区安立路66号4号楼

签署日期：2016 年 3 月 23 日

## 绪 言

重要提示：发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

发行人本期债券评级为AA，主体信用等级为AA，本期债券发行规模为25亿元，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至2015年9月30日，发行人最近一期末净资产为82.28亿元（截至2015年9月30日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；发行人2012年度、2013年度和2014年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为61,378.43万元、70,389.92万元和76,767.85万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为69,512.07万元（2012年、2013年和2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），不少于本期债券一年利息的1.5倍。

# 目 录

第一节	释义.....	5
第二节	发行人简介.....	7
一、	发行人基本信息.....	7
二、	发行人基本情况.....	7
三、	发行人主要经营情况.....	10
四、	与发行人相关的风险.....	23
第三节	债券发行、上市概况.....	31
第四节	债券上市与托管基本情况.....	34
一、	本期债券上市基本情况.....	34
二、	本期债券托管基本情况.....	34
第五节	发行人主要财务状况.....	35
一、	最近三年及一期的财务报表.....	35
二、	最近三年及一期主要财务指标.....	42
第六节	偿债计划及其他保障措施.....	47
一、	具体偿债计划.....	47
二、	偿债保障措施.....	49
三、	发行人违约责任.....	51
第七节	债券跟踪评级安排说明.....	52
第八节	发行人近三年是否存在违法违规行为的说明.....	53
第九节	募集资金的运用.....	54
一、	本期债券募集资金使用计划.....	54
二、	本次公司债券募集资金运用对财务状况的影响.....	54
三、	本期公司债券募集资金专户安排.....	55
第十节	其他重要事项.....	56
一、	担保事项.....	56
二、	未决诉讼或仲裁等或有事项.....	56
三、	资产负债表日后事项.....	59
第十一节	有关当事人.....	60

第十二节 备查文件目录.....	64
一、备查文件 .....	64
二、查阅地点 .....	64

## 第一节 释义

本上市公告书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人/公司/信达地产	指	信达地产股份有限公司
信达投资/控股股东	指	信达投资有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	发行人 2015 年 11 月 16 日召开的第六十七次（2015 年第三次临时）股东大会决议通过的公开发行的总金额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券，信达地产股份有限公司 2015 年公司债券
本期债券	指	信达地产股份有限公司 2016 年公司债券第一期
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、簿记管理人	指	信达证券股份有限公司
联席主承销商	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司和中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商的合称
债券受托管理人、受托管理人、申万宏源证券	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
资信评级机构/中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
评级报告	指	中诚信证券评估有限公司出具的《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）信用评级报告》
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本期公司债券之投资者
持有人会议规则/债券持有人会议规则	指	《信达地产股份有限公司面向合格投资者公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》
债券受托管理协议	指	《信达地产股份有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》
发行人律师	指	北京国枫律师事务所
德勤/德勤事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
瑞华事务所/中瑞岳华/中瑞岳华事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），2013 年由“中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）”更名为“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”

审计机构	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）和瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
最近三年、近三年	指	2012年、2013年、2014年
最近一期	指	2015年1-9月
报告期/三年及一期/三年一期	指	2012年、2013年、2014年及2015年1-9月
元	指	如无特别说明，指人民币元

本上市公告书中，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。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人基本信息

公司名称	信达地产股份有限公司
英文名称	Cinda Real Estate Co.,Ltd.
成立时间	1984 年 7 月 20 日
法定代表人	贾洪浩
注册资本	152,426.0442 万元
实缴资本	152,426.0442 万元
注册地址	北京市东城区永内大街 1 号
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 16 层
办公地址邮政编码	100081
所属行业	房地产
经营范围	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。
组织机构代码	10153018-2
信息披露事务	负责人：石爱民 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 16 层 电话：010-82190959 传真：010-82190958 电子邮件：dongban_dc@cinda.com.cn

### 二、发行人基本情况

#### (一) 发行人设立及上市情况

公司的前身北京市天桥百货股份有限公司，系北京天桥百货商场于 1984 年 7 月 20 日发起设立的中国改革开放以来第一家正式注册的股份制企业。1993 年 5 月经北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 43 号文批准，经中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）6 号文复审通过，同意北京市天桥百货股份有限公司作为规范的社会募集公司向社会公开发行股票，发行后总股本为 47,435,468 股，经上海证券交易所上证上函（93）第 2032 号文审核批准，公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

## （二）发行人上市后股权变动情况

1、1994年1月，根据公司董事会和股东大会决议，并经北京市体改委京体改字（1993）第177号文批准，公司进行增资配股，公司实施每10股送2股、配售8股方案后，股本增至76,318,933股。

2、1998年4月，公司股东大会批准公司1997年度利润分配方案，以1997年年末总股本76,318,933股为基数，向全体股东每10股送2股红股，方案实施后公司股本增至91,582,720股。

3、1999年4月，公司股东大会批准公司1998年度利润分配方案，以1998年年末总股本91,582,720股为基数，向全体股东每10股送红股3股，方案实施后公司股本增至119,057,536股。

4、2000年9月，公司以1999年年末总股本119,057,536股为基数，按照每10股配售3股方案实施配股，完成后公司股本增至137,752,179股。

5、2001年10月，公司股东大会批准2001年度中期利润分配方案，以公司2001年6月30日的总股本137,752,179股为基数，按每10股转增3股的比例进行资本公积金转增股本，方案实施后公司股本增至179,077,832股。

6、2003年6月，公司股东大会批准2002年度利润分配、资本公积金转增股本方案，公司以2002年年末总股本179,077,832股为基数，向全体股东每10股派送红股2股，每10股转增5股，方案实施后公司股本增至304,432,315股。

7、2006年7月，公司进行股权分置改革工作，股改对价为10送2.86股（资本公积金定向向流通股每10股转增11股），2006年7月24日，股东大会通过了股改方案，2006年8月4日，股改对价到账，公司总股本增至497,034,936股。

8、2008年12月，经中国证监会核准，公司向信达投资、深圳建信、海南建信、正元投资、赣粤高速公开发行股份共计1,027,225,506股，发行完成后公司股份总数增至1,524,260,442股。

截至2015年9月30日，发行人累计发行股本总数1,524,260,442股。

## （三）发行人股权结构及注册资本总额

## 1、股本结构

截至 2015 年 9 月 30 日，公司的总股本为 1,524,260,442 股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件的股份		
1、国有法人股	--	--
2、境内非国有法人股	--	--
有限售条件的股份合计	--	--
二、无限售条件的股份		
1、人民币普通股	1,524,260,442	100
无限售条件的股份合计	1,524,260,442	100
三、股份总数	1,524,260,442	100

## 2、前十大股东持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下表所示：

排名	股东名称	股东性质	占总股本比例（%）	持股数量(股)	有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量（股）
1	信达投资	境内非国有法人	50.81	774,518,291	-	591,590,000
2	赣粤高速	国有法人	6.58	100,242,666	-	-
3	中央汇金投资有限责任公司	国有法人	2.40	36,633,400		
4	中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.46	22,302,333		
5	财通基金-招商银行-信达投资有限公司	未知	1.43	21,870,800		-
6	崇远投资	国有法人	1.03	15,656,640	-	-
7	全国社保基金一一一组合	未知	0.72	10,939,639	-	-
8	正元投资	境内非国有法人	0.68	10,393,898	-	-
9	海南建信	境内非国有法人	0.68	10,369,100	-	-
10	大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	未知	0.66	10,037,100	-	-

排名	股东名称	股东性质	占总股本比例 (%)	持股数量(股)	有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量 (股)
	合计	-	66.45	1,012,963,867	-	591,590,000

### 3、发行人注册资本

截至 2015 年 9 月 30 日，公司注册资本为 152,426.0442 万元。

## 三、发行人主要经营情况

### (一) 收入及成本情况

发行人主营业务是以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业管理为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，适当涉足保障性住房的开发建设。主要产品为住宅、商业、办公类房产。

目前公司项目已进入上海、宁波、绍兴、合肥、海口、广州、重庆、乌鲁木齐等近 20 个城市，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。浙江省、安徽省、上海市和广东省是目前公司项目分布较多的区域，其中发行人在浙江省项目所在城市主要包括宁波、绍兴、嘉兴等；在安徽省项目所在城市主要包括合肥、芜湖、马鞍山；在广东省项目所在城市主要包括广州和湛江。

最近三年及一期，公司主营业务收入构成如下：

单位：万元、%

产品名称	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	282,305.09	96.68	444,794.44	91.70	426,820.55	95.28	394,633.85	98.48
房屋销售	263,123.02	90.11	421,686.26	86.94	404,305.90	90.26	367,504.18	91.71
物业管理	9,707.55	3.32	14,793.26	3.05	13,262.68	2.96	10,300.89	2.57
其他	9,474.53	3.24	8,314.92	1.71	9,251.98	2.07	16,828.78	4.20
其他业务收入	9,701.30	3.32	40,254.94	8.30	21,130.09	4.72	6,091.19	1.52
合计	292,006.39	100.00	485,049.38	100.00	447,950.64	100.00	400,725.04	100.00

2012年-2014年度及2015年1-9月,公司商品房销售收入分别为367,504.18万元、404,305.90万元、421,686.26万元和263,123.02万元,占营业收入比例较大,公司主营业务突出。2013年度公司营业收入为447,950.65万元,较上年增加47,225.61万元,同比增长11.79%,2014年度公司营业收入为485,049.38万元,较上年增加37,098.73万元,同比增长8.28%。

随着生产规模的扩大,公司最近三年及一期的营业收入、营业利润、利润总额和净利润都保持了稳步增加。具体财务数据如下:

单位:万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	292,006.39	485,049.38	447,950.65	400,725.04
营业利润	19,256.87	93,710.05	79,834.02	83,237.36
利润总额	21,455.37	103,148.86	89,065.33	85,550.58
净利润	16,639.74	76,108.99	73,556.00	68,754.63
归属于母公司所有者的净利润	16,788.06	76,767.85	70,389.92	61,378.43
营业毛利率	29.95%	35.79%	36.92%	37.86%
净利率	5.70%	15.69%	16.42%	17.16%
加权净资产收益率(%)	2.15%	10.31%	10.25%	9.55%

### (1) 营业收入分析

公司近三年及一期营业收入情况如下:

单位:万元

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
主营业务收入	282,305.09	96.68	444,794.44	91.7	426,820.55	95.28	394,633.85	98.48
房屋销售	263,123.02	90.11	421,686.26	86.94	404,305.90	90.26	367,504.18	91.71
物业管理	9,707.55	3.32	14,793.26	3.05	13,262.68	2.96	10,300.89	2.57
其他	9,474.53	3.24	8,314.92	1.71	9,251.98	2.07	16,828.78	4.2
其他业务收入	9,701.30	3.32	40,254.94	8.3	21,130.09	4.72	6,091.19	1.52
合计	292,006.39	100.00	485,049.38	100	447,950.65	100	400,725.04	100

公司长期专注于房地产开发主业，2012年-2014年度及2015年1-9月，公司商品房销售收入分别为367,504.18万元、404,305.90万元、421,686.26万元和263,123.02万元，占营业收入比例较大，公司主营业务突出。公司主营业务的其他收入主要核算投资性房地产取得的租赁收入和物业处置收入。

2013年度公司营业收入为447,950.65万元，较上年增加47,225.61万元，同比增长11.79%，主要原因是2013年公司累计实现房地产销售面积61.38万平方米，同比增长41.46%；销售合同额51.39亿元，同比增长36.53%，使得房地产销售收入较上年增加36,801.72万元。

2014年度公司营业收入为485,049.38万元，较上年增加37,098.73万元，同比增长8.28%，主要原因为：（1）2014年度公司累计实现房地产销售面积66.91万平方米，同比增长9.01%；销售合同额66.04亿元，同比增长28.51%，使得房地产销售收入较上年增加17,380.36万元；（2）投资性房地产处置收入增加使得其他业务收入较上年增加19,124.85万元。

最近三年一期，公司按地区划分的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项 目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例 (%)						
长三角地区	199,971.63	70.84	209,611.98	47.13	250,390.41	58.66	200,107.62	50.71
中部地区	52,517.79	18.60	103,991.61	23.38	68,740.20	16.11	40,253.74	10.2
环渤海地区	18,197.00	6.45	63,443.29	14.26	7,022.52	1.65	58,728.70	14.88
其他地区	11,618.66	4.12	67,747.56	15.23	100,667.43	23.59	95,543.79	24.21
合计	<b>282,305.09</b>	<b>100</b>	<b>444,794.44</b>	<b>100</b>	<b>426,820.55</b>	<b>100</b>	<b>394,633.85</b>	<b>100</b>

从地区分布来看，长三角地区是公司收入的主要来源。

## （2）营业成本分析

公司近三年及一期营业成本情况如下：

单位：万元

项 目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
-----	-----------	--------	--------	--------

	金额	比例 (%)						
主营业务成本	202,807.79	99.15	292,035.22	93.77	274,426.07	97.11	247,808.63	99.51
房屋销售	187,859.32	91.84	272,465.35	87.48	255,756.98	90.51	226,868.44	91.10
物业管理	11,087.25	5.42	14,455.49	4.64	13,231.84	4.68	9,590.81	3.85
其他	3,861.23	1.89	5,114.39	1.64	5,437.26	1.92	11,349.37	4.56
其他业务成本	1,738.93	0.85	19,417.96	6.23	8,159.59	2.89	1,216.50	0.49
合计	204,546.73	100.00	311,453.18	100.00	282,585.66	100.00	249,025.13	100.00

2012年-2014年度及2015年1-9月，公司的营业成本分别为249,025.13万元、282,585.66万元、311,453.18万元和204,546.73万元，与营业收入同方向变动。

2013年度，营业收入较上年增长11.79%，营业成本较上年增长13.48%，主要原因是2013年累计房地产销售面积同比增长41.46%，使得营业收入和营业成本同时增加。

2014年度，营业收入较上年增长8.28%，营业成本较上年增长10.22%，主要原因是：（1）2014年累计房地产销售面积同比增长9.01%，使得营业收入和营业成本同时增加；（2）投资性房地产处置收入增加导致其他业务收入增加，营业成本也相应增加。

### （3）营业毛利情况分析

单位：万元

项 目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务	79,497.30	28.16%	152,759.22	34.34%	152,394.48	35.70%	146,825.22	37.21%
房屋销售	75,263.70	28.60%	149,220.91	35.39%	148,548.92	36.74%	140,635.74	38.27%
物业管理	-1,379.70	-14.21%	337.77	2.28%	30.84	0.23%	710.08	6.89%
其他	5,613.30	59.25%	3,200.53	38.49%	3,814.72	41.23%	5,479.41	32.56%
其他业务	7,962.37	82.08%	20,836.98	51.76%	12,970.50	61.38%	4,874.69	80.03%
合计	87,459.66	29.95%	173,596.20	35.79%	165,364.99	36.92%	151,699.91	37.86%

2012年-2014年度及2015年1-9月，公司毛利率分别为37.86%、36.92%、35.79%和29.95%。房地产销售是发行人最主要的盈利来源，报告期内，公司房地产销售业务毛利额占总毛利额85%以上，近三年及一期发行人房地产销售业务毛利率分别为38.27%、36.74%、35.39%及28.60%。公司2015年1-9月份毛利率和净利润降幅较大，主要原因为：（1）房地产行业2015年增速较前两年放缓，使得行业竞争加剧，毛利率较前两年降低为行业整体趋势；（2）房地产行业周期较长，公司前期拿地成本较高，使得单位产品的成本较高，而销售价格未能保持相应增长，从而使得公司产品毛利降低；（3）公司近两年借款规模增加较多，且资金融资成本较高，利息费用增加较多，使得公司净利率和毛利率有所下降。

虽然毛利率有所下降，但由于公司规模扩大，实现的营业利润呈逐年上升趋势。2012年-2014年度及2015年1-9月，公司的营业毛利分别为151,699.91万元、165,364.99万元、173,596.20万元和87,459.66万元。

## （二）公司房地产开发经营情况

近三年及一期，公司房地产开发业务情况如下表所示：

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
开工面积（万平方米）	97.29	155	144.2	72.16
竣工面积（万平方米）	24.71	89.88	49.9	53.66
合同销售面积（万平方米）	77.56	66.91	61.38	43.39
合同销售金额（亿元）	72.60	66.04	51.39	37.64
合同销售均价（元/平方米）	9,360	9,869	8,372	8,675

公司根据区域发展战略，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；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。目前公司已进入上海、宁波、绍兴、合肥、海口、广州、重庆、乌鲁木齐等近20个城市，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2015年9月30日，公司在建面积409.14万平方米，储备项目规划建筑面积约517.71万平方米，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。

2014年，公司加强政策研究和市场监测，及时调整销售策略，努力提高销售业绩，实现合同销售面积66.91万平方米，合同销售金额66.04亿元，同比分别增长9.01%和28.51%。同年公司房地产销售均价为9,869元/平方米，较2013年上升17.88%。同年，公司实现开工面积155万平方米，同比增长7.49%，实现竣工面积89.88万平方米，同比增长80.12%。

2015年1-9月，公司累计实现合同销售面积77.56万平方米，合同销售金额72.60亿元，合同销售均价为9,360元/平方米。同期，公司实现新开工面积97.29万平方米，占全年计划开工面积的比例为69.49%。

### 1、公司已完工项目情况

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。

报告期内，公司已完工房地产项目共计32个，总竣工面积216.59万平方米。

单位：万平方米

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	竣工面积
1	上海宝山信达银泰房地产有限公司	100%	信达郡庭	上海	住宅	5.12
2	杭州华建置业有限公司	55%	信达柳郡苑	杭州	住宅	15.01
3	宁波建信置业有限公司	85%	集士港4#地块一期	宁波	住宅	7.74
4	浙江信达地产有限公司	100%	月湖项目	宁波	商业	2.35
5	宁波恒兴房地产开发有限公司	80%	黄河街27院	宁波	商业	1.77
6	嘉兴市格林置业有限公司	100%	格兰英郡二期	嘉兴	住宅	4.3
7	嘉兴市格林置业有限公司	100%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.5
8	嘉兴市信达南郡置业有限公司	100%	信达南郡二期	嘉兴	住宅	5.55
9	嘉兴市信达南郡置业有限公司	100%	信达南郡三期	嘉兴	住宅	10.73

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	竣工面积
10	绍兴信达建设开发有限公司	66.50%	信达银郡一期	绍兴	住宅	15.46
11	台州信达都市房地产有限公司	100%	信达都市春天	台州	住宅	8.04
12	合肥蜀山经济发展有限责任公司	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	14.31
13	安徽信达房地产开发有限公司	100%	水岸茗都三期	合肥	住宅	5.5
14	合肥庐州房地产开发有限公司	100%	银杏尚郡一期	合肥	住宅	4.7
15	安徽基石置业有限公司	100%	新城国际C楼 (新际国际项目)	合肥	办公楼	6.87
16	海南信达置业公司	100%	信达海天下二期	海口	住宅	1.85
17	海南信达置业公司	100%	信达海天下二期	海口	住宅	5.1
18	海南信达置业公司	100%	信达海天下三期 1区	海口	住宅	4.33
19	青岛千禧置业有限公司	100%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	2.94
20	青岛千禧置业有限公司	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	12.2
21	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	100%	理想新城一期二 组团西侧商业	沈阳	商业	0.96
22	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	100%	信达理想城二期 二组团	沈阳	住宅	5.07
23	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	100%	理想新城三期	沈阳	住宅	10.59
24	吉林信达金都置业有限公司	100%	东湾半岛B组团	吉林	住宅	7.48
25	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	53%	信达·龙湾(一期 一阶段)	长春	住宅	8.77
26	新疆信达银通置业有限公司	100%	雅山新天地A区	乌鲁木齐	住宅	0.72
27	新疆信达银通置业有限公司	100%	雅山新天地C2 区	乌鲁木齐	住宅	11.97
28	新疆信达银通置业有限公司	100%	雅山新天地C区	乌鲁木齐	住宅	1.95
29	上海松江信达银泰房地产开发有限公司	100%	信达蓝爵一期	上海	住宅	4.51

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	竣工面积
30	嘉兴市格林置业有限公司	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
31	芜湖建银房地产开发有限公司	80%	信达大厦	芜湖	写字楼	1.84
32	芜湖建银房地产开发有限公司	80%	信达·荷塘月色	芜湖	住宅	8.33
合计						216.59

## 2、公司在建项目情况

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 2015 年 9 月 30 日，公司在建房地产开发项目共计 35 个，总在建面积 409.14 万平方米。

序号	企业名称	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类别	在建面积
1	上海信达银泰	100%	信达蓝爵	上海	住宅	11.45
2	上海信达银泰、上海信达立人	100%	信达北苑 09-02 地块	上海	住宅	14.14
3	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	保障房	7.20
4	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	上海	住宅	1.01
5	浙江信达地产	85%	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅	2.18
6	浙江信达地产	100%	高桥项目	宁波	住宅	21.94
7	浙江信达地产	66.5%	信达·银郡二期	绍兴	住宅	17.67
8	浙江信达地产	100%	格兰晴天	宁波	住宅	15.61
9	浙江信达地产	100%	下应“B”地块项目一期	宁波	住宅	16.28
10	浙江信达地产	100%	东钱湖 07-7 地块项目一期	宁波	住宅	15.35

11	浙江信达地产	100%	嘉兴市科技城一期	嘉兴	住宅	13.68
12	安徽信达房产	100%	新际国际三期	合肥	写字楼	14.63
13	安徽信达房产	100%	银杏尚郡二期	合肥	住宅	15.15
14	安徽信达房产	100%	信达·天御一期 S-10 号地块	合肥	住宅	14.28
15	安徽信达房产	100%	信达·天御一期 S-11 号地块	合肥	住宅	15.79
16	安徽信达房产	100%	秀山·信达城一期	马鞍山	住宅	23.88
17	安徽信达房产	100%	秀山·信达城二期 D 地块	马鞍山	住宅	12.35
18	安徽信达房产	100%	信达·蓝湖郡一期	芜湖	商住	13.27
19	安徽信达房产	100%	信达·蓝湖郡二期一标段	芜湖	商住	3.78
20	安徽信达房产	51%	海上传奇一期	芜湖	住宅	11.29
21	安徽信达房产	51%	海上传奇二期	芜湖	住宅	12.03
22	浙江信达地产	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.31
23	浙江信达地产	100%	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	10.75
24	浙江信达地产	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
25	青岛信达置业	100%	蓝庭福邸	青岛	住宅	11.82
26	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期	乌鲁木齐	住宅	7.40
27	浙江信达地产	100%	信达兰韵春天	台州	住宅	9.83
28	沈阳信达置业	53%	信达龙湾一期（二标段）	长春	住宅	1.15
29	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
30	沈阳信达置业	100%	理想新城一期二组团	沈阳	住宅	2.18
31	信达阜新房产	70%	信达泉天下一期	阜新	住宅	11.95
32	安徽信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
33	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
34	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
35	信达重庆房产	100%	滨江蓝庭(一期)	重庆	商住	13.82
合计						409.14

### 3、公司土地储备情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司土地储备面积总计 235.65 万平方米，主要土地储备情况如下表所示：

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	土地面积	规划建筑面积	其中：计容规划建筑面积	用地性质
1	上海信达银泰、上海信达立人	100%	松江国际生态商务区 C19-1 地块	上海	5.72	9.37	9.37	住宅
2	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-06 剩余地块	上海	1.35	1.89	1.89	住宅
3	浙江信达地产	85%	集士港 4#地块二期剩余土地	宁波	1.51	2.42	2.42	住宅
4	浙江信达地产	100%	下应“B”地块二期	宁波	3.39	4.83	4.83	住宅
5	浙江信达地产	100%	东钱湖 07-7 地块二期	宁波	7.68	9.63	9.63	住宅
6	浙江信达地产	100%	汪董四明、2 号地块	宁波	0.5	-	-	住宅及小型商业
7	浙江信达地产	100%	嘉兴市科技城剩余土地	嘉兴	4.81	9.37	9.37	住宅
8	安徽信达房产	100%	蓝湖郡剩余土地	芜湖	5.49	13.72	9.03	商住
9	安徽信达房产	51%	海上传奇剩余土地	芜湖	4.93	26.38	16.57	商住
10	安徽信达房产	100%	秀山·信达城剩余土地	马鞍山	8.43	24.98	22.00	住宅
11	安徽信达房产	100%	信达天御剩余地块	合肥	20.76	91.05	64.86	居住、商业及社区配套
12	安徽信达房产	100%	合肥滨湖区 BH2014-05 地块	合肥	20.94	52.94	42.21	住宅、商业
13	浙江信达地产	100%	信达香格里拉三期	嘉兴	5.51	19.09	15.49	住宅
14	浙江信达地产	100%	信达翰林兰庭二期	嘉兴	5.09	17.36	13.44	住宅
15	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期剩余土地	乌鲁木齐	1.19	5.26	5.26	住宅

16	新疆信达银通	100%	水西沟项目土地	乌鲁木齐	0.84	0.42	0.42	住宅
17	沈阳信达置业	53%	信达龙湾剩余土地	长春	8.23	16.14	12.34	住宅
18	海南信达置业	100%	海天下三期剩余土地	海口	2.19	4.24	3.00	住宅
19	海南信达置业	100%	信达海天下五期	海口	8.30	6.90	5.90	商业
20	海南信达置业	70%	南丽湖1号二期	海口	31.76	11.75	11.75	住宅
21	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	6.24	12.48	12.48	住宅
22	沈阳信达置业	100%	信达理想新城剩余土地	沈阳	25.69	36.15	36.15	住宅
23	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	1.21	4.22	4.22	住宅
24	阜新信达房产	70%	信达泉天下剩余土地	阜新	20.26	18.77	18.77	住宅
25	信达重庆房产	100%	滨江蓝庭剩余土地	重庆	2.19	4.94	3.29	住宅、商业
26	广州信达置业	100%	嘉粤集团项目地块	广州、湛江	31.44	113.41	113.41	住宅、商业
合计					<b>235.65</b>	<b>517.71</b>	<b>448.1</b>	

注：广州信达置业的嘉粤集团项目包括广州和湛江地区的东平路地块项目、花都炭步项目、嘉骏广场项目、龙王围项目、麻章地块项目和大运家园项目等6个子项目。

### （三）公司的竞争优势、经营方针及发展战略

#### 1、竞争优势

##### （1）协同业务优势

作为中国信达（1359.HK）唯一的房地产开发业务运作平台，公司的比较优势在于中国信达系统资源能够为公司共享，包括客户资源与组织网络等，同时中国信达系统为公司的发展提供项目机会和资金方面的支持。公司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，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、咨询监管业务收入以及投资收益等多元化收入来源转变。由于中国信达主业为不良资产处理，具有反周期的特性，因此，在房地产市场的周期性变化中，存在房地产企业

与项目的重整重组和特殊机遇投资机会，公司依托中国信达集团协同，具有一定的反周期运作能力和并购实力。

## （2）较为显著的土地成本优势

公司获取土地策略较为审慎，土地取得成本较低。同时，公司项目多分布于长三角地区及省会等经济发达城市，项目总体价值较高，较低的楼面地价保证了较高的盈利空间。近年来公司保持了较强的获利能力，2012-2014 年公司营业毛利率分别为 37.86%、36.92%和 35.79%，毛利率指标在房地产上市企业中处于较高水平。得益于中国信达的项目渠道资源及公司自身较为审慎的土地取得策略，现阶段公司土地储备成本较低，能够较好地对其盈利空间形成保障。

## （3）管理团队市场化意识较强，专业水平高

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。公司重组上市以来，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。公司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，开发项目多次荣膺“广厦奖”等国家级奖项，公司专业能力得到市场认可。管理团队市场化意识较强，管理规范，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，加大市场化人才引进，公司人力资源不断改善，团队活力持续提高。近三年及一期，公司通过并购整合多个项目，积累了项目经验，形成了整套的并购业务程序，同时也培养了大量项目并购整合人员。

## （4）精细化管理提升方面

公司通过开展主题管理年活动等方式不断提升精细化管理水平。2011 年，开展成本管理年活动，通过健全成本管理体系、加大集中采购力度、规范开展招投标工作，成本管理有所提高。2012 年，开展产品管理年活动，通过做好项目定位和规划设计、推行项目建造标准、深化产品线研究和应用，产品性价比和市场竞争力有所提高。2013 年，开展营销管理年活动，不断提高营销能力，并以营销为龙头，以客户为导向，带动各个开发环节的精细化管理水平。2014 年，公司开展运营提升年活动，探索标准化的房地产项目运营体系，提高项目运

营效率。2015年，公司将秉持客户至上的理念，倡导客户思维，在成本、产品、营销、物业等领域突出客户导向、精耕细作，努力为客户创造价值。

## 2、公司经营方针及发展战略

公司的发展愿景是抓住中国新型城镇化发展机遇和房地产金融化发展趋势，发挥公司在房地产开发方面的专业能力，充分整合利用内外部资源，强化集团协同联动，同时利用资本市场功能，形成具有信达特色的房地产开发与资本运作相结合的综合性房地产开发企业。

根据公司的愿景，公司从业务发展、商业模式、集团协同、产品定位、城市布局等方面确定了公司发展战略。

业务发展方面，公司仍以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营、房地产金融业务和物业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，继续巩固既有区域市场地位，同时以市场为导向，以经济效益为核心，抓住机遇逐步进入其他区域，扩大公司的市场影响力。

商业模式方面，公司依托信达系统资源，以市场为导向，多渠道获取项目；通过信达系统支持、资本市场和一般资金市场，多元化获取资金；通过专业化开发销售和经营管理，获取开发收益和管理效益；通过优质物业的持有运营，获取稳定现金流和资产增值；通过发展房地产金融业务，创新盈利模式，形成信达地产的特色。

集团协同方面，公司作为中国信达的房地产开发业务运作平台，其比较优势在于中国信达系统资源能够为公司发展提供项目和资金方面的支持。公司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。业务模式上，公司借助中国信达的不良资产经营、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；盈利模式上，公司将由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、咨询监管业务收入以及投资收益等多元化收入来源转变。

产品定位方面，公司以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注首次置业和首次改善性需求，同时以写字楼为主探索发展优质持有型物业。

城市布局方面，公司在扩展已进入城市发展空间的基础上，坚持城市深耕，深化城市布局，形成（3+3）的全国化布局，即长三角、珠三角、环渤海；中部、西部、东北。

基于公司的发展战略，公司制定了一系列管理制度，倡导精细化管理和集约化经营，强化组织管控，不断优化组织结构，提高工作效率。

管理方面，公司采取战略管理及价值链管理相结合的管控模式，公司总部着重做好战略规划、经营计划、投融资、项目定位、规划设计、成本控制、资金财务、人力资源等重要环节的管理；所属公司建立和完善以项目计划管理和运营目标管理为主的价值链管控模式，强化项目运营目标管理与考核机制，完善项目管理模式和管理体系。

综上所述，公司将充分利用资本市场的平台，在巩固和提升房地产开发核心能力的基础上，通过再融资方式逐步扩大资本规模和抗风险能力；通过集团协同、收购兼并等多种方式，扩大公司在房地产行业的市场份额和业务规模，为未来公司的可持续发展奠定基础；同时，通过引入战略投资者，提升公司的资本实力、管理水平和市场形象。

## **四、与发行人相关的风险**

### **（一）本期债券的投资风险**

#### **1、利率风险**

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

#### **2、偿付风险**

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能

会使投资者面临一定的偿付风险。

### **3、本期债券安排所特有的风险**

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了各种偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控因素（如市场、政策、法律法规的变化等）导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

### **4、资信风险**

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

### **5、评级风险**

经中诚信证评评级，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。但在本期债券存续期内，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人主体信用级别或本期债券信用级别，将会增大投资者的风险，对投资者的利益造成不利影响。

## **（二）财务风险**

### **1、筹资能力风险**

房地产企业属于资金密集型企业，现金流量的充足程度对维持公司正常运营至关重要。房地产开发周期长、投资大，在现行政策下，公司有一定的土地储备资金压力，且后续开发还需分批投入大量资金。公司经营规模的不断扩大将使公司面临较大的资金需求和筹资压力。公司作为上市公司具有良好的资信状况和便捷的融资渠道，并且公司采取了措施加快销售回款，合理安排融资计划，加强资金管理，确保资金安全。但如果公司的筹资能力不能满足公司的资金需求，则会对公司未来的运营带来负面影响。公司拟建及在建项目较多，未来资金需求规

模较大，公司融资压力或将增加。

## **2、经营活动产生的现金净流量为负的风险**

2012年、2013年、2014年和2015年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-222,514.12万元、-320,503.42万元、-583,206.13万元和-277,515.70万元。近三年及一期，发行人出现了经营性现金流量净额为负的情况，主要原因在于房地产行业的特殊性，发行人项目的投资及工程支出与销售回款之间存在时间滞后，经营性现金流出和流入存在规模不匹配的现象，导致经营活动的现金流量净额为负。若发行人不能妥善控制经营性现金流净额为负的风险，将对发行人的经营产生不利影响。

## **3、存货跌价的风险**

2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，发行人存货余额分别为1,335,043.28万元、1,740,017.55万元、3,016,791.00万元和3,423,727.21万元，占资产总额的比重分别为68.24%、71.28%、79.99%和70.55%。发行人存货规模较大，且占资产的比例相对较高，主要是由于发行人的住宅地产及商业地产项目开发较多。截至2015年9月末，发行人已累计计提了9,209.75万元的存货跌价准备，公司存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果公司在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，或未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，则公司存货需按企业会计准则计提跌价准备，从而对财务表现产生不利影响。

## **4、负债率逐步增高的风险**

公司长期以来经营稳健、财务结构稳定、无不良信用记录，同时也非常注重负债期限管理和资金管理。但随着公司业务规模的不断扩大，公司负债率逐渐升高。截至2015年9月30日，公司合并报表资产负债率为83.04%。随着公司业务的迅速发展，合理的资产负债结构对公司的经营和发展更加重要。本期债券发行后，募集资金将用于偿还公司债务和补充营运资金，预计公司流动负债占比将有所降低，短期偿债压力减小，从而降低公司的财务风险。但若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则可能会对公司

的财务状况和生产经营造成不利影响。

### **5、利息保障倍数较低的风险**

2012年-2014年度及2015年1-9月，发行人EBITDA利息保障倍数分别为2.12、1.27、0.86和0.30，流动比率分别是2.26、2.37、2.17和1.89，速动比率分别是0.53、0.53、0.33和0.46，偿债能力指标呈下滑趋势，其中2014年和2015年1-9月份发行人的利息保障倍数小于1，当期实现的息税前利润不能覆盖利息支出，若公司未来不能通过提高营业利润、减少利息支出等方式提高利息保障倍数等偿债指标，则存在着公司到期无法足额偿付本息的风险。

### **6、资产所有权受限的风险**

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2015年9月末，公司所有权受限制的资产账面价值合计为115.53亿元，占总资产的比例为23.81%。目前发行人经营状况良好，若公司未来因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能会造成公司资产被冻结和处置，从而对公司正常生产经营活动造成不利影响。

### **7、对外担保风险**

截至2015年9月末，公司对外担保总额为176.72亿元，其中，对子公司担保余额为176.52亿元，对其他公司担保余额为2,009万元。截至2015年9月末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

## **(三) 经营风险**

### **1、项目开发风险**

房地产开发是周期长、环节多、投资大、涉及范围广的系统性工程，在土地获得、设计、施工、销售等环节涉及众多合作单位，须接受国土、规划、房管、消防、环保等多个部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。一旦任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，从而导致

项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标不能如期实现。

## **2、工程质量风险**

公司深入开展产品管理活动，开发管理能力有所提升。公司加强对项目定位、方案设计的评审，重视户型研究和精装修设计，推广项目建造标准，保证了项目前期工作的质量；强化工程质量管理，实施样板先行，重视对工程质量通病的控制及预防；开展产品线研究和复制试点，开发周期有所加快。公司已建立了完善的质量管理体系和控制标准，下属子公司已积累了丰富的房地产开发和管理经验，但在房地产项目开发过程中由于涉及影响产品质量的因素较多，如公司管理不善或质量监控出现漏洞，造成产品设计质量、施工质量等出现问题，导致产品质量不能满足客户的需求，可能会对公司的品牌形象及产品销售带来一定的负面影响。

## **3、产品、原材料价格波动的风险**

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。住房价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然发行人房地产业务采取了稳健的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，虽然发行人现有储备项目及拟开发项目主要集中于一线城市及区域中心城市的黄金地段，且现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

## **4、安全生产风险**

发行人经营领域涉及房产开发、物业经营、物业租赁等，其中，房产开发涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于发行人工程安全管理制度的建立和健全；物业经营涉及治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境管理安全等相关的风险；物业租赁包括建筑材料、施工现场用火、用电、用气情况、文明施工情况、重大危险源防控情况管理等。如果在发行人业

务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对发行人公司形象产生不利影响，并进而影响发行人生产、经营活动的顺利开展。

#### **（四）管理风险**

在多年的发展过程中，发行人已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、忠诚度较高的业内业务骨干和核心人员。但发行人在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对发行人的人力资源提出了更高的要求，如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

#### **（五）政策风险**

##### **1、宏观政策风险**

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活息息相关，长期受到政府和社会各界的密切关注。从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。如果发行人不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对发行人的经营成果和未来发展构成不利影响。

##### **2、房地产政策风险**

发行人的房地产开发受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。

##### **3、信贷政策风险**

2014年9月30日，央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015年以来，央

行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。信贷政策的松动对于房地产市场的复苏具有一定的积极意义，但是不排除国家未来信贷政策的调整对发行人带来的信贷风险。

#### **4、土地政策变化风险**

土地是房地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自 2006 年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008 年 1 月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。

#### **5、税收政策变化风险**

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响发行人的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对发行人的房地产业务造成一定的影响。

#### **6、购房按揭贷款政策变化的风险**

目前消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。2014 年 9 月 30 日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房贷款利率下限为基准的 0.7 倍；放松首套房认定标准；2015 年 3 月 30 日，央行、住房和城乡建设部、

银监会联合下发《中国人民银行住房城乡建设部中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，有条件降低二套房首付比例，对房地产市场的发展起到了一定的促进作用。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

## 7、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

### （六）其他风险

中国信达全资子公司信达投资为发行人控股股东，截至本上市公告书签署日，信达投资及其一致行动人海南建信合计持有公司股份 807,228,191 股，占公司总股本的 52.96%。信达投资承诺将规范并尽量减少与上市公司及其控股企业之间的关联交易，不会利用控股股东地位损害上市公司及其他股东的合法权益。但大股东的控制可能与其他股东存在利益上的冲突，存在大股东控制的风险。

## 第三节 债券发行、上市概况

### 一、债券名称

信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）。债券简称“16 信地 01”，债券代码“136251”。

### 二、债券发行总额

本期债券发行规模为人民币 25 亿元。

### 三、债券发行批准机关及文号

本期债券已经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]76 号”文核准发行

### 四、债券的发行方式发行对象

#### （一）发行方式

本次公司债券在获得中国证监会核准后，采用分期发行方式。

#### （二）发行对象

本期公司债券拟向符合法律法规规定的合格投资者公开发行，投资者以现金认购。本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

### 五、债券利率及其确定方式

本次发行的公司债券为固定利率债券，票面利率 3.80%，采用单利按年计息，不计复利。票面利率通过簿记建档方式确定。本期债券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，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

### 六、票面金额及发行价格

本期债券的每张面值为人民币 100 元，按面值平价发行。

### 七、债券期限及品种

本期债券发行规模为 25 亿元，期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

## 八、发行人上调票面利率选择权

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

## 九、投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

## 十、债券计息期限及还本付息方式

本期债券的计息期限为 2016 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

## 十一、本期债券的承销方式、主承销商及承销团成员

本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

本期债券的牵头主承销商、簿记管理人为信达证券股份有限公司。联席主承销商为：申万宏源证券承销保荐有限责任公司、中信建投证券股份有限公司。分销商为：华融证券股份有限公司。受托管理人为：申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

## 十二、本期债券发行的信用等级

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。中诚信证评将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

### 十三、担保人及担保方式

本期公开发行债券不提供担保。

## 第四节 债券上市与托管基本情况

### 一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 3 月 24 日起在上交所挂牌交易。债券简称“16 信地 01”，债券代码“136251”。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为“134251”。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）公布的标准券折算率。

### 二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、最近三年及一期的财务报表

#### (一) 合并财务报表

#### 1、最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
货币资金	584,441.47	274,534.44	289,861.49	261,143.07
交易性金融资产	-	-	14,905.00	13,615.00
应收票据	-	81.00	-	100.00
应收账款	26,694.82	39,742.70	35,507.91	19,303.48
预付款项	27,587.87	31,847.75	33,956.76	39,841.02
应收利息	5,037.78	420.75	-	-
其他应收款	177,985.93	53,444.96	101,516.75	50,641.21
应收股利	6,963.97	1,212.40	-	918.69
存货	3,423,727.21	3,016,791.00	1,740,017.55	1,335,043.28
其他流动资产	280,270.01	131,723.32	20,792.57	19,004.60
<b>流动资产合计</b>	<b>4,532,709.06</b>	<b>3,549,798.32</b>	<b>2,236,558.04</b>	<b>1,739,610.35</b>
可供出售金融资产	163,841.36	46,117.11	37,930.05	40,923.82
持有至到期投资	-	37.72	37.72	100.00
长期应收款	350.09	132.27	-	-
长期股权投资	44,454.34	69,280.31	47,134.31	41,205.50
投资性房地产	55,616.26	59,252.16	79,178.42	90,454.11
固定资产	7,760.24	8,707.52	9,357.44	15,277.56
在建工程	298.11	298.11	331.32	1,067.29
固定资产清理	0.57	0.57	-	-
无形资产	221.61	308.02	522.59	571.67
商誉	431.78	431.78	431.78	3,856.78
长期待摊费用	678.59	941.11	1,289.99	981.91
递延所得税资产	46,288.36	36,112.03	28,276.29	22,356.65

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
<b>非流动资产合计</b>	<b>319,941.31</b>	<b>221,618.73</b>	<b>204,489.91</b>	<b>216,795.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,852,650.37</b>	<b>3,771,417.05</b>	<b>2,441,047.95</b>	<b>1,956,405.63</b>
短期借款	753,815.00	391,214.00	142,232.80	158,277.29
应付票据	-	-	455.10	1,900.00
应付账款	85,009.35	323,829.72	93,747.87	122,906.69
预收款项	828,906.35	427,471.03	287,221.96	216,589.92
应付职工薪酬	4,437.00	7,468.54	7,249.65	8,360.66
应交税费	17,269.06	53,319.27	37,415.49	37,943.79
应付利息	19,059.12	15,653.60	6,620.14	4,503.30
应付股利	348.25	78.25	78.25	749.55
其他应付款	67,417.38	74,318.99	69,207.23	60,820.79
一年内到期的非流动负债	627,468.00	346,171.91	299,994.00	158,367.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,403,729.51</b>	<b>1,639,525.31</b>	<b>944,222.49</b>	<b>770,418.99</b>
长期借款	1,078,936.89	1,052,000.14	708,099.14	427,012.95
应付债券	290,235.67	-	-	-
长期应付款	225,700.00	225,700.00	1,173.92	20,205.00
专项应付款	-	-	-	30.00
预计负债	792.15	792.15	372.04	-
递延所得税负债	9,653.74	9,546.12	5,715.71	6,418.52
递延收益	20,767.10	20,767.10	20,413.58	19,831.33
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,626,085.55</b>	<b>1,308,805.51</b>	<b>735,774.39</b>	<b>473,497.80</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,029,815.06</b>	<b>2,948,330.81</b>	<b>1,679,996.88</b>	<b>1,243,916.79</b>
实收资本(或股本)	152,426.04	152,426.04	152,426.04	152,426.04
资本公积金	162,829.42	162,829.42	162,829.42	165,408.41
其它综合收益	12,312.98	11,991.04	12,529.56	14,581.99
未分配利润	453,351.66	451,806.20	387,232.44	327,512.34
归属于母公司所有者权益合计	780,920.10	779,052.70	715,017.45	659,928.79
少数股东权益	41,915.22	44,033.54	46,033.62	52,560.05
<b>所有者权益合计</b>	<b>822,835.32</b>	<b>823,086.24</b>	<b>761,051.07</b>	<b>712,488.84</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,852,650.37</b>	<b>3,771,417.05</b>	<b>2,441,047.95</b>	<b>1,956,405.63</b>

## 2、最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、营业收入</b>	<b>292,006.39</b>	<b>485,049.38</b>	<b>447,950.65</b>	<b>400,725.04</b>
减：营业成本	204,546.73	311,453.18	282,585.66	249,025.13
营业税金及附加	25,502.71	40,975.90	44,802.13	33,383.73
销售费用	14,624.93	17,340.40	11,994.00	7,517.88
管理费用	23,353.11	35,950.95	33,590.79	32,219.44
财务费用	16,779.95	29,936.89	21,015.61	8,694.01
资产减值损失	358.87	8,936.72	1,066.84	-33.36
加：公允价值变动损益	-	-	-	-
投资收益	12,416.78	53,254.71	26,938.41	13,319.16
<b>二、营业利润</b>	<b>19,256.87</b>	<b>93,710.05</b>	<b>79,834.02</b>	<b>83,237.36</b>
加：营业外收入	2,331.71	9,651.89	9,547.92	2,919.84
减：营业外支出	133.21	213.07	316.61	606.62
<b>三、利润总额</b>	<b>21,455.37</b>	<b>103,148.86</b>	<b>89,065.33</b>	<b>85,550.58</b>
减：所得税	4,815.63	27,039.88	15,509.33	16,795.95
<b>四、净利润</b>	<b>16,639.74</b>	<b>76,108.99</b>	<b>73,556.00</b>	<b>68,754.63</b>
少数股东损益	-148.32	-658.86	3,166.08	7,376.20
归属于母公司所有者的净利润	16,788.06	76,767.85	70,389.92	61,378.43

## 3、最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012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	690,454.74	564,467.17	472,205.38	353,484.05
收到的税费返还	-	455.98	2,884.59	447.28
收到其他与经营活动有关的现金	620,744.76	540,128.30	273,361.49	162,416.77
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,311,199.50</b>	<b>1,105,051.45</b>	<b>748,451.46</b>	<b>516,348.10</b>

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
购买商品、接受劳务支付的现金	680,852.84	1,045,659.02	583,981.48	410,745.21
支付给职工以及为职工支付的现金	29,244.50	35,603.48	34,850.40	30,903.63
支付的各项税费	119,115.33	91,839.20	78,637.64	66,112.42
支付其他与经营活动有关的现金	759,502.53	515,155.88	371,485.36	231,100.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,588,715.20</b>	<b>1,688,257.58</b>	<b>1,068,954.87</b>	<b>738,862.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-277,515.70</b>	<b>-583,206.13</b>	<b>-320,503.42</b>	<b>-222,514.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-			
收回投资收到的现金	3,117,781.88	4,302,225.49	4,444,732.14	957,245.58
取得投资收益收到的现金	12,189.10	7,282.01	10,543.46	917.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,969.96	42,608.03	14,052.27	7,702.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,900.00	69,621.03	41,618.53	3,681.80
收到其他与投资活动有关的现金	34,500.00	25,405.12	-	20,490.99
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,168,340.94</b>	<b>4,447,141.68</b>	<b>4,510,946.39</b>	<b>990,038.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	298.24	1,817.12	1,422.41	1,905.98
投资支付的现金	3,279,161.58	4,375,365.87	4,441,427.00	999,461.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	987.01	-	1,360.58
支付其他与投资活动有关的现金	53,650.00	57,500.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,333,109.82</b>	<b>4,435,670.00</b>	<b>4,442,849.41</b>	<b>1,002,727.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-164,768.89</b>	<b>11,471.68</b>	<b>68,096.98</b>	<b>-12,689.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-			
吸收投资收到的现金	100.00	4,410.00	490.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	100.00	4,410.00	490.00	-
取得借款收到的现金	1,533,605.30	1,250,414.30	740,904.35	560,613.36
发行债券收到的现金	290,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	15,675.02	17,857.13	6,000.00	-

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,839,380.32</b>	<b>1,272,681.43</b>	<b>747,394.35</b>	<b>560,613.36</b>
偿还债务支付的现金	862,771.46	542,528.11	339,383.38	236,785.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,900.45	165,008.54	99,815.96	56,169.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,070.00	707.00	3,600.00	900.00
支付其他与筹资活动有关的现金	15,084.33	45,719.72	42,006.60	480.29
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,049,756.25</b>	<b>753,256.37</b>	<b>481,205.93</b>	<b>293,436.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>789,624.07</b>	<b>519,425.07</b>	<b>266,188.42</b>	<b>267,177.27</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-0.08
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>347,339.48</b>	<b>-52,309.38</b>	<b>13,781.99</b>	<b>31,973.98</b>
加：期初现金及现金等价物余额	222,615.67	274,925.06	261,143.07	229,169.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>569,955.16</b>	<b>222,615.67</b>	<b>274,925.06</b>	<b>261,143.07</b>

## (二) 母公司财务报表

### 1、最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
货币资金	107,125.67	7,690.16	45,452.61	15,965.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	40.00	13,600.00
预付款项	407.41	32.20	65.56	21.46
应收股利	73,100.00	17,100.00	-	-
其他应收款	466,382.04	196,828.88	268,556.16	218,617.41
其他流动资产	84,490.00	48,940.00	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>731,505.11</b>	<b>270,591.24</b>	<b>314,114.33</b>	<b>248,203.93</b>
可供出售金融资产	107,930.96	22,340.96	17,915.96	17,915.96
长期应收款	281,850.00	-	-	-
长期股权投资	624,495.01	643,687.63	666,530.12	675,244.09
固定资产	297.55	354.70	463.47	583.47
无形资产	5.37	33.27	73.99	21.79

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
长期待摊费用	16.00	24.40	85.20	137.87
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,014,594.89</b>	<b>666,440.96</b>	<b>685,068.75</b>	<b>693,903.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,746,100.00</b>	<b>937,032.21</b>	<b>999,183.08</b>	<b>942,107.12</b>
短期借款	165,000.00	-	19,000.00	37,425.01
应付职工薪酬	221.46	1,072.90	1,748.19	1,526.70
应交税费	535.21	414.12	860.27	342.08
应付利息	2,083.21	198.66	126.96	145.32
其他应付款	248,927.51	104,707.29	47,014.14	12,911.18
一年内到期的非流动负债	-	46,930.00	116,654.00	7,154.00
<b>流动负债合计</b>	<b>416,767.39</b>	<b>153,322.97</b>	<b>185,403.56</b>	<b>59,504.30</b>
长期借款	282,203.00	42,203.00	91,915.00	168,569.00
应付债券	290,235.67	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>572,438.67</b>	<b>42,203.00</b>	<b>91,915.00</b>	<b>168,569.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>989,206.06</b>	<b>195,525.97</b>	<b>277,318.56</b>	<b>228,073.30</b>
股本	152,426.04	152,426.04	152,426.04	152,426.04
资本公积	534,606.94	534,606.94	534,606.94	534,902.46
盈余公积	14,946.59	14,946.59	11,763.01	9,883.41
未分配利润	54,914.38	39,526.66	23,068.53	16,821.91
<b>所有者权益合计</b>	<b>756,893.95</b>	<b>741,506.24</b>	<b>721,864.52</b>	<b>714,033.82</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,746,100.00</b>	<b>937,032.21</b>	<b>999,183.08</b>	<b>942,107.12</b>

## 2、最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、营业收入</b>	<b>19,232.44</b>	<b>27,782.77</b>	<b>34,446.25</b>	<b>15,787.17</b>
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	1,092.00	888.63	1,219.45	751.74
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,528.72	6,165.63	6,679.19	6,372.47
财务费用	17,560.49	13,952.56	12,037.51	7,343.06

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	35,530.00	21,347.43	4,239.46	7,544.98
<b>二、营业利润</b>	<b>30,581.24</b>	<b>28,123.37</b>	<b>18,749.56</b>	<b>8,864.86</b>
加：营业外收入	49.08	3,712.63	56.50	13.80
减：营业外支出	-	0.21	10.00	10.80
<b>三、利润总额</b>	<b>30,630.32</b>	<b>31,835.80</b>	<b>18,796.05</b>	<b>8,867.86</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>30,630.32</b>	<b>31,835.80</b>	<b>18,796.05</b>	<b>8,867.86</b>

### 3、最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012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	-	15,039.23	16,360.05	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	989,376.69	1,680,883.06	703,642.18	390,202.81
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>989,376.69</b>	<b>1,695,922.29</b>	<b>720,002.23</b>	<b>390,202.81</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	3,965.12	4,955.08	4,564.87	3,898.51
支付的各项税费	956.28	2,141.98	1,744.27	758.11
支付其他与经营活动有关的现金	1,337,770.00	1,537,558.70	687,671.89	476,453.44
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,342,691.40</b>	<b>1,544,655.75</b>	<b>693,981.04</b>	<b>481,110.06</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-353,314.71</b>	<b>151,266.54</b>	<b>26,021.19</b>	<b>-90,907.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
收回投资收到的现金	2,074,630.00	2,544,790.00	3,295,340.00	77,300.00
取得投资收益收到的现金	5,340.50	9,590.51	1,443.01	12,028.51
处置固定资产、无形资产和其	-	0.05	-	-

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	63,000.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,079,970.50</b>	<b>2,617,380.56</b>	<b>3,296,783.01</b>	<b>89,328.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25.90	68.60	114.36	56.77
投资支付的现金	2,250,572.28	2,641,355.75	3,288,280.00	121,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,250,598.18</b>	<b>2,641,424.35</b>	<b>3,288,394.36</b>	<b>121,056.77</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-170,627.68</b>	<b>-24,043.79</b>	<b>8,388.65</b>	<b>-31,728.26</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
取得借款收到的现金	405,000.00	-	59,000.00	147,300.00
发行债券收到的现金	290,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金	1,901.72			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>696,901.72</b>	<b>-</b>	<b>59,000.00</b>	<b>147,300.00</b>
偿还债务支付的现金	40,130.00	138,436.00	44,579.01	4,277.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,492.10	25,665.19	19,037.49	16,183.83
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	1,765.96	4,319.35	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>71,622.10</b>	<b>165,867.15</b>	<b>67,935.85</b>	<b>20,460.83</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>625,279.61</b>	<b>-165,867.15</b>	<b>-8,935.85</b>	<b>126,839.17</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>101,337.22</b>	<b>-38,644.40</b>	<b>25,474.00</b>	<b>4,203.66</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,794.65	41,439.06	15,965.06	11,761.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>104,131.88</b>	<b>2,794.65</b>	<b>41,439.06</b>	<b>15,965.06</b>

## 二、最近三年及一期主要财务指标

### (一) 合并口径财务指标

单位：万元

财务指标	2015年1-9月 /2015年9月末	2014年末 /2014年度	2013年末 /2013年度	2012年末 /2012年度
总资产	4,852,650.37	3,771,417.05	2,441,047.95	1,956,405.63
总负债	4,029,815.06	2,948,330.81	1,679,996.88	1,243,916.79
所有者权益	822,835.32	823,086.24	761,051.07	712,488.84
全部债务	2,750,455.56	1,789,386.05	1,150,781.04	745,557.24
归属于母公司所有者权益	780,920.10	779,052.70	715,017.45	659,928.79
流动比率	1.89	2.17	2.37	2.26
速动比率	0.46	0.33	0.53	0.53
资产负债率	83.04%	78.18%	68.82%	63.58%
债务资本比率	76.97%	68.49%	60.19%	51.13%
营业收入	292,006.39	485,049.38	447,950.65	400,725.04
营业利润	19,256.87	93,710.05	79,834.02	83,237.36
利润总额	21,455.37	103,148.86	89,065.33	85,550.58
净利润	16,639.74	76,108.99	73,556.00	68,754.63
归属于母公司所有者的净利润	16,788.06	76,767.85	70,389.92	61,378.43
扣除非经常性损益后净利润	13,825.85	55,969.90	53,370.48	57,500.82
经营活动产生现金流量净额	-277,515.70	-583,206.13	-320,503.42	-222,514.12
投资活动产生现金流量净额	-164,768.89	11,471.68	68,096.98	-12,689.10
筹资活动产生现金流量净额	789,624.07	519,425.07	266,188.42	267,177.27
应收账款周转率（次）	8.79	12.89	16.35	29.57
存货周转率（次）	0.06	0.13	0.18	0.21
营业毛利率	29.95%	35.79%	36.92%	37.86%
总资产报酬率	1.03%	4.45%	5.05%	5.57%
加权净资产收益率	2.15%	10.31%	10.25%	9.55%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	1.79	7.64	8.04	7.90
EBITDA	47,286.32	142,701.48	115,518.37	101,880.77
EBITDA 利息倍数	0.30	0.86	1.27	2.12
EBITDA 全部债务比	1.72%	7.97%	10.04%	13.67%

财务指标	2015年1-9月 /2015年9月末	2014年末 /2014年度	2013年末 /2013年度	2012年末 /2012年度
每股净资产（元）	5.40	5.40	4.99	4.67
每股经营活动现金流量净额（元）	-1.82	-3.83	-2.10	-1.46
每股净现金流量（元）	2.28	-0.34	0.09	0.21

上述财务指标的计算方法如下：

(1)流动比率=流动资产/流动负债；

(2)速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

(3)应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(4)存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(5)资产负债率=总负债/总资产 x100%；

(6)全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债；

(7)EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

(8)EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

(9)EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

(10)债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

(11)每股净资产=期末归属于母公司股东权益/期末股本总额；

(12)每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；

(13)每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额；

(14)总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]。

## （二）每股收益和净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）（证监会公告[2010]2号）的规定，公司最近三年及一期的净资产收益率和每股收益如下：

根据中国证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（（2008）43号）的相关规定及《公开发行证券信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2007年修订）（2010年修订）的相关规定，公司最近三年及一期的净资产收益率和每股收益如下：

项目		2015年 1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
归属于公司普通股股东的净利润	基本每股收益（元/股）	0.11	0.50	0.46	0.40
	稀释每股收益（元/股）	0.11	0.50	0.46	0.40
	加权平均净资产收益率(%)	2.15	10.31	10.25	9.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	基本每股收益（元/股）	0.09	0.37	0.36	0.33
	稀释每股收益（元/股）	0.09	0.37	0.36	0.33
	加权平均净资产收益率(%)	1.79	7.64	8.04	7.90

上述财务指标的计算方法如下：

(1) 基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 = [P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) × (1 - 所得税率)] / (S<sub>0</sub> + S<sub>1</sub> + S<sub>i</sub> × M<sub>i</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>j</sub> × M<sub>j</sub> ÷ M<sub>0</sub> - S<sub>k</sub> + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)。

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释后每股收益达到最小。

(3) 加权平均净资产收益率 (ROE) 的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产

增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

### (三) 非经常性损益

公司最近三年及一期的非经常性损益项目及其金额情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产处置损益	17.71	14,766.73	9,303.70	9,750.27
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	479.91	264.50	738.41	582.04
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		-	31.95	97.92
委托他人投资或管理资产的损益		-	521.97	404.82
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	513.59	6,089.36	2,460.83	768.39
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		-	-	9.37
国债回购业务取得的投资收益	830.38	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,700.87	5,531.90	6,815.32	-101.79
其他符合非经常性损益定义的损益项目	209.39	199.63	412.01	-
所得税影响额	-937.96	-6,713.03	-98.67	-257.21
少数股东权益影响额	-14.41	-254.98	-4,973.77	-644.77
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益净额</b>	<b>2,799.48</b>	<b>19,884.11</b>	<b>15,211.74</b>	<b>10,609.03</b>

## 第六节 偿债计划及其他保障措施

### 一、具体偿债计划

#### （一）本息的支付

1、本次债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 1 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，不另计利息。本次债券的到期日为 2021 年每年的 3 月 1 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年每年的 3 月 1 日。

2、本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

#### （二）偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2012 年-2014 年度，发行人合并口径营业收入分别为 400,725.04 万元、447,950.65 万元和 485,049.38 万元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 101,880.77 万元、115,518.37 万元和 142,701.48 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 61,378.43 万元、70,389.92 万元和 76,767.85 万元。

报告期内，公司盈利状况较好，为本期债券的偿付提供保障。随着公司业务不断发展，公司营业收入和盈利情况有望进一步提升，从而为本期债券的偿付提供保障。

#### （三）偿债应急保障方案

##### 1、流动资产变现

公司施行较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2014 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 354.98 亿元，其中包括使用受限的货币资金 3.00 亿元，已抵押的存货为 103.94 亿元；

截至 2015 年 9 月 30 日，公司流动资产余额为 453.27 亿元，其中包括已抵押的存货为 111.48 亿元，公司流动资产明细构成如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	584,441.47	12.89%	274,534.44	7.73%
应收票据	-	-	81.00	0.00%
应收账款	26,694.82	0.59%	39,742.70	1.12%
预付款项	27,587.87	0.61%	31,847.75	0.90%
应收利息	5,037.78	0.11%	420.75	0.01%
其他应收款	177,985.93	3.93%	53,444.96	1.51%
应收股利	6,963.97	0.15%	1,212.40	0.03%
存货	3,423,727.21	75.53%	3,016,791.00	84.98%
其他流动资产	280,270.01	6.18%	131,723.32	3.71%
<b>流动资产合计</b>	<b>4,532,709.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,549,798.32</b>	<b>100.00%</b>

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司实施积极灵活的销售和价格策略，针对不同地区、城市和项目特点，采取具体有效的应对措施，加快新推楼盘和现有项目的销售，针对库存量较大、库存时间较长的部分区域，制定了灵活的销售策略和价格手段，提高产品销售的去化率，努力确保资金回笼公司资金余额充裕。

## 2、尚未使用的银行授信和银行贷款支持

作为一家在上海证券交易所上市的公司，公司声誉和信用记录良好，与多家商业银行建立了良好的合作关系。截至 2015 年 9 月 30 日，公司及下属子公司共获得银行授信额度人民币 360.87 亿元，其中尚未使用的授信额度 173.63 亿元，如在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司也可以通过银行贷款予以解决。

## 二、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### 1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的规定为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### 2、聘请债券受托管理人

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

### 3、设立专门的偿付工作小组

公司将严格按照财务管理制度的要求使用本次债券募集资金。通过定期的财务预算安排当期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。发行人指定公司财务会计部负责协调本次债券偿付工作，在本次债券每年的利息偿付日之前和/或本金兑付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，组成人员包括公司财务会计部及相关部门，负责利息和本金的偿付

及与之相关的工作。

#### **4、严格的信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；债券信用评级发生变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；发行人拟变更募集说明书的约定；发行人不能按期支付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；发行人提出债务重组方案的；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

#### **5、制定并严格执行资金管理计划**

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### **6、拥有强大的股东背景和强有力的股东支持**

公司控股股东信达投资是中国信达的全资子公司，中国信达隶属于财政部，是从事商业银行不良资产处置的四大资产管理公司之一。信达地产作为中国信达体系内唯一房地产开发业务运作平台，依托于中国信达系统的房地产资源及各金融平台的支持，公司在项目和资金方面加强信达系统协同联动，集团协同效应有所显现。在股东强有力的支持下，公司在融资和项目资源获取等方面具有一定优势，为本次债券的偿付提供了一定的保障。

### 三、发行人违约责任

发行人承诺根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

根据《债券受托管理协议》，如果发行人未能根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，将构成发行人违约，发行人应当依法承担违约责任。债券受托管理人有权依据法律、法规、规章、规范性文件及募集说明书及《债券受托管理协议》之规定追究违约方的违约责任。

债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权根据《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议。

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可依法采取任何可行的法律救济方式回收本期债券本金和利息。

《债券受托管理协议》的订立、生效、履行适用于中国法律并依其解释。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，均应由各方友好协商解决。如果当事人协商不能解决，应提交发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。就《债券受托管理协议》某一条款产生争议和纠纷并进行诉讼，不影响债券受托管理协议其他条款的效力与继续履行。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

自首次评级报告出具之日起，中诚信证评将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体年度报告披露后 2 个月内完成并披露该年度的定期跟踪评级评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体发生可能影响本期债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用级别暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过交易所网站和中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）予以公告。跟踪评级报告在交易所网站公告披露的时间不晚于其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。

## 第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

截至本上市公告书签署日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金的运用

### 一、本期债券募集资金使用计划

#### (一) 偿还金融机构借款

本期债券发行规模不超过 25 亿元（含超额配售部分），本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金，其中 13 亿元用于偿还金融机构借款，余下的部分用于补充流动资金。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司营运资金需求、优化公司财务结构。

#### (二) 补充流动资金

本期募集资金扣除发行费用后，将使用 13 亿元用于偿还金融机构借款，剩余募集资金将用于补充公司流动资金，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务开展的开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

### 二、本次公司债券募集资金运用对财务状况的影响

#### (一) 对发行人负债结构的影响

截至 2015 年 9 月 30 日，公司负债合计为 4,029,815.06 万元，其中流动负债为 2,403,729.51 万元，流动负债占负债总额比例较大。通过本次公司债券发行，发行人合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 83.04%上升为发行后的 83.45%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 40.35%增至发行后的 46.41%。

#### (二) 对于发行人短期偿债能力的影响

以 2015 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.89 增加至发行后的 2.09，速动比率将由发行前的 0.46 增加至发行后的 0.55。公司流动比率和速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

#### (三) 锁定公司财务成本，避免利率波动的风险

本次公司债券期限较长，期间可能跨越多个升息周期，因此公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定较低债券利率，有利于公司锁定融资成本，避免贷款利率波动带来的风险。

### 三、本期公司债券募集资金专户安排

按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，本期募集资金将存放于发行人设立的募集资金专项账户集中管理，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：信达地产股份有限公司

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司北京中关村支行

银行账户：04336200001561

## 第十节 其他重要事项

### 一、担保事项

2015年9月末，公司对外担保总额为176.72亿元，其中，对子公司担保余额为176.52亿元，对其他公司担保2,009.00万元。

公司对其他公司的担保为公司子公司嘉兴信达建设为参股公司嘉兴浅水湾置业有限公司提供的担保，该项担保金额2,009.00万元，该担保到期时间为2016年1月28日，即目前已到期。

### 二、未决诉讼或仲裁等或有事项

截至本上市公告书签署日，发行人及其下属公司涉及的重大未决诉讼、仲裁案件如下：

#### 1、青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

1994年10月，公司之子公司青岛信达荣昌与青岛万博科贸发展公司共同投资开发位于青岛市东部开发区东海路南侧E-2号地块。因青岛万博科贸发展公司未履行《合作协议》约定义务，青岛信达荣昌将青岛万博科贸发展公司及新设立的项目公司（即青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”））诉至青岛市中级人民法院。

1996年10月，根据青岛市中级人民法院《民事调解书》（[1996]青民初字第32号），兴源公司共交给青岛信达荣昌“兴源花园”房屋46套。但鉴于兴源公司原因，青岛信达荣昌无法正常使用上述房屋也无法办理产权登记手续。青岛信达荣昌向青岛市中级人民法院申请强制执行。2002年10月23日，青岛市中级人民法院下达了（2002）青执一字第43号《执行通知》。在执行过程中，青岛信达荣昌发现上述房屋中的22套已由兴源公司擅自出售并办理了银行按揭贷款。青岛信达荣昌对剩余的24套房屋进行了产权备案登记，并变更执行请求，要求兴源公司赔偿损失人民币1,894.49万元，并向青岛市中级人民法院提出申请，依法查封了兴源公司相应房产作为执行标的。根据青岛青房评估事务有限公司2007年4月30日出具的《评估报告书》（青房估字07-ZYJ002），上述房产经法院委托评估，在2007年4月30

日估价时点的公开市场价值为人民币 3,499.89 万元整。青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对上述房产公开拍卖后流拍。

兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审，2009 年 2 月 17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院(2008)鲁民监字第 379 号《民事裁定书》，裁定：“1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2.再审期间，中止原判决的执行。

该再审案已于 2009 年 2 月、2009 年 3 月开庭审理。2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第 32 号）的执行。

2009 年 8 月，兴源公司不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。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。

2011 年 5 月，山东省高级人民法院组织双方进行调解，现在案件处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。公司认为胜诉可能性较大。

2014 年 6 月 27 日，公司收到信达投资《关于履行信达地产股份有限公司重大资产重组承诺的函》，就其于公司重大资产重组时承诺事项，明确了履约方式和履约时间，形成该项涉诉可能损失补足的承诺。信达投资来函承诺：“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 430 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。”截至本上市公告书签署日，公司正在积极处置中。

## 2、海南幸福城投资有限公司与海南省海口市定安县人民政府土地闲置纠纷诉讼案

2014 年 6 月 28 日，海南省海口市定安县国土环境资源局向发行人子公司海南

幸福城投资有限公司（以下简称“海南幸福城公司”）作出“定土环资用字[2014]64号”《征缴土地闲置费决定书》，认为该公司存在土地闲置情况并征缴土地闲置费969.1817万元。随后，海南幸福城公司就该决定书提起行政诉讼。2014年11月6日，海南省定安县人民法院作出“（2014）定行政初字第10号”《行政判决书》，判决，以处罚主体不适格为由撤销了前述《征缴土地闲置费决定书》。2015年1月14日，定安县人民政府再次作出“定府[2015]4号”《征缴土地闲置费决定书》，向海南幸福城公司征缴土地闲置费969.1817万元。对此，海南幸福城公司向海南省第一中级人民法院提起行政诉讼，2015年4月23日，该院作出“（2015）海南一中行初字第23号”《行政判决书》，判决撤销定安县人民政府作出的《征缴土地闲置费决定书》。

2015年5月13日，定安县人民政府向海南省高级人民法院提出上诉。2015年12月14日，海南幸福城投资有限公司与定安县人民政府因征缴土地闲置费决定纠纷一案，经双方协商，双方签署《和解协议》，定安县人民政府同意向海南省高级人民法院申请撤回上诉，截至本上市公告书签署日，上述《和解协议》已得到有效执行。

### 3、塔东堡村诉沈阳穗港土地征用案

2010年3月，塔东堡村第一次起诉沈阳穗港公司、沈阳穗港白云房地产公司土地征用纠纷案，按合同纠纷起诉，起诉标的959.44万，认为沈阳穗港、沈阳穗港白云公司按征地协议多占地，诉请补偿。

该合同纠纷案于2012年初沈阳中院作出一审判决，驳回了塔东堡村全部诉讼请求。后塔东堡村上诉，2012年7月24日，辽宁高院下达终审裁定，认为一审认定事实正确，但该权属纠纷属于侵权纠纷，撤销一审判决，驳回塔东堡村全部一审、二审的起诉。

2012年10月，塔东堡村第二次起诉，按侵权纠纷起诉沈阳穗港公司、沈阳穗港白云公司、浑南土地局，诉求要求返还193.955亩，赔偿损失407万。如不能返还，赔偿1600万。

2013年12月，沈阳中院下达“（2012）沈中民三初字第127号”民事裁定书，认定塔东堡村不能举证被土地部门征用的土地范围，且无法进行重新勘测，案件不属

于法院审理范围，驳回塔东堡村起诉。后塔东堡村上诉。

2014年5月，辽宁省高院下达（2014）辽民一终字第00139号民事裁定书判决撤销沈阳中级人民法院2012沈中民三初字第127号裁定，并指令沈阳市中级人民法院审理本案。2014年11月8日，沈阳市中级人民法院下达2014沈中民三初字第124号民事判决书，判决驳回原告起诉。后塔东村村民上诉。

2015年3月，辽宁省高级人民法院二审开庭，该诉讼二审正在进行中。二审判决尚未下达。

#### 4、中建六局诉信达地产工程拖欠案

2015年8月19日，中国建筑第六工程局有限公司（以下称“中建六局”）以拖欠工程款为由起诉阜新信达房产、发行人、沈阳理想置业，要求三被告共同支付工程款1,760.99万元及利息160.58万元，合计1,921.57万元，阜新蒙古族自治县人民法院已受理该案。

公司上述未决诉讼案件金额占公司收入和利润的比重不大，不会对发行人正常经营、本次公司债券的发行产生实质性的不利影响。

### 三、资产负债表日后事项

截至本上市公告书签署日，公司已向上交所申请非公开发行不超过80亿元的公司债券，目前已取得上交所出具的《关于对信达地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2015]2589号），目前公司尚未发行。

## 第十一节 有关当事人

### 一、发行人

名称：信达地产股份有限公司

法定代表人：贾洪浩

住所：北京市东城区永内大街 1 号

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 16 层

联系电话：010-82190959

传真：010-82190958

联系人：石爱民、陈戈、李谦

### 二、牵头主承销商

公司名称：信达证券股份有限公司

法定代表人：张志刚

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联系人：崔萍萍、王海泉、陈章浩、张菁崴

联系电话：010-63081059

传真：010-63081071

### 三、联席主承销商

#### 1、申万宏源证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：赵玉华

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼  
2004 室

联系人：谷兵、王飞、陈珊

联系电话：010-88085812、010-88085910

传真：010-88085256

#### 2、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

联系人：郭瑛英、闫明庆、郑成龙、王鹤明、赵彬彬、赵毅

联系电话：010-85130372

传真：010-85130542

#### **四、发行人律师**

名称：北京国枫律师事务所

负责人：张利国

住所：北京市建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层

经办律师：秦桥、郭昕

联系电话：010-88004488

传真：010-66090016

#### **五、会计师事务所**

##### **1、2013 年-2014 公司聘请的会计师事务所**

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：曾顺福

住所：上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼

签字注册会计师：童传江、吴杉

联系电话：010-85207124

传真：010-85181218

##### **2、2012 公司聘请的会计师事务所**

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（原中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙））

负责人：顾仁荣

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

签字注册会计师：杨晓辉、赵寿龙

联系电话：010-88095811

传真：010-88099911

## 六、资信评级机构

公司名称：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：关敬如

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

评级人员：龚天璇、李荣一、李诗哲

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

## 七、债券受托管理人

公司名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：赵玉华

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼  
2004 室

联系人：谷兵、王飞、陈珊

联系电话：010-88085812、010-88085910

传真：010-88085256

## 八、募集资金专项账户开户银行

账户名称：信达地产股份有限公司

开户银行：南洋商业银行（中国）有限公司北京中关村支行

银行账户：04336200001561

## 九、本次债券申请上市的交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

## 十、本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 第十二节 备查文件目录

### 一、备查文件

(一) 发行人 2012-2014 年财务报告及审计报告，以及 2015 年 1-9 月财务报告；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 发行人律师出具的法律意见书；

(四) 资信评级机构出具的资信评级报告；

(五) 中国证监会核准本次发行的文件；

(六) 债券受托管理协议；

(七) 债券持有人会议规则。

### 二、查阅地点

投资者可以自本上市公告书公告之日起到下列地点查阅上市公告书全文及上述备查文件：

(一) 信达地产股份有限公司

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 16 层

联系人：石爱民、陈戈、李谦

电话：010-82190959

传真：010-821909589

(二) 信达证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联系人：崔萍萍、王海泉、陈章浩、张菁崴

电话：010-63081059

传真：010-63081071

（三）申万宏源证券承销保荐有限责任公司

办公地址：北京市西城区太平桥大街19号恒奥中心B座5层

联系人：谷兵、王飞、陈珊

电话：010-88085812、010-88085910

传真：010-88085256

（四）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街2号凯恒中心B、E座3层

联系人：郭瑛英、闫明庆、郑成龙、王鹤明、赵彬彬、赵毅

电话：010-85130372

传真：010-85130542

此外，投资者可以自本期债券上市公告书公告之日起登录本公司的指定信息披露网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本上市公告书。

投资者若对本上市公告书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）  
上市公告书》之签字盖章页）



（本页无正文，为《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）  
上市公告书》之签字盖章页）



2016 年 3 月 23 日

（本页无正文，为《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）  
上市公告书》之签字盖章页）



2016 年 3 月 23 日

（本页无正文，为《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）  
上市公告书》之签字盖章页）

