(上接A17版)

法定代表人:关建中
评级人员:郑孝君、马红
联系地址:北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层
联系电话:010-84583355
传真:010-84583355
邮政编码:100125
(五)债券受托管理人:国海证券股份有限公司
住所:广西壮族自治区桂林市辅星路13号
法定代表人:何春梅
联系人:于超
联系地址:北京市海淀区西直门外大街168号腾达大厦1502室
联系电话:010-88576716
传真:010-88576702
邮政编码:100044
(六)募集资金专项账户开户银行:中国建设银行木樨地支行
营业场所:北京市海淀区复兴路3-2号
负责人:高玲
联系人:马晨光
联系地址:北京市海淀区复兴路3-2号
联系电话:13146855200
传真:010-68572041
邮政编码:100038
(七)申请上市的交易所:深圳证券交易所
住所:深圳市福田区深南大道5046号
总经理:宋丽萍
电话:0755-82083333
传真:0755-82083275
邮政编码:518010
(八)公司债券登记机构:中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
住所:深圳市深南中路1093号中信大厦18楼
总经理:戴文华
电话:0755-25938000
传真:0755-25988122
邮政编码:518031
六、认购人承诺
购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,以其他方式合法取得本期债券的人,下同)被视为作出以下承诺:
(一)接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;
(二)本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受该等变更;
(三)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在深交所上市交易,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。
七、发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系
截至2014年12月31日,发行人股东中国信达资产管理股份有限公司持有本期债券联席主承销商信达证券股份有限公司数量255,140万股,持股比例为99.33%。
除此以外,截至本募集说明书摘要签署之日,发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人的资信状况

一、本期债券信用评级情况
经大公国际资信评估有限公司综合评定,本期债券信用等级为AA+,发行人主体信用等级为AA+。
二、公司债券信用评级报告主要事项
(一)信用评级结论及标识所代表的涵义
根据大公对于信用等级的符号及定义的阐释,发行人主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成9级,分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示,其中,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。
大公公司债券及主体信用等级符号和定义相同,经大公评定发行人的主体信用等级为AA+,评级展望为稳定,本级别的含义为偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。
(二)评级报告的内容摘要及揭示的主要风险
1、优势
(1)城镇化率的提升带动城市住宅需求增长,为房地产企业提供发展空间;
(2)公司与中国信达的资源形成良好协同效应,金融地产模式构成公司差异化竞争优势;
(3)公司拿地方式灵活、土地储备充足,已形成长三角、珠三角、环渤海及中部、西部、东北的“3+3”区域布局;
(4)公司房地产产品标准体系逐渐完善,销售规模持续增长;
(5)公司投资管理业务产品多元化,产品创新能力较强,与股东业务协同发展,投资规模逐年快速增长。
2、关注
(1)近期受宏观政策调控影响,房地产行业虽现回暖迹象,但仍面临结构性调整压力,公司开发规模较大,短期内面临一定去库存压力;
(2)公司有息债务逐年大幅增长,债务偿还压力增加;
(3)公司经营性净现金流持续为负,未来随着房地产项目开发,投资业务规模扩大,存在较大资本支出和筹资压力。
(三)跟踪评级
根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及大公评级制度相关规定,自评级报告出具之日起,大公将对公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。
跟踪评级期间,大公将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,动态地反映发行人的信用状况。
跟踪评级安排包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级,大公将在本期债券存续期内,在每年发行人发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告,大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级,在跟踪评级分析结束后于1个工作日向监管部门报告,并发布评级结果。跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料,大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。
大公的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在大公网站和交易所网站予以公告,且交易所网站公告披露时间应不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。
三、发行人资信情况
(一)获得主要贷款银行的授信情况
发行人资信状况良好,与建设银行、江苏银行、交通银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系,具有较强的间接融资能力。截至2015年6月30日,发行人获得主要贷款银行的授信额度为3,821,500.00万元,其中未使用授信额度为1,478,300.00万元,占总授信额度38.68%。发行人严格遵守银行结算纪律,按时归还银行贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为100%,不存在逾期而未偿还的债务。
(二)近三年及一期与主要客户业务往来情况
发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行,近三年及一期未发生过严重违约现象。
(三)近三年及一期债券的发行及偿还情况
发行人近三年及一期未发行过公司债券或企业债券,截至2015年6月30日,发行人发行的债务融资工具列表及偿还情况如下表所示。

名称	发行规模	起息日	到期日	票面利率	偿还情况
信达地产股份有限公司2015年度第一期中期票据	15亿元	2015-06-05	2020-06-05	5.80%	未到期

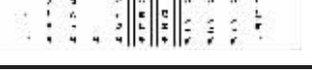
(四)本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例
截至本期债券募集说明书签署日,发行人尚未公开发行公司债券。本期债券全部发行完毕后,发行人累计公司债券余额为40亿元(包括超额配售规模),占公司截至2015年6月30日的合并资产负债表中所有者权益的比例为23.10%。
(五)影响债务偿还的主要财务指标(合并报表口径)
发行人近三年及一期主要财务指标如下表:

项目	2015.6.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率	1.90	1.94	1.93	1.75
速动比率	0.71	0.56	0.66	0.72
资产负债率(%)	76.74	74.01	64.66	60.86
项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
利息保障倍数	1.49	1.49	2.08	3.75
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注:1.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)资产负债率=负债总额/资产总额
(4)利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
(5)贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
(6)利息偿付率=实际支付利息/应付利息
2.最近一期的财务指标进行年化处理时资产负债表相关数据均采用2015年6月末数据。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况
中文名称:信达投资有限公司
法定代表人:李德燃
注册资本:人民币200,000.00万元
实缴资本:人民币200,000.00万元
设立日期:2000年08月01日
营业期限:2000年08月01日至2050年07月31日
住所:北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
办公地址:北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座18层
邮政编码:100081
信息披露事务联系人:彭毅
电话号码:010-62157239
传真号码:010-62157345
企业法人营业执照注册号:100000000034006
税务登记证号码:京税证字110102710926844
组织机构代码:710926844-4
所属行业:房地产开发与经营
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。(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)
发行人主营业务以房地产开发为核心,同时从事对外投资业务。房地产开发业务方面,发行人以长三角、珠三角、环渤海及中部、西部、东北地区为核心,以城市群为依托,以资产管理为战略方向,以房地产金融为业务重点进行对外投资业务,主要集中于股权投资、夹层投资以及另类资产管理等。
根据其经审计财务报表,截至2014年末,发行人资产总计5,896,290.04万元,负债总计4,356,267.17万元,所有者权益1,530,022.87万元,2014年度实现营业收入6,903,78.26万元,利润总额240,030.42万元,净利润178,816.11万元,归属母公司所有者的净利润138,008.92万元。
截至2015年6月30日,发行人资产总计7,445,160.74万元,负债总计5,713,386.84万元,所有者权益1,731,761.91万元,2015年1-6月实现营业收入343,910.29万元,利润总额164,947.66万元,净利润126,940.54万元,归属母公司所有者的净利润103,829.01万元。
二、发行人设立及实际控制人变更情况
(一)历史沿革
1、发行人设立
2000年8月1日,发行人经国家工商管理总局批准注册成立,设立时公司注册资本为30,000.00万元人民币,其中中国信达资产管理公司出资28,500.00万元,海南建信投资管理股份有限公司出资500.00万元,上海立人投资管理股份有限公司出资500.00万元,深圳市建信投资发展有限公司出资300.00万元,北京建信实业股份有限公司出资200.00万元,并由北京华辰会计师事务所于2000年7月12日出具华辰(2000)验字第016号验资报告。
2、2003年股权转让
2003年3月25日,北京建信实业股份有限公司与海南建信投资管理股份有限公司签署《股权转让合同》将其持有的信达投资有限公司0.67%的股权转让给海南建信投资管理股份有限公司。
3、发行人注册资本金变动
2006年6月12日,发行人以资本公积170,000.00万元作为中国信达的转增注册资本金,变更后的注册资本为200,000.00万元,并由普华立信会计师事务所于2006年6月1日出具普华验字[2006]第006号验资报告。
4、2008年股权转让
2008年3月31日,海南建信投资管理股份有限公司、上海立人投资管理股份有限公司、深圳市建信投资发展有限公司分别与中国信达资产管理公司签署《股权转让合同》,将其分别持有的信达投资有限公司的股权转让给中国信达资产管理公司。
上述股权转让完成后,中国信达持有信达投资有限公司100%的股权。
(二)发行人股东持股情况
截至2015年6月30日,发行人股东为中国信达资产管理股份有限公司,其出资占公司注册资本的100%。
(三)近三年及一期内发行人股东及实际控制人变动情况
发行人控股股东中国信达,实际控制人为财政部。
近三年及一期,中国信达第一大股东地位未发生变化;财政部作为发行人的实际控制人,未发生变化。
(四)发行人重大资产重组情况
报告期内,发行人未发生导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。
三、公司组织结构、相关机构运行情况及权益投资情况
(一)发行人公司治理结构
为了实现持续、健康的发展,发行人制定了科学、完善的治理结构和内部控制制度,在发展的过程中有效地防范风险。发行人严格按照《公司法》等法律法规、规范性文件的要求,不断提高公司规范运作水平,完善公司法人治理结构,建立健全内部控制制度和体系。根据公司章程,发行人设出资人、董事会、监事、总经理。
1、出资人
根据公司章程,公司不设股东会。出资人依照《公司法》等法律法规的规定,行使以下职权:(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)委派和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定其薪酬事项;(3)批准董事会的报告;(4)批准公司的年度财务预算方案、决算方案;(5)批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;(6)决定公司增加或者减少注册资本;(7)批准发行公司债券方案;(8)决定公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式;(9)批准公司章程及章程修改方案;(10)查阅董事会会议记录、董事会决议、财务会计报告等文件;(11)决定聘用、解聘为公司财务报告进行定期法定审计的会计师事务;(12)对公司的经营进行监督、提出质询或建议;(13)法律法规规定的其他职责。
2、董事会
根据公司章程,公司设董事会,董事会是公司的决策机构,依法行使《公司法》规定的职权和出资人授予的职权。董事会由不少于6名董事组成,其中非执行董事不少于2名,董事每届任期三年,任期届满,经委派可以连任;董事会对出资人和公司负责,依法行使以下职权:(1)制订公司的发展战略和中长期发展规划,并对其实施进行监控;(2)决定公司的经营计划及年度经营目标;(3)决定公司的投资计划及融资方案;(4)制订公司年度财务预算方案、决算方案;(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(6)制订公司增加和减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案;(7)制订公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案;(8)制订公司章程和公司章程的修改方案;(9)依照程序,聘任或解聘总经理、副总经理等高级管理人员,行使相应用人权,对其进行考核并决定其薪酬;(10)决定公司内部管理机构的设置,分支机构的设立和撤销;(11)制定公司的基本管理制度;(12)决定公司的风险管理体系,包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制等,并实施监控;(13)决定公司职工收入分配方案;(14)听取总经理的工作汇报,督促检查董事会决议执行情况;(15)批准公司重大资产抵押、质押或对外担保;(16)批准公司对外捐赠或赞助;(17)决定公司内部资产重组和重大改革事项;(18)提请股东聘用、解聘或不再续聘会计师事务所;(19)出资人授予的其他职权。
3、监事
根据公司章程,公司不设监事会。出资人根据《公司法》等相关法律法规的规定,委派监事,行使相应职权。公司董事、高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年,任期届满,经委派可以连任。监事可以列席董事会会议,有权发表意见,但不享有表决权;监事可以列席高级管理人员会议,对决议事项有权提出质询或建议;监事发现公司经营情况异常,可以进行调查,必要时可以聘请会计师事务所等协助其工作,费用由公司承担。监事行使以下职权:(1)检查监督公司财务;(2)对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定事项的董事、高级管理人员提出罢免的建议;(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事和高级管理人员予以纠正;(4)依照《公司法》第一百五十一条的规定,对董事、高级管理人员提出诉讼;(5)公司章程和法律法规规定其他履行的职权。
4、总经理
根据公司章程,公司设总经理1名,设副总经理、总经理助理等高级管理人员若干名。总经理对董事会负责,依照《公司法》、公司章程和董事会的授权及有关程序,履行下列职责:(1)开展公司的日常经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案,经董事会授权,在财务预算内根据经营需要决定资金调配和使用;(3)拟订公司担保和融资方案;(4)根据董事会授权,组织实施预算内担保和融资计划;(5)拟订公司财务预算、决算及投资方案;(6)拟订公司利润分配和弥补亏损的方案;(7)拟订公司职工收入分配方案;(8)拟订公司内部管理机构设置方案;(9)拟订公司的基本管理制度;(10)制定公司的具体规章;(11)依照程序,向董事会提名聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员,并依照程序,行使相应用人权;(12)董事会授予的其他职权。
(二)发行人治理结构图
截至2015年6月30日,发行人治理结构图如下:



截至2015年6月30日,发行人根据战略定位和管理需要,共设11个职能部门,主要职责如下:

序号	部门名称	主要职能
1	办公室	起草文件、档案管理、外事接待、董事会日常工作、信息系统的运行和维护等
2	计划财务部	财务管理、资金管理、税务管理、会计核算等
3	人力资源部	人力资源规划、招聘管理、员工关系管理、绩效管理、薪酬管理、培训开发等
4	审计部	内部稽核审计、特殊事项调研、审计系统维护等
5	风险合规部	风险管理、法务管理、内控管理等
6	企业管理部	股权管理、拟订授权方案、监督子公司日常经营等
7	资产经营部	债权项目管理、客户开发与维护、股权项目管理等
8	投资业务一部	项目投资、资产管理、资本运作等
9	投资业务二部	开展房地产金融业务、面向另类资产管理业务,开展融资工作等
10	投资业务三部	开展房地产金融业务、面向另类资产管理业务,开展融资工作等
11	纪检监察室	制定党委工作要点、共青团和青年工作、《信方达》杂志编辑等

(三)相关机构运行情况
报告期内,公司依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开董事会,董事会决议的实际执行情况良好;公司的监事正常发挥作用,并履行了相关职责;公司出资人亦按照《公司法》等法律法规及公司章程的相关规定行使职权,相关机构运行良好。
(四)发行人内部管理制度
根据有关法规和业务实际情况,发行人制定了相应的内部控制制度,为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础,并在经营实践中取得了良好效果。
为提高发行人的内部控制与经营管理水平,建立现代公司制度,保障公司发展规划和经营战略目标的实现,发行人根据有关法律、行政法规等,制定了相关内部控制制度,制度主要涵盖财务管理、会计制度、预决算管理、资金管理、关联方交易制度、下属子公司管理制度等方面。
1、在财务管理方面:为规范公司财务管理流程,强化财务监督机制,控制财务风险,发行人制定了财务管理规程,对发行人的财务管理流程进行了详细规定。财务管理规程明确了各部门的职责和权限,同时,对公司本部会计重要空白凭证、会计专用章、会计档案、财务信息系统、成本费用、资产核销的管理流程和管控内容进行了明确。
2、在会计制度管理方面:为规范系统内各公司的会计核算,提高整体会计核算水平,为经营管理提供真实、完整的会计信息,公司根据《企业会计准则》的规定制订了《会计核算管理规程》,明确了相关职能部门的职责和权限,对会计核算、财务会计报告、合并会计报告等内容进行了详细规范。
3、在预决算管理制度方面:为规范公司的预决算管理工作、统一决算操作流程、将预决算工作有机结合,公司制定了《财务预决算管理规程》,确保财务决算真实、全面、准确地反映各年度财务状况和经营成果,同时,促进各项预算可以合理地有效组织和协调公司的各项经营活动,实现既定经营目标。
4、在资金管理方面:为加强发行人资金管理,确保公司资金安全、规范、合理和高效,满足公司日常经营及发展的需要,公司制定了《资金管理规程》,明确了相关职能部门的职责和权限,并对货币资金管控、外表融资、融资担保、内部借款、银行账户开立等相关事宜进行了规定。
5、在关联交易制度方面:为规范公司的关联交易行为,明确关联交易管理职责和分工,控制关联交易风险,维护公司、股东和相关利益人的合法权益,根据有关法律、法规和公司章程,结合公司实际情况,制订了《关联交易管理办法》,对公司各部门的职责权限、涉及关联交易的工作程序、信息披露以及内部审计等进行了规定。
6、在对下属子公司管理方面:为规范子公司法人治理结构和公司对子公司的股权管理,发行人制定了《子公司股权管理规程》。《子公司股权管理规程》对管理原则、公司治理结构管理、事权管理程序、报告和报备事项管理以及子公司年度综合考评等内容进行了规定。
7、风险管理方面:为增强风险管理工作及市场竞争力,提高抵御风险能力,防范经营管理中的各类风险,发行人制定了《风险管理规程》,明确定义识别了各类风险以及相关职能部门的职责和权限,并对风险管理的初始信息收集范围、风险报告路径、风险应对工具和风险控制措施等内容进行了规定。
8、重大事项决策方面:本着“三重一大”集体决策的原则,依据发行人公司章程及单个项目金额的多少,发行人董事会将投资与处置事项、融资事项、资产抵质押及保证事项、固定资产购置与处置事项、资产核销事项、对外赠与事项及法人机构审批事项等重要事项的部分决策授权给经营管理层,低于一定金额的事项由总经理审批,超过总经理审批权限的由董事长审批,超过董事长审批权限的,报董事会审批。
9、信息披露事务和投资者关系管理:发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理,发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则,按照中国证监会的有关规定和《信息披露管理办法》的约定进行重大事项信息披露,使本公司偿债能力、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。
(五)发行人重要权益投资情况
1.发行人控股子公司基本情况
截至2014年12月31日,发行人纳入合并范围的二级子公司共计16家,基本情况如下:
单位:万元,%

序号	子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	信达地产股份有限公司	北京市	房地产开发	152,426.04	54.75
2	海南百泰融信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	海口市	对外投资	999,600.00	98.75
3	河南省金博大投资有限公司	郑州市	对外投资;房产租赁经营;	6,000.00	100.00
4	海南建信投资管理股份有限公司	海口市	对外投资	11,250.00	100.00
5	深圳建信投资发展有限公司	深圳市	国内商业、物资供销业、信息咨询等	4,000.00	100.00
6	信达资本管理有限公司	天津市	管理私募股权基金	10,000.00	60.00
7	三亚天域实业有限公司	三亚市	酒店经营	6,000.00	51.00
8	上海同达创业投资股份有限公司	上海市	高新技术产业、实业投资	13,914.36	40.68
9	信达建润地产有限公司	北京市	一般经营项目;物业管理;房地产咨询	20,000.00	30.00
10	武汉东方建国大酒店有限公司	武汉市	经营住宿、餐饮、购物等	28,200.00	90.25
11	河北信达金建投资有限公司	廊坊市	投资,房地产开发	7,600.00	100.00
12	海南百泰金信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	海口市	股权投资	15,220.00	32.58
13	大连信达中连投资有限公司	大连市	项目投资	11,111.00	55.00
14	新疆信天达企业管理咨询有限公司	乌鲁木齐	企业管理咨询,投资咨询	100.00	100.00
15	北京信达裕和投资有限公司	北京市	一般经营项目	1,500.00	51.00
16	烟台京都物业管理有限公司	烟台市	物业管理	100.00	60.00

2.发行人主要子公司基本财务情况
截至2014年12月31日,发行人主要二级子公司基本财务情况如下:
单位:万元

序号	子公司全称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
1	信达地产股份有限公司	3,771,417.05	823,086.24	485,049.38	93,710.05	76,108.99
2	河南省金博大投资有限公司	23,381.90	18,310.34	25,011.14	8,520.22	7,183.24
3	海南建信投资管理股份有限公司	272,105.26	71,735.88	16,079.12	13,005.11	10,704.98
4	深圳建信投资发展有限公司	221,970.13	27,509.88	5,386.48	8,942.63	9,137.54
5	三亚天域实业有限公司	60,962.02	31,230.72	38,988.39	15,748.03	11,348.70
6	上海同达创业投资股份有限公司	53,166.10	27,565.65	12,816.82	-1,177.78	-1,622.47
7	武汉东方建国大酒店有限公司	31,965.30	2,917.04	3,963.82	-1,290.97	-1,298.15
8	河北信达金建投资有限公司	17,926.44	15,413.43	1,366.52	8,934.46	6,937.08
9	新疆信天达企业管理咨询有限公司	4,446.8147	455.3840	5,402.94	-235.18	-233.38
10	烟台京都物业管理有限公司	1,185.91	594.48	872.33	-201.39	13.34

发行人主要子公司基本情况如下:
(1)信达地产股份有限公司
信达地产股份有限公司成立于2008年12月,经营范围包括房地产开发、投资及投资管理、物业管理、企业管理咨询、销售建筑材料。自2008年上市以来,信达地产从股东利益出发,不断完善公司治理结构,提高科学决策和风险控制能力;持续推进核心能力建设,提高精细化管理水平;深入开展企业文化、人才工程建设,不断提升核心竞争力;积极顺应复杂多变的房地产政策和市场环境,保持了健康、持续的发展势头。
(2)上海同达创业投资股份有限公司
上海同达创业投资股份有限公司成立于1991年,1993年在上海证券交易所上市交易,经营范围包括高新技术产业投资,实业投资及管理,农业开发经营与国内贸易(除专项规定)。同达创业未来还将依托信达集团、上海陆家嘴及自贸区地域、上市公司自身资本市场优势,全力开展新的投融资业务。
(3)河南省金博大投资有限公司
河南省金博大投资有限公司成立于1993年2月,经营范围包括对外投资、房产租赁经营、资产管理、资产重组、投资咨询、投资顾问。
(4)海南建信投资管理股份有限公司
海南建信投资管理股份有限公司成立于1993年4月,经营范围包括股权投资与管理、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、基础设施开发和建设。
(5)深圳建信投资发展有限公司
深圳建信投资发展有限公司成立于1993年4月,经营范围包括兴办实业,国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品),信息咨询(不含限制项目),调查、评估、策划、企业组织设计和股份制设计、市场调查和交易信用、股票信用调查与信用评估,企业和项目筹资服务,企业及经营管理咨询,投资业务培训、进口业务(按深贸进准字第[2001]0250号经营)。
(6)三亚天域实业有限公司
三亚天域实业有限公司成立于1992年12月19日,经营范围包括酒店经营,工业开发,农业开发,高科技开发等。
(7)武汉东方建国大酒店有限公司
武汉东方建国大酒店有限公司成立于1995年12月15日,经营范围包括商业咨询及相关的配套服务,经营住宿、餐饮、健身娱乐等。
(8)河北信达金建投资有限公司
河北信达金建投资有限公司成立于1998年11月24日,经营范围包括宾馆业、餐饮、住宿、一般服务业、疗养旅游业、茶艺室、房地产开发等。
(9)新疆信天达企业管理咨询有限公司
新疆信天达企业管理咨询有限公司成立于2013年7月10日,经营范围为包括企业管理咨询,投资咨询。
(10)烟台京都物业管理有限公司
烟台京都物业管理有限公司成立于2004年4月8日,经营范围包括物业管理,房屋维修,自用房屋租赁,日用百货、花卉、机械电子设备销售,住宿,餐饮,会议服务,茶艺等。
3.发行人联营企业基本情况
截至2014年12月31日,发行人联营、合营企业共有23家,对发行人资产、负债、收入及利润均不产生重大影响,发行人主要的联营企业基本情况如下:
单位:万元,%

序号	公司名称	主营业务	注册资本	持股比例	投资额
1	上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	管理策划	2,000.00	49.00	229.15
2	宁波杉杉鸿发置业有限公司	房地产开发	5,000.00	45.00	8,031.63
3	首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	投资管理,咨询	10,000.00	20.00	947.17
4	山东世纪物业经营管理有限公司	物业管理	100.00	49.00	83.14
5	信达国信资本管理公司	投资管理	1,000.00	40.00	370.34
6	嘉兴经房置业有限公司	房地产开发	6,000.00	49.00	7,475.36
7	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	投资	2,000.00	49.00	1,607.68
8	宁波沁伦投资中心(有限合伙)	投资管理	80,000.00	20.75	17,909.14
9	深圳市建合恒投资有限公司	投资	94,400.00	40.00	28,339.96
10	信达建信(重庆)股权投资基金管理有限公司	投资	3,000.00	51.00	1,770.49
11	信达金晋(上海)投资管理有限公司	投资管理	1,000.00	49.00	547.55
12	海南金萃房地产开发有限公司	房地产开发	16,938.00	15.00	12,318.45
13	黄山五福置业有限公司	文化产业开发	10,000.00	40.00	1,628.91
14	北京银泰物业管理有限责任公司	物业管理	1,000.00	49.00	26.80
15	深圳市中龙投资有限公司	投资	1,000.00	39.00	390.00
16	深圳市中龙信合投资有限公司	投资	5,000.00	49.00	2,178.18
17	宁波信益基金投资管理有限公司	投资管理	1,200.00	49.00	588.00
18	北京兴亚置业有限公司	房地产开发	20,000.00	20.00	2,377.09
19	上海万荣置业有限公司	房地产开发	30,000.00	40.00	21,683.16
20	信达财富投资管理有限公司	投资管理	10,000.00	40.00	1,642.70
21	信达中农(北京)科技有限公司	技术开发	400.00	45.00	156.99
22	深圳市福民合建投资有限公司	投资管理	10,000.00	30.00	17,486.25
23	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	49.00	12,490.20

发行人主要联营企业基本情况如下:
(1)宁波沁伦投资中心(有限合伙)公司
宁波沁伦投资中心(有限合伙)公司成立于2012年9月,注册资本为80,000.00万元,经营范围为:实业投资,投资咨询,投资管理。
截至2014年末,总资产、总负债、净资产分别为84,284.70万元、1,918.64万元和82,366.06万元;2014年度的营业收入及净利润分别为7,510.64万元和5,839.64万元。
(2)深圳市建合恒投资有限公司
深圳市建合恒投资有限公司成立于2012年3月,注册资本为94,400.00万元,经营范围为:投资兴办实业(具体项目另行申报);在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发;经济信息咨询(不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目)。
截至2014年末,总资产、总负债、净资产分别为229,810.47万元、137,865.55万元和91,944.93万元;2014年度的营业收入及净利润分别为72,021.84万元和120,250.46万元。
(3)海南金萃房地产开发有限公司
海南金萃房地产开发有限公司成立于2009年7月,注册资本为16,938.00万元,经营范围为:临高县马鼻盐场地块住宅及其配套设施的开发与经营,房地产开发经营。
截至2014年末,总资产、总负债、净资产分别为52,998.40万元、37,353.47万元和15,644.93万元;2014年度的营业收入及净利润分别为0.00万元和-313.31万元。
(4)深圳市福民合建投资有限公司
深圳市福民合建投资有限公司成立于2014年3月,注册资本为10,000.00万元,经营范围为:投资兴办实业(具体项目另行申报),国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);在合法取得土地使用权的地块范围内从事房地产开发经营业务。
截至2014年末,总资产、总负债、净资产分别为95,075.59万元、86,343.24万元和8,732.35万元;2014年度的营业收入及净利润分别为0.00万元和-267.65万元。
(5)上海万荣置业有限公司
上海万荣置业有限公司成立于2012年10月,注册资本为30,000.00万元,经营范围为:房地产开发经营,物业管理,园林绿化工程,建筑装潢材料、五金交电、水暖器材的批发零售。
截至2014年末,总资产、总负债、净资产分别为249,955.41万元、195,747.51万元和54,207.91万元;2014年度的营业收入及净利润分别为126,460.98万元和25,019.10万元。
(6)新疆恒信雅居房地产开发有限公司
新疆恒信雅居房地产开发有限公司成立于2014年7月,注册资本为2,000万元,经营范围为:房地产开发与经营,房地产经纪。
截至2014年末,总资产、总负债、净资产分别为58,972.51万元、33,482.32万元和25,490.20万元;2014年度的营业收入及净利润分别为0.00万元和-352万元。
四、公司控股股东和实际控制人基本情况
(一)发行人控股股东基本情况
中国信达是发行人控股股东,持有发行人股权比例为100%。中国信达成立于1999年4月20日,是经国务院批准,为有效化解金融风险、维护金融体系稳定、推动国有银行和企业改革发展而成立的首家金融资产管理公司。2013年12月12日,中国信达在香港联合交易所主板挂牌上市,成为首家登录国际资本市场的中国金融资产管理公司。截至本募集说明书签署日,中国信达注册资本金为3,625,669.00万元。
中国信达的经营范围包括收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产,对不良资产进行管理、投资和处置;债权转股权,对股权资产进行管理、投资和处置;破产管理;对外投资;买卖有价证券;发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资;经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务;财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问;资产及项目评估;国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。主营业务包括不良资产经营业务、投资及资产管理业务和金融服务业务,其中不良资产经营是公司核心业务。
根据中国信达2014年度经审计的合并财务报表,截至2014年12月31日,中国信达资产总额为5,444.27亿元,负债总额为4,425.64亿元,所有者权益为1,018.63亿元;2014年度实现营业收入167.62亿元,净利润121.43亿元,归属于母公司所有者的净利润118.96亿元。
截至2015年6月30日,中国信达直接持有发行人100%股权,上述股权不存在质押、冻结或其他争议的情况。
(二)实际控制人基本情况
发行人实际控制人为中华人民共和国财政部。
财政部是中华人民共和国负责财务的国务院成部门。财政部负责拟订财政发展战略、规划、政策和改革方案并组织实施,分析预测宏观经济形势,参与制定各项宏观经济政策,提出运用财政政策实施宏观调控和综合平衡社会财力的建议,拟订中央与地方、国际与企业的分配政策,完善鼓励企业事业发展的财政政策;起草财政、财务、会计管理的法律、行政法规草案,制定部门规章,组织涉外财政、债务等的国际谈判并草签有关协议、协定;承担中央各项财政收支管理的责任;负责编制年度中央预决算草案并组织执行。受国务院委托,向全国人民代表大会报告中央、地方预算及其执行情况,向全国人大常委会报告决算;组织制订经费开支标准、定额,负责审核批复部门(单位)的年度预决算;完善转移支付制度;负责政府非税收入管理,负责政府性基金管理,按规定管理行政事业性收费。管理财政票据;制定彩票管理政策和有关办法,管理彩票市场,按规定管理彩票资金;组织制定国库管理制度、国库集中收付制度,指导和监督中央国库业务,按规定开展国库现金管理工作;负责制定政府采购制度并监督管理;负责组织起草税收法律、行政法规草案及实施细则和税收政策调整方案,参加涉外税收谈判,签订涉外税收协议、协定草案,制定国际税收协议和协定范本,研究提出关税和进口税收政策,拟订关税谈判方案,参加有关关税谈判,研究提出征收特别关税的建议,承担国务院关税税则委员会的具体工作;负责制定行政事业单位国有资产管理规章制度,按规定管理行政事业单位国有资产,制定需要全国统一规定的开支标准和支出政策,负责财政预算内行政机构、事业单位和社会团体的非贸易外汇和财政预算内的国际收支管理;负责审核和汇总编制全国有资本经营预决算草案,制定国有资本经营预算的制度和办法,收取中央本级