(上接A43版)

二、发行人的相关风险

（一）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,若公司未来因股价跌幅过大而导致因导致未能按时、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。

（二）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。若公司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主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、灾害施工情况、重大危险源的控情况管理等。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。

（三）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才资源。

（四）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《关于房地产开发企业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。这些税收政策在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收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。

三、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2015年9月30日,信达投资持有公司股份为796,389,091股（自身持有774,518,291股,通过定向资产计划持有21,870,800股）,持股比例为52.25%,通过其子公司海南建信间接持有公司股份持有公司股份为10,369,100股,持股比例为0.68%;信达投资直接和间接持有公司股份合计为806,758,191股,合计持股比例为52.93%。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 发行人基本情况的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定,发行人主体信用级别为AA,本期公司债券的信用级别为AA,评级展望为稳定。中诚信证评出具了《信达地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）信用评级报告》,该评级报告在交易所网站和中诚信证评网站（http://www.ccxr.com.cn）予以公布。

公司于2014年10月29召开第六十三次（2014年第30次临时）股东大会并审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》,向交易商协会申请注册发行不超过30亿元的中期票据。2015年5月,公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN168号）,同意接受公司中期票据注册,注册金额为30亿元。截至募集说明书签署日,公司已成功发行30亿元,该中期票据的主体评级和债项信用等级均为AA,评级结果与本期债券评级没有差异。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证评综合评定发行人的主体信用等级和本期债券的信用等级均为AA,本级别的涵义为受评对象偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

（二）评级报告内容摘要

中诚信证评肯定了公司强大的股东背景、丰富的项目资源储备、持续增长的签约销售额以及畅通的融资渠道等因素对公司信用质量的支持;同时也关注到房地产市场持续分化、公司债务规模及负债率水平进一步上升及土地、工程投资支出规模较大等因素对公司信用状况产生的影响。

1.正面

股东背景优势。公司系中国信达旗下唯一房地产开发业务运作平台,通过同中国信达协同发展,公司在项目资源获取和融资等方面均可获得中国信达的支持。

公司房地产销售快速增长。得益于公司推盘量的增加及营销力度的加强,房地产近年销售面积和销售金额均实现快速增长,2015年1-9月,公司实现签约销售面积和签约销售金额已超过2014年全年,公司房地产销量的提升为其未来经营业绩的增长提供了较高保障。

充足的土地储备。依托项目、土地资源获取方面的优势,公司2012年以来土地储备规模迅速扩张,截至2015年9月末,公司储备项目规划建筑面积达517.71万平方米,且已初步形成了长三角、环渤海、珠三角以及中部、西部、东北的"3+3"全国化布局,规模较大且较为优质的项目储备将有利于公司经营业绩的提升。

良好的财务弹性。截至2015年9月末,公司自金融机构获得的授信额度360.87亿元,其中未使用授信额度173.63亿元;此外,考虑到公司能够利用中国信达系统平台进行信托、基金等多渠道融资,其融资渠道较多畅通;同时,公司作为A股上市公司,能够在股票市场进行权益融资,亦有利于增强其财务弹性。

2.次注

房地产行业风险。作为典型的周期性行业,房地产受外部政策及宏观经济环境变化影响较大,现阶段我国房地产市场景气度波动明显,部分地区供需结构处于调整阶段,2012年以来公司房产开发利润率已有所下降,未来市场环境的变化将对公司的区域布局及经营策略提出新的要求。

资本支出压力较大。2013年以来,公司土地投资规模迅速上升,当年土地投资金额接近当年合同销售额;2014年公司土地购置金额99.26亿元,同比增加98.40%,远大于当期的销售金额,加之在建项目的推进,预计公司未来资本支出规模将保持较高水平。

债务规模快速上升,负债水平偏高。近年来,受业务规模扩张及土地投资规模快速增长影响,公司债务规模和负债率水平上升较快。截至2015年9月末,公司债务规模增加至275.06亿元,资产负债率和净负债率分别上升至83.04%和263.24%。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）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）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。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好,与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系,获得较高的授信额度,间接债务融资能力较强。

截至2015年9月30日,发行人合并口径在上海银行、上海浦东发展银行、徽商银行、渤海银行、光大银行等多家国内商业银行获得授信额度合计360.87亿元;其中,已使用的银行授信额度共计187.24亿元,未使用授信余额173.63亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时的违约情况

最近三年及一期,发行人与主要客户发生业务往来时,未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还债况

发行人最近三年及一期未发行公司债券（不含中期票据及其他债务融资工具）。

公司于2014年10月29召开第六十三次（2014年第30次临时）股东大会并审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》,向交易商协会申请注册发行不超过30亿元的中期票据。2015年5月,公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN168号）,同意接受公司中期票据注册,注册金额为30亿元,2015年6月15日和2015年8月26日和2015年12月15日,公司分别发行15亿元、14亿元和1亿元中期票据,期限均为5年,累计成功发行30亿元。截至募集说明书签署日,已全部发行完毕。上述已发行的票据尚未到约定的偿付本息时间。

（四）本次发行后的累计公司债券余额

截至募集说明书签署日,公司公开发行的公司债券（不含中期票据及其他债务融资工具）累计余额为25亿元,如发行人本次申请的不超过30亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕,发行人的累计最高公司债券余额为30亿元,占发行人截至2015年9月30日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为36.46%,占发行人截至2014年12月31日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为36.45%,均未超过发行人最近一期末合并净资产的40%。

（五）最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
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%
EBITDA利息倍数	0.30	0.86	1.27	2.12
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注:未经特别说明,以上财务指标均按照合并报表口径计算:

（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＝(负债合计/资产总计)x100%

（4）EBITDA利息倍数＝（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计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)x100%

（6）利息偿还率＝（实际利息偿还额/应付利息)x100%

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次债券发行后,发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理,保证资金按计划使用,及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付,以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本次债券无担保。

二、偿债计划

本次债券的付息日期为2017年至2021年每年的3月15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15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3月15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3月15日。

本期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。

三、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。随着公司业务的不断发展,公司营业收入和盈利状况有望进一步提升,从而为本期债券的偿付提供保障。有关偿债能力分析、盈利能力分析,具体情况请参见"第六节、财务会计信息"。

四、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%
流动资产合计	4,532,709.06	100.00%	3,549,798.32	100.00%

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。

五、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。有关债券受托管理人的权利和义务,

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,使公司债券、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,防范债券风险。

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;发行人的实际控制人、控股股东、董事、三分之一以上的监事及高级管理人员的变动;其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项;法律、行政法规和中国证监会、交易所认定的其他事项。

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

目前我国具有央企背景的人股房地产上市公司,主要包括保利地产、招商地产、华侨城、中粮地产、中航地产、中国地产、信达地产等,其中五家隶属于国资委,招商地产隶属于招商局,信达地产隶属于财政部。

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企业平台的支持,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方面具有一定优势,为本次债券的偿付提供了一定的保障。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）基本情况

公司名称:信达地产股份有限公司

法定代表人:贾洪浩

设立日期:1994年7月20日

注册资本:152,426.0442万元

实缴资本:152,426.0442万元

注册地址:北京市东城区水内大街1号

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

工商注册号:110000000104991

组织机构代码证号:10153018-2

信息披露事务负责人:石爱民

联系电话:010-82190969

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;销售建造材料。

（二）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47,436,468股,经上海证券交易所上证函（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。

（三）上市以来股本变动情况

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10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。

（四）重大资产重组情况

1.重组前的情况

1998年12月29日，北大青鸟通过协议方式受让法人股，持有发行人15,349,870股，占股本总额的16.76%,股权转让后,北大青鸟成为公司第一大股东,公司更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司。北大青鸟入主后,公司主营业务逐步调整为互联网信息服务,技术进出口,技术开发、转让等。2005年、2006年和2007年公司净利润分别为-29,953.23万元、4,557.22万元和-4,830.56万元。公司资产质量下降,财务状况渐显不佳,总体盈利能力欠缺,被上海证券交易所实施上市公司股票交易的特别处理。

2.重组方案

2008年3月,发行人进行重大资产重组。作为重大资产重组主要组成部分之一,2008年5月19日,信达投资通过协议方式以1元钱受让公司60,000,000股,持有公司12.07%的股份,自2008年8月12日至9月22日收盘,信达投资通过上海证券交易所交易系统共增持公司流通股5,631,254股。至此,信达投资持有发行人65,631,254股股权,持股比例为13.20%。

根据公司与东方科技、北大青鸟分别签署的《资产转让暨债务转移协议》,东方科技以承接发行人基于往来款形成的对北大青鸟的负债的方式购买发行人持有的ST华光44,883,200股即12.28%的股份,支付的对价为零;北大青鸟购买的资产为发行人持有的对北京北大青鸟商用信息系统有限公司、西安北大青鸟商用信息系统有限公司等18家企业的长期股权投资,以及全部的流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用,承接的负债为发行人与北大青鸟双方约定的流动负债和少量非流动负债,支付的对价为17,753.69万元。

2008年12月23日,经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可【2008】1435号文）和《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可【2008】1436号）核准批复,发行人向东方国兴等第三方出售了除本次资产出售交易各方约定由公司保留的全部资产及负债,向五名特定投资者（即:信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资）定向发行了人民币普通股股票102,722,5506万股,用于购买上述五名特定投资者所持有的11家公司的100%股权,本次公开发行股票价格为6.00元/股,每股面值1元,其中:向信达投资发行768,887,057股、深圳建信27,472,550股、海南建信30,619,400股、赣粤高速100,242,666股、正元投资100,003,833股,本次增发后信达投资持有公司54.75%的股份,为发行人的第一大股东。根据中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2008]第 214 号-224 号《资产评估报告书》,发行人购买的上述11家公司评估值为630,172.34万元,较账面值384,930.31万元增值246,242.03万元,增值率为63.71%。

3.发行股份购买资产实施情况

截至2008年12月26日,信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速和正元投资用于认购股份的11家公司股权已经过户至公司名下,发行股份购买的资产已经交割完毕。

就该次发行股份购买资产验资事宜,公司委托中瑞岳华进行了验资,中瑞岳华于2008年12月26日出具了中瑞岳华验字【2008】第2283号《验资报告》。该报告显示,截至2008年12月26日,公司已收信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速和正元投资认购资金合计人民币6,301,723,126.13元。公司已收的认购资金中包括信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速和正元投资缴纳的新增注册资本合计人民币1,027,225,506.00元。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于2008年12月29日出具的《证券变更登记证明》,公司已于2008年12月29日就本次发行股份购买资产事宜办理完毕增发股份登记手续,公司重大资产重组交易完成。

公司已于2009年3月23日办理完毕新增注册资本的工商变更登记手续。2009年4月22日北京天桥北大青鸟科技股份有限公司更名为信达地产股份有限公司。

（五）本次发行前股本总额及前十名股东情况

1.公司股份结构

截至2015年9月30日,公司总股本为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.公司前十大股东

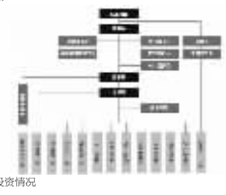
截至2015年9月30日,公司前10名股东持股情况如下:

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	–	–
	合 计	–	66.45	1,012,963,867	–	591,590,000

注:发行人控股股东信达投资通过基金管理公司定向资产管理计划（财通基金-招商银行-信达投资有限公司）在二级市场增持了公司股份。截至募集说明书签署日,信达投资持有公司股份796,859,091股（含定向资产管理计划）,占公司总股本的52.28%;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%。

二、发行人组织结构及对其他企业的权益投资情况

（一）发行人组织结构图



（二）发行人重要权益