信达投资有限公司
CINDA INVESTMENT CO., LTD.

信达投资有限公司公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商

国海证券股份有限公司
SEALAND SECURITIES CO., LTD.

（住所：广西壮族自治区桂林市辅星路13号）

联席主承销商

信达证券股份有限公司
CINDA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼）

签署日： 年 月 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人全体董事、监事及高级管理人员截至本募集说明书摘要签署日，承诺本募集说明书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。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人于2015年12月3日获得中国证券监督委员会《关于核准信达投资有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2015〕2816号），核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币50亿元的公司债券，采取分期发行的方式，首期自中国证监会核准发行之日起12个月内完成，其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起24个月内完成。发行人已于2015年12月23日完成信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的发行工作，该期债券发行规模为30亿元。

二、由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例并征得有关部门同意，本期债券名称为"信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）"（以下简称"本期债券"），更名公告详细见《信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券更名公告》。

三、本期债券发行规模为人民币20亿元。

四、发行人子公司信达地产股份有限公司已经获得中国证券监督委员会关于核准信达地产股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复，核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币30亿元的公司债券，截至本募集说明书签署日，该债券尚未发行。

五、本期债券申请上市的场所为深交所，本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市。

六、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

七、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

八、本期公司债券发行结束后将申请在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

九、由于公司房地产行业及对外投资业务的特殊性，公司项目投资、工程支出与销售、投资回款之间存在时间滞后。报告期内，公司房地产开发支出及对外投资增长较快，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。如果公司经营活动产生的现金流量持续为负，可能使公司面临一定的偿债风险。

十、本期债券评级为AA+，发行人主体评级为AA+；本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为1,718,886.82万元（截至2015年9月30日未经审计合并报表中所有者权益合计数）；最近一期末发行人合并报表资产负债率为78.67%，母公司资产负债率为62.86%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为129,274.94万元（2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

十一、本期债券为无担保债券。本期债券的主体信用评级结果为AA+，说明发行人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。但在本期债券存续期内，若受不可控制的因素影响如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，则可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

十二、经大公综合评定，发行人主体信用评级为AA+，本期债券的债券信用评级为AA+。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。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。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。

十三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国海证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十五、2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-247,878.90万元、-354,174.54万元、-937,370.99万元和-201,156.77万元。近三年及一期，由于发行人房地产行业及对外投资业务的特殊性，发行人项目投资、工程支出与销售、投资回款之间存在时间滞后，发行人经营性现金流量净额为负。报告期内，发行人房地产支出及对外投资增长较快，经营性现金流出和流入存在规模不匹配的现象，发行人能否妥善控制经营性现金流净额持续为负在一定程度上影响发行人的财务稳健性，可能影响公司的经营活动策略及融资策略。此外，发行人在报告期内收到其他与经营活动有关的现金分别为512,427.42万元、619,557.94万元、963,517.90万元和1,021,370.48万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为592,300.49万元、714,017.28万元、1,299,059.98万元和1,075,331.52万元，在经营性现金流中占比较大。

十六、公司主营业务为房地产开发与经营，房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

十七、发行人所处的房地产行业受宏观经济发展周期、宏观调控政策及房地产开发项目所在区域的影响较大，存在周期性、政策性及区域性风险，发行人本身也不例外。宏观经济周期的下降阶段，房地产市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大，房地产政策的宏观调控措施亦将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产项目的交易量短期内产生较大波动。报告期内，发行人存货主要集中于长三角地区的上海、嘉兴、宁波，中部地区的芜湖、合肥、马鞍山以及东北地区沈阳、阜新、长春等城市，其中，发行人位于上海的存货的账面价值约占全部存货账面价值的10%左右，其余存货均集中于二三线城市，区域性分布明显，且此类地区的存货价值对房地产宏观政策及当地房地产调控政策的敏感性较强，在宏观经济的下降期，发行人面临的市场需求会严重下降，发行人未来的盈利能力将受到较大的影响，发行人房地产业务面临较大的周期性、政策性及区域性风险。

十八、2013年12月，北京庄胜公司（原北京置业项目合作方）（原告）向北京市高级人民法院起诉，起诉发行人与北京庄胜公司的框架协议书合同违约，请求法院判令：解除《框架协议书》及其补充协议，北京信达置业有限公司向原告返还目标的款项目权益并向原告移交项目资料，发行人向原告支付违约金人民币10亿元，北京信达置业有限公司对违约金的支付承担连带责任，由三被告，即发行人、北京信达置业有限公司及中国信达北京市分公司承担诉讼费。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。2014年12月30日，庄胜公司向最高院提起上诉。2015年3月17日，最高院正式受理本案二审。截至募集说明书摘要截止日，本案尚未作出终审判决。

十九、报告期内，公司对外投资规模逐渐上升，其中委托贷款规模在对外投资中占比较大。公司委托贷款投资以投资期限划分其会计核算科目，其中短期委托贷款在应收账款中核算，长期委托贷款在其他非流动资产中进行核算。报告期内，公司应收账款余额分别为293,085.07万元、191,263.70万元、332,641.38万元和340,993.81万元，其他非流动资产分别为7,625.30万元、197,726.87万元、518,941.37万元和783,973.57万元。公司委托贷款在对外投资中占比较高，虽然其委托贷款均有相应的抵押物或质押物且抵押率/质押率较低，但鉴于委托贷款的业务特性，其回收仍存在一定的风险。

二十、公司受行业相关政策影响较大。近年来，我国房地产行业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新"国十条"、"国五条"等政策，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

二十一、发行人将在本期债券发行结束后及时向深交所提出上市交易申请。本期债券符合在深圳交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称"双边挂牌"）的上市条件。但本期债券上市前，发行人财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，发行人无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因发行人经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市。

二十二、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按深交所及债券登记机构的相关规定执行。

二十三、发行人按证监会行业分类属于房地产业，发行人承诺本期债券的募集资金不会转借他人。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

信达投资、本公司、公司、发行人	指	信达投资有限公司
中国信达、出资人、股东	指	中国信达资产管理股份有限公司
实际控制人、财政部	指	中国人民共和国财政部
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事	指	本公司监事
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、国海证券	指	国海证券股份有限公司
联席主承销商	指	信达证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市建纬律师事务所
德勤华永会计师事务所	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公	指	大公国际资信评估有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
本期债券、本期公司债券	指	信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
公司章程	指	《信达投资有限公司章程》
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》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	《信达投资有限公司（作为发行人）与国海证券股份有限公司（作为债券受托管理人）关于信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
信达地产	指	信达地产股份有限公司
同达创业	指	上海同达创业投资股份有限公司
报告期、近三年及一期	指	2012年1月1日至2015年9月30日
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
亿元	指	人民币亿元

本募集说明书摘要中，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。此外，本募集说明书摘要涉及的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9月末数据。

第一节 发行概况

一、发行人简介

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：71092684-4
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）

二、公司债券发行核准情况

（一）2015年9月30日，发行人董事会审议通过了《关于信达投资有限公司申请面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，并将该议案提请出资人审议。

（二）2015年9月30日，发行人出资人审议通过了《关于信达投资有限公司公开发行公司债券的决议》，同意发行人公开发行不超过50亿元（含50亿元）公司债券。

（三）经中国证监会（证监许可[2015]2816号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券。

三、本期债券的主要条款

（一）发行主体：信达投资有限公司。

（二）债券名称：信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（简称"16投资01"）。

（三）发行总额：本期债券发行规模为人民币20亿元。

（四）债券期限：本期债券发行期限为8年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

（六）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，在存续期的第5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5年票面利率加调整基点，在债券存续期后3年固定不变。

（八）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后3年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，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5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（十）回售登记期：自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之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

（十一）还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

（十二）发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取网下面向合格投资者簿记建档的发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

（十三）配售规则：簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

（十四）向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（十五）起息日：本期债券的起息日为2016年1月21日。

（十六）利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十七）付息日：本期债券的付息日为2017年至2024年每年的1月21日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；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2021年每年的1月21日。

（十八）到期日：本期债券的到期日为2024年1月21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2021年1月21日。

（十九）计息期限：本期债券的计息期限为2016年1月21日至2024年1月20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1月21日至2021年1月20日。

（二十）兑付日：本期债券的兑付日期为2024年1月21日（如非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年1月21日。

（二十一）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

（二十二）担保情况：本期债券为无担保债券。

（二十三）簿记管理人：国海证券股份有限公司。

（二十四）信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券信用等级为AA+级。

（二十五）债券受托管理人：发行人聘请国海证券作为本期债券的债券受托管理人。

（二十六）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销。

（二十七）募集资金专项账户银行及专项偿债账户银行：中国建设银行股份有限公司北京木樨地支行。

（二十八）拟上市交易场所：深圳证券交易所。

（二十九）上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（三十）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款，补充营运资金。

（三十一）质押式回购安排：公司主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

（三十二）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排
发行公告刊登日期：2016年1月19日。
发行首日：2016年1月21日。
网下发行期限：2016年1月21日至2016年1月22日。

（二）本期债券上市安排
本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行有关机构

（一）主承销商：
牵头主承销商：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
项目负责人：于超
项目组成员：于超、沈婧
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

联席主承销商：信达证券股份有限公司
住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
法定代表人：张志刚
项目负责人：胡婷婷
项目组成员：胡婷婷、王恒
联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
联系电话：010-63081172
传真：010-63081198
邮政编码：100031

（二）律师事务所：上海市建纬律师事务所
住所：上海市黄浦区淮海中路283号香港广场31楼
负责人：朱树英
联系人：袁毅超、金凯、陈军、夏晶
联系地址：上海市黄浦区淮海中路283号香港广场31楼
联系电话：010-65862898、021-52393188
传真：010-65866828、021-52393128
邮政编码：200021

（三）会计师事务所：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：上海市延安东路222号外滩中心30楼
执行事务合伙人：曾顺福
联系人：童传江、吴杉
联系地址：北京市东长安街1号东方广场东方经贸城西二办公楼8层
联系电话：010-85207788
传真：010-85181218
邮政编码：1000738

（四）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司
住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层
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5045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下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

发行人已于2015年12月23日完成信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的发行工作，发行规模为30亿元，期限为8年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

截至本募集说明书签署日，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
信达地产股份有限公司2015年度第二期中期票据	14亿元	2015-08-26	2020-08-26	5.50%	未到期
信达地产股份有限公司2015年度第三期中期票据	1亿元	2015-12-15	2020-12-15	5.50%	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，发行人已发行信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），发行规模为30亿元；本期债券全部发行完毕后，发行人累计公司债券余额为50亿元，占公司截至2015年9月30日的合并资产负债表中所有者权益的比例为29.09%。

（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	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率	1.73	1.94	1.93	1.75
速动比率	0.67	0.56	0.66	0.72
资产负债率（%）	78.67	74.01	64.66	60.86
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
利息保障倍数	1.56	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9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：71092684-4
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，发行人对上海、宁波、安徽、重庆、沈阳、海南等区域实施深耕战略，不断拓展长三角、中部地区及珠三角业务；对外投资业务方面，发行人以集团不良资产经营为依托、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5,886,290.04万元，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9月30日，发行人资产总计8,059,934.42万元，负债总计6,341,047.60万元，所有者权益总计1,718,886.82万元，2015年1-9月实现营业收入496,751.70万元，利润总额200,395.47万元，净利润148,261.29万元，归属母公司所有者的净利润125,354.50万元。

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，并由首华立信会计师事务所于2006年6月1日出具首华验字[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

（下转A34版）

信达投资有限公司
CINDA INVESTMENT CO., LTD.

信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

国海证券股份有限公司
SEALAND SECURITIES CO., LTD.

（住所：广西壮族自治区桂林市辅星路13号）

联席主承销商

信达投资有限公司
CINDA INVESTMENT CO., LTD.

（住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼）

二〇一六年一月

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。

重要提示

1、信达投资有限公司（以下简称"发行人"、"公司"、"本公司"或"信达投资"）面向合格投资者公开发行不超过人民币50亿元公司债券（以下简称"本次债券"）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2816号文批复核准。

2、本次债券采取分期发行的方式，其中信达投资有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）已经发行完毕，发行规模为人民币30亿元。信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称"本期债券"）发行规模为人民币20亿元，本期债券每张面值为人民币100元，发行价格为100元/张。

3、本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的A股证券账户的合格投资者，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

4、发行人将在本期债券发行结束后及时向深交所提出上市交易申请。本期债券符合在深圳交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称"双边挂牌"）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。

5、本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市。

6、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称"《管理办法》"）规定的合格投资者簿记建档的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之"三、网下发行"中"6、配售"。

7、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为1,718,886.82万元（截至2015年9月30日合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为78.67%，母公司财务报表的资产负债率为62.86%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为129,274.94万元（2012年、2013年及2014年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

8、本期债券无担保。

9、本期债券的期限为8年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

10、本期债券的票面利率簿记建档区间为3.2%-4.5%。本期债券最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券的票面利率在存续期内前5年固定不变；在存续期的第5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5年票面利率加调整基点，在债券存续期后3年固定不变。

11、发行人和簿记管理人将于2016年1月20日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，根据簿记建档结果确定本期债券的最终票面利率。发行人于2016年1月21日（T日）在深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）及《中国证券报》上公告本期债券最终的票面利率，敬请投资者关注。

12、发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

13、本期债券简称为"16投资01"，债券代码为112323。合格投资者通过向簿记管理人提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为100万元（含100万元，1,000手，1万张），超过100万元的必须是100万元（1,000手，1万张）的整数倍。

14、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

15、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

16、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。有关本期发行的相关资料，投资者亦可到深交所网站（www.szse.cn）查询。

17、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）和《中国证券报》上及时公告，敬请投资者关注。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

信达投资、本公司、公司、发行人	指	信达投资有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经公司股东和董事会审议通过，面向合格投资者公开发行的不超过人民币50亿元的信达投资有限公司公司债券
本期债券	指	信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人、国海证券	指	国海证券股份有限公司
联席主承销商、信达证券	指	信达证券股份有限公司
主承销商	指	国海证券股份有限公司和信达证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为承销本期债券而组织的承销机构的总称
合格投资者	指	在登记公司开立证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者
发行首日、T日	指	2016年1月21日，为本次发行接受投资者网下认购的起始日期
元	指	人民币元

一、本次发行基本情况

1、发行主体：信达投资有限公司。

2、债券名称：信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（简称"16投资01"）。

3、发行总额：本期债券发行规模为人民币20亿元。

4、债券期限：本期债券发行期限为8年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，在存续期的第5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5年票面利率加调整基点，在债券存续期后3年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第5年末调整本期债券后3年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、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5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、回售登记期：自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之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

12、发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取网下面向合格投资者簿记建档的发行方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

13、配售规则：簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为2016年1月21日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券的付息日为2017年至2024年每年的1月21日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；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2021年每年的1月21日。

18、到期日：本期债券的到期日为2024年1月21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2021年1月21日。

19、计息期限：本期债券的计息期限为2016年1月21日至2024年1月20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1月21日至2021年1月20日。

20、兑付日：本期债券的兑付日期为2024年1月21日（如非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年1月21日。

21、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单。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。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。

22、担保情况：本期债券为无担保债券。

23、簿记管理人：国海证券股份有限公司。

24、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+级，本期债券信用等级为AA+级。

25、债券受托管理人：发行人聘请国海证券作为本期债券的债券受托管理人。

26、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销的方式承销。

27、募集资金专项账户银行及专项偿债账户银行：中国建设银行股份有限公司北京木樨地支行。

28、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

29、上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款，补充营运资金。

31、质押式回购安排：公司主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

33、与本期债券发行有关的时间安排：

交易日	工作事项
T-2日：（2016年1月19日）	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1日：（2016年1月20日）	簿记建档日，网下询价，确定票面利率
T日：（2016年1月21日）	公告最终票面利率，网下申购起始日
T+1日：（2016年1月22日）	网下申购截止日 网下申购的各投资者应不晚于当日15:00前将认购款划至簿记管理人指定的专用收款账户
T+2日：（2016年1月25日）	刊登发行结果公告

二、网下向合格投资者簿记建档确定发行利率

（一）网下投资者

本期网下参与簿记建档的对象为符合《管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（二）利率簿记建档区间及票面利率确定方法

本期债券票面利率询价区间为3.2%至4.5%，最终票面利率由发行人和簿记建档人根据簿记建档结果在上述利率区间范围内确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行利率确认原则：

1、簿记管理人按照合格投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高的原则，对合规申购金额逐笔累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。

2、若合规申购的累计金额未能达到本期债券发行总额，则簿记建档区间的上限即为发行利率。

（三）簿记建档申购时间

本期债券簿记建档的时间为2016年1月20日（T-1日），参与申购的合格投资者必须在2016年1月20日（T-1日）10:00-15:00之间将《信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（见附表，以下简称"《网下利率询价及认购申请表》"）传真至簿记管理人处。

（四）申购办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》。

拟参与网下申购的合格投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率簿记建档区间范围内填写申购利率，申购利率可不连续；

（2）每一份《网下利率询价及认购申请表》最多可填写5个申购利率；

（3）填写申购利率时精确到0.01%；

（4）填写申购利率应由低到高、按顺序填写；

（5）每个申购利率上的申购总金额均不得少于100万元（含100万元），并为100万元（1,000手）的整数倍；

（6）每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的发行利率不低于该申购利率时，合格投资者的最大投资需求。

2、提交

参与申购的合格投资者应在2016年1月20日（T-1日）10:00-15:00之间将以下资料传真至簿记管理人处，并电话确认：

（1）由法定代表人或授权代表签字并加盖有效印鉴后的《网下利率询价及认购申请表》；

（2）有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖有效印鉴）；

（3）法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件；

（4）簿记管理人根据申购情况要求投资者提供的其他资质证明文件。

上述资料提供不齐全的，簿记管理人有权认定投资人提交的申购是否有效。每家合格投资者只能报价一次，在未获得簿记管理人同意情况下，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及认购申请表》，则以最先到达的合规《网下利率询价及认购申请表》视为有效，其后的均视为无效报价。投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即构成投资者发出的、不可撤销的、对投资者具有法律约束力的申购要约。合格投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

认购传真：010-88576702、010-88576703
咨询电话：010-88576712、010-88576713
联 系 人：张静文

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据簿记建档结果在预设的利率簿记建档区间内确定最终的票面利率，并将于2016年1月21日（T日）在深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）和《中国证券报》上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

1、发行对象

网下发行的对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的认购资金来源必须符合国家有关规定。

2、发行数量

本期债券发行规模为人民币20亿元。发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使超额配售选择权。参与本期网下发行的每个合格投资者对任一品种的最低认购数量为1,000手（1万张，100万元），超过1,000手的必须是1,000手（1万张，100万元）的整数倍。

3、发行价格

本期债券的发行价格为100元/张。

4、发行时间

本期债券网下发行的期限为2个交易日，即发行首日2016年1月21日（T日）和2016年1月22日（T+1日）每日的9:00-17:00。

5、认购办法

（1）凡参与簿记建档的合格投资者认购时必须持有登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的投资者，必须在2016年1月20日（T-1日）前开立证券账户。

（2）欲参与网下申购的合格投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下合格投资者认购意向与其协商确定认购数量，并向合格投资者发送《信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》（以下简称"《配售缴款通知书》"）。

6、配售

簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。

配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

7、资金划付

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在2016年1月22日（T+1日）15:00前足额划至簿记管理人指定的收款银行账户。划款时请注明"投资者简称"和"信达投资公司债券认购资金"字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

户名：国海证券股份有限公司
账号：38920188000027385
开户行：中国光大银行深圳上梅林支行
联行号：303584038928

8、违约认购的处理

对未能在2016年1月22日（T+1日）15:00前缴足认购款的投资者将被视为违约认购，簿记管理人有权取消其认购。簿记管理人有权处置该违约投资者认购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、风险揭示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《信达投资有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

五、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商

1、发行人：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
法定代表人：李德燃
联系人：彭毅
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18层
联系电话：010-62157239
传真：010-62157345
邮政编码：100081

2、牵头主承销商/簿记管理人：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：010-88576713
传真：010-88576702
邮政编码：100044

3、联席主承销商：信达证券股份有限公司
住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
法定代表人：张志刚
联系人：胡婷婷
联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
联系电话：010-63081172
传真：010-63081198
邮政编码：100031

发行人：信达投资有限公司
牵头主承销商/簿记管理人：国海证券股份有限公司
联席主承销商：信达证券股份有限公司
年 月 日

附表：信达投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
网下利率询价及认购申请表

重要声明
填表前请详细阅读发行公告、发行说明书及填表说明。
本表一经申购人完整填写并签字，且由其法定代表人（或其授权代表）签字并加盖有效印鉴，传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。
申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。

基本信息			
机构名称			
法定代表人		营业执照注册号	
经办人姓名		经办人身份证号码	
联系电话		移动电话	
传真号码		电子邮件	
证券账户名称（深圳）			
证券账户号码（深圳）		托管券商席位号	

利率询价及申购信息
8年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
（利率簿记建档区间3.2%至4.5%）

票面利率（%）	申购金额（万元）

法定代表人（或授权委托人）签字：
（单位盖章）
年 月 日

重要提示：
请将此表填妥签字并加盖有效印鉴后，于2016年1月20日（T-1日）10:00时至15:00时之间连同加盖有效印鉴的法人资格证明文件复印件、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件传真至簿记管理人处。认购传真：010-88576702、010-88576703，咨询电话：010-88576712、010-88576713。

申购人在此承诺：
1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；
2、申购人的申购资格、本期申购行为及本期申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；
3、本期最终申购金额为网下申购询价表中不高于最终票面利率的询价利率对应的有效申购金额合计；
4、申购人在此承诺接受发行人与簿记管理人制定的本期网下发行申购规则；申购人同意簿记管理人按照网下利率询价表的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受簿记管理人所确定的最终配售结果和相关费用的安排；
5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾期未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；
6、申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本期发行。

填表说明：（以下内容不需传真至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次网下利率询价发行的合格投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》；

2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；

3、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%；

4、每个询价利率上的申购总金额不得少于100万元（含100万元），超过100万元的必须是100万元的整数倍；

6、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，投资者最大投资需求；

7、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为3.2%-4.5%，某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
3.60	1,000
3.65	2,000
3.70	3,000

上述报价的含义如下：

当最终确定的票面利率高于或等于3.70%时，有效申购金额为6,000万元；

当最终确定的票面利率低于3.70%，但高于或等于3.65%时，有效申购金额为3,000万元；

当最终确定的票面利率低于3.65%，但高于或等于3.60%时，有效申购金额为1,000万元；

当最终确定的票面利率低于3.60%时，该询价要约无效。

8、参与网下利率询价的合格投资者请将此表填妥签字并加盖有效印鉴后，在本发行公告要求的时间内连同有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖有效印鉴）、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件传真至簿记管理人处。

9、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次网下利率询价，以其他方式传送、送达一概无效。

认购传真：010-88576702、010-88576703
咨询电话：010-88576712、010-88576713
联 系 人：张静文