



信达地产股份有限公司
CINDA REAL ESTATE CO., LTD.

住所：北京市东城区永内大街 1 号

**2021 年面向专业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）



信达证券股份有限公司
CINDA SECURITIES CO., LTD.

北京西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联席主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

签署日期：2021 年 1 月 13 日

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示

1、信达地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“信达地产”）面向专业投资者公开发行不超过 70.04 亿元（含 70.04 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2923 号）。

2、信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券的第一期发行，本期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过人民币 28.79 亿元（含 28.79 亿元）。本期债券分 2 个品种，并引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券票面金额为 100 元，按面值平行发行。

3、本期债券评级为 AA+ 级；本期债券上市前，公司最近一期末净资产为 2,353,192.25 万元（截至 2020 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 182,589.06 万元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

4、本期债券无担保。

5、本期债券分为 2 个品种。品种一为 5 年期固定利率债券，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、本期债券品种一票面利率簿记建档区间为 3.80%-4.80%，本期债券品种二票面利率簿记建档区间为 4.10%-5.10%，最终票面利率由发行人与簿记管理人

根据网下向机构投资者的询价结果协商确定。发行人和簿记管理人将于 2021 年 1 月 21 日（T-1 日）向网下机构投资者进行簿记询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2021 年 1 月 22 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、本期债券发行仅采取面向网下专业投资者根据簿记建档情况进行配售的发行方式。本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等规定的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。网下申购由主承销商（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上海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“（六）配售”。

8、网下发行面向专业投资者。专业投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下申购，专业投资者网下最低申购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

9、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券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

10、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。

11、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

12、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《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业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，投资者亦可到上海证券交易所网站

(<http://www.sse.com.cn>) 查询。

13、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 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：

发行人、公司、本公司、信达地产	指	信达地产股份有限公司
本次债券	指	发行人 2020 年 7 月 9 日召开的第八十八次（2020 年第一次临时）股东大会决议通过的公开发行公司债券，信达地产股份有限公司面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记公司、证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
牵头主承销商、簿记管理人、信达证券	指	信达证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司
主承销商	指	信达证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
网下询价及认购申请表	指	《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业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》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
专业投资者	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专业投资者
交易日	指	上海证券交易所的营业日

一、本期债券基本情况

发行主体：信达地产股份有限公司

债券名称：信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

债券期限：本期债券分为2个品种。品种一为5年期固定利率债券，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为5年期固定利率债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本次债券不超过人民币70.04亿元（含70.04亿元），采用分期发行方式。本期债券是本次债券的第一期发行，本期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过人民币28.79亿元（含28.79亿元）。本期债券分2个品种，并引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

超额配售选择权：发行人和簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币10亿元的基础上可追加不超过人民币28.79亿元（含28.79亿元）的发行额度。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面利率将通过簿记建档方式确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券存续期内第3年和第4年票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点，在债券存续期内第3年和第4年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变。在存续期的第4年末，如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券存续期第5年票面利率为存续期内第3年和第4年票面利率加调整基点，在债券存续期内第5年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期内第5年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二的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。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分的债券在存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第2年末调整其后2年的票面利率，有权决定是否在本期债券品种一存续期的第4年末调整其后1年的票面利率。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券品种二存续期后2年的票面利率。

发行人将于本期债券品种一存续期的第2个计息年度和第4个计息年度及本期债券品种二存续期的第3个计息年度付息日前的第10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。

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品种一的第2个计息年度、第4个计息年度付息日和本期债券品种二的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按面值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。

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。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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，债券认购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。

发行方式及发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》及相关法律法规规定的专业投资者。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2021年1月25日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。

付息日期：本期债券品种一的付息日为2022年至2026年每年的1月25日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的1月25日。本期债券品种二的付息日为2022年至2026年每年的1月25日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的1月25日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券品种一的到期日为2026年1月25日；若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2025年1月25日。本期债券品种二的到期日为2026年1月25日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2024年1月25日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2026年1月25日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2023年1月25日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为

2025年1月25日。本期债券品种二的兑付日期为2026年1月25日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为2024年1月25日。如遇法定节假日或休息日，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。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为2021年1月25日至2026年1月24日。若债券持有人在第一个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年1月25日至2023年1月24日，若债券持有人在第二个行权日行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年1月25日至2025年1月24日。本期债券品种二的计息期限为2021年1月25日至2026年1月24日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年1月25日至2024年1月24日。

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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：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。

担保情况：本期债券无担保。

牵头主承销商、簿记管理人：信达证券股份有限公司。

联席主承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构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。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向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，按照等比例的原则进行配售，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。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，本期公司债券信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA+。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

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公司债券。

募集资金专项账户：本期募集资金将存放于发行人设立的专项账户（以下简称“募集资金专项账户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。募集资金专项账户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：0433629000200005

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。

34、与本期债券有关的时间安排

日期	发行安排
T-2 日 (2021 年 1 月 20 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、评级报告
T-1 日 (2021 年 1 月 21 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2021 年 1 月 22 日)	公告最终票面利率 网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的专业投资者发送《配售缴款通知书》或签订《网下认购协议》
T+1 日 (2021 年 1 月 25 日)	网下发行截止日 网下专业投资者于当日 16:00 之前将认购款划至

	簿记管理人专用收款账户
T+2 日 (2021 年 1 月 26 日)	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向专业投资者利率询价

（一）网下投资者

本期发行网下利率询价对象/网下投资者为在登记公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者。专业投资者的认购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率簿记建档区间为3.80%-4.80%，本期债券品种二票面利率簿记建档区间为4.10%-5.10%，最终票面利率由发行人与簿记管理人根据网下向机构投资者的询价结果协商确定。发行人和簿记管理人将于2021年1月21日（T-1日）向网下机构投资者进行簿记询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于2021年1月22日（T日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2021年1月21日（T-1日），参与询价的专业投资者必须在2021年1月21日（T-1日）14:00-16:00之间（经主承销商和发行人协商一致，上述时间区间可适当延长，下同）将加盖单位公章（或业务章）的《信达地产股份有限公司2021年面向专业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》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）（见附件一）、有效的企业法人营业执照（副本）复印件、经营许可证复印件传真至簿记管理人处。

(四) 询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价和申购的专业投资者可以从本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区间范围内填写询价利率；
- (2) 每一份《网下利率询价及认购申请表》可填写多个询价利率，询价可不连续；
- (3) 填写询价利率时精确到 0.01%；
- (4) 填写询价利率应由低到高、按顺序填写；
- (5) 每个询价利率上的认购总金额不得少于 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍；
- (6) 每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；
- (7) 每家专业投资者只能提交一份《网下利率询价及认购申请表》，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》，则以最后到达的为准，之前的均无效。

2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2021 年 1 月 21 日（T-1 日）14:00-16:00 之间将加盖单位公章（或业务章）的《网下利率询价及认购申请表》、有效的企业法人营业执照（副本）复印件、经营许可证复印件，传真至簿记管理人处。

联系电话：010-83326891，010-83326887

申购传真：010-83326893、010-83326892

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

上述材料提供不齐全，主承销商有权认定投资者提交的申购是否有效。投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真至主承销商处，即对申购人具有法律约束力，未经主承销商及发行人同意不可撤销。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价的情况在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2021 年 1 月 22 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）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专业投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行的对象为在登记公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过人民币28.79亿元（含28.79亿元）。本期债券分2个品种，并引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

参与本期网下发行的每个专业投资者的最低申购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍，主承销商（簿记管理人）另有规定的除外。每一专业投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

(四) 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 2021 年 1 月 22 日（T 日）与 2021 年 1 月 25 日（T+1 日）。

(五) 申购办法

1、凡参与网下簿记建档的专业投资者，认购时必须持有在中国证券登记结算有限公司上海分公司开立的合格证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在 2021 年 1 月 21 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、参与网下申购的专业投资者通过向簿记管理人传真加盖公章(或业务章)的《网下利率询价及认购申请表》、有效的企业法人营业执照（副本）复印件、经营许可证复印件进行申购。簿记管理人根据网下专业投资者认购意向，根据网下簿记结果对所有有效申购进行配售，并向获得网下配售的专业投资者发送《配售缴款通知书》。

(六) 配售

主承销商根据网下询价结果及网下发行期间专业投资者认购申请情况对所有有效认购进行配售，专业投资者的获配售金额不会超过其累计有效申购金额。

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，按照申购利率从低向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，按照时间优先的原则进行配售，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。

(七) 缴款

获得配售的专业投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2021 年 1 月 25 日（T+1 日）16:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明专业投资者名称和“债券简称+认购资金”字样。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

账户名称：信达证券股份有限公司

开户银行：中国建设银行北京前门支行

银行账号：11001005100053013161

大额支付号/联行号：105100001028

（八）违约认购的处理

未能在 2021 年 1 月 25 日（T+1 日）16:00 前缴足认购款的专业投资者将被视为违约认购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者申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、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。

五、风险揭示

发行人和主承销商在已知范围内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《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

六、发行人和主承销商

（一）发行人

名称：信达地产股份有限公司

住所：北京市东城区永内大街 1 号

法定代表人：赵立民

联系人：王琦、董芳雨

电话：010-82190959

传真：010-82190933

(二) 牵头主承销商、簿记管理人

名称：信达证券股份有限公司

法定代表人：祝瑞敏

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

联系人：胡婷婷、芦婷、邱实、马梦蝶、汤斌斌

联系电话：010-83326872

传真：010-83326920

(三) 联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：姜琪、王翔驹、华龙、马征、张哲戎

联系电话：010-60837531

传真：010-60833504

(本页无正文，为《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)



发行人：信达地产股份有限公司

(本页无正文，为《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)



(本页无正文，为《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)

主承销商：中信证券股份有限公司



附件一：

信达地产股份有限公司 2021 年面向专业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

- 1、填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。
 - 2、本表一经申购人完整填写，且由其加盖单位公章（或业务章）后传真至簿记管理人处，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约，不可撤销。
 - 3、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。
 - 4、本期债券在上海证券交易所上市交易，请确认贵单位在上海证券交易所已开立可用于申购本期债券的账户。经发行人和主承销商协商一致，簿记时间可适当延长。簿记结束后，若申购量不足本期债券基础发行规模，经发行人与主承销商协商可以调整发行方案或取消本期债券发行。

基本信息

机构名称		企业营业执照注册号	
法定代表人		电子邮箱	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		移动电话	
证券账户名称(上海)		证券账户号码(上海)	

利率询价及申购信息

品种一：5年(2+2+1年)期，利率区间：3.80%-4.80%（每一申购利率对应的为单一申购金额）

申购利率(%)	申购金额(万元)

品种二：5年(3+2年)期，利率区间：4.10%-5.10%（每一申购利率对应的为单一申购金额）

申购利率(%)	申购金额(万元)

重要提示：

请将此表填妥签字并加盖公章（或业务章）后，于2021年1月21日（T-1）14:00-16:00连同加盖单位公章（或业务章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件、经营许可证复印件传真至簿记管理人处。

联系电话：010-83326891, 010-83326887

申购传真：010-83326893、010-83326892

申购人在此承诺：

- 1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；
- 2、本期申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法规或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；**申购人确认，本次申购资金（ ）是（ ）否 直接或间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，或接受发行人及其利益相关方的财务资助；**
- 3、申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件三），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件三中投资者类型对应的字母）；若投资者类型属于B或D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合规投资者。 （ ）是 （ ）否；
- 4、申购人确认：（ ）是（ ）否 属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方；（若属于请以附件的形式将涉及上述投资者的相关信息提交给主承销商，并确保提供的资料真实、准确和完整）。
- 5、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；
- 6、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》及相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行，申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，具备认购本期债券的专业投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件二）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限；
- 7、主承销商有权要求本申购人配合其进行投资者适当性核查工作，本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，本申购人承诺赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用；
- 8、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；
- 9、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，本申购人同意就逾时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；
- 10、申购人理解并接受，如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行；
- 11、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求，不累计计算；
- 12、申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。
- 13、本次债券认购过程中，认购人与发行人之间不存在《关于规范公司债券发行有关事项的通知》（上证发〔2019〕115号）和《关于规范公司债券发行有关事项的通知》（深证上〔2019〕821号）中所列禁止性事项。

机构名称: (单位盖章)

年 月 日

填表说明: (以下填表说明部分可不回传, 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、企业营业执照注册号填写: 一般法人填写其营业执照中的注册号, 证券投资基金填写“基金简称”+“证基”+“中国证监会同意设立证券投资基金的批文号码”, 全国社保基金填写“全国社保基金”+“投资组合号码”, 企业年金基金填写“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

2、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写, 精确到 0.01%;

3、每一申购利率对应的为单一申购金额。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时, 投资者的最大获配量为低于该申购利率(包含此申购利率)的所有标位叠加量;

4、每一份《网下利率询价及认购申请表》可填写多个询价利率, 询价利率可不连续;

5、专业投资者网下最低申购单位为 10,000 手 (1,000 万元), 超过 10,000 手的必须是 1,000 手 (100 万元) 的整数倍, 簿记管理人另有规定的除外。

6、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;

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 4.30% - 4.60%。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)
4.30%	2,000
4.40%	4,000
4.50%	7,000
4.60%	10,000
—	—

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 4.60%时，有效申购金额为 23,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.60%，但高于或等于 4.50%时，有效申购金额 13,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.50%，但高于或等于 4.40%时，有效申购金额 6,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.40%，但高于或等于 4.30%时，有效申购金额 2,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 4.30%时，该询价要约无效。

8、参加申购的专业投资者请将此表填妥后于 2021 年 1 月 21 日 (T-1) 14:00-16:00 将本表连同加盖单位公章（或业务章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件、经营许可证复印件一并传真至主承销商处。

9、本表一经申购人完整填写并加盖单位公章（或业务章），传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，未经簿记管理人和发行人允许不可撤销。若因专业投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由专业投资者自行负责。

10、参与申购的投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。证券投资基金及基金管理公司申购本期债券应按相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

11、每家专业投资者只能提交一份《网下利率询价及认购申请表》，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》，则以最后到达的为准，其前的均无效。

12、投资者须通过以下传真号以传真方式参与本次网下利率询价，以其他方式传递、送达一概无效。申购传真：010-83326893、010-83326892；咨询电话：010-83326891，010-83326887。

附件二 债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

在进行债券投资前应充分了解，可能会获得盈利的投资收益，但同时也存在亏损的投资风险。为了使您充分地了解其中的风险和损失，保护您的合法权益，根据有关证券交易法律法规、行政规章、证券登记结算机构业务规则和证券交易场所业务规则，本公司特向您进行如下风险提示，请认真阅读并签署：

一、【总则】债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、参与信用状况恶化债券的风险、政策风险及其他各类风险。

二、【投资者适当性】投资者在参与认购及交易前，应当充分了解该类债券的相关风险以及债券发行人的相关情况，根据自身财务状况、实际需求及风险承受能力，审慎决定参与债券交易。

同时，投资者应当特别关注债券发行人发布的债券投资者适当性调整公告，及时从指定信息披露媒体、上市公司网站以及证券公司网站等渠道获取相关信息，审慎作出投资决策。

三、【信用风险】债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低、发行人资质较差的信用债，将面临显著的信用风险。

四、【市场风险】由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、【流动性风险】投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、【放大交易风险】投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、【标准券欠库风险】投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、【参与信用状况恶化债券的风险】仅限专业投资者参与的债券存在资信评级下调，发行人盈利能力恶化以及生产经营发生重大变化的可能性，该类债券存在无法按照募集说明书的约定按时足额还本付息的风险，可能给投资者造成损失。投资者在参与认购及交易前，应当充分了解该类债券的相关风险以及债券发行人的相关情况，根据自身财务状况、实际需求及风险承受能力，审慎考虑是否买入。

九、【操作风险】投资者在认购债券过程中因自身操作或者系统性的原因造成认购失败

的风险。

十、【政策风险】由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

本《债券市场专业投资者风险揭示书》的揭示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购及交易的所有风险。投资者在参与债券认购及交易前，应充分了解该类债券的相关风险以及债券发行人的相关情况，认真阅读债券募集说明书以及交易所相关业务规则，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

附件三 专业投资者确认函（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《证券期货投资者适当性管理办法(中国证券监督管理委员会令第130号)》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2017年修订)》，需要对本期债券的投资者是否为专业投资者做确认调查，投资者应当符合下列条件。本机构属于（请在括号中勾选）：

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金（如理财产品拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方★项）。

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方★项）：

- 1.最近1年末净资产不低于2000万元；
- 2.最近1年末金融资产不低于1000万元；
- 3.具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

(E) 中国证监会和上海证券交易所认可的其他投资者。（请备注机构类型及名称为： ）

前款所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向本期债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的专业投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。