

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2016 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人贾洪浩、主管会计工作负责人张宁及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据安永华明会计师事务所出具的审计报告，母公司2016年初未分配利润为481,365,136.89元，2016年度净利润为327,433,638.47元，2016年度计提法定盈余公积32,743,363.85元，2016年末未分配利润为623,629,367.31元。根据公司《章程》规定，结合公司实际经营情况，兼顾公司长远发展和股东利益，公司2016年度拟进行利润分配，每10股派发现金红利1.20元（含税），派发现金红利总金额182,911,253.04元，不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。该事项尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

√适用 □不适用

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

十、 其他

√适用 □不适用

2016 年 5 月，公司完成“三证合一”的登记手续，公司的统一社会信用代码为：911100001015301828。

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	35
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	46
第七节	优先股相关情况.....	50
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节	公司治理.....	56
第十节	公司债券相关情况.....	59
第十一节	财务报告.....	63
第十二节	备查文件目录.....	176

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
信达地产	指	信达地产股份有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
信达资本	指	信达资本管理有限公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
崇远投资	指	北京崇远投资经营公司
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
浙江信达地产	指	浙江信达地产有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
青岛信达置业	指	青岛信达置业有限公司
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
沈阳信达置业	指	沈阳信达理想置业有限公司
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
广州信达置业	指	广州信达置业投资有限公司
深圳信达置业	指	深圳信达置业有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司
信达阜新房产	指	信达（阜新）房地产开发有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
北京始于信	指	北京始于信投资管理有限公司
上海信达汇融	指	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	信达地产股份有限公司
公司的中文简称	信达地产
公司的外文名称	Cinda Real Estate Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Cinda Real Estate
公司的法定代表人	贾洪浩

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈戈	李谦
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A座10层	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座10层
电话	010-82190959	010-82190959

传真	010-82190933	010-82190933
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	北京市东城区永内大街1号
公司注册地址的邮政编码	100050
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A座
公司办公地址的邮政编码	100081
公司网址	www.cindare.com
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	信达地产	600657	北京天桥

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层
	签字会计师姓名	钱晓云、林扬

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期 增减(%)	2014年
营业收入	11,570,681,956.33	8,135,592,908.88	42.22	4,850,493,791.51
归属于上市公司股东的净利润	880,995,400.97	860,166,044.10	2.42	767,678,480.25
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	606,862,588.63	800,692,373.33	-24.21	568,837,396.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,491,138,509.88	-4,345,542,250.55	不适用	-5,832,061,343.23
	2016年末	2015年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	9,018,323,129.93	8,444,838,765.62	6.79	7,790,527,030.76
总资产	65,124,736,688.55	52,184,125,543.98	24.80	37,714,170,538.50

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
基本每股收益(元/股)	0.58	0.56	3.57	0.50
稀释每股收益(元/股)	0.58	0.56	3.57	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.40	0.53	-24.53	0.37
加权平均净资产收益率(%)	10.09	10.60	减少0.51个百分点	10.31
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.06	9.87	减少2.81个百分点	7.64

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2016年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,288,562,845.70	1,779,574,342.34	1,364,542,003.67	7,138,002,764.62
归属于上市公司股东的净利润	-148,753,065.10	279,141,011.64	41,863,414.18	708,744,040.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-156,948,894.51	86,734,793.26	22,010,360.26	655,066,329.62
经营活动产生的现金流量净额	455,560,528.71	-796,540,250.31	-4,553,276,873.00	3,403,118,084.72

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2016年金额	附注(如适用)	2015年金额	2014年金额
非流动资产处置损益	207,844.51		588,697.10	147,667,313.19
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,591,125.94	主要为经营奖励金、政府扶持款	5,027,159.80	2,645,009.80
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	278,125,845.26	为韵升股票、广州立成股权	17,104,529.64	40,257,304.26

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		处置收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,414,570.35	主要为无法支付的款项，收到的违约金	21,309,153.74	55,319,037.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	57,718,268.05	主要为理财产品投资收益	35,366,471.82	22,632,518.71
少数股东权益影响额	-9,197.02		-73,338.30	-2,549,804.22
所得税影响额	-84,915,644.75		-19,849,003.03	-67,130,295.98
合计	274,132,812.34		59,473,670.77	198,841,083.70

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
宁波韵升股票	211,185,003.12	0.00	-211,185,003.12	225,051,187.90
合计	211,185,003.12	0.00	-211,185,003.12	225,051,187.90

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、房地产金融业务、物业服务、房地产专业服务为支持，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，逐步建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了近二十个城市，形成了一二三线城市的均衡布局，城市主要分布在上海、浙江、安徽、广深、重庆、青岛、海口、乌鲁木齐、沈阳等区域。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与资本运作双轮驱动，逐步强化公司在房地产价值链前端的竞争优势，努力形成具有信达特色的金融地产发展模式。公司持续提升业务和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

公司所属房地产行业是周期性和政策性明显的行业。政府希望以强有力的市场调控，保持房地产行业长期稳定健康发展。房地产的周期波动和如影随形的调控政策往往对房企的投资、设计、开发、销售等经营工作产生很大影响。其次，房地产行业还是资金密集型和资源整合型的行业。房企的经营行为往往伴随大量资金的流动，土地等成本的上升进一步提高了行业的资金门槛，投融资能力直接影响房企的生存和发展。同时，房地产带动的上下游产业链也很长，涉及金融（银

行)、工程、设计、钢铁、建材、家居、装修、家电等,影响非常广泛。由于我国房地产具有的周期性、政策性、资金密集型和资源整合型等特点,使得房地产企业在定位、模式、规模、效益等方面千差万别,巨型房企与中小房企同时存在。

2016 年房地产行业政策从年初鼓励去库存,到下半年热点城市调控政策陆续出台,经历了从普遍宽松到局部持续收紧的过程。在激烈的市场竞争下,房企优胜劣汰加剧,行业集中度加速提升。根据中国房地产测评中心发布的 2016 年中国房地产企业销售排行榜,以销售金额计算,销售十强房企行业集中度达到 18.3%,销售二十强房企达到 24.7%,销售五十强房企达到 34.6%,销售百强房企达到 43.9%。2016 年,公司销售金额和销售面积均位列房地产企业销售百强。总体来看,我国房地产行业竞争非常激烈,房企发展如逆水行舟、不进则退,谋求可持续发展的房企需要不断塑造和提升企业的核心竞争力。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

详见第四节(三)资产负债情况分析。

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

信达地产的竞争能力主要体现在协同优势、管理提升、人才队伍、企业文化四个方面。

(一) 协同显现优势

作为中国信达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发展提供有力的支持。公司借助中国信达系统资源,强化集团协同联动,业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面,公司正从单纯的房地产开发向房地产投资与专业服务领域拓展,努力打造有信达特色的金融地产模式;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、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。随着中国信达未来的进一步发展,共享业务、客户、品牌资源与组织网络的协同效应将进一步显现,将为公司提供更广阔的发展空间。随着房地产周期的变化,行业并购重组和特殊机遇投资的机会将不断涌现,金融机构对于监管、代建、咨询等房地产专业服务的需求也将进一步增加,公司协同业务的领域还将继续延伸。

(二) 管理持续提升

公司秉持“守正出新”的发展原则:“守正”就是作为中国信达的房地产开发业务运作平台,要坚守房地产开发业务这个核心,不断提高开发专业水平和管理能力;“出新”就是要秉持创新发展的理念,强化集团协同联动,发挥集团优势,大力开展金融地产业务;要持续创新传统开发业务和金融地产业务,以创新引领公司发展。2016 年,在传统开发业务方面,公司在成本、产品、销售等领域以市场为导向,加强成本控制,提高产品性价比,丰富产品线系列,提高研发能力,完善营销体系,销售业绩再创新高,公司开发能力稳步提升;在金融地产业务方面,公司完善了金融地产、投后管理相关制度,制定了风控管理手册和投后管理岗位控制目标,有效提升了投后管理水平。

(三) 人才队伍成长

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。多数所属公司深耕多年，经营层团队有丰富的开发管理经验，市场化意识强，管理比较规范；房地产专业技术团队训练有素，开发项目多次荣膺“广厦奖”等国家级奖项，产品品牌在部分区域市场有较好的影响力。2016年，公司全面总结前三年人才工程建设成果，制定了新三年人才工程建设规划，按照“双百双十工程”和“市场化、专业化、年轻化”的目标分解落实，推动人才工程建设工作有效开展。公司加大人员调配和人才引进，全年引进人才近百人，人才储备得到充实。公司为员工提供职业发展的成长环境和晋升通道，努力提高员工满意度，荣获“中国好雇主优秀企业”奖。

（四）文化富有活力

公司倡导阳光清新的企业文化，创新文化、战略文化、执行文化、合规文化深入人心，大局意识、责任意识、市场意识、风险意识不断增强，形成了争先创优、锐意进取的良好氛围。公司不断发展壮大，员工对公司的认同度和归属感进一步提升。公司重视履行社会责任，上海、安徽、浙江、新疆、海南、沈阳等子公司建立社会责任示范实践基地，企业社会责任意识深入基层；随着销售规模和项目拓展的增长，公司在一二线城市的品牌效应不断提升。公司在上海、杭州、广州陆续举行大型产品发布会，安徽公司代建项目获中国“鲁班奖”，都进一步彰显了品牌和实力。公司将继续秉持“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任，实现企业、人和产品的完美融合。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）房地产市场回顾与展望

2016年房地产市场销售再创历史新高，同时房地产调控逐步加码。根据国家统计局数据，2016年全国商品房销售面积157349万平方米，比上年增长22.5%。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。商品房销售额117627亿元，增长34.8%。其中，住宅销售额增长36.1%，办公楼销售额增长45.8%，商业营业用房销售额增长19.5%。逐月来看，如以下图1、图2所示，2016年1-12月商品房销售面积、销售额累计增速呈现“前高后低”的走势，一季度市场快速回暖，随着年中的政策微调、国庆节前后出台的新一轮调控政策出台，市场缓慢降温，同时销售额增幅大于销售面积增幅，表明全国平均房价有所上涨。

图1：2016年1-12月商品房销售面积累计值及同比

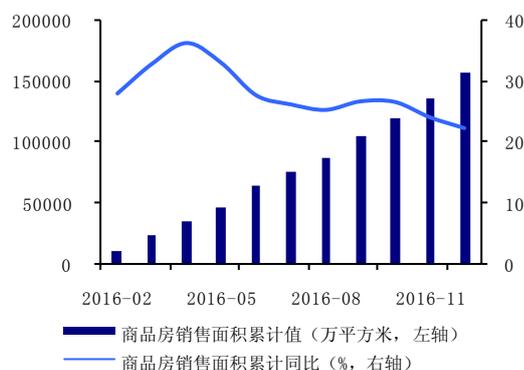


图 2：2016 年 1-12 月商品房销售额累计值及同比



2016 年住宅市场去库存取得成效，但全行业去库存的压力依然存在。2016 年，热点城市的供不应求、局部地区的供求平衡和广大地区的供过于求同时存在，市场分化严重。2016 年末，全国商品房待售面积 69539 万平方米，比上年减少 3.2%。其中，住宅待售面积 40257 万平方米，比上年减少 11.0%，但办公楼待售面积比上年增加 10.8%，商业营业用房待售面积比上年增加 8.0%，表明住宅去库存成效显著，但办公楼和商业营业用房库存积压的状况没有改变。另外，2016 年我国房地产开发企业房屋施工面积 758975 万平方米，比上年增长 3.2%；房屋新开工面积 166928 万平方米，增长 8.1%，表明全国市场的潜在供应依然充足。逐月来看，如以下图 3、图 4 所示，2016 年 1-12 月商品房和住宅的待售面积同比增速逐月降低，年末同比为负增长，显示出去库存的成效；从两者增速比较看，住宅去库存的成效比商品房更明显一些。

图 3：2016 年 1-12 月商品房待售面积及同比



图 4：2016 年 1-12 月住宅待售面积及同比



纵观 2016 年全年，房地产政策由宽松转为收紧，房地产市场由升温转为降温。2016 年上半年房地产市场在多项房地产利好政策推动下逐步回暖，一二线城市去库存成效显著，部分热点城市出现供不应求的市场繁荣。年中地方政府因城施策力度加大，但以一线城市和省会城市为代表的热点城市住宅市场降温效果不明显，土地市场也在住宅市场热销下持续升温，土地市场的火热进一步推高了房价预期，从而吸引更多购房者进入市场。房地产市场的过度繁荣和实体经济的持续低迷引起政府和舆论的高度关注，与此同时政府和金融部门对于资产泡沫和金融风险的担忧与日俱增。在此背景下，国庆前后热点城市密集出台更严厉调控政策，新一轮房地产调控正式拉开帷幕，四季度市场有所降温。具体到公司城市布局看，2016 年，公司进入的上海、深圳、广州、杭州、合肥等城市市场表现较为繁荣，受区域核心城市辐射带动的嘉兴、芜湖、马鞍山等城市市场也有良好表现，宁波、青岛等城市由于经济基础较好，房地产市场也出现了回暖；在市场总体较好的情况下，公司也取得了良好的销售业绩。

中央经济工作会议指明了 2017 年市场发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。2017 年 3 月召开“两会”，政府工作报告进一步提出，“因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障”。

在中央房地产政策的指引下，地方政府将因城施策，防止市场大起大落，维护市场整体平稳的局面。首先，调控是因城施策。在地方政府层面上，热点城市及其周边辐射城市的调控重点是控房价，缺乏活力的三四线城市的重点依然是去库存。因城施策不仅在需求端发力，还将在供给侧结构性改革的思路下，从供给端着手建立长效机制，稳定土地市场预期，优化商品住宅、保障房、租赁房、办公、商业等供应结构。其次，防止市场大起大落是根本目标。资金大量流向房地产容易导致资产泡沫，不利于实体经济全面发展，同时房价暴涨暴跌也容易引发系统性金融风险。在当前国际贸易和货币环境敏感的外部环境下，防控金融风险、保持房地产市场平稳显得更加重要。总体来看，在经历 2015-2016 年的市场复苏和繁荣后，2017 年房地产市场将迎来一次周期性的局部调整，预计 2017 年市场整体将保持平稳，一二线热点城市有所降温，广大三四线城市依然面临去库存压力，但部分有活力、环境优、位置好的二三线城市市场依然会有良好表现。

（二）公司主要经营工作情况

报告期内，公司全面贯彻落实“二五”战略规划，围绕“守正出新、有所作为”的总体指导思想，紧扣“改革、创新、规范、发展”工作主线，抓住市场机遇加快销售，提高传统开发能力，优化项目储备战略布局，全面推进金融地产业务，努力优化融资结构，创新经营管理工作，取得了一定的经营成果。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是加强营销工作，销售业绩再创新高。公司加强市场研判，深化热点区域市场研究，密切关注市场及政策动态，抓住市场关键节点，组织开展了多次全系统营销活动，效果显著。全年实现销售面积 154.35 万平方米，同比增长 38.55%；销售额 169.07 亿元，同比增长 60.71%，位列房地产企业销售百强。9 月公司单月销售额实现 24 亿元，创单月销售历史新高，并提前实现百亿目标，为全年销售业绩奠定了良好的基础。安徽、浙江、上海等区域深耕再上新台阶。

二是紧抓关键环节，提高传统开发能力。公司不断加强改善型产品实践成果和经验的交流，吸收各项目优秀的产品做法，促进改善型产品打造能力的持续提升。期内公司研究发布了改善型产品线“信达·逸邨”系列，促进公司品牌价值的提升；公司持续加强产品标准的研究工作，制定发布了产品线、客群、方案评审、设计限额等标准，强化了设计管理，提升了产品设计质量。期内公司制定了成本管理专项提升方案，努力通过成本精细化、设计专业化及采购规范化的提升措施，提升公司成本管理能力。

三是优化区域布局，增强持续发展能力。期内公司深入贯彻二五规划区域发展梯次配置战略，将资源向市场发展潜力大、自身开发综合实力较强的区域，上半年公司抓住市场机遇理性拓展项目，在下半年市场过热前及时补充了土地储备。公司获取的项目多位于一线和二线核心城市，进一步优化了公司土地储备结构，增强了公司发展后劲。除自主开发外，公司还加大了与业内优秀房企的合作力度，共同开发项目，通过优势互补，优化节奏，努力提高项目开发效益。同时，公司通过合作开发，借鉴同行企业的长处，提升了开发经验，锻炼了开发团队，有利于公司核心能力的打造。

四是强化集团协同，持续创新业务探索。期内公司发挥房地产专业优势，加强与信达系统的业务协同，参与特殊机遇投资、集团大客户、主业资产价值提升等协同项目，提供房地产专业咨询意见，为公司拓宽了业务来源。公司协同代建的信达（合肥）灾备及后援基地项目荣获“鲁班奖”，获得各方面的好评。公司继续推进金融地产模式，探索“基金投资+操盘代建”模式，拓宽了项目获取途径。期内公司完善了金融地产、投后管理相关管理制度，制定了风控管理手册和投后管理岗位控制目标，有效提升了投后管理水平。

五是拓宽融资渠道，资金结构得到优化。期内公司进一步拓展多元化融资渠道，创新融资模式，优化负债期限结构，确保公司经营发展的资金需求。期内公司抓住债券市场机遇，债券融资取得突破，先后完成 30 亿元小公募债券和 60 亿元私募债的发行工作。通过优化融资结构，降低高成本资金的比例，公司有效降低了融资成本。

六是加强基础管理，夯实企业发展根基。报告期内，公司颁布了《“二五”规划纲要》，指明了公司“二五”期间的方向、目标和重点；加紧编制网络信息化、专业服务、集中采购等专项规划；启动执行了各所属公司规划实施方案；启动了新的三年人才工程建设规划，按照“双百双十工程”

和“市场化、专业化、年轻化”的目标，加大人员调配和人才引进，强化人才储备，努力提高员工满意度，荣获了“中国好雇主优秀企业”奖。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 115.71 亿元，比上年同期 81.36 亿元增长 42.22%；其中，房地产项目结转营业收入 108.87 亿元，较上年同期 75.41 亿元增长 44.37%；实现净利润 8.53 亿元，较上年同期 8.13 亿元增加 4.92%；归属母公司净利润 8.81 亿元，比上年同期 8.60 亿元增长 2.44%。截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 651.25 亿元，较年初 521.84 亿元增加 129.41 亿元；负债总额 558.07 亿元，较年初 434.39 亿元增加 123.68 亿元；净资产 93.18 亿元，较年初 87.45 亿元增加 5.73 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 90.18 亿元，较年初 84.45 亿元增加 5.73 亿元；资产负债率为 85.69%，较年初增长 2.45 个百分点。报告期内，公司主业收入增幅较大，房地产营业利润增幅 23.41%。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 154.35 万平方米，同比增长 38.55%；销售合同额 169.07 亿元，同比增长 60.71%，完成全年计划的 169.07%。报告期内，新开工面积 155.90 万平方米，完成全年计划的 119.92%；竣工面积 129.02 万平方米，完成全年计划的 107.52%。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 77.40 万平方米。截至 2016 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 375.54 万平方米，公司在建面积 336.28 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 4,659.87 万元。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	11,570,681,956.33	8,135,592,908.88	42.22
营业成本	8,706,015,125.27	5,779,187,192.09	50.64
销售费用	306,054,927.26	226,936,554.49	34.86
管理费用	397,766,618.91	390,952,555.41	1.74
财务费用	714,145,812.37	241,938,772.08	195.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,491,138,509.88	-4,345,542,250.55	不适用
投资活动产生的现金流量净额	448,393,053.57	-2,305,842,343.05	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	3,702,450,346.55	10,069,391,760.22	-63.23

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	10,887,232,092.04	8,418,427,342.24	22.68	44.37	51.93	减少 3.85 个百分点

物业管理	172,462,672.73	196,518,619.01	-13.95	10.59	22.65	减少 11.21 个百分点
其他	77,625,055.56	44,128,165.96	43.15	1.78	14.04	减少 6.12 个百分点
合计	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	22.25	43.27	50.86	减少 3.91 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	9,752,348,504.15	7,685,499,912.62	21.19	44.56	52.47	减少 4.09 个百分点
商业	998,911,030.00	622,679,127.83	37.66	42.84	44.71	减少 0.81 个百分点
车位	130,410,564.55	107,009,777.04	17.94	70.00	88.74	减少 8.15 个百分点
其他房地产产品	5,561,993.34	3,238,524.75	41.77	-70.62	-75.65	增加 12.01 个百分点
物业管理	172,462,672.73	196,518,619.01	-13.95	10.59	22.65	减少 11.21 个百分点
其他	77,625,055.56	44,128,165.96	43.15	1.78	14.04	减少 6.12 个百分点
合计	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	22.25	43.27	50.86	减少 3.91 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
上海市	1,596,115,282.40	997,681,590.85	37.49	-8.74	-19.56	增加 8.41 个百分点
嘉兴市	1,877,795,456.63	1,490,486,211.51	20.63	32.94	46.21	减少 7.20 个百分点
合肥市	1,834,584,884.79	1,302,682,328.95	28.99	76.13	117.70	减少 13.56 个百分点
青岛市	264,659,984.11	216,827,787.68	18.07	-73.01	-70.64	减少 6.63 个百分点
绍兴市	236,876,341.91	248,697,762.28	-4.99	-57.81	-53.51	减少 9.72 个百分点
芜湖市	1,375,339,370.15	1,126,431,615.42	18.10	165.53	153.60	增加 3.85 个百分点
宁波市	2,325,766,104.15	1,761,356,844.32	24.27	407.76	440.84	减少 4.63 个百分点
马鞍山市	373,077,898.20	327,406,067.49	12.24	-7.40	-6.83	减少 0.54 个百分点
海口市	117,467,198.00	110,527,121.13	5.91	-51.35	-25.23	减少 32.87 个百分点
沈阳市	197,334,553.90	210,388,308.16	-6.62	34.41	56.88	减少 15.28 个百分点
长春市	113,880,843.71	101,587,830.36	10.79	-13.63	-10.37	减少 3.25 个百分点
乌鲁木齐	161,608,983.57	124,361,731.21	23.05	136.78	147.97	减少 3.47 个百分点

市						个百分点
台州市	585,073,149.21	581,938,239.75	0.54	3,856.68	5,188.03	减少 25.04 个百分点
其他城市	77,739,769.60	58,700,688.10	24.49	68.14	92.34	减少 9.50 个百分点
合计	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	22.25	43.27	50.86	减少 3.91 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

注：其他房地产产品主要是储藏室。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	8,418,427,342.24	96.70	5,540,832,696.73	95.88	51.93	房地产结转面积增加
物业管理	物业管理成本	196,518,619.01	2.26	160,223,860.23	2.77	22.65	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

2. 费用

适用 不适用

利润表项目变动及说明

项目	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)	变动原因
营业收入	11,570,681,956.33	8,135,592,908.88	42.22	房地产结转收入增加
营业成本	8,706,015,125.27	5,779,187,192.09	50.64	房地产结转收入增加, 结转成本相应增加
销售费用	306,054,927.26	226,936,554.49	34.86	加大销售推广力度, 销售额增加, 广告策划、中介费用增加
财务费用	714,145,812.37	241,938,772.08	195.18	与融资规模同步增长, 引起利息费用增加
资产减值损失	180,927,040.59	9,248,885.98	1,856.20	计提存货跌价准备增加

投资收益	939,377,414.49	286,032,659.51	228.42	主要是从基金退伙实现收益以及韵升股票处置收益
所得税	455,392,767.81	249,455,562.26	82.55	利润增加以及部分企业未确认递延所得税资产所致

3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

4. 现金流

适用 不适用

现金流量表项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	同比变动30%以上主因
经营活动现金流主要构成				
销售商品、提供劳务收到的现金	16,437,134,775.71	10,420,298,008.40	57.74	销售回笼资金增加
收到其他与经营活动有关的现金	9,339,081,988.15	7,531,070,759.54	24.01	收回保证金、往来款
购买商品、接受劳务支付的现金	15,148,048,963.76	12,885,080,487.97	17.56	支付工程款、土地款增加
支付其他与经营活动有关的现金	10,133,573,514.11	7,587,583,192.62	33.55	支付保证金、往来款
投资活动现金流主要构成				
收回投资收到的现金	47,501,541,508.39	44,940,662,431.05	5.70	国债逆回购、理财产品赎回
取得投资收益收到的现金	700,560,019.46	253,341,304.40	176.53	韵升股票处置、金融地产业务分红收益
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	682,210,695.37	16,715,215.35	3,981.38	沁誉基金退伙
收到其他与投资活动有关的现金	4,363,227,136.00	775,000,000.00	463.00	收回资金拆借款
投资支付的现金	48,449,140,536.00	46,580,533,079.70	4.01	国债逆回购, 购买理财产品
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,990,000.00	446,500,000.00	-95.30	收购子公司支付的现金流减少
支付其他与投资活动有关的现金	4,376,245,260.48	1,306,500,000.00	234.96	支付资金拆借款
筹资活动现金流主要构成				
取得借款收到的现金	18,119,697,704.51	21,462,343,000.00	-15.57	
发行债券收到的现金	8,963,550,000.00		不适用	发行公司债
收到其他与筹资活动有关的现金	1,806,949,799.15	3,070,500,000.00	-41.15	收到资金拆借款

偿还债务支付的现金	20,123,407,595.89	11,931,312,909.18	68.66	借款到期归还
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,619,957,339.00	2,228,287,598.13	17.58	主要是支付利息
支付其他与筹资活动有关的现金	2,464,382,222.22	405,950,732.47	507.06	偿还资金拆借款

报告期内公司经营活动现金流量净额-14.91 亿元，净利润 8.53 亿元，两者相差-23.44 亿元，主要是报告期内因规模扩大，新增土地储备所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司处置持有的宁波韵升股票，获取处置收益 2.23 亿元；从宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）退伙，获取投资收益 4 亿元，此两项收益占公司利润总额的 47.63%

(三) 资产、负债情况分析

√适用□不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	8,389,381,274.76	12.88	5,918,197,216.19	11.34	41.76	规模做大，资金余量增加
预付款项	166,328,497.92	0.26	6,494,811,163.67	12.45	-97.44	上年预付工程款、土地款结转
应收利息	11,535,555.56	0.02	40,433,172.53	0.08	-71.47	收回委贷利息
其他应收款	1,318,725,122.01	2.02	477,366,539.04	0.91	176.25	应收往来款增加
存货	45,613,670,513.73	70.04	31,722,736,888.01	60.79	43.79	房地产项目新增及开发
其他流动资产	2,155,077,124.86	3.31	2,517,235,108.27	4.82	-14.39	
可供出售金融资产	3,728,661,915.32	5.73	1,444,874,890.48	2.77	158.06	按成本计量的权益性投资增加
长期应收款	60,574,892.86	0.09	26,859,035.40	0.05	125.53	分期收款销售房产
长期股权投资	786,276,798.57	1.21	613,039,073.52	1.17	28.26	对联营企业投资增加
投资性房地产	814,962,133.51	1.25	1,041,867,206.48	2.00	-21.78	
固定资产	288,755,354.13	0.44	75,176,914.71	0.14	284.10	投资性房地产转入
长期待摊费用	13,051,084.18	0.02	5,246,560.26	0.01	148.76	办公用房装修

递延所得税资产	734,042,202.98	1.13	435,789,157.18	0.84	68.44	预收售房款确认递延所得税资产增加
其他非流动资产	487,280,364.17	0.75	777,393,142.41	1.49	-37.32	收回债权性投资
短期借款	523,530,000.00	0.80	8,661,760,000.00	16.60	-93.96	短期借款到期归还
应付账款	2,616,665,239.09	4.02	1,718,981,624.25	3.29	52.22	预提成本, 应付工程款增加
预收账款	11,718,297,904.81	17.99	6,999,161,401.52	13.41	67.42	预收售房款增加
应付职工薪酬	245,828,813.43	0.38	126,947,016.45	0.24	93.65	年末计提绩效工资
应交税费	988,736,957.79	1.52	411,855,017.62	0.79	140.07	房地产项目结转, 计提企业所得税、土地增值税增加
应付利息	485,206,413.46	0.75	154,192,951.87	0.30	214.67	应付中票、公司债利息增加
其他应付款	1,354,141,711.20	2.08	682,850,052.14	1.31	98.31	应付往来款增加
一年内到期非流动负债	7,256,187,704.51	11.14	5,588,327,595.89	10.71	29.85	长期借款转入
长期借款	17,650,993,000.00	27.10	13,174,803,000.00	25.25	33.98	规模做大, 长期借款增加
应付债券	11,968,433,085.90	18.38	3,075,684,166.67	5.89	289.13	发行公司债
长期应付款	657,000,000.00	1.01	2,257,000,000.00	4.33	-70.89	归还承债收购负债款
递延收益	207,670,980.00	0.32	207,670,980.00	0.40	0.00	
递延所得税负债	132,168,974.18	0.20	176,237,354.00	0.34	-25.01	
其他非流动负债	99,139.22	0.00	202,101,363.81	0.39	-99.95	基金退伙, 归还债务款

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	85,512,478.42	
存货	17,493,067,902.03	用于抵押取得贷款
固定资产	222,743,988.41	用于抵押取得贷款
投资性房地产	288,400,781.50	用于抵押取得贷款
长期股权投资	1,943,038,945.18	用于质押取得贷款
合计	20,032,764,095.54	/

注：上表所列受限长期股权投资为本公司持有的二级或三级子公司股权，账面价值已于合并层面抵销。

3. 其他说明

□适用 √ 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√ 适用 □ 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√ 适用 □ 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	上海	宝山区宝山新村顾村 A 单元 10-03、10-05 地块	106,370	157,053	否		100%
3	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	15,147	24,200	是	24,200	100%
4	芜湖	蓝湖郡剩余地块	294	15,212	否		100%
5	芜湖	海上传奇剩余地块	27,570	70,582	是	70,582	51%
6	马鞍山	秀山·信达城剩余土地	84,337	214,356	否		100%
7	合肥	信达天御剩余地块	103,676	409,193	否		100%
8	合肥	合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块	175,637	347,892	否		100%
9	合肥	Q-10-2 地块	9,618	48,089	否		100%
10	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
11	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
12	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311	否		100%
13	海口	信达海天下三期剩余土地	21,912	29,932	否		100%
14	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
15	海口	南丽湖 1 号二期	317,640	117,527	是	117,527	70%
16	琼海	琼海度假村项目	26,200	62,089	否		100%
17	长春	信达龙湾剩余土地	82,300	123,400	是	123,400	81.4%
18	沈阳	信达理想新城剩余土地	223,119	393,797	否		100%
19	沈阳	沈阳文萃路项目	12,051	42,179	否		100%
20	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
21	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%

22	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
23	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
24	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
25	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
26	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
27	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
28	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
29	深圳	坪山 G11337-0101 地块	36,912	166,102	否		100%
	合计		2,002,510	3,755,422		523,453	

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

备注：宁波建信置业有限公司所持有的集士港 4#地块二期剩余土地权益比例由 85%增持为 100%，于 2017 年 1 月 20 日完成工商变更。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

(1) 期末在建项目情况

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	权益比例	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	信达北苑 09-02 剩余地块	住宅	100%	31,383	77,107	101,667	101,667	1,180,139,819	229,220,800
2	上海	松江 C19-01 地块一期	住宅	100%	14,473	32,347	35,695	35,695	740,000,000	54,240,212
3	上海	松江 C19-01 地块二期	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	135,918,875
4	杭州	杭州上城区南星单元 B-02 地块	住宅	80%	33,008	96,750	147,064	147,064	4,774,912,114	3,670,470,957
5	宁波	高桥项目	住宅	100%	78,523	172,721	219,367	219,367	1,574,000,000	235,590,000
6	宁波	下应“B”地块项目二期	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	278,600,000
7	宁波	东钱湖 07-7 地块项目一期	住宅	90%	64,545	115,689	153,455	153,455	1,360,000,000	217,232,528
8	宁波	东钱湖 07-7 地块	住宅	90%	76,832	96,300	147,557	147,557	1,337,070,000	67,914,193

		项目二期								
9	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	59,501	100,045	136,789	136,789	671,000,000	145,888,633
10	嘉兴	嘉兴市科技城二期	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	1,694,596
11	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	95,241,280
12	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	80,342,499
13	合肥	信达·天御一期S-11号地块	住宅	100%	46,294	127,454	157,410	157,410	1,147,100,000	670,278,375
14	合肥	信达·天御一期S-13号地块	住宅	100%	45,568	75,419	107,751	107,751	620,000,000	
15	合肥	信达·天御一期S1-14号地块	住宅	100%	32,297	90,431	114,707	114,707	1,069,000,000	
16	合肥	信达·天御一期S1-17号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	862,950,000	
17	合肥	公园里一期	住宅	100%	33,719	74,182	106,211	106,211	1,157,000,000	408,659,200
18	马鞍山	秀山·信达城二期D地块	住宅	100%	35,948	98,383	123,511	123,511	440,000,000	124,851,346
19	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	17,896	35,774	37,818	37,818	260,000,000	21,910,000
20	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段	商住	100%	53,302	72,485	102,215	102,215	520,000,000	34,672,680
21	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	23,825	104,137	120,347	120,347	660,120,000	165,809,639
22	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	21,742	90,458	118,914	118,914	605,380,000	169,908,609
23	芜湖	芜纺四合院地块	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	130,391	674,770,000	325,677,182
24	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	1,494,000,000	233,427,293
25	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	163,306,489
26	沈阳	理想新城一期二组	住宅	100%	14,544	16,804	21,816	21,816	83,000,000	11,996,374

		团								
27	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	97,099,908
28	重庆	信达国际二期	写字楼	100%	21,899	50,666	75,528	75,528	711,500,000	80,966,800
29	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	26,611	106,444	138,178	138,178	780,000,000	209,982,480
		合计			1,239,160	2,575,586	3,362,822	3,362,822	28,659,621,933	7,930,900,944

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	权益比例	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	松江 C19-01 地块二期	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	1,671,710,000	135,918,875
2	杭州	杭州上城区南星单元 B-02 地块	住宅	80%	33,008	96,750	147,064	4,774,912,114	3,670,470,957
3	宁波	下应“B”地块项目二期	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	706,140,000	278,600,000
4	宁波	东钱湖 07-7 地块项目二期	住宅	90%	76,832	96,300	147,557	1,337,070,000	67,914,193
5	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	834,270,000	95,241,280
6	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	976,810,000	80,342,499
7	嘉兴	嘉兴市科技城二期	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	712,530,000	1,694,596
8	合肥	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	862,950,000	152,952,296
9	合肥	公园里一期	住宅	100%	33,719	74,182	106,211	1,157,000,000	408,659,200
10	芜湖	信达·蓝湖郡二期二标段	商住	100%	1,304	2,607	2,607	13,200,000	2,467,000
11	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段	商住	100%	53,302	72,485	102,215	520,000,000	34,672,680
12	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	21,742	90,458	118,914	605,380,000	169,908,609
13	芜湖	芜纺四合院地块	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	674,770,000	325,677,182
14	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	386,220,000	163,306,489

合计				541,032	1,161,556	1,558,966	15,232,962,114	5,587,825,855
----	--	--	--	---------	-----------	-----------	----------------	---------------

(3) 报告期内竣工项目情况

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	权益比例	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	信达蓝爵三期	住宅	100%	21,427	31,452	34,079	34,079	700,000,000	72,306,866
2	上海	信达北苑09-02部分地块	住宅	100%	33,968	27,456	39,751	39,751	519,860,181	89,623,536
3	宁波	集士港4#地块二期(部分)	住宅	85%	13,657	21,704	21,842	21,842	217,000,000	12,980,000
4	宁波	下应“B”地块项目一期	住宅	100%	84,736	117,916	162,845	162,845	1,430,000,000	514,200,000
5	嘉兴	信达香格里拉二期	住宅	100%	34,051	84,439	107,542	107,542	560,000,000	88,936,549
6	嘉兴	信达翰林兰庭一期	住宅	100%	53,230	132,600	173,585	173,585	1,049,000,000	132,273,078
7	台州	信达兰韵春天	住宅	100%	37,759	75,506	98,333	98,333	922,000,000	127,448,095
8	合肥	新际国际三期	写字楼	100%	13,587	78,385	146,251	146,251	824,000,000	199,010,000
9	合肥	信达·天御一期S-10号地块	住宅	100%	43,667	111,190	141,375	141,375	952,900,000	104,453,959
10	芜湖	信达·蓝湖郡一期	商住	100%	46,760	112,994	132,697	132,697	910,000,000	58,871,018
11	芜湖	信达·蓝湖郡二期二标段	商住	100%	1,304	2,607	2,607	2,607	13,200,000	2,467,000
12	芜湖	海上传奇一期	住宅	51%	48,758	100,505	112,934	112,934	680,000,000	147,223,471
13	重庆	信达国际一期	写字楼	100%	23,878	86,048	116,373	116,373	1,132,500,000	173,189,107
	合计				456,783	982,803	1,290,215	1,290,215	9,910,460,181	1,722,982,679

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	上海	信达郡庭一期	住宅	459	459
2	上海	信达蓝爵	住宅	4,581	3,498
3	上海	信达蓝庭	住宅	98,857	97,950
4	宁波	格兰春晨	住宅	257	0
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	25,263	21,919
6	宁波	格兰星辰	住宅	136,785	108,808
7	宁波	格兰郡庭	住宅	57,874	46,637
8	宁波	格兰晴天	住宅	16,601	16,601
9	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	8,849	482
10	宁波	信达万科东望	住宅	132,457	90,551
11	嘉兴	格林小镇一期项目	住宅	3,501	2,351
12	嘉兴	格林小镇三期项目	住宅	148	148
13	嘉兴	格兰英郡三期项目	住宅	1,731	1,036
14	嘉兴	格兰英郡四期项目	住宅	700	0
15	嘉兴	格兰英郡一期项目	住宅	751	366
16	嘉兴	信达南郡一期	住宅	6,672	6,672
17	嘉兴	信达南郡二期	住宅	26,676	26,676
18	嘉兴	信达南郡三期	住宅	6,316	6,316
19	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉一期	住宅	22,494	19,321
20	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉二期	住宅	45,940	38,950
21	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉三期	住宅	48,143	42,387
22	嘉兴	翰林兰庭-翰林兰庭一期	住宅	55,461	54,507
23	嘉兴	信达格兰上郡一期	住宅	70,788	62,181
24	杭州	柳郡苑	住宅	3,287	1,742
25	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	29,572	510
26	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	92,911	20,010
27	台州	都市春天	住宅	7,848	2,404
28	台州	兰韵春天	住宅	41,894	28,428
29	合肥	信达水岸茗都一期	住宅	0	0
30	合肥	信达银杏尚郡	住宅	1,019	1,019
31	合肥	信达西山银杏一期	住宅	0	0
32	合肥	信达西山银杏二期	住宅	11,593	1,294
33	合肥	新城国际	商办	5,435	0
34	合肥	新城国际三期D座	商办	69,420	39,746
35	合肥	信达天御一期	住宅	2,332	1,743
36	合肥	信达天御-悦澜园	住宅	94,539	93,182
37	合肥	信达天御-左岸广场	商办(公寓)	24,148	23,845
38	合肥	信达公园里	住宅	70,339	47,951
39	芜湖	海上传奇一期	住宅	6,124	6,124
40	芜湖	海上传奇二期	住宅	94,931	94,797
41	芜湖	海上传奇三期	住宅	55,694	26,906
42	芜湖	荷塘月色	住宅	5,410	5,410
43	芜湖	信达大厦	商办	2,491	0
44	芜湖	秀山信达城一期	住宅	89,513	82,958
45	芜湖	秀山信达城二期	住宅	60,359	36,886

46	芜湖	信达蓝湖郡一期	住宅	41,905	23,704
47	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	108,190	81,915
48	芜湖	信达蓝湖郡排屋	住宅	17,683	17,683
49	太原	信达国际金融中心	商办	18,032	3,492
50	青岛	千禧银杏苑一期	住宅	2,865	738
51	青岛	千禧银杏苑二期	住宅	1,207	768
52	青岛	信达·蓝庭福邸	住宅	26,239	6,480
53	乌鲁木齐	雅山新天地-AB区	住宅	204	0
54	乌鲁木齐	雅山新天地-C区	住宅	69,616	28,828
55	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,766	0
56	海口	信达·海天下一期	住宅	2,361	1,048
57	海口	信达·海天下一二期	住宅	1,219	1,219
58	海口	信达·海天下一三期 I 区	住宅	14,173	5,387
59	海口	信达·海天下一四期	住宅	21,196	16,312
60	琼海	信达·银海御湖	住宅	50,194	46,967
61	沈阳	信达理想城一期	住宅	13,613	2,968
62	沈阳	信达理想城二期	住宅	280	0
63	沈阳	信达理想城-三信达尚城	住宅	11,460	1,788
64	长春	信达龙湾	住宅	33,035	7,388
65	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	82,049	43,630
66	重庆	信达国际	商办	134,955	25,487
	合计			2,192,405	1,478,577

注：1. 表中未含公司参股项目股权销售面积 64,928 平方米。【其中：水木清华项目（45%股权）股权销售面积 275 平方米；水木年华项目（45%股权）股权销售面积 13725 平方米；云鹭湾项目（15%股权）股权销售面积 7007 平方米；浅水湾项目（49%股权）股权销售面积 24923 平方米；宁波府项目（50%股权）股权销售面积 18999 平方米；】

2. 公司累计实现销售面积 1,543,505 平方米（含股权销售面积）；销售额 169.07 亿元（含股权销售额）。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	郑州	郑州办公楼	办公楼	11,121.31	10212.52	10212.52	4,557,626.00	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	2,266.12	2266.12	1311.55	943,070.04	否
3	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	360,111.36	否
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15356.80	9764.38	5,404,769.54	否
5	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7817.00	7817.00	2,266,275.00	否
6	广州	广州建和中心	办公楼	14,908.14	14856.34	14019.95	10,235,619.40	否
7	上海	金桥花园(住宅)	住宅	137.15	137.15	91.43	58,100.00	否
8	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22239.55	19506.13	21,304,383.10	否
9	昆明	昆明银佳大厦	办公楼	3,059.89	3059.89	3059.89	1,468,747.20	否
	合计			83,361.77	76856.19	66693.68	46,598,701.64	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
3,808,771.07	7.61	192,014.30

期末融资总额	3,808,771.07
其中：银行贷款	331,061.07
信托贷款	816,340.00
债券融资	1,200,000.00
其他融资	1,461,370.00
最高项目融资成本 (%)	9
利息资本化金额	192014.30
利息资本化比例 (%)	71.13%

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

公司 2016 年末股权投资余额如下表：

单位：亿元 币种：人民币

项目	长期股权投资	可供出售金融资产（可供出售权益工具）	股权投资总额
本年期末余额	7.86	27.93	35.79
上年期末余额	6.13	3.84	9.97
股权投资变动额	1.73	24.09	25.82
股权投资变动幅度	28.22%	627.34%	258.98%

注：股权投资情况详见审计报告附注七、13“长期股权投资”和七、10“可供出售金融资产”。

(1) 重大的股权投资

√适用□不适用

报告期内，公司未获取超过上年度末经审计净资产 20%的重大股权投资，报告期内新获取股权投资情况如下：

被投资的公司名称	主要业务	主要合作方	资金来源	报告期内出资额（万元）	持股比例/实缴出资额比例	投资项目	本期投资盈亏（元）	是否涉诉	备注
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	中国信达资产管理股份有限公司	自有资金	5,000.00	10.00%	御府·天骄项目	3,032,679.99	否	投资盈亏来源于分红
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	投资、咨询	中国信达资产管理股份有限公司、四川广安阳光发展有限公司、重庆海客装饰工程有限公司、陆纾，向勇、彭国荣、傅世琼	自有资金	49,900.00	40.25%	重庆南山项目	0.00	否	
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	投资、咨询	中国信达资产管理股份有限公司、立丰（西安）房地产开发有限公司	自有资金	27,000.00	32.93%	中铁立丰项目	0.00	否	
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	陆家嘴国际信托有限公司	自有资金	30,000.00	19.61%	上海绿杉置业项目	15,143,483.33	否	投资盈亏来源于分红
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	福州泰禾房地产开发有限公司	自有资金	137,500.00	18.33%	上海新江湾城项目	133,732,182.07	否	投资盈亏来源于分红
上海泰瓴置业有限公司	房地产开发与经营	福州泰禾房地产开发有限公司	自有资金	2,000.00	55.00%		-20,000,000.00	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益及顺流交易抵销
上海坤瓴投资有限公司	投资、咨询	福州泰禾房地产开发有限公司	自有资金	4,375.00	43.75%		-43,750,000.00	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益及顺流交易抵销

宁波融创东新置业有限公司	房地产开发与经营	杭州融鑫恒投资有限公司	自有资金	10,000.00	50.00%	宁波东悦府项目	-9,235,083.86	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益
宁波江北万科置业有限公司	房地产开发与经营	佳悦投资有限公司	自有资金	10,125.00	15.00%	宁波云鹭湾项目	0.00	否	
杭州信达奥体置业有限公司	房地产开发与经营	杭州滨江房产集团有限公司、杭州融鑫恒投资有限公司	自有资金	0.00	资金尚未进入	杭州奥体信达中心项目	0.00	否	2017年1月公司已投资5亿元，持股比例50%
合肥融创政新置业有限公司	房地产开发与经营	杭州融鑫恒投资有限公司	自有资金	5,000.00	50.00%	融创信达政务壹号	-11,844,100.52	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙企业)	投资管理	山东省金融资产管理股份有限公司	自有资金	2,500.00	50.00%	济南康都置业项目	0.00	否	

注：1. 本表所列新增股权投资均为公司期末在长期股权投资、可供出售金融资产核算的股权投资项目，详见审计报告附注七、13“长期股权投资”；七、10“可供出售金融资产”和九、3“在合营或联营企业中的权益”。

2. 公司对上海泰瓴置业有限公司直接持股 20%，通过上海坤瓴投资有限公司间接持股 35%，对上海泰瓴置业有限公司直接、间接持股共计 55%。

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

公司重大非股权投资具体情况详见本章节（四）行业经营性信息分析，报告期内房地产开发投资情况。

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用□不适用

单位：元

交易对方	被出售资产	资产出售定价原则	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益(税后)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售为公司贡献的净利润占净利润的比例(%)	所涉及的债权债务是否已全部转移
宁波万科房地产开发有限公司	宁波东钱湖信达中建置业有限公司10%股权	按评估值定价	2016年3月4日	34,243,327.36	-72,946.11	0.00 (注1)	否	0.00	是
广州市正傲实业有限公司	广州立成投资发展有限公司17.32%股权	按评估值定价	2016年10月12日	69,147,282.00		41,256,439.47	否	4.84	是
东莞信托有限公司、东莞市承景实业投资有限公司、深圳市瀚明宇实业投资有限公司	宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)62.03%股权	按评估值定价	2016年12月31日	735,076,325.26	18,900,400.23	300,040,602.01	否	35.18	是
宝厦地产有限公司	上海宝纳园置业发展有限公司48%股权	按评估值定价	2016年11月23日	70,287,893.20	-1,481,720.59	68,238,292.32	否	8.00	是
云南国资物业管理有限公司	昆明银佳大厦	按评估值定价	2016年12月9日	28,000,000.00	750,703.39	9,924,681.20	否	1.16	是
黄雄伟	广州建和中心21层	按评估值定价	2016年12月26日	29,796,600.00	565,756.25	10,276,350.00	否	1.20	是
栾少红	青岛世纪大厦203	按评估值定价	2016年12月20日	9,540,000.00	-153,936.52	3,445,953.78	否	0.40	是

注：

1. 宁波东钱湖信达中建置业有限公司为公司三级子公司，报告期内处置其10%股权，未丧失控制权，处置收益18.73万元计入资本公积。
2. 上述资产和股权出售事项属于公司正常经营范畴，不影响公司业务连续性、管理层稳定性。
3. 除上表所列资产处置外，报告期内公司已于二级市场上出售持有的全部宁波韵升股票，详见第二节十一、“采用公允价值计量的项目”。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例(%)	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	净利润(万元)
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	1,040,890.21	258,389.96	22,524.38
浙江信达地产	房地产开发等	100	17,969.00	1,456,573.26	187,299.23	23,255.56
安徽信达房产	房地产开发等	100	15,000.00	1,719,169.55	138,798.68	27,749.65
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	105,787.92	66,981.44	186.81
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	119,803.04	27,162.85	-9,239.03
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	355,063.00	117,150.85	17,500.82
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	291,036.72	-1,857.93	-4,559.10
沈阳理想信达	房地产开发等	100	10,000.00	218,751.77	79,965.38	-6,045.84
深圳信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	555,850.97	3,033.46	126.15
广州信达置业	房地产开发等	100	10,000.00	357,996.44	-6,269.99	-6,217.80

注:

1. 本表列示的子公司均为公司直接控制的主要二级子公司,相关财务数据为各子公司合并财务报表数据。全部二级子公司情况详见审计报告附注九、1“在子公司中的权益”。

2. 报告期内,对公司净利润影响超过10%的子公司有:上海信达银泰(营业收入15.52亿元,营业利润3.77亿元);浙江信达地产(营业收入51.07亿元,营业利润1.52亿元);安徽信达地产(营业收入36.03亿元,营业利润4.37亿元);上海信达立人(营业收入3.05亿元,营业利润0.54亿元)。

3. 报告期内,对公司合并经营业绩有重大影响的子公司业绩未出现大幅波动。其中,浙江信达地产报告期内投资收益2.88亿元,占其净利润的123.85%,主要为韵升股票处置收益2.23亿元,以及对联营企业嘉兴经房置业有限公司权益法核算确认投资收益3713.63万元。

4. 报告期内公司新设成立上海坤安投资有限公司、上海坤安置业有限公司、深圳信润房地产开发有限公司、杭州信达地产有限公司、宁波坤安投资有限公司、新疆坤通达房地产开发有限公司、重庆坤信实业有限公司，宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）、宁波坤皓投资有限公司，用于新项目的开发和经营。

5. 报告期内，公司收购合肥亚太科技发展有限公司、杭州赛越投资管理有限公司（零对价收购，因相关资产不构成业务，交易作为资产收购处理）。

6. 报告期内公司处置上海宝纳园置业发展有限公司（处置确认相关投资收益 9098 万元），从宁波沁锦股权投资合伙企业（有限合伙）、宁波沁信股权投资合伙企业、宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）协议退伙，其中，从宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）获得退伙收益 4 亿元。

收购和处置子公司情况详见审计报告附注八、“合并范围的变更”。

7. 重要参股公司（非控股公司）情况详见审计报告附注七、10“可供出售金融资产”，七、13“长期股权投资”和附注九、3“在合营企业或联营中的权益”。

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用□不适用

名称	期末基金规模 (万元)	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
宁波汇融沁宏股权投资合伙企业(有限合伙)	17,510.00	公司为有限合伙人, 持股比例 81.1%	投资长春某房地产开发公司 35%股权	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	按认缴的出资比例分担亏损, 且不承担超过出资额的亏损	基金以股权方式分配基金财产, 2017 年初长春某房地产开发公司 28.4%股权登记至公司名下。该基金已结项。
宁波汇融沁晖投资合伙企业 (有限合伙)	45,100.00	公司为有限合伙人, 持股比例 99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	2016 年 12 月末公司作为有限合伙人认缴基金份额, 完成首期出资 40000 万元人民币。目前该基金运作正常, 进入后续管理。

注: 1. 截至 2016 年末, 公司控制的宁波汇融沁易股权投资合伙企业(有限合伙), 已无投资项目。

2. 公司已从宁波沁锦股权投资合伙企业(有限合伙)、宁波沁信股权投资合伙企业、宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)退伙, 其中, 从宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)获得退伙收益 4 亿元。具体情况详见审计报告附注八、“合并范围的变更”。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用□不适用

2017 年政府工作报告确定了 2017 年经济稳中求进的主基调, 坚持以推进供给侧结构性改革为主线, 适度扩大总需求, 加强预期引导, 全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作, 2017 年总体平稳的宏观经济环境将有利于房地产市场的平稳发展。预计 2017 年信贷政策将区别对待, 适度加大三四线城市房地产信贷资源的倾斜, 鼓励三四线城市去库存, 同时降低一二线热点城市的居民杠杆比例, 防止热点城市升温反弹。在房地产市场分化的大格局下, 地方调控也将延续分城施策的特点, 在支持居民自住购房的同时更加注重抑制投资投机性需求。

随着房地产调控的深入, 在抑制投资投机需求的背景下, 房地产业发展空间的决定性因素是实际需求, 预计首次置业、结婚用房等刚性需求和以旧换新、二孩成长等改善型需求将成为市场主流, 客户对房企产品能力的要求将进一步提高。与此同时, 旅游地产、养老地产、特色小镇等复合业态将面临发展机遇, 低效用地开发、城市更新与旧城改造将成为热点, 对房地产企业的资源整合能力和综合运营能力提出了更高的要求。在激烈的市场竞争中, 房地产行业集中度还会继续提高, 市场份额、银行信贷、土地储备等将进一步向品牌房企、房地产上市公司集中, 部分弱小房企将逐步退出市场, 行业并购重组和特殊机遇投资机会将不断涌现。

综上所述, 当前中国房地产市场面临周期性的局部调整, 长期发展的空间依然存在, 挑战与机遇并存, 优秀房企不仅要提高管理能力和专业水平, 还要找准定位, 科学配置资源, 不断创新产品、技术、组织, 塑造企业核心竞争力, 形成能充分施展自身潜能和优势的差异化发展模式。

(二) 公司发展战略

√适用□不适用

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将借助信达系统的资源优势 and 品牌支持，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来战略定位为：持续发挥中国信达背景资源和协同合力，打造有信达特色的金融地产发展模式，建立地产开发、金融投资、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有广阔发展空间的综合开发投资服务商。

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、珠三角、环渤海、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市及区域中心城市，根据公司集团管控能力持续优化城市布局。公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产等新业态。

(三) 经营计划

√适用□不适用

2017 年，面对持续深入的政策调控和复杂多变的市场形势，公司将以经济效益为导向，以“守正出新、变中求进”为总体指导思想，努力提升房地产开发核心能力，继续推进金融地产发展模式，强化基础管理保障，争取实现公司持续健康发展。2017 年，公司计划签约销售额 160 亿元，计划土地投资额 145 亿元；计划新开工面积 100 万平方米，计划竣工面积 130 万平方米。公司将根据市场形势与销售情况，合理安排土地投资、融资计划以及开竣工计划。

(1) 加强市场研究力度，不断提高公司对市场的敏感性和主动应对能力，重点做好项目定位和市场营销工作，努力提供适销对路的产品，加快销售回款速度。

(2) 加强全过程成本控制，完善成本标准，建立成本数据库，持续推进集中采购，推行第三方工程质量检查，努力提升成本管控和工程管理能力。

(3) 加强项目收益目标管控，完善项目计划管理体系，努力提高运营效率，同时加强对合作项目的管控，提高合作开发的深度和广度。

(4) 依托中国信达系统资源，强化集团协同，探索金融地产发展模式，发挥资本市场运作功能，抓住行业并购、特殊机遇投资、监管代建、合作开发等机会发展业务规模、丰富盈利手段，成熟可复制的业务模式。

(5) 创新融资方式，拓宽融资渠道，努力控制资金成本，同时强化资金管理的计划性，加强现金流管理，提高资金使用效率。

(6) 强化基础管理保障，深入实施《“二五”规划纲要》，完善考核激励约束机制，推进人才工程建设，加快信息化建设，深化公司法务管理。

(四) 可能面对的风险

√适用□不适用

(1) 市场风险

房地产调控深入进行，政府将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，后续可能还有新的政策措施出台，受政策

影响市场预期有所变化，客户观望情绪还在增加，市场周期性调整的压力加大。为此公司将开发适销对路的产品，制定有效的营销策略，加快销售回款，努力提高市场应对能力。

(2) 行业风险

行业集中度还在加速提升，优胜劣汰加剧，一线房地产企业仍然在不断提高市场份额和品牌影响力，中小房企面临更大的竞争压力，行业并购将有所增加。为此公司将深入实施“二五”战略规划，发挥战略引领作用，进一步提升企业核心竞争力，形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式，努力提高公司行业地位和品牌影响力。

(3) 利率风险

中国货币政策转向“稳健中性”，市场对资金利率的预期可能发生变化。与此同时，在房地产调控政策影响下，房企融资渠道“定向收紧”，融资监管和限制越来越多，房企融资成本有上升的趋势，存在一定的利率风险。为此公司将加强货币政策分析与应对，加快销售回款，拓宽融资渠道，努力控制资金成本。

(4) 财务风险

近年来公司适度加快项目储备及开发节奏，公司业务规模不断扩大，未来随着项目建设的持续推进，可能会带来更多资金需求。为此公司将根据市场形势与销售情况，合理安排投融资计划和开竣工计划，把握好经营工作的节奏，同时加强资金的计划管理和统筹安排，提高资金使用效率，确保现金流安全。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2015年3月19日，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的有关规定，进一步对《公司章程》中有关利润分配的条款进行修订，该事项已经公司第六十五次（2014年度）会议审议通过，公司现行的利润分配具体政策如下：

1. 公司利润分配政策的基本原则：

(1) 公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利。

(2) 公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

(3) 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2. 公司利润分配具体政策如下：

(1) 利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

(2) 公司现金分红的具体条件、比例和期间间隔：除公司发生重大投资（当年投资金额达到公司经审计净资产的 10%）、经营情况发生重大变化等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正；具有充足的现金流、不影响公司正常经营和长期发展的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不低于母公司可供分配利润的 10%或最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年平均可供分配利润的百分之三十。在符合现金分红条件的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议进行中期现金分配。

(3) 公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

(4) 公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

(4.1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(4.2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(4.3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

2016 年 6 月 7 日，公司实施了 2015 年度每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）的分配方案，派发现金红利 152,426,044.20 元。具体情况详见公司于 2016 年 5 月 31 日在上海证券交易所网站上刊登的《2015 年度现金红利分配实施公告》（临 2016-029 号）。报告期内，公司严格执行了有关分红原则及政策，分红标准及比例清晰明确，相关的决策程序和监督机制完备，独立董事尽职履责并发表意见，切实维护了股东特别是中小股东的合法权益。

2017 年 3 月 28 日，经公司第十届董事会第二十五次（2016 年度）会议审议，全体董事一致通过，同意公司 2016 年度进行利润分配，每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），派发现金红利总金额 182,911,253.04 元，不进行资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见，尚需经公司股东大会审议通过。

公司 2016 年度的现金分红预案，符合公司章程的要求。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股派息数(元) (含税)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上 市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司 普通股股东的净利润的比率(%)
2016 年	1.2	182,911,253.04	880,995,400.97	20.76
2015 年	1.00	152,426,044.20	860,166,044.10	17.72
2014 年	1.00	152,426,044.20	767,678,480.25	19.86

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐。	承诺履行完毕为止	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司之间的诉讼尚未结案，涉及承诺尚在履行中。信达投资 2014 年 6 月 27 日来函承诺：“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。”	公司正在积极推进处置中。
	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行	

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部 2016 年 12 月 3 日颁布《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），要求全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016 年 5 月 1 日之前发生的，仍列示于“管理费用”项目。

公司执行上述规定，将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016 年 5 月 1 日之前发生的（除原已计入“营业税金及附加”项目的与投资性房地产相关的房产税和土地使用税外），仍列示于“管理费用”项目。2016 年度报表累计影响为：调增本期税金及附加 22,458,836.68 元，调减本期管理费用 22,458,836.68 元。

本次会计政策变更不影响公司股东权益及当期损益，不涉及以往年度的追溯调整。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,410,000
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	430,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案 公司全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[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 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。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 2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日，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 25 日，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</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见 2008 之后各年度报告。</p>

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。	
------------------------------------	--

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况
适用 不适用
(三) 其他说明
适用 不适用
十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况
适用 不适用
十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明
适用 不适用
十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**
适用 不适用
(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用
十四、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**
适用 不适用
2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
适用 不适用
3、 临时公告未披露的事项
适用 不适用
(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**
适用 不适用
2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司信达重庆房产及公司关联方中国信达、信达资本、信达新兴财富（北京）资产管理有限公司共同参与认购了宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）份额。该基金总认缴规模为人民币5亿元，其中信达重庆房产认缴5,000万元作为该基金有限合伙人。	《关于公司全资子公司出资参与宁波信达德商基金投资暨关联交易的公告》见公司2016年1月5日（临2016-026号）公告。
公司与控股股东之控股股东中国信达及其下属公司信达资本和信达证券股份有限公司共同参与设立了芜湖信丰投资中心（有限合伙）。该基金认缴出资总额为126,000万元人民币，其中公司认缴40,000万元作为该基金中间级有限合伙人。报告期内，公司已经认缴27,000万元。	《关于公司参与出资设立芜湖信丰投资中心（有限合伙）暨关联交易的公告》见公司2016年12月23日（临2016-060号）公告。
公司与控股股东之控股股东中国信达、信达资本及七位其他合作方，包括三家企业：上海信达汇融、四川广安阳光发展有限公司、重庆海客装饰工程有限公司及四位自然人：陆纾、向勇、彭国荣、傅世琼共同参与认购了芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）。该基金总认缴规模为人民币123,978.71万元，其中公司认缴49,900万元作为有限合伙人。	《关于公司出资参与芜湖信达庆诚基金投资暨关联交易的公告》见公司2016年12月24日（临2016-062号）公告。
公司与控股股东之控股股东中国信达及其下属公司信达资本共同出资参与了公司及上海信达汇融于2014年设立的宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）。该基金总认缴规模为150,200万元，公司作为劣后级有限合伙人认缴45,000万元。 公司及中国信达及其下属公司信达资本，于2016年12月22日收回宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）投资，基金退还公司、中国信达、信达资本全部实缴资本及相应投资收益并完成退伙工商变更手续，公司本次收回资金73,500万元。	《关于公司参与宁波汇融沁誉基金投资暨关联交易的公告》见公司2016年1月5日（临2016-003号）公告。 《关于公司收回宁波汇融沁誉基金投资的公告》见公司2016年12月24日（临2016-064号）公告。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

公司与公司关联方宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“达泰基金”）于2016年1月4日签署了委托贷款合同，达泰基金通过金融机构向公司发放委托贷款，合同总金额为人民币145,000万元，贷款期限为自2016年1月4日起至2018年11月19日止，贷款年利率为7%。根据合同相关约定，2016年11月19日，公司提前全部偿还了上述达泰基金贷款本息。

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
南洋商业银行(中国)有限公司	其他关联人	0	357,629,137.50	357,629,137.50
建信-安渝信集合资金信托计划	其他关联人	973,200,000.00	-3,666,666.77	969,533,333.23
合计		973,200,000.00	353,962,470.73	1,327,162,470.73
关联债权债务形成原因		本表资金余额为公司与对方单位的借款、应付利息余额。		
关联债权债务对公司的影响		关联债权债务产生的利息主要资本化处理。		

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、 重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	全资子公司	嘉兴浅水湾置业有限公司	1,470.00	2013年11月28日	2013年11月28日	2016年1月28日	连带责任担保	是	否	0	否	是	其他关联人
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	93,000.00	2016年06月24日	2016年06月24日	2018年06月23日	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
信达地产股份有限公司	公司本部	宁波融创东新置业有限公司	35,000.00	2016年08月19日	2016年08月19日	2019年08月19日	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
信达地产股份有限公司	公司本部	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2016年09月18日	2016年09月18日	2019年09月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他关联人
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						166,530.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						168,000.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						137,186.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						1,741,351.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						1,909,351.00							
担保总额占公司净资产的比例（%）						204.91%							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						1,688,671.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						1,688,671.00							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无							
担保情况说明						无							

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

适用 不适用

2、 委托贷款情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系
上海泰瓴置业有限公司	165,000,000.00	2016.06.17-2018.06.16	10.00%	合营企业按持股比例进行股东借款	无	否	是	否	否	联营公司
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2016.10.12-2018.06.16	10.00%	合营企业按持股比例进行股东借款	无	否	是	否	否	联营公司
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2016.11.09-2018.06.16	10.00%	合营企业按持股比例进行股东借款	无	否	是	否	否	联营公司
上海泰瓴置业有限公司	88,000,000.00	2016.12.19-2018.12.18	10.00%	合营企业按持股比例进行股东借款	无	否	是	否	否	联营公司
山东大宇汽车零部件有限公司	400,000,000.00	2016.12.29-2018.06.28	8.00%	公司控制的基金通过委贷投资标的项目	抵押物:青岛市崂山区株洲路106号土地及厂房。担保人:威海大观汽车科技有限公司、焦飏、董伟。	否	否		否	

委托贷款情况说明
无

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 公司债券情况

1、公开发行公司债券

公司于2016年1月15日收到中国证监会出具的《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》(证监许可[2016]76号),公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券。

2016年3月2日,公司通过簿记方式完成人民币25亿元公司债券发行,债券票面利率为3.80%,本期公司债券已于2017年3月1日完成第一次付息。2016年3月16日,公司通过簿记方式完成

人民币 5 亿元公司债券发行，债券票面利率为 3.50%，本期公司债券已于 2017 年 3 月 15 日完成第一次付息。上述两期公开发行人公司债券均为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司债券募集资金使用与募集说明书一致，在监管部门规定的范围内运作。

2、非公开发行公司债券

公司于 2015 年 12 月 29 日收到上海证券交易所出具的《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），载明公司由信达证券股份有限公司、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联合承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 80 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。

2016 年 5 月 26 日，公司通过簿记方式完成人民币 30 亿元公司债券发行，债券票面利率为 5.56%；2016 年 8 月 12 日，公司通过簿记方式完成人民币 30 亿元公司债券发行，债券票面利率为 4.50%，上述两期非公开发行公司债券均为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司债券募集资金使用与募集说明书一致，在监管部门规定的范围内运作。

（二）非公开发行股票

公司第六十六次（2015 年第二次临时）股东大会审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》等一系列关于非公开发行股票的议案；根据证券市场的变化情况，公司第六十八次（2015 年第四次临时）股东大会审议通过了《关于公司修订非公开发行 A 股股票方案的议案》等相关调整发行数量、规模以及价格的议案。

2016 年初，公司收到《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》（152356 号），中国证监会中止对该行政许可申请的审查。2016 年 10 月，公司收到《中国证监会行政许可申请恢复审查通知书》（152356 号），中国证监会决定恢复对公司本次非公开发行股票行政许可申请的审查。根据证券市场的变化情况，公司第七十四次（2016 年第五次临时）股东大会审议通过了《关于公司修订非公开发行 A 股股票方案的议案》之发行数量和规模、发行价格及定价原则进行调整。目前，本次非公开发行股票项目正在审核中。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

公司 2016 年度社会责任报告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

（三）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
信达地产股份有限公司 2016年公司债券(第一期)	2016年3 月1日	3.80%	2,500,000,000	2016年3 月24日	2,500,000,000	2021年3月1日
信达地产股份有限公司 2016年公司债券(第二期)	2016年3 月15日	3.50%	500,000,000	2016年3 月31日	500,000,000	2021年3月15日
信达地产股份有限公司非	2016年5	5.56%	3,000,000,000	2016年7	3,000,000,000	2019年5月26日

公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	月 25 日			月 14 日		
信达地产股份有限公司非 公开发行 2016 年公司债券 (第二期))	2016 年 8 月 11 日	4.50%	3,000,000,000	2016 年 9 月 6 日	3,000,000,000	2019 年 8 月 12 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	62,582
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	58,094
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股 股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	质押或冻结情况		股东 性质
				股份 状态	数量	
信达投资有限公司	0	774,518,291	50.81	质押	591,590,000	境内非国有法人
江西赣粤高速公路股份有限 公司	0	100,242,666	6.58	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任 公司	0	36,633,400	2.40	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	1.03	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有限 公司	0	10,369,100	0.68	无	0	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司 —易方达瑞惠灵活配置混合 型发起式证券投资基金	-1,069,400	8,334,409	0.55	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华 中证金融资产管理计划	0	7,178,284	0.47	无	0	未知
嘉实基金—农业银行—嘉实 中证金融资产管理计划	0	6,367,138	0.42	无	0	未知
广发基金—农业银行—广发 中证金融资产管理计划	0	3,749,280	0.25	无	0	未知
夏重阳	3,698,000	3,698,000	0.24	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量			

		种类	数量
信达投资有限公司	774,518,291	人民币普通股	774,518,291
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股	100,242,666
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	人民币普通股	36,633,400
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	人民币普通股	10,369,100
中国农业银行股份有限公司一易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	8,334,409	人民币普通股	8,334,409
银华基金一农业银行一银华中证金融资产管理计划	7,178,284	人民币普通股	7,178,284
嘉实基金一农业银行一嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	人民币普通股	6,367,138
广发基金一农业银行一广发中证金融资产管理计划	3,749,280	人民币普通股	3,749,280
夏重阳	3,698,000	人民币普通股	3,698,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第七大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2% 的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司 5.8% 的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司 100% 的股权。</p> <p>综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司 51.49% 的股权，为公司的控股股东。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	李德燃
成立日期	2000 年 8 月 1 日
主要经营业务	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。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同达创业（600647），40.68%
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

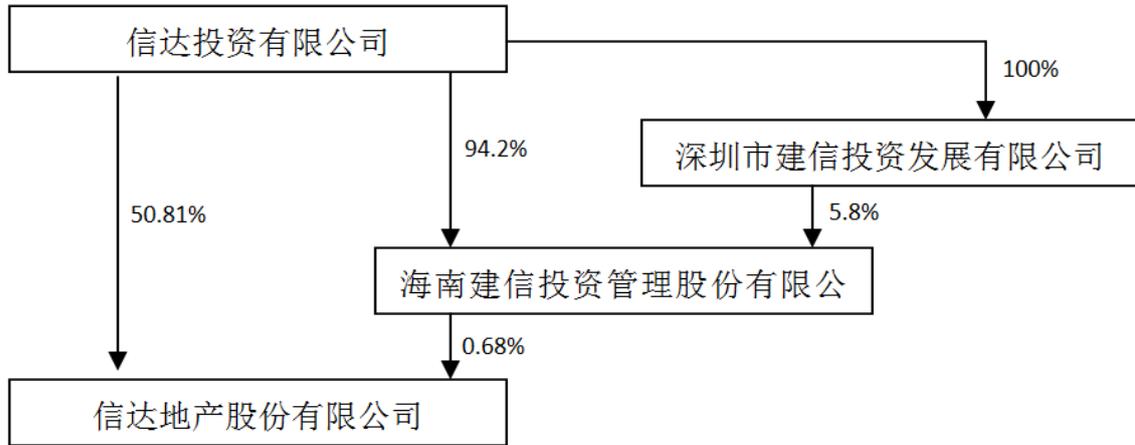
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	中华人民共和国财政部
----	------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

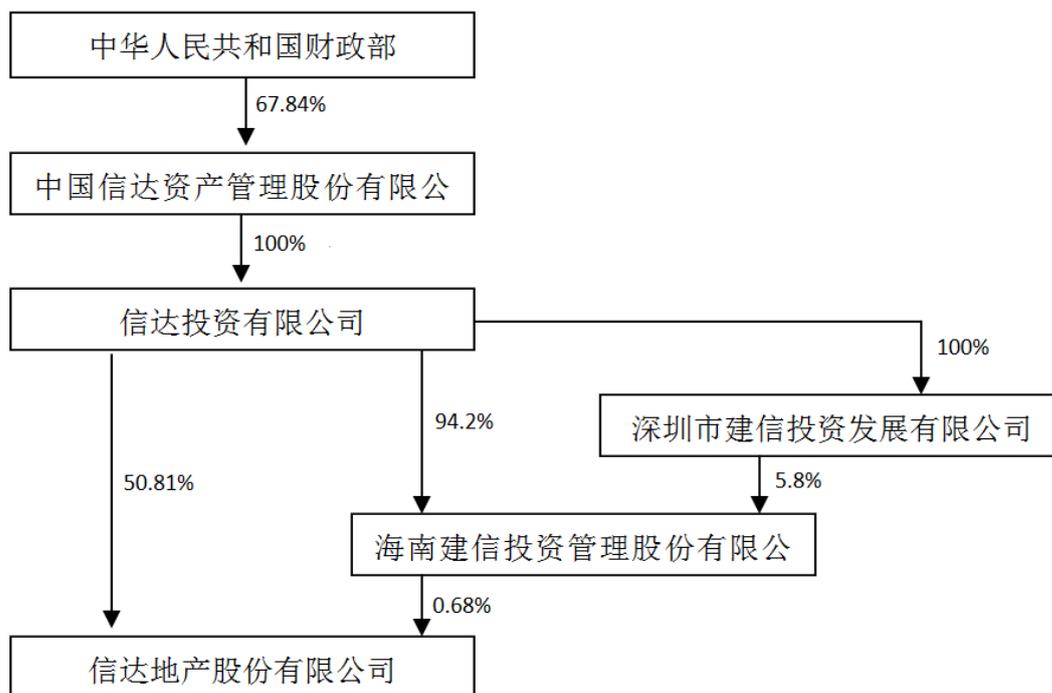
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
贾洪浩	董事长	男	59	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	127.50	否
丁晓杰	董事、总经理	男	54	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	127.50	否
惠新民	董事	男	57	2016-11-21	2018-01-15	0	0	0	无	0	是
刘社梅	董事	男	53	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0	是
张宁	董事、副总经理	男	50	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	114.75	否
梁志爱	董事	男	46	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0	是
霍文营	独立董事	男	53	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	6.32	否
张圣平	独立董事	男	51	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	12.65	否
刘红霞	独立董事	女	53	2015-11-16	2018-01-15	0	0	0	无	12.65	否
黄凯	监事会主席	男	54	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	127.50	否
李黎明	监事	男	54	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	2.38	是
刘品	职工监事	女	53	2016-08-23	2018-01-15	0	0	0	无	23.73	否
潘建平	副总经理	男	53	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	114.75	否
石爱民	副总经理	男	49	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	114.75	否
桂千层	高级管理人员	男	43	2014-08-14		0	0	0	无	108.38	否
陈瑜	总经理助理	男	50	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	108.38	否
陈戈	董事会秘书	男	47	2016-04-29	2018-01-15	0	0	0	无	72.25	否
张载明	董事	男	53	2015-01-16	2016-11-03	0	0	0	无	0	是
魏利琨	职工监事	男	38	2015-01-16	2016-08-22	0	0	0	无	26.41	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1,099.90	/

备注：1. 以上人员在报告期内领取的薪酬不含当年发放的以前年度绩效工资 151.02 万元。

2. 张宇聪不再任公司高级管理人员。
3. 董事梁志爱不在公司领取薪酬。
4. 独立董事张圣平 2015 年下半年薪酬 6.32 万元单独发放。

姓名	主要工作经历
贾洪浩	公司董事长。曾任中国信达资产管理公司上海办事处主任，上海分公司总经理等职。
丁晓杰	公司董事、总经理。曾任中国信达资产管理公司长沙办事处主任、湖南分公司总经理，中国信达资产管理股份有限公司天津分公司总经理等职。
惠新民	公司董事。现任中国信达资产管理股份有限公司海南分公司副总经理（总经理级）、纪委书记。
刘社梅	公司董事。曾任信达投资有限公司总经理助理等职。现任信达投资有限公司副总经理。
张宁	公司董事、副总经理。曾任信达地产股份有限公司副总经理兼上海信达立人投资管理有限公司执行董事、总经理兼上海信达银泰置业有限公司执行董事等职。
梁志爱	公司董事。曾任江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部经理等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司总经理助理、上海嘉融投资管理有限公司董事长，兼任国盛证券有限责任公司董事。
霍文营	公司独立董事。现任中国建筑设计咨询有限公司总经理、香港工程师协会会员、英国皇家注册工程师、教育部卓越工程师计划委员会委员、中国建筑学会资深会员、北京建筑大学硕士生导师等职。
张圣平	公司独立董事。现任北京大学光华管理学院金融系副教授，副院长、高层管理教育中心执行主任。兼任哈尔滨银行股份有限公司独立董事。
刘红霞	公司独立董事。现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师。兼任北京企业内控专家委员会委员、北京市高级会计师评审委员会副主任委员、北京市会计学会常务理事、北京市财政学会理事，并为金自天正（600560）、南国置业（002305）、新黄浦（600638）独立董事及审计委员会主任委员。
黄凯	公司监事会主席。曾任信达地产股份有限公司副总经理等职。
李黎明	公司监事。现任北京崇远投资经营公司总会计师，兼任北京五洲全新医药有限责任公司等企业董事或监事职务。
刘品	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司风险审计部总经理兼监事会办公室主任。
潘建平	公司副总经理。
石爱民	公司副总经理。曾任青岛信达荣昌置业集团有限公司总经理、信达地产股份有限公司运营管理部总经理、信达地产股份有限公司董事会秘书等职。
桂千层	公司高级管理人员。曾任中国信达资产管理股份有限公司人力资源部高级经理、处长等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、纪委书记、工会主席，兼任信达地产股份有限公司党委办公室、组织部、人力资源部负责人。
陈瑜	公司总经理助理。曾任宁波信达中建置业有限公司总经理、信达地产股份有限公司产品研发部总经理等职。
陈戈	公司董事会秘书。曾任上海信达立人投资管理有限公司副总经理，信达地产股份有限公司项目发展部副总经理（主持工作）、上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司副总经理、总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事会办公室主任、董事会秘书。
张载明	原公司董事。现已离任。
魏利琨	原公司职工监事。现已辞职。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期
惠新民	中国信达资产管理股份有限公司海南分公司	副总经理	2003年7月
刘社梅	信达投资有限公司	副总经理	2013年2月22日
梁志爱	江西赣粤高速公路股份有限公司	总经理助理	2012年4月28日
李黎明	北京崇远投资经营公司	总会计师	2012年10月
在股东单位任职情况的说明	无		

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期
梁志爱	上海嘉融投资管理有限公司	董事长	2014年5月12日
梁志爱	国盛证券有限责任公司	董事	2014年6月12日
霍文营	中国建筑设计咨询有限公司	总经理	2016年3月8日
霍文营	北京建筑大学	硕士生导师	2009年9月
张圣平	北京大学	光华管理学院金融系副教授, 副院长、高层管理教育中心执行主任。	2011年5月
张圣平	哈尔滨银行股份有限公司	独立董事	2012年4月27日
刘红霞	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师、博士后合作研究导师	1999年1月
刘红霞	北京金自天正智能控制股份有限公司	独立董事	2015年01月15日
刘红霞	武汉南国置业股份有限公司	独立董事	2013年3月4日
刘红霞	上海新黄浦置业股份有限公司	独立董事	2015年6月9日
在其他单位任职情况的说明	无		

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高级管理人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高级管理人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依规定支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,099.91 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
石爱民	董事会秘书	离任	工作调动
魏利琨	职工监事	离任	辞职
张载明	董事	离任	工作调动
刘品	职工监事	聘任	职工代表大会选举
陈戈	董事会秘书	聘任	董事会聘任
惠新民	董事	聘任	董事会聘任

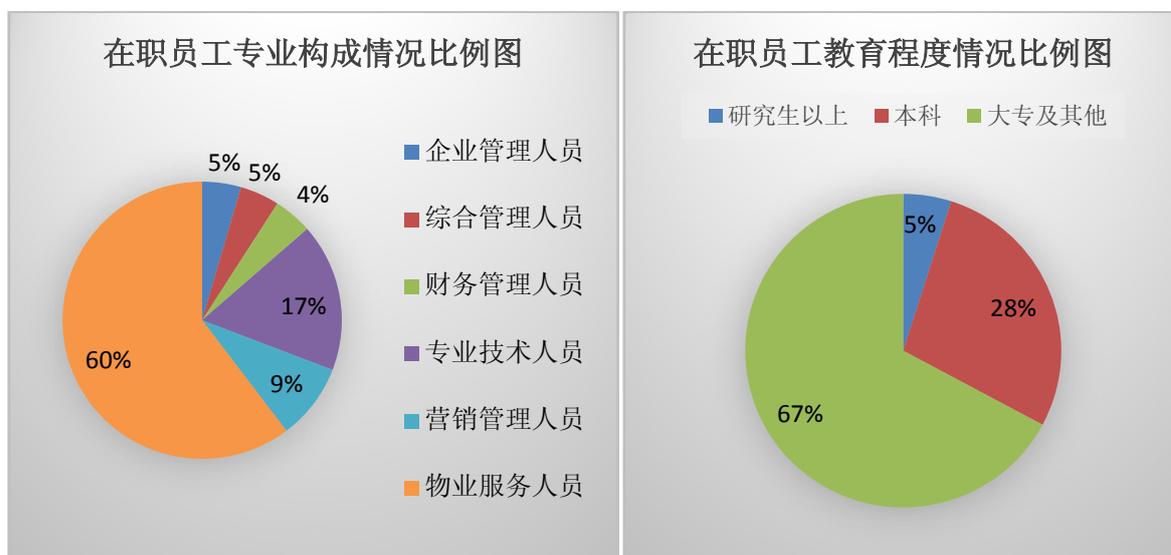
五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	89
主要子公司在职员工的数量	2,272
在职员工的数量合计	2,361
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理人员	106
综合管理人员	108
财务管理人员	106
专业技术人员	408
营销管理人员	209
物业服务人员	1,424
合计	2,361
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	116
本科	659
大专及其他	1,586
合计	2,361



(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定了具有激励约束导向的薪酬政策，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司实施工资总额管理，加大绩效奖励力度，具体薪酬政策执行根据当年经营业绩、整体管理指标完成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司注重人才培养，旨在建设与公司发展相匹配的优秀团队，按照人才工程建设指导意见开展各项培训，运用互联网构建线上培训体系，积极与外部培训机构合作，全方位、多角度的为系统内员工提供培训成长机会。2016年公司与清华大学合作开展房地产职业经理人二期培训、开展了营改增业务培训、新员工入职培训、舆情管理培训、党员培训等多层次培训结构，并结合现场教学、在线学习、手机移动端等多种培训形式，帮助员工提高专业技能、管理能力和综合素质，开拓员工视野、拓展创新思维。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司组织开展现场、网络、交流轮训等各类培训 31 期，参训人员达 576 人次。公司大力度鼓励员工学历再教育和考取各岗位所需的职业（执业）资格、职称，确保员工胜任工作岗位并增长专业技能，促进员工与企业共同发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，从全体股东利益出发，不断提高公司治理水平，建设和谐、透明、高效的董事会，大力推进资本市场融资，强化战略管理，内控建设和风险防控，加强信息披露、投资者沟通和市值管理工作，提升企业文化和社会责任建设，公司可持续发展能力进一步提高。

报告期内，公司共召开了 6 次股东大会、11 次董事会、9 次董事会专门委员会会议。公司股东大会的召集、召开等程序完全符合相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。报告期内，圆满完成公司“二五”战略规划编制和审批程序，重点推进专项规划与所属公司规划实施方案编制工作，为公司“二五”期间战略发展和各项经营工作的全面推进指明了方向。公司不断推进内控建设，积极开展内部控制评价工作，提高内部控制评价深度，并对业务流程中的内部控制点进行梳理，持续优化内控制度，务实开展风险评价、风险提示和风险排查工作，切实增强风险预警功能。

公司严格执行信息披露管理制度，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，公司 2016 年发布了 64 份临时公告，定期报告 4 份，以及对外投资、债券发行等各项临时公告。公司举办 2015 年度业绩说明会现场推介和网上路演，热情接待机构投资者和行业分析师来访调研，积极参加券商组织的投资者交流活动。公司建立健全了舆情管理体系，对于舆情的预防、引导和应对能力有所提高。公司积极开展舆情管理培训，加强舆情监测和分析，认真倾听媒体声音，加强媒体沟通交流，媒体对公司的认知度和认同度有所提高。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
第六十九次（2016 年第一次临时）股东大会	2016 年 1 月 11 日	www.sse.com.cn	2016 年 1 月 12 日
第七十次（2015 年度）股东大会	2016 年 4 月 15 日	www.sse.com.cn	2016 年 4 月 16 日
第七十一次（2016 年第二次临时）股东大会	2016 年 9 月 19 日	www.sse.com.cn	2016 年 9 月 20 日
第七十二次（2016 年第三次临时）股东大会	2016 年 10 月 28 日	www.sse.com.cn	2016 年 10 月 29 日
第七十三次（2016 年第四次临时）股东大会	2016 年 11 月 21 日	www.sse.com.cn	2016 年 11 月 22 日
第七十四次（2016 年第五次临时）股东大会	2016 年 12 月 23 日	www.sse.com.cn	2016 年 12 月 24 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贾洪浩	否	11	6	5	0	0	否	6
丁晓杰	否	11	4	7	0	0	否	4
张载明	否	9	2	6	1	0	否	0
惠新民	否	2	0	2	0	0	否	0
刘社梅	否	11	6	5	0	0	否	2
张宁	否	11	6	5	0	0	否	4
梁志爱	否	11	5	6	0	0	否	2
张圣平	是	11	3	8	0	0	否	2
霍文营	是	11	5	6	0	0	否	0
刘红霞	是	11	6	5	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司实施以目标考核为核心的组织绩效管理。公司高级管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，既包括对公司当期业绩的考核，也兼顾了公司可持续发展能力。具体考核指标包括盈利指标、运营指标、管理指标等多个维度。

董事会薪酬与考核委员会负责制定公司高级管理人员的考核标准并进行考核；负责研究并监督对公司高级管理人员的激励、奖励机制的建立及实施。每一个管理年度，公司通过年度述职会议，对高级管理人员进行考评，确定考评成绩，兑现绩效奖励。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

是。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

经公司第七十次（2015 年度）股东大会审议通过，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2016 年度内控审计机构，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2016 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，在内部控制审计过程中，也没有发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。《内部控制审计报告》详见上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	16 信地 01	136251	2016 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	25	3.80%	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	上海证券交易所
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	16 信地 02	136294	2016 年 3 月 15 日	2021 年 3 月 15 日	5	3.50%	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	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	16 信地 03	135496	2016 年 5 月 25 日	2019 年 5 月 26 日	30	5.56%	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	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期))	16 信地 04	135727	2016 年 8 月 11 日	2019 年 8 月 12 日	30	4.50%	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	上海证券交易所

备注:上表中发行日为本期债券的发行首日。

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2017 年 3 月 1 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)” 2016 年 3 月 1 日至 2017 年 2 月 28 日期间的利息。

公司已于 2017 年 3 月 15 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)” 2016 年 3 月 15 日至 2017 年 3 月 14 日期间的利息。

公司其他已发行公司债券均未到付息期。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	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
	联系人	谷兵
	联系电话	010-88085812
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

其他说明:

√适用 □不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司“16 信地 01”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 25 亿元，已按照募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

公司“16 信地 02”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 5 亿元，已按照募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

公司“16 信地 03”非公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 30 亿元，已按照募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

公司“16 信地 04”非公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 30 亿元，已按照募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信证券评估有限公司于 2016 年 2 月 22 日出具了《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》（信评委函字[2016]G095-1 号），本次评级结果为：公司主体信用等级为 AA；债券级别为 AA；评级展望为稳定。

中诚信证券评估有限公司于 2016 年 3 月 8 日出具了《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》（信评委函字[2016]G134 号），本次评级结果为：公司主体信用等级为 AA；债券级别为 AA；评级展望为稳定。

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2016 年 5 月 23 日出具了《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 114 号）及《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）跟踪评级报告（2016）》（信评委函字[2016]跟踪 112 号）。本次跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为 AA；维持评级展望为稳定；维持“16 信地 01”和“16 信地 02”公司债券信用等级为 AA。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券报告期内均未采取增信措施，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其他偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为公司“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”、“16 信地 04”的债券受托管理人，在报告期内均按照《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》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的经营情况、财务状况、资信状况、对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等情况进行监督。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,096,035,631.00	1,384,054,575.64	51.44	房地产营业利润、投资收益增加
流动比率	2.31	1.96	17.86	无
速动比率	0.50	0.65	-23.08	无
资产负债率	85.69%	83.24%	增加 2.45 个百分点	无
EBITDA 全部债务比	3.76%	3.19%	增加 0.57 个百分点	无
利息保障倍数	0.77	0.64	20.31	无
现金利息保障倍数	0.60	-0.92	不适用	销售回笼资金增加
EBITDA 利息保障倍数	0.78	0.65	20.00	无
贷款偿还率	100%	100%	0	无
利息偿付率	100%	100%	0	无

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2016 年 6 月 5 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期据”2015 年 6 月 5 日至 2016 年 6 月 4 日期间的利息。

公司已于 2016 年 8 月 26 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期据”2015 年 8 月 26 日至 2016 年 8 月 25 日期间的利息。

公司已于 2016 年 12 月 15 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期据”2015 年 12 月 15 日至 2016 年 12 月 14 日期间的利息。

除上述债务融资工具以外，公司不存在其他债务融资工具。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司系统获得的银行授信总额合计 608.25 亿元。其中，已使用授信额度 410.25 亿元，剩余未使用授信额度为 198 亿元。报告期内，公司银行贷款均按时偿还。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格执行公司债券募集说明书中所作出的承诺。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至报告期末，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，主要系金融机构借款及债券融资所致，属于公司正常经营活动范围，不会对公司偿债能力产生重大不利影响；公司当年累计新增对外担保（不包括对合并报表子公司担保）未超过上年末净资产的百分之二十。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

安永华明(2017)审字第 61210341_A01 号

信达地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的信达地产股份有限公司的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2016 年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是信达地产股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司的财务状况以及 2016 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：钱晓云

中国注册会计师：林扬

中国北京

2017 年 3 月 28 日

二、财务报表

合并资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	8,389,381,274.76	5,918,197,216.19
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、2		884,777.38
应收账款	七、3	458,930,379.05	486,180,362.06
预付款项	七、4	166,328,497.92	6,494,811,163.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、5	11,535,555.56	40,433,172.53
应收股利	七、6		8,659,707.34
其他应收款	七、7	1,318,725,122.01	477,366,539.04
买入返售金融资产			
存货	七、8	45,613,670,513.73	31,722,736,888.01
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、9	2,155,077,124.86	2,517,235,108.27
流动资产合计		58,113,648,467.89	47,666,504,934.49
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、10	3,728,661,915.32	1,444,874,890.48
持有至到期投资	七、11		
长期应收款	七、12	60,574,892.86	26,859,035.40
长期股权投资	七、13	786,276,798.57	613,039,073.52
投资性房地产	七、14	814,962,133.51	1,041,867,206.48
固定资产	七、15	288,755,354.13	75,176,914.71
在建工程	七、16		
工程物资			
固定资产清理	七、17		5,747.09
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、18	2,502,424.90	2,387,831.92
开发支出			
商誉	七、19	94,981,050.04	94,981,050.04
长期待摊费用	七、20	13,051,084.18	5,246,560.26
递延所得税资产	七、21	734,042,202.98	435,789,157.18
其他非流动资产	七、22	487,280,364.17	777,393,142.41
非流动资产合计		7,011,088,220.66	4,517,620,609.49
资产总计		65,124,736,688.55	52,184,125,543.98
流动负债：			
短期借款	七、23	523,530,000.00	8,661,760,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			

拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、24	2,616,665,239.09	1,718,981,624.25
预收款项	七、25	11,718,297,904.81	6,999,161,401.52
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、26	245,828,813.43	126,947,016.45
应交税费	七、27	988,736,957.79	411,855,017.62
应付利息	七、28	485,206,413.46	154,192,951.87
应付股利	七、29	731,383.20	731,383.20
其他应付款	七、30	1,354,141,711.20	682,850,052.14
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、31	7,256,187,704.51	5,588,327,595.89
其他流动负债			
流动负债合计		25,189,326,127.49	24,344,807,042.94
非流动负债：			
长期借款	七、32	17,650,993,000.00	13,174,803,000.00
应付债券	七、33	11,968,433,085.90	3,075,684,166.67
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、34	657,000,000.00	2,257,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、35	1,233,278.73	1,186,470.34
递延收益	七、36	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	七、21	132,168,974.18	176,237,354.00
其他非流动负债	七、37	99,139.22	202,101,363.81
非流动负债合计		30,617,598,458.03	19,094,683,334.82
负债合计		55,806,924,585.52	43,439,490,377.76
所有者权益			
股本	七、38	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、39	1,539,691,336.10	1,542,762,376.77
减：库存股			
其他综合收益	七、40		152,013,951.79
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	七、41	5,954,371,351.83	5,225,801,995.06

归属于母公司所有者权益合计		9,018,323,129.93	8,444,838,765.62
少数股东权益		299,488,973.10	299,796,400.60
所有者权益合计		9,317,812,103.03	8,744,635,166.22
负债和所有者权益总计		65,124,736,688.55	52,184,125,543.98

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,402,856,122.64	1,119,170,161.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		6,038,968.69	8,481,440.30
应收利息			643,047.52
应收股利		585,000,000.00	585,000,000.00
其他应收款	十六、1	7,070,124,143.14	8,705,999,677.79
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			1,150,000,000.00
流动资产合计		9,064,019,234.47	11,569,294,326.84
非流动资产：			
可供出售金融资产		3,322,409,640.32	1,163,409,640.32
持有至到期投资			
长期应收款		11,127,100,000.00	2,997,100,000.00
长期股权投资	十六、2	6,177,905,779.52	6,288,543,343.11
投资性房地产			
固定资产		4,565,890.73	2,683,396.74
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		809,131.89	383,632.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		9,732,918.33	133,584.43
递延所得税资产		7,500,000.00	21,200,000.00
其他非流动资产		85,000,000.00	295,000,000.00
非流动资产合计		20,735,023,360.79	10,768,453,596.75

资产总计		29,799,042,595.26	22,337,747,923.59
流动负债:			
短期借款		400,000,000.00	3,158,390,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		558,563.37	19,658.12
预收款项			
应付职工薪酬		75,813,758.51	44,246,720.86
应交税费		28,519,738.23	4,302,739.35
应付利息		158,547,347.38	25,998,158.79
应付股利			
其他应付款		1,530,498,927.77	1,833,291,566.64
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,874,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		5,067,938,335.26	5,066,248,843.76
非流动负债:			
长期借款		5,060,000,000.00	6,740,030,000.00
应付债券		11,968,433,085.90	3,003,805,500.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,028,433,085.90	9,743,835,500.00
负债合计		22,096,371,421.16	14,810,084,343.76
所有者权益:			
股本		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		208,712,001.50	175,968,637.65
未分配利润		623,629,367.31	481,365,136.89
所有者权益合计		7,702,671,174.10	7,527,663,579.83
负债和所有者权益总计		29,799,042,595.26	22,337,747,923.59

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并利润表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		11,570,681,956.33	8,135,592,908.88
其中:营业收入	七、42	11,570,681,956.33	8,135,592,908.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,229,349,755.02	7,389,626,724.32
其中:营业成本	七、42	8,706,015,125.27	5,779,187,192.09
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、43	924,440,230.62	741,362,764.27
销售费用	七、44	306,054,927.26	226,936,554.49
管理费用	七、45	397,766,618.91	390,952,555.41
财务费用	七、46	714,145,812.37	241,938,772.08
资产减值损失	七、47	180,927,040.59	9,248,885.98
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	七、48	939,377,414.49	286,032,659.51
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-45,116,649.55	130,309,505.33
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,280,709,615.80	1,031,998,844.07
加:营业外收入	七、49	30,310,080.32	31,481,197.16
其中:非流动资产处置利得		220,830.93	377,306.32
减:营业外支出	七、50	2,756,539.52	1,292,908.07
其中:非流动资产处置损失		12,986.42	31,330.77
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,308,263,156.60	1,062,187,133.16
减:所得税费用	七、51	455,392,767.81	249,455,562.26
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		852,870,388.79	812,731,570.90
归属于母公司所有者的净利润		880,995,400.97	860,166,044.10
少数股东损益		-28,125,012.18	-47,434,473.20
六、其他综合收益的税后净额	七、52	-152,013,951.79	32,103,525.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-152,013,951.79	32,103,525.11
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-152,013,951.79	32,103,525.11
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-152,013,951.79	32,103,525.11
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		700,856,437.00	844,835,096.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		728,981,449.18	892,269,569.21
归属于少数股东的综合收益总额		-28,125,012.18	-47,434,473.20
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.58	0.56
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.58	0.56

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司利润表
2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、3	499,480,783.29	274,503,300.52
减：营业成本			
税金及附加		7,301,460.60	15,571,435.63
销售费用			
管理费用		113,984,465.80	114,483,953.13
财务费用		626,418,576.26	317,216,721.70
资产减值损失		30,000,000.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、4	636,243,690.73	416,155,315.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,085,320.11	19,604,714.59
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		358,019,971.36	243,386,505.36
加：营业外收入		778.06	440,761.81
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		358,020,749.42	243,827,267.17
减：所得税费用		30,587,110.95	-21,200,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		327,433,638.47	265,027,267.17
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		327,433,638.47	265,027,267.17
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表
2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,437,134,775.71	10,420,298,008.40
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、53	9,339,081,988.15	7,531,070,759.54
经营活动现金流入小计		25,776,216,763.86	17,951,368,767.94
购买商品、接受劳务支付的现金		15,148,048,963.76	12,885,080,487.97
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		312,289,076.48	368,844,870.73
支付的各项税费		1,673,443,719.39	1,455,402,467.17
支付其他与经营活动有关的现金	七、53	10,133,573,514.11	7,587,583,192.62
经营活动现金流出小计		27,267,355,273.74	22,296,911,018.49
经营活动产生的现金流量净额	七、54	-1,491,138,509.88	-4,345,542,250.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		47,501,541,508.39	44,940,662,431.05
取得投资收益收到的现金		700,560,019.46	253,341,304.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		52,250,751.53	46,092,266.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、54	682,210,695.37	16,715,215.35
收到其他与投资活动有关的现金	七、53	4,363,227,136.00	775,000,000.00
投资活动现金流入小计		53,299,790,110.75	46,031,811,216.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,021,260.70	4,120,480.30
投资支付的现金		48,449,140,536.00	46,580,533,079.70
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、54	20,990,000.00	446,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、53	4,376,245,260.48	1,306,500,000.00
投资活动现金流出小计		52,851,397,057.18	48,337,653,560.00
投资活动产生的现金流量净额		448,393,053.57	-2,305,842,343.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	102,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,000,000.00	102,100,000.00
取得借款收到的现金		18,119,697,704.51	21,462,343,000.00
发行债券收到的现金		8,963,550,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、53	1,806,949,799.15	3,070,500,000.00
筹资活动现金流入小计		28,910,197,503.66	24,634,943,000.00
偿还债务支付的现金		20,123,407,595.89	11,931,312,909.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,619,957,339.00	2,228,287,598.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			20,700,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、53	2,464,382,222.22	405,950,732.47
筹资活动现金流出小计		25,207,747,157.11	14,565,551,239.78
筹资活动产生的现金流量净额		3,702,450,346.55	10,069,391,760.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,659,704,890.24	3,418,007,166.62
加：期初现金及现金等价物余额		5,644,163,906.10	2,226,156,739.48
六、期末现金及现金等价物余额	七、54	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司现金流量表

2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		100,000,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,659,851,442.26	12,591,804,678.20
经营活动现金流入小计		16,759,851,442.26	12,591,804,678.20
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		59,318,441.41	52,904,478.94
支付的各项税费		20,039,962.42	15,377,650.54
支付其他与经营活动有关的现金		22,650,791,006.88	21,084,481,873.37
经营活动现金流出小计		22,730,149,410.71	21,152,764,002.85
经营活动产生的现金流量净额		-5,970,297,968.45	-8,560,959,324.65
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		34,567,800,000.00	33,675,800,000.00
取得投资收益收到的现金		236,011,927.91	268,564,301.38
处置固定资产、无形资产和其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		752,073,547.48	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		35,555,885,475.39	33,944,364,301.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,009,469.06	320,512.82
投资支付的现金		35,656,800,000.00	36,014,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		35,657,809,469.06	36,014,720,512.82
投资活动产生的现金流量净额		-101,923,993.67	-2,070,356,211.44
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,350,000,000.00	9,478,390,000.00
发行债券收到的现金		8,963,550,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		61,079,450.70	2,997,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,374,629,450.70	12,475,390,000.00
偿还债务支付的现金		4,914,420,000.00	471,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,043,222,076.47	330,505,913.69
支付其他与筹资活动有关的现金			12,124,370.68
筹资活动现金流出小计		5,957,642,076.47	813,930,284.37
筹资活动产生的现金流量净额		6,416,987,374.23	11,661,459,715.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		344,765,412.11	1,030,144,179.54
加: 期初现金及现金等价物余额		1,058,090,710.53	27,946,530.99

六、期末现金及现金等价物余额		1,402,856,122.64	1,058,090,710.53
----------------	--	------------------	------------------

法定代表人：贾洪浩主管会计工作负责人：张宁会计机构负责人：周慧芬

合并所有者权益变动表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				1,542,762,376.77		152,013,951.79				5,225,801,995.06	299,796,400.60	8,744,635,166.22
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				1,542,762,376.77		152,013,951.79				5,225,801,995.06	299,796,400.60	8,744,635,166.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-3,071,040.67		-152,013,951.79				728,569,356.77	-307,427.50	573,176,936.81
(一) 综合收益总额					-5,889,276.00		-152,013,951.79				880,995,400.97	-28,125.012.18	694,967,161.00
(二)所有者投入和减少资本					2,818,235.33							27,817,584.68	30,635,820.01
1. 股东投入的普通股												20,000,000.00	20,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					2,818,235.33							7,817,584.68	10,635,820.01

2016 年年度报告

(三) 利润分配												-152,426,044.20		-152,426,044.20
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-152,426,044.20		-152,426,044.20
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,524,260,442.00				1,539,691,336.10		0.00					5,954,371,351.83	299,488,973.10	9,317,812,103.03

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										未分配利润			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备				
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				1,628,294,166.92			119,910,426.68				4,518,061,995.16	440,335,383.67	8,230,862,414.43
加：会计政策变更														
前期差错更正														

2016 年年度报告

同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,524,260,442.00			1,628,294,166.92		119,910,426.68				4,518,061,995.16	440,335,383.67	8,230,862,414.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-85,531,790.15		32,103,525.11				707,739,999.90	-140,538,983.07	513,772,751.79
(一)综合收益总额						32,103,525.11				860,166,044.10	-47,434,473.20	844,835,096.01
(二)所有者投入和减少资本				-85,531,790.15							-72,404,509.87	-157,936,300.02
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				-85,531,790.15							-72,404,509.87	-157,936,300.02
(三)利润分配										-152,426,044.20	-20,700,000.00	-173,126,044.20
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-152,426,044.20	-20,700,000.00	-173,126,044.20
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												

2016 年年度报告

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,524,260,442.00				1,542,762,376.77		152,013,951.79				5,225,801,995.06	299,796,400.60	8,744,635,166.22

法定代表人：贾洪浩主管会计工作负责人：张宁会计机构负责人：周慧芬

母公司所有者权益变动表

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				175,968,637.65	481,365,136.89	7,527,663,579.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				175,968,637.65	481,365,136.89	7,527,663,579.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									32,743,363.85	142,264,230.42	175,007,594.27
（一）综合收益总额										327,433,638.47	327,433,638.47
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

2016 年年度报告

4. 其他											
(三) 利润分配									32,743,363.85	-185,169,408.05	-152,426,044.20
1. 提取盈余公积									32,743,363.85	-32,743,363.85	
2. 对所有者（或股东）的分配										-152,426,044.20	-152,426,044.20
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				149,465,910.93	395,266,640.64	7,415,062,356.86
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				149,465,910.93	395,266,640.64	7,415,062,356.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									26,502,726.72	86,098,496.25	112,601,222.97

2016 年年度报告

(一) 综合收益总额										265,027,267.17	265,027,267.17	
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										26,502,726.72	-178,928,770.92	-152,426,044.20
1. 提取盈余公积										26,502,726.72	-26,502,726.72	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配											-152,426,044.20	-152,426,044.20
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29					175,968,637.65	481,365,136.89	7,527,663,579.83

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用□不适用

信达地产股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是信达投资有限公司(以下简称“信达投资”)、深圳市建信投资发展有限公司(以下简称“深圳建信”)、海南建信投资管理股份有限公司(以下简称“海南建信”)、江西赣粤高速公路股份有限公司(以下简称“赣粤高速”)以及正元投资有限公司(以下简称“正元投资”)于2008年12月共同设立的股份有限公司。公司注册地为北京市,总部位于北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座。公司及子公司(以下统称“本集团”或“集团”)主要从事房地产开发业务。

公司原名为北京市天桥百货股份有限公司,北京市天桥百货股份有限公司前身为北京天桥百货商场(以下简称“天桥百货”)。天桥百货成立于1953年,1984年7月20日发起设立成为股份制企业,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,天桥百货向社会公开发行股票并在上海证券交易所挂牌交易,本次发行后天桥百货总股本为47,435,468股。

1994年1月天桥百货实施每10股送2股、配售8股方案,股本增至76,318,933股;1998年4月天桥百货实施每10股送2股方案,股本增至91,582,720股。

1998年12月29日,北京北大青鸟有限责任公司通过协议方式受让天桥百货法人股,持有天桥百货15,349,870股,占股本总额的16.76%。股权转让后北京北大青鸟有限责任公司成为天桥百货的第一大股东。天桥百货更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称“天桥北大青鸟”)。1999年4月天桥北大青鸟实施每10股送3股方案,股本增至119,057,536股;2000年9月天桥北大青鸟实施每10股配售3股方案,股本增至137,752,179股;2001年10月天桥北大青鸟实施每10股转增3股方案,股本增至179,077,832股;2003年7月,天桥北大青鸟实施每10股派送红股2股及每10股转增5股的利润分配和资本公积金转增股本方案,天桥北大青鸟股本变更为304,432,315股。

2006年7月24日天桥北大青鸟召开第三十三次(临时)股东大会暨A股市场相关股东会议,审议通过了《北京天桥北大青鸟科技股份有限公司股权分置改革方案》。股权分置改革完成后,天桥北大青鸟股本变为497,034,936股。2006年12月20日北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟63,578,766股股份因担保事项被辽宁省高级人民法院拍卖,北京东方国兴建筑设计有限公司(以下简称“东方国兴”)竞得北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟63,578,766股股权,并于2007年2月办理了股权变更手续,成为天桥北大青鸟的第一大股东,持股比例为12.79%。

2008年3月,天桥北大青鸟实施了重大资产重组。作为重大资产重组主要组成部分,2008年5月19日信达投资通过协议方式以人民币1元受让了东方国兴持有的天桥北大青鸟60,000,000股股份,从而持有天桥北大青鸟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,信达投资持有天桥北大青鸟65,631,254股股权,持股比例为13.20%。

2008年12月,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重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435号文)及《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)批准,天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债,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上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司(现已更名为“浙江信达地产有限公司”)、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银

通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司(现已处置)、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为“海南信达置业有限公司”)的100%股权。本次非公开发行股票价格为人民币6.00元/股,每股面值人民币1元,其中:向信达投资发行768,887,057股、向深圳建信发行27,472,550股、向海南建信发行30,619,400股、向赣粤高速发行100,242,666股、向正元投资发行100,003,833股。本次增发后信达投资持有公司54.75%的股份,为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后,天桥北大青鸟的股本变更为人民币1,524,260,442.00元。

2009年4月22日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

截至2016年12月31日,公司累计发行股本总数为1,524,260,442股,详见附注七、38。

本集团经营范围为: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。

本集团的母公司为信达投资有限公司,最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2017年3月28日决议批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本年度变化情况参见附注八“合并范围的变更”

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

√适用□不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

本集团主要经营业务为房地产开发销售,故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式,具体参见附注五、12及24。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2016年12月31日的财务状况以及2016年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

√适用□不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金及现金等价物的期间。本集团营业周期为 1-3 年。

4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用□不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

10. 金融工具

√适用□不适用

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：

(1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

(2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

(3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

(4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：

(1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

(2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

(3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

(4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

企业在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他金融负债；其他金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币500万元以上(含500万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
不计提坏账组合	本集团根据款项性质及债务单位的信用风险特征确定应收款项组合，如保证金或押金；中国信达资产管理股份有限公司集团及其下属公司应收款项；对合营、联营企业及其股东单位的项目合作款等作为特殊信用特征组合进行考量，根据评估此类款项发生坏账损失的可能性极小，一般不计提坏账准备。
账龄分析组合	对于其他的应收款项本集团以账龄风险特征确认应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0	0
1—2 年	5	5
2—3 年	15	15
3—4 年	25	25
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
不计提坏账组合	0.00	0.00

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12. 存货

√适用□不适用

存货包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品等。

存货按照成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。发出存货时，开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等采用个别计价法确定其实际成本，其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

维修基金核算方法

根据各子公司所在地房地产管理局收取的维修基金的相关规定，按各地相关规定比例代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

质量保证金核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

13. 划分为持有待售资产

√适用□不适用

同时满足以下条件的企业组成部分(或非流动资产)，除金融资产、递延所得税资产之外，本集团将其划分为持有待售：

(1) 该组成部分(或非流动资产)必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 本集团已经就处置该组成部分(或非流动资产)作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会的批准；

(3) 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

划分为持有待售的非流动资产的单项资产和处置组，不计提折旧或摊销，也不采用权益法进行会计处理，按照公允价值减去处置费用后的金额计量，但不得超过符合持有待售条件时的原账面价值。原账面价值高于公允价值减去处置费用后的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

14. 长期股权投资

√适用□不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

15. 投资性房地产**(1). 如果采用成本计量模式的：**

折旧或摊销方法

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

16. 固定资产**(1). 确认条件**

适用 不适用

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30-50	4	1.92-3.20
机器设备	年限平均法	10	2	9.80
运输设备	年限平均法	8-10	2	9.80-12.25
其他设备	年限平均法	5	2	19.60

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

17. 在建工程

适用 不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

18. 借款费用

适用 不适用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

(2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：土地使用权 40 年；计算机软件 2 年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

20. 资产减值

√适用□不适用

本集团对除递延所得税、金融资产、划分为持有待售的资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资

产组或者资产组组合，是从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期及以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括装修费、租金及广告费等。长期待摊费用在预计受益期间内分期平均摊销。

22. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

23. 预计负债

适用 不适用

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24. 收入

适用 不适用

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

(1) 房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；

(2) 签定销售合同；

(3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金及确定余下房款的付款安排)；

则在买方接到书面交房通知书，在约定的期限内交付房产时，或者买方接到书面交房通知书后，在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知约定的交付期限结束时，确认收入的实现。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

物业收入

同时满足物业劳务已提供、发生的成本能够可靠计量且相关经济利益很可能流入时，确认物业收入。

利息收入

利息收入按照他方使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

25. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用□不适用

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用□不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

27. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用□不适用

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，初始直接费用计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

28. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

结构化主体合并

作为某些结构化主体的投资方，本集团综合评估结构化主体设立的目的、相关活动、决定其相关活动的机制、本集团享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、本集团与其他投资方之间的关系等信息，以评价本集团享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力；本集团是否因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，及回报的可变性和量级是否重大；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。只有本集团在被投资方中享有重大的可变回报且本集团拥有权力主导被投资方的相关活动以影响可变回报金额时，本集团才合并该等结构化主体。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

坏账准备

本集团根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变的期间的应收款项账面价值。

存货跌价准备

本集团根据存货的可变现净值估计为判断基础确认跌价准备。当存在迹象表明可变现净值低于成本时需要确认存货跌价准备。可变现净值的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的存货账面价值。

固定资产预计可使用年限和减值准备

对固定资产的使用寿命的估计是以对类似性质及功能的固定资产实际可使用年限的历史经验为基础作出的。如果固定资产的可使用年限缩短，本集团将采取措施，加速该固定资产的折旧或淘汰闲置的和技术性陈旧的固定资产。本集团根据固定资产的可收回金额估计为判断基础确认减

值准备。可收回金额的确认和计量需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的固定资产账面价值。

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在损益表中确认其减值损失。

商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

所得税

由于一些税务事项尚未由相关税局确认，本集团须以现行的税收法规及相关政策为依据，对这些事项预期所产生的纳税调整事项及金额作出可靠的估计和判断。期后，如由于一些客观原因使得当初对该等事项的估计与实际税务汇算清缴的金额存在差异时，该差异将会对本集团当期税项及应付税项有所影响

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据财政部 2016 年 12 月 3 日颁布《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)要求,将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目;企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费,自 2016 年 5 月 1 日起发生的,列示于“税金及附加”项目,不再列示于“管理费用”项目;2016 年 5 月 1 日之前发生的(除原已计入“营业税金及附加”项目的与投资性房地产相关的房产税和土地使用税外),仍列示	本次会计政策变更经公司第十届董事会二十五次会议(2016 年度)审议通过。	调增本期税金及附加 22,458,836.68 元,调减本期管理费用 22,458,836.68 元。

于“管理费用”项目。”		
-------------	--	--

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

30. 其他

√适用□不适用

(1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(2) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

(3) 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人)应税收入按 17%、11%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税；小规模纳税	17%、11%、6%、5%、3%

	人按应税收入的 3%计缴增值税。	
营业税	应税营业额。自 2016 年 5 月 1 日起，由计缴营业税改为计缴增值税。	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应交流转税	2%、3%
土地增值税	土地增值额	按土地增值额超率累进税率计缴

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	247,606.60	328,668.44
银行存款	8,303,621,189.74	5,643,835,237.66
其他货币资金	85,512,478.42	274,033,310.09
合计	8,389,381,274.76	5,918,197,216.19
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和金融机构借款存入的保证金等。截止 2016 年 12 月 31 日其他货币资金中包含使用受限的资金为人民币 85,512,478.42 元，其中三个月以上定期存款为人民币 40,000.00 元。

2、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		884,777.38
商业承兑票据		
合计		884,777.38

3、应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	14,072,360.00	3.00	703,618.00	5.00	13,368,742.00	75,569,652.00	15.23			75,569,652.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	364,162,307.65	77.61	6,539,610.89	1.80	357,622,696.76	365,994,200.06	73.77	7,121,128.43	1.95	358,873,071.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	90,994,113.76	19.39	3,055,173.47	3.36	87,938,940.29	54,567,061.88	11.00	2,829,423.45	5.19	51,737,638.43
合计	469,228,781.41	/	10,298,402.36	/	458,930,379.05	496,130,913.94	/	9,950,551.88	/	486,180,362.06
					/					

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
自然人	14,072,360.00	703,618.00	5.00	预计部分可收回
合计	14,072,360.00	703,618.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	326,380,427.37		
1 至 2 年	20,578,924.38	1,028,946.22	5.00
2 至 3 年	3,822,813.21	573,421.98	15.00
3 至 4 年	11,257,200.00	2,814,300.00	25.00
4 至 5 年	-	-	
5 年以上	2,122,942.69	2,122,942.69	100.00
合计	364,162,307.65	6,539,610.89	1.80

确定该组合依据的说明：

详见会计政策五、11。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 1,947,732.78 元; 本期收回或转回坏账准备金额 1,599,882.30 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例%
自然人1	第三方	14,072,360.00	2-3年	3.00
自然人2	第三方	10,597,725.00	1年以内	2.26
自然人3	第三方	10,290,960.00	1年以内	2.19
自然人4	第三方	9,796,600.00	1年以内	2.09
自然人5	第三方	8,527,026.00	1年以内	1.82
合计		53,284,671.00		11.36

于 2016 年 12 月 31 日, 金额前五名的应收账款计提坏账准备人民币 703,618.00 元。

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	77,125,597.40	46.37	6,383,150,953.01	98.28
1 至 2 年	22,143,937.29	13.31	15,782,287.23	0.24
2 至 3 年	3,493,214.95	2.10	11,112,194.55	0.17
3 年以上	63,565,748.28	38.22	84,765,728.88	1.31
合计	166,328,497.92	100.00	6,494,811,163.67	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于 2016 年 12 月 31 日, 账龄超过 1 年的金额重要的预付款项列示如下:

对方名称	2016年	未结算原因
阜新矿业(集团)有限责任公司	58,433,142.86	支付土地款

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

适用 不适用

对方名称	与本集团关系	金额（元）	账龄	未结算原因	占预付款项总额比例%
阜新矿业(集团)有限责任公司	子公司之少数股东	58,433,142.86	4-5年	尚未取得土地	35.13
国网安徽省电力公司合肥供电公司	非关联方	11,499,148.82	1年以内	预付工程款	6.91
嘉兴电力集体资产经营中心嘉电物资分中心	非关联方	9,838,137.00	1年以内	预付工程款	5.91
宁波市鄞州电力设备制造厂	非关联方	7,380,000.00	1年以内	预付工程款	4.44
江苏江都建设集团有限公司	非关联方	6,828,858.02	2年以内	预付工程款	4.11
合计		93,979,286.70			56.50

5、 应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款利息	11,535,555.56	40,433,172.53
合计	11,535,555.56	40,433,172.53

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
广州立成投资发展有限公司	0.00	8,659,707.34
合计	0.00	8,659,707.34

7、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	16,759,909.00	1.24	10,717,500.00	63.95	6,042,409.00	10,700,000.00	2.08	10,700,000.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,216,692,005.82	89.71	12,446,165.18	1.02	1,204,245,840.64	447,253,226.89	86.98	10,737,939.66	2.40	436,515,287.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	122,783,705.50	9.05	14,346,833.13	11.68	108,436,872.37	56,238,133.17	10.94	15,386,881.36	27.36	40,851,251.81
合计	1,356,235,620.32	/	37,510,498.31	/	1,318,725,122.01	514,191,360.06	/	36,824,821.02	/	477,366,539.04

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
巴州佳晟置业有 限责任公司	10,700,000.00	10,700,000.00	100%	预计不可收回
合肥市建设委员 会	6,059,909.00	17,500.00	0.29%	预计部分可收回
合计	16,759,909.00	10,717,500.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内小计	52,578,233.73	-	-
1 至 2 年	10,999,674.96	544,189.37	5
2 至 3 年	4,417,959.66	681,561.57	15
3 至 4 年	10,500,020.62	2,622,870.16	25
4 至 5 年	1,025,859.92	512,929.97	50
5 年以上	8,084,614.10	8,084,614.11	100
合计	87,606,362.99	12,446,165.18	14.21

确定该组合依据的说明：

详见重要会计政策及会计估计五、11

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

信用风险特征组合中按不计提坏账组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

项目	2016年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	981,364,622.83	预计可收回
保证金	147,721,020.00	预计可收回
合计	1,129,085,642.83	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 3,110,969.09 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,383,948.83 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额

实际核销的其他应收款	41,342.97
------------	-----------

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目合作款	181,317,538.34	171,592,229.25
应收外部业务单位往来款	838,663,625.88	75,801,240.91
支付的押金、保证金	263,266,673.96	175,272,579.07
诉讼款	13,982,998.61	13,982,998.61
其他	59,004,783.53	77,542,312.22
合计	1,356,235,620.32	514,191,360.06

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州信达奥体置业有限公司	资金拆借	420,000,000.00	1年以内	30.97	
上海立瓴投资管理有限公司	往来款	200,002,000.00	1年以内	14.75	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	垫付拆迁款	179,510,766.93	2至3年	13.24	
合肥市兴泰融资担保有限公司	按揭贷款保证金	86,232,450.00	1年以内	6.36	
芜湖万科万东房地产有限公司	资金拆借	115,851,855.90	1年以内	8.54	
合计	/	1,001,597,072.83	/	73.86	

其他说明：

适用 不适用

8、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	405,546.59	-	405,546.59	315,749.04		315,749.04
低值易耗品	462,086.48	-	462,086.48	186,431.99		186,431.99
房地产开发成本	39,806,896,570.25	72,652,579.81	39,734,243,990.44	26,313,707,667.26	67,803,406.79	26,245,904,260.47
房地产开发产品	6,046,042,606.72	167,483,716.50	5,878,558,890.22	5,500,473,904.40	24,294,081.48	5,476,179,822.92
其他	-	-	-	150,623.59		150,623.59
合计	45,853,806,810.04	240,136,296.31	45,613,670,513.73	31,814,834,376.28	92,097,488.27	31,722,736,888.01

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	67,803,406.79	4,849,173.02				72,652,579.81
房地产开发产品	24,294,081.48	145,227,996.83		2,038,361.81		167,483,716.50
合计	92,097,488.27	150,077,169.85		2,038,361.81		240,136,296.31

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

存货于 2016 年 12 月 31 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 4,937,874,356.60 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 3,587,496,130.68 元)。

其他说明

√适用 □不适用

房地产开发成本明细如下

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2016 年	2015 年
信达海天下	2017 年	2019 年	1,600,000,000.00	92,270,123.30	52,346,401.78
银海御湖	2016 年	2018 年	386,220,000.00	336,801,639.02	187,147,129.68
南丽湖	2017 年	2019 年	650,000,000.00	205,448,747.64	203,280,478.44
信达蓝庭	2015 年	2017 年	1,180,139,819.00	966,110,032.15	1,141,117,304.18
信达蓝尊	2015 年	2018 年	4,083,420,000.00	1,734,681,364.78	1,563,811,045.13
宝山顾村	2017 年	2019 年	7,878,821,600.00	5,925,282,696.79	-
信达天御	2015 年	2021 年	7,455,530,000.00	4,462,522,677.67	4,601,657,001.61
公园里	2016 年	2018 年	1,157,000,000.00	3,965,097,217.32	23,585,273.43
秀山信达城二期	2017 年	2019 年	尚未确定	551,262,757.26	446,983,373.23
国际金融中心	2014 年	2018 年	1,494,000,000.00	540,156,810.79	315,493,581.17
蓝湖郡	2014 年	2017 年	1,387,310,400.00	799,594,117.67	1,067,555,089.19
海上传奇花园	2014 年	2020 年	2,742,400,000.00	1,106,070,708.94	1,143,359,029.86
亚太地块	2017 年	2019 年	尚未确定	154,876,987.52	-
信达·雅山新天地东区	2017 年	2019 年	1,863,351.00	153,865,257.62	374,670,361.17
逸品南山项目	2017 年	2018 年	-	73,106,103.75	69,300,600.00
信达泉天下一期	2012 年	2018 年	758,176,952.00	700,238,273.08	641,473,580.43
蓝庭福邸项目	2013 年	2015 年	981,306,000.00	-	370,082,701.44
滨江蓝庭项目	2015 年	2017 年	780,000,000.00	911,193,345.01	703,171,882.96
信达国际二期写字楼	2014 年	2017 年	711,500,000.00	761,506,735.42	1,791,180,276.66
坪山新区 G11337-0101 地块项目	2017 年	2018 年	3,120,900,000.00	3,288,736,502.54	-
理想新城四期	2017 年	待定	待定	731,874,240.12	797,940,271.54
文萃项目	待定	待定	待定	164,482,416.61	165,354,120.08
信达龙湾	2017 年	2017 年	1,771,000,000.00	565,511,867.09	521,236,362.86
东平路项目	2016 年	2019 年	938,623,900.00	1,131,580,082.21	1,046,769,747.59
炭步项目	2016 年	2020 年	1,660,000,000.00	401,840,888.40	386,150,216.54
嘉骏广场项目	2016 年	2019 年	373,091,400.00	447,999,376.61	434,341,496.81
坡头项目	2016 年	2021 年	2,630,000,000.00	552,474,907.81	510,611,071.29

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2016 年	2015 年
大运家园项目	2016 年	2019 年	730,000,000.00	168,587,872.03	155,572,405.50
格兰星辰	2014 年	2017 年	1,364,790,000.00	1,169,647,721.01	910,826,230.87
郡庭	2015 年	2017 年	1,127,977,765.92	838,488,750.37	924,947,163.59
格兰春晨二期(3)	2017 年	2019 年	300,000,000.00	117,453,147.76	-
东钱湖 07-7 居住地块	2014 年	2019 年	4,034,140,000.00	1,626,805,539.78	1,252,209,347.51
科技城一期	2015 年	2017 年	671,000,000.00	462,092,061.52	245,961,652.01
科技城二期	2017 年	2019 年	1,425,060,000.00	152,696,476.06	150,991,879.66
香格里三期	2016 年	2019 年	1,668,540,000.00	336,491,991.10	226,782,474.78
翰林兰庭二期	2016 年	2018 年	1,953,620,000.00	523,076,810.98	396,227,687.66
兰庭一期	2014 年	2016 年	1,049,000,000.00	-	639,216,294.80
南星项目	2016 年	2019 年	9,549,824,228.00	3,683,673,644.53	-
海天下二期、三期 II 区	2011 年	2016 年	500,000,000.00	-	124,892,667.98
宝山蓝爵	2013 年	2016 年	2,200,000,000.00	-	469,684,483.60
宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	2015 年	2017 年	610,000,000.00	-	338,858,037.61
香格里二期	2013 年	2016 年	560,570,000.00	-	318,003,385.17
兰韵春天	2012 年	2016 年	922,060,000.00	-	690,031,639.79
新城国际	2015 年	2021 年	823,680,000.00	-	663,206,799.96
汪董四明地块及汪董 2#地块	待定	待定	待定	3,296,677.99	3,296,678.00
格兰春晨二期(2)	2014 年	2018 年	560,000,000.00	-	244,380,441.70
合计				39,806,896,570.25	26,313,707,667.26

房地产开发产品明细如下:

单位: 元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
海天下	2013年	225,671,063.09	169,089,458.86	-103,768,963.80	290,991,558.15
901聊城路工程	2000年	55,590,159.11	-	-	55,590,159.11
振业大厦1-2层 (大众商城)	1995年	14,068,569.79	-	-	14,068,569.79
振业大厦3层(市 场二路)	1995年	1,787,172.00	-	-	1,787,172.00
世纪大厦	1996年	2,750,955.82	-	-	2,750,955.82
青岛开发区江山 小区	1996年	2,657,505.18	79,219.11	-2,736,724.29	-
银桥大厦	1997年	43,387,944.84	-	-	43,387,944.84
信达蓝爵	2015年	75,200,186.44	458,560,893.79	-477,838,269.33	55,922,810.90
信达郡庭	2013年	5,758,780.62	-	-5,758,780.62	-
信达蓝庭/宝山罗 罗泾地块	2016年	-	489,590,101.80	-485,757,708.56	3,832,393.24
银杏尚郡项目	2015年	110,787,332.35	-	-	110,787,332.35
好第坊项目	2011年	33,748,149.11	-	-5,297,250.19	28,450,898.92
栈塘小区	2006年	12,952,764.19	-	-	12,952,764.19
西山银杏	2014年	114,108,713.10	18,262,749.06	-9,325,111.36	123,046,350.80
生活地带	2010年	726,734.96	-	-	726,734.96
新城国际	2016年	113,463,907.52	849,309,303.61	-418,099,274.63	544,673,936.50
银杏苑	2016年	2,375,545.61	-	-	2,375,545.61
水岸茗都	2012年	94,618,783.43	-	-	94,618,783.43
信达大厦	2015年	11,494,170.45	-	-	11,494,170.45
荷塘月色	2015年	41,652,896.61	1,734,685.80	-31,206,685.41	12,180,897.00
东郊路1号楼	2000年	33,292,405.00	-	-33,292,405.00	-
莲塘小区	2000年	492,222.40	-	-492,222.40	-
其他	2000年	32,962.23	-	-	32,962.23
秀山信达城一期	2015年	436,906,393.50	-	-324,592,282.89	112,314,110.61

B地块					
信达天御一期	2016年	-	910,315,175.53	-816,064,660.64	94,250,514.89
蓝湖郡一期	2016年	-	845,294,539.73	-606,736,737.45	238,557,802.28
信达·雅山新天地	2015年	186,129,432.39	286,986,965.90	-119,601,822.89	353,514,575.40
信达·金领时代	2011年	39,283,251.37	682,241.43	-477,240.73	39,488,252.07
翠庭春晓	2005年	723,480.43	-	-	723,480.43
千禧银杏苑一期	2012年	18,596,510.14	-	-18,596,510.14	-
千禧银杏苑二期	2014年	45,108,811.85	11,441,272.37	-33,403,008.24	23,147,075.98
千禧龙会所	2014年	16,100,000.00	-	-	16,100,000.00
千禧龙公寓大堂和幼儿园	2010年	3,076,287.32	-	-3,076,287.32	-
蓝庭福邸	2015年	-	434,640,899.38	-139,490,772.22	295,150,127.16
信达国际一期写字楼	2016年	-	1,106,027,020.21	-40,183,569.15	1,065,843,451.06
理想新城一期	2010年	16,941,039.00	-	-	16,941,039.00
理想新城二期	2011年	4,824,661.94	10,982,527.59	-	15,807,189.53
理想新城二期二	2011年	34,038,693.50	1,236,941.71	-1,212,748.49	34,062,886.72
理想新城三期	2012年	248,754,544.04	42,557,097.08	-157,108,756.65	134,202,884.47
理想新城一期二组团	2016年	-	95,671,937.75	-45,265,838.90	50,406,098.85
信达龙湾	2014年	319,041,273.24	-	-103,906,983.04	215,134,290.20
信达·柳郡苑	2012年	22,159,159.39	-	-10,223,128.13	11,936,031.26
格林小镇一期	2005年	16,921,493.41	-	-10,357,328.82	6,564,164.59
格林小镇二期	2008年	50,372.02	-	-	50,372.02
格林小镇三期	2008年	388,347.81	-	-388,347.81	-
格兰英郡一期	2011年	3,645,352.48	1,116,680.59	-1,210,964.11	3,551,068.96
格兰英郡三期	2014年	9,806,612.41	-	-6,377,202.56	3,429,409.85
格兰英郡四期	2015年	4,176,197.74	-	-461,821.47	3,714,376.27
信达南郡一期	2011年	35,301,207.97	-	-26,716,661.91	8,584,546.06
信达南郡二期	2012年	98,859,545.68	-	-54,479,765.38	44,379,780.30
信达南郡三期	2014年	35,583,280.31	-	-24,140,200.67	11,443,079.64
信达香格里拉一期	2016年	168,760,789.93	-	-97,019,044.71	71,741,745.22
信达香格里拉二期	2016年	-	443,167,794.30	-377,516,310.32	65,651,483.98
城市先锋	2014年	140,735.87	-	-	140,735.87
怡江新村	2014年	291,752.91	-	-291,752.91	-
格兰春晨	2014年	1,403,019.70	-	-	1,403,019.70
格兰云天项目的车位	-	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期(1)	2013年	63,972,433.65	-	-42,617,366.05	21,355,067.60
格兰春晨二期(2)	2016年	-	162,306,552.28	-152,862,813.78	9,443,738.50
黄河街27院	2012年	113,742,830.64	-	-11,966,495.07	101,776,335.57
穆湖花园明丽苑	2001年	15,000.00	-	-	15,000.00
银建公寓	1995年	313,225.27	-	-	313,225.27
百墅花园	2004年	1,713,255.87	-	-467,532.00	1,245,723.87
中山大厦	2003年	2,215,632.35	-	-	2,215,632.35
云海大厦	2000年	40,295.27	-	-	40,295.27
都市绿园	2008年	463,019.20	-	-19,811.47	443,207.73
都市春天	2013年	50,766,897.89	145,219.00	-13,227,682.06	37,684,434.83
信达银郡花园一	2013年	327,886,564.28	11,670,914.31	-19,282,583.62	320,274,894.97

期项目					
信达银郡花园二期项目	2013年	1,064,204,604.71	-	-229,415,178.67	834,789,426.04
兰韵春天	2016年	-	803,745,410.45	-568,674,210.04	235,071,200.41
翰林兰庭一期	2016年	-	829,791,293.14	-798,271,672.62	31,519,620.52
郡庭一期	2016年	-	602,555,452.51	-579,786,813.02	22,768,639.49
格兰晴天	2015年	1,111,470,248.96	28,256,064.62	-1,086,638,466.07	53,087,847.51
星汇金座	2015年	-	<u>49,538,957.64</u>	-23,484,899.62	<u>26,054,058.02</u>
合计		<u>5,500,473,904.40</u>	<u>8,664,757,369.55</u>	-8,119,188,667.23	<u>6,046,042,606.72</u>

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	1,391,359,124.48	675,500,000.00
国债逆回购	25,000,000.00	1,150,000,000.00
债权性投资		265,500,000.00
预缴税金	694,795,608.40	420,458,041.21
现金宝理财	3,920,000.00	2,930,000.00
其他	40,002,391.98	2,847,067.06
合计	2,155,077,124.86	2,517,235,108.27

10、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	2,822,661,915.32	30,000,000.00	2,792,661,915.32	594,874,890.48		594,874,890.48
按公允价值计量的				211,185,003.12		211,185,003.12
按成本计量的	2,822,661,915.32	30,000,000.00	2,792,661,915.32	383,689,887.36		383,689,887.36
理财产品	936,000,000.00	-	936,000,000.00	850,000,000.00		850,000,000.00
合计	3,758,661,915.32	30,000,000.00	3,728,661,915.32	1,444,874,890.48		1,444,874,890.48

注：理财产品均为浮动收益、非保本类理财产品

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
广州立成投资发展有限公司	20,027,972.04		20,027,972.04	0.00						
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)		50,000,000.00		50,000,000.00					10.00	3,032,679.99

上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00					11.11	
中投信用担保有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		30,000,000.00			3.00	
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32			149,159,640.32					3.77	
宁波汇融沁源股权投资合伙企业(有限合伙)	84,250,000.00			84,250,000.00					19.36	
宁波宝能信投资合伙企业	50,000,000.00			50,000,000.00					1.79	12,903,282.40
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)		1,340,000,000.00		1,340,000,000.00					18.33	133,732,182.07
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)		300,000,000.00		300,000,000.00					19.61	15,143,483.33
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)		499,000,000.00		499,000,000.00					40.25	
芜湖信丰投资中心(有限合伙)		270,000,000.00		270,000,000.00					32.93	

烟台京都物业管理有限 公司	200,000.00			200,000.00					20.00	24,083.09
乌鲁木齐市 商业银行	52,275.00			52,275.00					0	
合计	383,689,887.36	2,459,000,000.00	20,027,972.04	2,822,661,915.32		30,000,000.00			/	164,835,710.88

注 1：本集团对芜湖信丰投资中心（有限合伙）持股比例为 32.93%，该项投资为债权性投资，对该企业不具有重大影响，因此作为可供出售金融资产核算。

注 2：本集团对芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）持股比例为 40.25%，该项投资为债权性投资，对该企业不具有重大影响，因此作为可供出售金融资产核算。

(3). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值余额		
本期计提	30,000,000.00	30,000,000.00
其中：从其他综合收益转入		
本期减少		
其中：期后公允价值回升转回	/	/
期末已计提减值金余额	30,000,000.00	30,000,000.00

11、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

12、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	60,574,892.86		60,574,892.86	26,859,035.40		26,859,035.40	
分期收款提供劳务							
合计	60,574,892.86		60,574,892.86	26,859,035.40		26,859,035.40	/

其他说明

√适用 □不适用

于2016年12月31日，上述销售商品应收款中未实现融资收益为人民币16,362,511.87元(2015年12月31日：人民币6,506,965.18元)。长期应收款的账龄分析如下：

账龄	2016年	2015年
1年以内	34,455,926.00	25,536,341.80
1-2年	25,004,911.26	1,322,693.60
2-3年	1,114,055.60	
合计	60,574,892.86	26,859,035.40

13、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
宁波融创东新置业有限公司		100,000,000.00		-9,235,083.86						90,764,916.14	
上海泰瓴置业有限公司		20,000,000.00		-20,000,000.00						-	
上海坤瓴投资有限公司		43,750,000.00		-43,750,000.00						-	
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙企业）		25,000,000.00		-						25,000,000.00	
合肥融创政新置业有限公司	-	50,000,000.00		-11,844,100.52			-			38,155,899.48	
杭州奥体置业有限公司	-			-			-			-	
小计		238,750,000.00	0.00	-84,829,184.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	153,920,815.62	
二、联营企业											

上海万茸置业有限公司	284,940,197.67			9,776,667.31			120,000,000.00			174,716,864.98	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	80,492,452.81			2,690,418.22			-			83,182,871.03	
嘉兴经房置业有限公司	66,069,309.87			37,136,345.94			-			103,205,655.81	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	118,539,572.51			-7,784,201.57			-			110,755,370.94	
广州启创置业有限公司	44,488,433.27			-5,878,152.15			-			38,610,281.12	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	17,843,481.99			3,379,880.06			980,000.00			20,243,362.05	
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-			391,577.02			-			391,577.02	
山东世纪物业经营管理有限公司	665,625.40	-	665,625.40	-			-			-	
宁波江北万科置业有限公司	-	101,250,000.00		-			-			101,250,000.00	
新疆广电传输网络有限责任公司											
小计	613,039,073.52	101,250,000.00	665,625.40	39,712,534.83	0.00	0.00	120,980,000.00	0.00	0.00	632,355,982.95	
合计	613,039,073.52	340,000,000.00	665,625.40	-45,116,600.00	0.00	0.00	120,980,000.00	0.00	0.00	786,276,700.00	

	73.52	00.00	.40	49.55			00.00			98.57	
--	-------	-------	-----	-------	--	--	-------	--	--	-------	--

其他说明

注 1：本集团对新疆广电传输网络有限责任公司的投资因分担的累积亏损相应长期股权投资亏损已减记至零；注 2：本集团对杭州奥体置业有限公司尚未实际出资。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,196,968,118.59	1,196,968,118.59
2. 本期增加金额	51,863,554.91	51,863,554.91
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	51,863,554.91	51,863,554.91
3. 本期减少金额	272,868,713.26	272,868,713.26
(1) 处置或报废	37,683,413.26	37,683,413.26
(2) 转换为自用房地产	235,185,300.00	235,185,300.00
4. 期末余额	975,962,960.24	975,962,960.24
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	155,100,912.11	155,100,912.11
2. 本期增加金额	34,014,806.07	34,014,806.07
(1) 计提或摊销	34,014,806.07	34,014,806.07
3. 本期减少金额	28,114,891.45	28,114,891.45
(1) 处置或报废	9,557,330.06	9,557,330.06
(2) 其他转出(转换为自用房地产)	18,557,561.39	18,557,561.39
4. 期末余额	161,000,826.73	161,000,826.73
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	814,962,133.51	814,962,133.51
2. 期初账面价值	1,041,867,206.48	1,041,867,206.48

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

注 1: 本期处置的投资性房地产为本公司之子公司上海信达立人投资管理有限公司处置广州建和中心、昆明银佳大厦和青岛世纪大厦账面价值人民币 27,985,801.43 元, 及新疆信达银通置业有限公司处置银通大厦账面价值人民币 140,281.77 元。

注 2: 截至 2016 年 12 月 31 日, 账面价值中人民币 21,266,856.78 元的投资性房地产用于短期借款抵押, 人民币 267,133,924.72 元的投资性房地产用于长期借款抵押。

15、固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
----	--------	------	------	------	----

一、账面原值：					
1. 期初余额	76,499,155.01	1,525,547.66	46,948,959.26	25,099,263.83	150,072,925.76
2. 本期增加金额	235,185,300.00	66,605.14	918,188.84	5,050,928.94	241,221,022.92
(1) 购置		66,605.14	918,188.84	5,050,928.94	6,035,722.92
(2) 投资性房地产转换为自用房地产	235,185,300.00				235,185,300.00
3. 本期减少金额	0.00	14,100.00	2,999,676.21	1,195,690.79	4,209,467.00
(1) 处置或报废		14,100.00	2,999,676.21	1,166,864.79	4,180,641.00
(2) 因出售子公司而减少				28,826.00	28,826.00
4. 期末余额	311,684,455.01	1,578,052.80	44,867,471.89	28,954,501.98	387,084,481.68
二、累计折旧					
1. 期初余额	26,323,528.36	995,885.37	30,968,396.41	16,608,200.91	74,896,011.05
2. 本期增加金额	20,418,260.11	399,642.42	3,296,332.56	3,062,437.43	27,176,672.52
(1) 计提	1,860,698.72	399,642.42	3,296,332.56	3,062,437.43	8,619,111.13
(2) 投资性房地产转换为自用房地产	18,557,561.39				18,557,561.39
3. 本期减少金额	0.00	13,378.00	2,862,311.27	867,866.75	3,743,556.02
(1) 处置或报废		13,378.00	2,862,311.27	843,595.08	3,719,284.35
(2) 因出售子公司而减少				24,271.67	24,271.67
4. 期末余额	46,741,788.47	1,382,149.79	31,402,417.70	18,802,771.59	98,329,127.55
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	264,942,666.54	195,903.01	13,465,054.19	10,151,730.39	288,755,354.13
2. 期初账面价值	50,175,626.65	529,662.29	15,980,562.85	8,491,062.92	75,176,914.71

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

截至 2016 年 12 月 31 日账面价值中人民币 1,537,246.77 元的固定资产用于短期借款抵押，人民币 221,206,741.64 元的固定资产用于长期借款抵押。

2016 年无暂时闲置、经营性租出、未办妥产权证的固定资产。

16、在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

17、固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
报废固定资产清理		5,747.09
合计		5,747.09

18、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	8,804,938.17	10,036,246.61
2. 本期增加金额		1,162,071.02	1,162,071.02
(1) 购置		1,162,071.02	1,162,071.02
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	1,231,308.44	9,967,009.19	11,198,317.63
二、累计摊销			
1. 期初余额	308,220.31	7,340,194.38	7,648,414.69
2. 本期增加金额	30,914.94	1,016,563.10	1,047,478.04
(1) 计提	30,914.94	1,016,563.10	1,047,478.04
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	339,135.25	8,356,757.48	8,695,892.73
三、减值准备			
1. 期初余额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	892,173.19	1,610,251.71	2,502,424.90
2. 期初账面价值	923,088.13	1,464,743.79	2,387,831.92

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

□适用 √不适用

19、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00					3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00					310,000.00
沈阳信达理想物业管理有限公司	35,401.83					35,401.83
北京达于科技有限公司	90,663,216.21					90,663,216.21
合计	94,981,050.04					94,981,050.04

其他说明

√适用 □不适用

公司年末对与商誉有关的资产组和资产组合进行了减值测试,未发现存在减值迹象。商誉减值测试方法详见会计政策五、20和5、28。

20、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	3,824,854.89	12,159,635.48	3,801,102.95		12,183,387.42
房屋租金	433,768.54	270,958.82	512,868.54		191,858.82
其他	987,936.83		312,098.89		675,837.94
合计	5,246,560.26	12,430,594.30	4,626,070.38		13,051,084.18

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	173,776,777.31	43,444,194.33	54,285,455.28	13,571,363.82
预提的应付工资	48,296,222.48	12,074,055.62	32,501,841.84	8,125,460.46
预收房款	1,532,484,665.28	383,121,166.32	646,441,965.40	161,610,491.35
可抵扣亏损	114,990,661.70	28,747,665.37	247,792,037.20	61,948,009.30
预提土地增值税	240,389,409.24	60,097,352.31	47,265,357.20	11,816,339.30
预计负债			397,270.36	99,317.59

未弥补投资损失			16,276,445.00	4,069,111.25
抵消内部未实现利润	680,229,048.04	170,057,262.06	642,791,620.32	160,697,905.08
其他	146,002,027.88	36,500,506.97	55,404,636.12	13,851,159.03
合计	2,936,168,811.93	734,042,202.98	1,743,156,628.72	435,789,157.18

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收购子公司转回	369,069,655.04	92,267,413.76	378,939,109.76	94,734,777.44
可供出售金融资产公允价值变动			202,685,269.03	50,671,317.26
成本分摊差异	44,487,036.32	11,121,759.08	156,355.84	39,088.96
债务重组			8,049,475.91	2,012,369.00
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.37	28,779,801.34	115,119,205.37	28,779,801.34
合计	528,675,896.73	132,168,974.18	704,949,415.91	176,237,354.00

(3). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	167,049,397.92	137,829,981.26
可抵扣亏损	538,765,347.95	339,461,684.84
合计	705,814,745.87	477,291,666.10

(4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年		15,052,583.27	
2017 年	2,011,340.76	2,042,552.81	
2018 年	10,766,278.07	10,935,403.94	
2019 年	10,258,833.38	10,248,085.96	
2020 年	104,657,852.32	301,183,058.86	
2021 年	411,071,043.42		
合计	538,765,347.95	339,461,684.8	/

22、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	400,000,000.00	431,000,000.00

债权性投资	85,000,000.00	346,000,000.00
其他	2,280,364.17	393,142.41
合计	487,280,364.17	777,393,142.41

其他说明：

于 2016 年 12 月 31 日，其他非流动资产转回坏账准备人民币 225,000.00 元。

23、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		1,228,000,000.00
抵押借款	114,000,000.00	410,370,000.00
保证借款	9,530,000.00	5,115,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	1,908,390,000.00
合计	523,530,000.00	8,661,760,000.00

短期借款分类的说明：

于 2016 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为从 4.000%至 6.743%(2015 年 12 月 31 日：4.785%至 9.900%)。

注 1：于 2016 年 12 月 31 日账面价值为人民币 9,530,000.00 元的保证借款由本公司为子公司提供保证。

注 2：于 2016 年 12 月 31 日抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、55。

24、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	2,196,191,166.01	1,389,895,822.42
1 年至 2 年(含 2 年)	293,877,766.05	236,609,852.65
2 年至 3 年(含 3 年)	79,376,193.19	53,602,839.20
3 年以上	47,220,113.84	38,873,109.98
合计	2,616,665,239.09	1,718,981,624.25

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江省建工集团有限责任公司	79,240,644.55	未到结算期
安徽广厦建筑(集团)股份有限公司	43,701,352.12	未到结算期
方远建设集团股份有限公司	36,952,239.00	未到结算期
南通四建集团有限公司	34,108,936.84	未到结算期
安徽建工集团有限公司	16,920,950.00	未到结算期
宁波市海曙区房地产管理处	12,907,598.00	未到结算期

安徽华力建设集团有限公司	10,299,247.00	未到结算期
合计	234,130,967.51	/

其他说明

适用 不适用

25、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	11,680,671,631.29	6,985,462,778.16
房租、物业款	25,614,284.79	8,327,180.19
其他	12,011,988.73	5,371,443.17
合计	11,718,297,904.81	6,999,161,401.52

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
格兰星辰	181,389,993.00	尚未交付
海上传奇	69,073,810.00	尚未交付
信达国际一期项目	57,523,648.00	尚未交付
滨江蓝庭	57,200,662.53	尚未交付
蓝湖郡住宅	48,633,235.00	尚未交付
水岸茗都	7,147,283.00	尚未交付
合计	420,968,631.53	/

预收款项账龄分析如下：

账龄	2016年		2015年	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	11,254,963,471.79	96.04	6,347,554,408.52	90.69
1年至2年	386,379,025.63	3.30	648,324,787.70	9.26
2年至3年	75,865,992.39	0.65	2,812,044.00	0.04
3年以上	1,089,415.00	0.01	470,161.30	0.01
合计	11,718,297,904.81	100.00	6,999,161,401.52	100.00

其他说明

适用 不适用

主要预收售楼款明细如下：

单位：元

项目名称	2016年	2015年	预计竣工时间	预售比例
信达天御	2,880,336,445.00	2,028,011,366.99	一期 S1-10 地块、	一期 100%

			S1-11 地块 2017 年、 S1-13 地块 2016 年； 二期 2019 年；三期 2019 年	s-13 地块 99% s-14 地 块 99%
公园里	1,281,157,545.00	-	2017 年	一期 66%
海上传奇	1,202,023,690.00	615,126,559.00	二期 2017 年	二期 100%
东钱湖 07-7 地块一期项目	1,193,320,962.00	-	2018 年	78%
高桥项目-格兰星辰	1,176,825,578.00	181,389,993.00	2017 年	83%
罗泾信达蓝庭	1,034,196,351.00	60,000.00	2017 年	97%
信达·蓝湖郡	601,581,767.96	386,694,121.00	2017 年	一期 81% 二期 78% 排屋 100%
鄞州区下应“B”地块项目-格 兰郡庭	476,574,122.00	606,325,471.80	一期 2017 年 二期 2017 年	一期 100%
信达香格里拉三期	360,984,949.74	-	三期 2019 年	三期 30%
上郡一期	358,928,192.00	-	2017 年	63%
滨江蓝庭	336,295,031.68	57,500,662.53	2017 年	一期 66%
银海御湖	162,611,195.99	-	2017 年	一期 64%
荷塘月色	125,490,906.50	2,583,282.00	已竣工	100%
信达蓝爵	71,141,087.19	664,839,830.98	2016 年	99%
信达国际一期	84,931,015.88	69,153,648.00	已竣工	25%
信达国际二期	57,859,860.18	2,754,000.00	2017 年	
海天下	55,529,090.00	8,374,369.54	已竣工	一期：79% 二期：100% 三期 I 区： 70% 四期：87%
信达银郡一期	3,870,000.00	7,770,543.00	已竣工	73%
信达银郡二期	7,790,649.00		已竣工	45%
信达南郡	28,124,527.76	4,686,425.85	已竣工	100%
金领时代	21,174,772.36	20,174,772.36	已竣工	92% (不含车位)
千禧银杏苑	20,454,609.43	26,766,630.12	已竣工	99%
新城国际项目	19,618,457.00	187,830,543.36	已竣工	67%
理想新城	17,532,300.05	120,023,840.00	已竣工	一期 59% 二期 99% 尚城 88%
信达雅山新天地	16,594,158.52	17,093,012.77	已竣工	90% (不含车位)
水岸茗都项目	16,107,940.00	8,624,339.91	已竣工	100% (不含车位)
信达银杏尚郡项目	11,283,206.00	1,038,000.00	已竣工	100%
信达龙湾	10,790,968.91	36,439,508.00	已竣工	65%
信达国际金融中心	10,555,406.00	550,000.00	2018 年	3%
信达·兰韵春天	10,326,530.99	254,046,281.43	已竣工	84%
鄞州投创地块(格兰晴天)	7,597,103.00	814,502,403.00	已竣工	100%
蓝庭府邸	5,077,279.01	54,518,501.43	已竣工	77% (不含车位)
西山银杏	4,324,783.00	3,287,973.15	已竣工	一期 100% 二期 91% (不含车位)
格林小镇一期	1,461,985.00	443,968.00	已竣工	98%
格兰英郡	550,000.00	288,561.00	已竣工	一期 99% 二期 100% 三期 98% 四期 99%
银杏苑	500,008.00	2,859,801.30	已竣工	100%

信达翰林兰庭一期	448,942.14	401,122,977.60	已竣工	99%
信达柳郡苑	300,000.00	390,000.00	已竣工	99%
信达香格里	-	207,232,041.66	已竣工	100%
宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块-保障房	-	183,110,000.00	已竣工	100%
信达好第坊项目	-	2,326,000.00	已竣工	100%
美兰湖信达郡庭	-	1,860,000.00	已竣工	100%
秀山信达城一期	-	1,833,322.00	已竣工	100%
格兰春晨	-	576,584.00	已竣工	100%
银建公寓盛黎明	-	50,000.00	已竣工	100%
合计	<u>11,674,271,416.29</u>	<u>6,982,259,334.78</u>		

26、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	123,445,191.04	392,874,218.10	275,649,241.87	240,670,167.27
二、离职后福利-设定提存计划	3,499,762.91	31,169,701.91	29,512,881.16	5,156,583.66
三、辞退福利	2,062.50	90,285.30	90,285.30	2,062.50
合计	126,947,016.45	424,134,205.31	305,252,408.33	245,828,813.43

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	109,168,399.52	332,500,000.00	216,429,467.75	225,238,931.77
二、职工福利费		24,100,468.32	24,100,468.32	0.00
三、社会保险费	1,266,731.53	13,533,440.32	13,355,772.45	1,444,399.40
其中：医疗保险费	1,255,059.87	12,271,343.84	12,104,908.35	1,421,495.36
工伤保险费	4,277.16	483,423.19	474,670.90	13,029.45
生育保险费	7,394.50	778,673.29	776,193.20	9,874.59
四、住房公积金	27,894.53	13,422,171.32	13,420,599.44	29,466.41
五、工会经费和职工教育经费	12,982,165.46	7,332,590.60	6,358,723.88	13,956,032.18
六、其他		1,985,547.54	1,984,210.03	1,337.51
合计	123,445,191.04	392,874,218.10	275,649,241.87	240,670,167.27

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,863,424.98	18,899,096.66	18,865,372.95	1,897,148.69
2、失业保险费	189,656.95	1,100,624.42	1,103,660.36	186,621.01
3、企业年金缴费	1,446,680.98	11,169,980.83	9,543,847.85	3,072,813.96
合计	3,499,762.91	31,169,701.91	29,512,881.16	5,156,583.66

27、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	544,382,996.64	290,698,692.01
土地增值税	335,866,791.42	52,613,756.02
增值税	88,981,414.06	1,698,262.54
城市维护建设税	4,754,263.64	3,271,943.81
教育费附加	3,703,066.15	2,955,435.31
个人所得税	2,727,208.21	1,553,961.28
印花税	2,615,872.11	139,725.53
房产税	1,823,980.58	3,023,399.67
营业税	1,815,328.23	53,148,619.07
土地使用税	1,711,696.27	1,806,436.09
水利建设基金	178,283.19	228,832.24
地方价格调节基金	89,939.78	631,088.05
其他	86,117.51	84,866.00
合计	988,736,957.79	411,855,017.62

28、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	113,250,058.61	70,848,705.30
短期借款应付利息	1,649,624.78	56,693,827.30
长期应付款应付利息		6,549,222.05
其他应付款应付利息	41,791,452.29	20,101,197.22
应付债券应付利息	328,515,277.78	
合计	485,206,413.46	154,192,951.87

29、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	731,383.20	731,383.20
合计	731,383.20	731,383.20

30、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	1,155,484,577.80	454,087,494.69
收取的押金、质保金	76,222,385.49	99,247,088.50
股权转让款	10,000,000.00	43,548,119.26
代扣代缴费用	76,906,126.00	36,169,929.25
其他	35,528,621.91	49,797,420.44
合计	1,354,141,711.20	682,850,052.14

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京宏泰盛业投资有限公司	54,506,175.59	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	20,000,000.00	尚未到期
辽宁海州露天矿业有限责任公司	12,860,000.00	尚未到期
自然人	18,668,680.33	尚未到期
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	尚未到期
合计	116,039,437.71	/

其他说明

□适用 √不适用

31、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	7,256,187,704.51	5,588,327,595.89
合计	7,256,187,704.51	5,588,327,595.89

32、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	9,117,000,000.00	3,978,000,000.00
抵押借款	3,170,993,000.00	2,975,000,000.00
保证借款	1,393,000,000.00	1,960,000,000.00
信用借款	3,970,000,000.00	4,261,803,000.00
合计	17,650,993,000.00	13,174,803,000.00

长期借款分类的说明：

注 1：于 2016 年 12 月 31 日，保证借款账面价值中接受信达投资提供保证的借款金额为人民币 1,090,000,000.00 元；本公司为二级子公司提供保证的借款金额为人民币 303,000,000.00 元。

注 2：于 2016 年 12 月 31 日，抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、55。抵押借款账面价值中金额为人民币 2,886,373,000.00 元的借款除提供抵押资产外，另由本公司提供保证；金额为人民币 79,997,704.51 元的借款由本集团的二级子公司提供保证。

注 3：于 2016 年 12 月 31 日，质押借款的质押资产均为本集团持有的二级及三级子公司股权。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2016 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 4.75%至 9.00%(2015 年 12 月 31 日：5.67%至 10.00%)。

33、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开发行公司债券	5,981,791,806.69	
公开发行公司债券	2,988,746,301.37	
中期票据	2,997,894,977.84	3,075,684,166.67
合计	11,968,433,085.90	3,075,684,166.67

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
私募一期	3,000,000,000.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00		2,991,084,905.66	101,933,333.33	1,791,160.51	-	2,992,876,066.17
私募二期	3,000,000,000.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00		2,987,264,150.96	53,250,000.00	1,651,589.56	-	2,988,915,740.52
公募一期	2,500,000,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00		2,488,750,000.00	80,750,000.00	1,886,301.37	-	2,490,636,301.37
公募二期	500,000,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00		497,750,000.00	14,194,444.44	360,000.00	-	498,110,000.00
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,549,032,819.11		88,450,000.00	300,821.92	50,750,000.00	1,498,583,641.03

中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,426,400,892.65		78,283,333.33	280,767.12	27,377,777.78	1,399,303,881.99
中票三期	100,000,000.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,250,454.91		5,591,666.68	16,722.13	259,722.22	100,007,454.82
合计	/	/	/	11,963,550,000.00	3,075,684,166.67	8,964,849,056.62	422,452,777.78	6,287,362.61	78,387,500.00	11,968,433,085.90

其他说明：

√适用 □不适用

2016年本集团于上海证券交易所发行票面金额为100元/张私募票据6千万张，100元/张公募票据3千万张。其中，私募一期票面利率为5.56%，私募二期票面利率为4.50%，公募一期票面利率为3.80%，公募二期票面利率为3.50%，票据均为每年付息一次，到期一次还本。

34、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
中国信达资产管理股份有限公司	2,257,000,000.00	
深圳泰禾房地产开发有限公司		657,000,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

35、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同	397,270.34		
其他	789,200.00	1,233,278.73	主要为公司2014年收购琼海项目，协议约定收购对价为1.44亿元及项目开发后收益的15%。根据协议预测该项目利润，计提15%的预计负债。
合计	1,186,470.34	1,233,278.73	/

36、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00			207,670,980.00	
合计	207,670,980.00			207,670,980.00	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
信达·泉天下项目	207,670,980.00				207,670,980.00	与资产相关

合计	207,670,980.00				207,670,980.00	/
----	----------------	--	--	--	----------------	---

其他说明:

适用 不适用

37、其他非流动负债

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
合并结构化主体其他所有者权益	99,139.22	202,101,363.81
合计	99,139.22	202,101,363.81

38、股本

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,524,260,442.00						1,524,260,442.00

39、资本公积

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,512,312,397.27	2,818,235.33	5,889,276.00	1,509,241,356.60
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
合计	1,542,762,376.77	2,818,235.33	5,889,276.00	1,539,691,336.10

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

本集团于 2016 年 10 月 12 日因处置持有的广州立成投资发展有限公司 17.32% 的股权减少资本公积人民币 5,889,276.00 元。本集团于 2016 年 3 月 4 日因处置本集团之公司宁波东钱湖信达中建置业有限公司 10% 股权增加资本公积人民币 187,256.77 元。本集团于 2016 年 8 月 24 日因收购本集团之子公司宁波恒兴房地产开发有限公司 20% 少数股权增加资本公积人民币 2,630,978.56 元。

40、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	152,013,951.79	20,431,990.28	223,117,259.30	-50,671,317.26	-152,013,951.79		0.00
可供出售金融资产公允价值变动损益	152,013,951.79	20,431,990.28	223,117,259.30	-50,671,317.26	-152,013,951.79		0.00
其他综合收益合计	152,013,951.79	20,431,990.28	223,117,259.30	-50,671,317.26	-152,013,951.79		0.00

41、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,225,801,995.06	4,518,061,995.16
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,225,801,995.06	4,518,061,995.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	880,995,400.97	860,166,044.10
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	152,426,044.20	152,426,044.20
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,954,371,351.83	5,225,801,995.06

本集团于 2016 年 12 月 31 日未分配利润余额中包含母公司已提取的盈余公积人民币 208,712,001.50 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 175,968,637.65 元)以及包含子公司已提取的盈余公积人民币 438,993,261.39 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 392,944,775.25 元)。

本公司于 2016 年 6 月 7 日进行 2015 年度利润分配，以 2015 年底的总股份 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金 0.10 元(含税)，合计分配现金股利人民币 152,426,044.20 元。本次现金股利的分配的股权登记日为 2016 年 6 月 6 日，除息日为 2016 年 6 月 7 日。

42、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	7,773,555,019.03	5,739,750,534.36
其他业务	433,362,136.00	46,940,998.06	362,037,889.85	39,436,657.73
合计	11,570,681,956.33	8,706,015,125.27	8,135,592,908.88	5,779,187,192.09

43、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	388,297,360.94	444,574,714.94
城市维护建设税	41,646,959.10	27,099,068.21
教育费附加	28,781,936.10	22,325,352.17
土地增值税	429,464,711.66	235,672,292.05
水利基金	4,003,786.30	3,161,488.96
其他	32,245,476.52	8,529,847.94
合计	924,440,230.62	741,362,764.27

44、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
策划费	105,763,588.07	52,223,091.72
广告宣传费	95,358,038.91	95,234,291.51
中介费	58,099,669.06	40,200,992.38
办公费	22,068,591.14	10,807,973.53
人工费	8,674,693.61	14,429,312.49
展览费	3,294,424.73	3,718,623.34
其他费用	12,795,921.74	10,322,269.52
合计	306,054,927.26	226,936,554.49

45、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	242,329,433.92	233,549,630.60
办公费	38,084,790.53	37,746,145.18
摊提费	16,106,181.26	11,437,588.63
业务招待费	14,957,195.25	15,152,740.50
公务交通费	15,064,497.10	8,331,552.25
咨询费	12,394,410.72	26,089,984.83
差旅费	10,508,072.84	9,679,411.19
税金	9,846,015.54	30,725,639.69
审计费	3,089,672.97	3,493,277.33
董事会费	1,995,036.27	1,421,249.72
其他	33,391,312.51	13,325,335.49
合计	397,766,618.91	390,952,555.41

46、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	779,241,709.92	312,954,247.97
利息收入	-74,270,999.48	-84,255,941.96
手续费及其他	9,175,101.93	13,240,466.07
合计	714,145,812.37	241,938,772.08

47、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	849,870.74	9,248,885.98
二、存货跌价损失	150,077,169.85	
三、可供出售金融资产减值损失	30,000,000.00	
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		

六、投资性房地产减值损失		
合计	180,927,040.59	9,248,885.98

48、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-45,116,649.55	130,309,505.33
处置长期股权投资产生的投资收益	485,397,648.07	96,953,967.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		12,036.83
可供出售金融资产等取得的投资收益	168,009,913.99	25,534,504.40
处置可供出售金融资产取得的投资收益	278,125,845.27	17,104,529.64
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		97,088.62
国债逆回购业务产生的投资收益	3,507,896.06	10,031,967.42
其他	49,452,760.65	5,989,060.07
合计	939,377,414.49	286,032,659.51

49、营业外收入

营业外收入情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	220,830.93	377,306.32	220,830.93
其中：固定资产处置利得	220,830.93	377,306.32	220,830.93
无形资产处置利得			
政府补助	8,931,125.94	8,533,159.80	4,591,125.94
无法支付的应付款项	9,333,603.52	15,929,039.63	9,333,603.52
违约金收入	7,845,813.13	2,082,068.89	7,845,813.13
其他	3,978,706.80	4,559,622.52	3,978,706.80
合计	30,310,080.32	31,481,197.16	25,970,080.32

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
专门补助（注）	4,340,000.00	3,506,000.00	与收益相关
物业发展资金	1,868,000.00	1,086,000.00	与收益相关
财政扶持款及财政补贴	1,791,300.00	310,000.00	与收益相关
中小企业发展专项补助	425,631.01	-	与收益相关
节能补助	245,000.00	-	与收益相关
税收补助	2,000.00	3,522,000.00	与收益相关
其他	259,194.93	109,159.80	与收益相关
合计	8,931,125.94	8,533,159.80	/

注：本公司之子公司上海信达立人投资管理有限公司收到上海浦东新区财政局发放对上海作出贡献的专门补助。

50、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	12,986.42	31,330.77	12,986.42
其中：固定资产处置损失	12,986.42	31,330.77	12,986.42
无形资产处置损失			
对外捐赠	3,000.00	200,000.00	3,000.00
赔偿金违约金	2,375,764.61	1,054,335.39	2,375,764.61
其他	364,788.49	7,241.91	364,788.49
合计	2,756,539.52	1,292,908.07	2,756,539.52

51、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	746,093,360.59	348,014,894.98
递延所得税费用	-290,700,592.78	-98,559,332.72
合计	455,392,767.81	249,455,562.26

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,308,263,156.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	327,065,789.15
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	25,318,593.27
非应税收入的影响	-1,901,025.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,590,922.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-52,859,778.31
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	109,990,548.25
按权益法核算的长期股权投资的投资收益	-11,279,162.39
其他	12,466,880.09
所得税费用	455,392,767.81

其他说明：

适用 不适用

注 1：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

52、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、40

53、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金以及往来款	9,200,196,360.38	7,327,068,642.87
物业收取的水电费	18,937,806.04	36,165,381.36
收到政府补助款	8,931,125.94	8,533,159.80
利息收入	74,270,999.48	84,255,941.96
其他	36,745,696.31	75,047,633.55
合计	9,339,081,988.15	7,531,070,759.54

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金以及往来款	9,439,216,131.28	7,140,673,615.56
管理费用、销售费用	456,028,190.95	268,509,755.26
按揭保证金	16,412,000.83	85,442,693.16
其他	221,917,191.05	92,957,128.64
合计	10,133,573,514.11	7,587,583,192.62

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回定期存款本金	50,000,000.00	300,000,000.00
收回资金拆借款	4,313,227,136.00	475,000,000.00
合计	4,363,227,136.00	775,000,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借款	4,376,245,260.48	1,306,500,000.00
合计	4,376,245,260.48	1,306,500,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
发行中票收到现金		2,997,000,000.00
收到资金拆借款	1,743,710,000.00	60,500,000.00
银行保证金	61,079,450.70	13,000,000.00
其他	2,160,348.45	
合计	1,806,949,799.15	3,070,500,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	2,456,762,222.22	173,700,000.00
购买少数股东权益		157,936,300.00
银行保证金		68,124,370.68
退还少数股东出资		
贷款手续费	6,250,000.00	900,000.00
其他	1,370,000.00	5,290,061.79
合计	2,464,382,222.22	405,950,732.47

54. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	852,870,388.79	812,731,570.90
加：资产减值准备	180,927,040.59	9,248,885.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,619,111.13	9,437,987.03
无形资产摊销	1,047,478.04	1,184,898.03
长期待摊费用摊销	4,626,070.38	5,853,478.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-37,560,648.17	-60,139,351.99
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	779,241,709.92	312,954,297.97
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,084,007,208.68	-471,044,937.55
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	297,303,530.22	-74,668,844.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,602,937.44	-23,890,488.59
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,688,594,207.84	330,027,867.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,240,036,498.60	-6,321,305,876.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,926,939,858.51	1,101,247,547.50
其他（投资性房地产摊销）	34,014,806.07	22,820,715.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,491,138,509.88	-4,345,542,250.55
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
减：现金的期初余额	5,644,163,906.10	2,226,156,739.48
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,659,704,890.24	3,418,007,166.62

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	20,990,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	20,990,000.00

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	804,361,440.68
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	122,150,745.31
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	682,210,695.37

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
其中：库存现金	247,606.60	328,668.44
可随时用于支付的银行存款	8,303,621,189.74	5,643,835,237.66
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

55、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	85,512,478.42	
存货	17,493,067,902.03	用于抵押取得贷款
固定资产	222,743,988.41	用于抵押取得贷款
投资性房地产	288,400,781.50	用于抵押取得贷款
长期股权投资	1,943,038,945.18	用于质押取得贷款
合计	20,032,764,095.54	/

其他说明：

注1：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币85,512,478.42元的货币资金为所有权受限的货币资金，详见附注七、1。

注2：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币1,943,038,945.18元的长期股权投资为本公司持有的二级及三级子公司的股权，账面价值已合并抵销。

56、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海宝纳园置业发展有限公司	70,287,893.20	48.00	挂牌转让	2016年11月23日	股权转让完成,本公司丧失控制权。	56,929,763.34	0.00					
宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)	735,076,325.26	62.03	协议退伙	2016年12月31日	股权转让完成,本公司丧失控制权。	400,054,136.00	0.00					

其他说明:

√适用 □不适用

1. 宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)的持股比例为实缴出资比例。

2. 公司子公司上海信达银泰置业有限公司处置其持有的上海宝纳园置业发展有限公司 48%的股权，处置收益分两部分：1) 处置价款与对应净资产份额（13,358,129.76 元）差异确认投资收益 56,929,763.34 元；2) 对前期末实现内部损益视同销售转出确认投资收益 34,054,626.42 元。

4、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1. 本集团以现金人民币 5,000,000.00 元购买杭州融鑫恒投资有限公司持有的杭州赛越投资管理有限公司 100%的股权及债权，本集团于 2016 年 5 月取得杭州赛越投资管理有限公司，购买日确定为 2016 年 6 月 30 日。因相关资产不构成业务，本次交易作为资产收购。

2. 本集团以现金人民币 20,990,000.00 元和长期应付款 10,000,000.00 元购买合肥和麟投资管理咨询有限公司和合肥吉合谷商贸有限公司持有的合肥亚太科技发展有限公司 100%的股权及债权。本集团于 2016 年 1 月 15 日取得合肥亚太科技发展有限公司，购买日确定为 2016 年 1 月 31 日。因相关资产不构成业务，本次交易作为资产收购。

3. 报告期内公司新设成立上海坤安投资有限公司、上海坤安置业有限公司、深圳信润房地产开发有限公司、杭州信达地产有限公司、宁波坤安投资有限公司、新疆坤通达房地产开发有限公司、重庆坤信实业有限公司，宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）、宁波坤皓投资有限公司用于新项目的开发和经营。

4. 本集团于 2016 年 5 月从宁波沁信股权投资合伙企业（有限合伙）协议退伙，并于 2016 年 11 月完成退伙相关的备案手续，退伙手续完成后，该合伙企业不再纳入合并范围。

本集团于 2016 年 6 月 22 日从宁波汇融沁锦投资合伙企业（有限合伙）协议退伙，退伙手续完成后，该合伙企业不再纳入合并范围。

5、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

二级子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
信达(阜新)房地产开发有限公司	阜新市	阜新市	房地产	70		设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100		设立或投资
广州信达置业投资有限公司	广州市	广州市	房地产	100		设立或投资
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100		设立或投资
宁波汇融沁晖投资合伙企业	深圳市	宁波市	投资	99.78		设立或投资
宁波汇融沁易投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	100		设立或投资
宁波汇融沁宏股权投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	81.10		设立或投资
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100		设立或投资
浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100		反向购买取得
上海信达银泰置业	上海市	上海市	房地产	100		反向购买取得

有限公司						
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100		反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100		反向购买取得
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100		反向购买取得
海南信达置业有限公司	海口市	海口市	房地产	100		反向购买取得

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

1. 报告期末公司控制的重要结构化主体有宁波汇融沁宏股权投资合伙企业(有限合伙)(持股比例 81.1%)、宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)(持股比例 99.78%)，公司均作为有限合伙人(LP)，以认缴的出资比例承担责任。

2. 报告期末公司控制的宁波汇融沁易股权投资合伙企业(有限合伙)，已无投资项目。

其他说明：

1. 上表所列子公司为本集团直接控制的二级子公司
2. 对合伙企业持股比例为本公司在该合伙企业中实缴出资比例。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00%	-633,910.69		1,877,780.70
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	18.60%	-241,437.08		39,202,582.06
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	-50,473,599.64		84,202,821.75
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10.00%	-1,898,681.83		32,157,388.76
杭州信达地产有限公司	25.00%	-482,119.99		-482,119.99
芜湖万科信达	49.00%	20,356,680.86		59,514,162.34

房地产有限公司				
宁波建信置业有限公司	15.00%	7,199,500.46		32,459,854.67
杭州华建置业有限公司	45.00%	434,014.96		22,865,252.90

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
信达(阜新)房地产开发有限公司	781,742,204.78	4,959,336.78	786,701,541.56	572,771,292.55	207,670,980.00	780,442,272.55	679,181,943.20	5,718,672.82	684,900,616.02	468,857,331.37	207,670,980.00	676,528,311.37
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	889,591,201.17	685,699.85	890,276,901.02	407,224,358.50	280,000,000.00	687,224,358.50	948,418,898.57	2,191,311.22	950,610,209.79	746,259,618.43		746,259,618.43
绍兴信达建设开发有限公司	1,223,784,814.41	352,586.50	1,224,137,400.91	972,785,694.19		972,785,694.19	1,570,627,902.79	565,120.91	1,571,193,023.70	1,070,773,855.36	98,400,000.00	1,169,173,855.36
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,055,534,632.44	35,657,443.61	2,091,192,076.05	1,769,618,188.46		1,769,618,188.46	1,350,909,374.50	2,958,981.19	1,353,868,355.69	507,578,188.72	505,000,000.00	1,012,578,188.72
芜湖万科信达房地产有限公司	1,634,735,930.19	66,789,636.79	1,701,525,566.98	1,580,068,092.81		1,580,068,092.81	1,428,776,295.91	19,163,947.83	1,447,940,243.74	1,154,027,016.24	214,000,000.00	1,368,027,016.24
宁波建信置业有限公司	323,133,803.63	91,438.08	323,225,241.71	134,145,054.95		134,145,054.95	317,811,428.38	311,537.99	318,122,966.37	131,487,271.69		131,487,271.69
杭州华建置业有限公司	54,602,265.82	484,206.78	55,086,472.60	4,274,799.49		4,274,799.49	57,527,756.79	544,147.13	58,071,903.92	8,224,708.49		8,224,708.49

杭州信达地产有限公司	3,675,869,546.35	775,403.11	3,676,644,949.46	1,596,355,549.40	1,982,700,000.00	3,579,055,549.40						
------------	------------------	------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--	--	--	--	--	--

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
信达(阜新)房地产开发有限公司		-2,113,035.64	-2,113,035.64	-16,523,558.88		-1,969,300.02	-1,969,300.02	-16,772,762.22
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	113,880,843.71	-1,298,048.84	-1,298,048.84	73,299,941.45		-259,475.40	-259,475.40	34,049,792.69
绍兴信达建设开发有限公司	243,339,094.30	-150,667,461.62	-150,667,461.62	150,265,478.14		-141,801,587.40	-141,801,587.40	176,581,472.27
宁波东钱湖信达中建置业有限公司		-19,716,279.38	-19,716,279.38	863,674,929.97		-2,319,999.73	-2,319,999.73	151,589,948.00
芜湖万科信达房地产有限公司	587,844,279.93	41,544,246.67	41,544,246.67	833,102,809.41	151,577.50	-10,385,140.31	-10,385,140.31	201,925,979.14
宁波建信置业有限公司	202,244,307.50	-2,444,492.08	-2,444,492.08	176,048,765.12	18,029,292.00	-825,699.43	-825,699.43	-89,704,786.89
杭州华建置业有限公司	15,321,626.95	964,477.68	964,477.68	10,266,865.37	46,017,009.00	5,420,155.08	5,420,155.08	30,891,456.13
杭州信达地产有限公司		-2,410,599.94	-2,410,599.94	-3,526,865,092.30				

其他说明：

杭州信达地产有限公司为报告期内新设三级子公司。

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

√适用□不适用

1. 2016年3月4日,公司子公司浙江信达地产有限公司向宁波万科房地产开发有限公司出售其持有的宁波东钱湖信达中建置业有限公司10%股权,报告期内少数股东权益变动34,056,070.59元。

2. 2016年8月24日,公司子公司浙江信达地产有限公司收购其控股的宁波恒兴房地产开发有限公司20%少数股权,报告期内少数股东权益变动-11,767,178.56元。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

	处置宁波东钱湖信达中建置业有限公司10%股权	收购宁波恒兴房地产开发有限公司20%股权
购买成本/处置对价	34,243,327.36	9,136,200.00
--现金	34,243,327.36	9,136,200.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	34,243,327.36	9,136,200.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	34,056,070.59	11,767,178.56
差额	187,256.77	-2,630,978.56
其中:调整资本公积	187,256.77	2,630,978.56
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海万茸置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	40		权益法
嘉兴经房置业有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	49		权益法

合肥融创政新置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50		权益法
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发	49		权益法
宁波融创东新置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	50		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	
	合肥融创政新置业有限公司	宁波融创东新置业有限公司
流动资产	2,755,547,591.11	4,864,239,711.02
非流动资产	504,665.78	29,798,698.14
资产合计	2,756,052,256.89	4,894,038,409.16
流动负债	799,627,578.69	1,203,030,016.89
非流动负债	1,860,000,000	3,500,000,000.00
负债合计	2,659,627,578.69	4,703,030,016.89
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	96,424,678.20	191,008,392.27
按持股比例计算的净资产份额	48,212,339.10	95,504,196.14
调整事项	-10,056,439.62	-4,739,280.00
对合营企业权益投资的账面价值	38,155,899.48	90,764,916.14
营业收入		
净利润	-3,575,321.80	-8,991,607.73
其他综合收益		
综合收益总额	-3,575,321.80	-8,991,607.73
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：合肥融创政新置业有限公司、宁波融创东新置业有限公司为公司报告期内新投资的合营企业。

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海万茸置业有限公司	嘉兴经房置业有限公司	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	上海万茸置业有限公司	宁波杉杉鸿发置业有限公司	新疆恒信雅居房地产开发有限公司
流动资产	504,638,024.82	310,507,071.81	646,447,793.89	1,268,889,018.52	251,763,259.84	594,930,057.78
非流动资产	249,967.91	18,847,312.71	332,819.78	66,466.26	220,397.13	355,285.97
资产合计	504,887,992.73	329,354,384.52	646,780,613.67	1,268,955,484.78	251,983,656.97	595,285,343.75
流动负债	68,095,830.29	105,202,467.22	405,659,867.85	556,604,990.62	35,611,539.62	345,748,790.84
非流动负债	-	-	-	-	37,500,000.00	-
负债合计	68,095,830.29	105,202,467.22	405,659,867.85	556,604,990.62	73,111,539.62	345,748,790.84
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	436,792,162.44	224,151,917.30	241,120,745.82	712,350,494.16	178,872,117.35	249,536,552.91
按持股比例计算的净资产份额	174,716,864.98	109,834,439.48	118,149,165.45	284,940,197.66	80,492,452.81	122,272,910.92
调整事项	-	-6,628,783.67	-7,393,794.51	-	-	-3,733,338.41
对联营企业权益投资的账面价值	174,716,864.98	103,205,655.81	110,755,370.94	284,940,197.66	80,492,452.81	118,539,572.51
营业收入	38,103,775.91	594,075,991.16	-	1,709,597,960.56	24,867,442.33	-
净利润	24,441,668.28	74,903,621.16	-8,415,807.09	370,271,415.30	201,564.64	-5,365,407.86
综合收益总额	24,441,668.28	74,903,621.16	-8,415,807.09	370,271,415.30	201,564.64	-5,365,407.86
本年度收到的来自联营企业的股利	120,000,000.00	-	-	80,000,000.00	-	-

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	25,000,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-27,283,212.36	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-27,283,212.36	
联营企业：		
投资账面价值合计	241,454,603.95	129,066,850.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,386,848.64	-5,665,906.59
--其他综合收益		
--综合收益总额	-8,386,848.64	-5,665,906.59

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

本集团在地产业项目投资中会涉及结构性主体，这些结构性主体以设立有限合伙企业的方式募集资金投资地产项目。

本集团在未纳入合并范围的结构化主体中享有的权益相关的资产和负债的账面价值及最大的损失风险敞口列示如下：

设立或投资	2016年12月31日		2015年12月31日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
可供出售金融资产	2,593,250,000.00	2,593,250,000.00	134,250,000.00	134,250,000.00
长期股权投资	25,000,000.00	25,000,000.00		
合计	2,618,250,000.00	2,618,250,000.00	134,250,000.00	134,250,000.00

本集团2016年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为164,811,627.79元。

本集团作为结构化主体的发起人之一，和其他企业共同参与创建结构化主体但在结构化主体中没有权益。截止2016年12月31日该结构化主体账面金额为人民币85,000,000.00元，取得的收益为人民币6,210,006.83元

5、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

金融资产	2016 年		2015 年	
	贷款和应收账款	可供出售金融资产	贷款和应收账款	可供出售金融资产
货币资金	8,389,381,274.76	-	5,918,197,216.19	-
应收账款	458,930,379.05	-	486,180,362.06	-
应收票据	-	-	884,777.38	-
应收利息	11,535,555.56	-	40,433,172.53	-
应收股利	-	-	8,659,707.34	-
其他应收款	1,318,725,122.01	-	477,366,539.04	-
其他流动资产	2,155,077,124.86	-	2,517,235,108.27	-
其他非流动资产	487,280,364.17	-	777,393,142.41	-
长期应收款	60,574,892.86	-	26,859,035.40	-
可供出售金融资产	-	<u>3,728,661,915.32</u>	-	<u>1,444,874,890.48</u>
合计	<u>12,881,504,713.27</u>	<u>3,728,661,915.32</u>	<u>10,253,209,060.62</u>	<u>1,444,874,890.48</u>

金融负债	2016 年		2015 年	
	其他金融负债		其他金融负债	
短期借款	523,530,000.00		8,661,760,000.00	
应付账款	2,616,665,239.09		1,718,981,624.25	
应付股利	731,383.20		731,383.20	
应付利息	485,206,413.46		154,192,951.87	
其他应付款	1,354,141,711.20		682,850,052.14	
一年内期的非流动负债	7,256,187,704.51		5,588,327,595.89	
长期应付款	657,000,000.00		2,257,000,000.00	
长期借款	17,650,993,000.00		13,174,803,000.00	
应付债券	11,968,433,085.90		3,075,684,166.67	
其他非流动负债	<u>99,139.22</u>		<u>202,101,363.81</u>	
合计	<u>42,512,987,676.58</u>		<u>35,516,432,137.83</u>	

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

2016 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

(1) 合并资产负债表中的已确认的金融资产的账面价值；对于以公允价值计提的金融工具而言，账面价值反应了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

(2) 本附注十二、5(4)及十三、2 中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团股东大会审议确定最高信用额度、管理层制定信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。由于本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，故本集团没有重大的信用集中风险。

流动性风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2016年

	合计	1 年以内	1-5 年	5 年以上
短期借款	547,003,608.50	547,003,608.50	-	-
应付账款	2,616,665,239.09	2,616,665,239.09	-	-
其他应付款	1,354,141,711.20	1,354,141,711.20	-	-
应付利息	485,206,413.46	485,206,413.46	-	-
一年内到期的非流动负债	7,618,282,813.32	7,618,282,813.32	-	-
长期应付款	856,874,000.00	52,560,000.00	804,314,000.00	-
长期借款	20,148,486,311.13	1,068,309,984.35	19,080,176,326.78	-
应付债券	14,349,187,500.00	583,800,000.00	13,765,387,500.00	-
应付股利	731,383.20	731,383.20	-	-
其他非流动负债	99,139.22	-	99,139.22	-

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益(通过对浮动利率借款的影响)和其他综合收益的税后净额产生的影响。

项目	利率变动	本年发生额		上年发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
短期借款	增加 1%	(3,677,777.78)	(3,677,777.78)	-	-
长期借款	增加 1%	(97,152,787.53)	(97,152,787.53)	(42,557,002.64)	(42,557,002.64)
一年内到期的非流动负债	增加 1%	(10,203,700.06)	(10,203,700.06)	(9,180,141.32)	(9,180,141.32)
长期应付款	增加 1%	(6,570,000.00)	(6,570,000.00)	(22,883,472.22)	(22,883,472.22)
短期借款	减少 1%	3,677,777.78	3,677,777.78	-	-
长期借款	减少 1%	97,152,787.53	97,152,787.53	42,557,002.64	42,557,002.64
一年内到期的非流动负债	减少 1%	10,203,700.06	10,203,700.06	9,180,141.32	9,180,141.32
长期应付款	减少 1%	6,570,000.00	6,570,000.00	22,883,472.22	22,883,472.22

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、 其他

适用 不适用

有关公允价值计量会计政策信息详见会计政策五、30。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
信达投资有	北京	实业、房地	20.00	50.81	50.81

限公司		产、资产管理			
-----	--	--------	--	--	--

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

2、本企业的子公司情况

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1（1）。

3、本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

公司名称	与本企业关系
新疆广电传输网络有限责任公司	联营公司
上海万茸置业有限公司	联营公司
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营公司
嘉兴经房置业有限公司	联营公司
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	联营公司
广州启创置业有限公司	联营公司
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	联营公司
安徽信融房地产营销顾问有限公司	联营公司
宁波江北万科置业有限公司	联营公司
合肥融创政新置业有限公司	合营公司
宁波融创东新置业有限公司	合营公司
上海泰瓴置业有限公司	合营公司
上海坤瓴投资有限公司	合营公司
杭州奥体置业有限公司	合营公司
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙企业）	合营公司

本企业的合营或联营企业详情见附注七、13 和附注九、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
嘉兴浅水湾置业有限公司	联营公司之全资子公司

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	其他
幸福人寿保险股份有限公司	其他
信达财产保险股份有限公司	其他
浙江信达资产管理有限公司	其他
宁波秋实投资管理合伙企业（有限合伙）	其他
宁波沁融股权投资合伙企业（有限合伙）	其他
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他
广州立成投资发展有限公司	其他

海南建信投资管理股份有限公司	其他
中国金谷国际信托有限责任公司	其他
绍兴建材城有限责任公司	其他
阜新矿业(集团)有限责任公司	其他
杭州滨江房产集团股份有限公司	其他
杭州融鑫恒投资有限公司	其他
宁波万科房地产开发有限公司	其他
信达证券股份有限公司	其他
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	其他
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	其他
南洋商业银行(中国)有限公司	其他
信达资本管理有限公司	其他
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	其他
芜湖万科万东房地产有限公司	其他
信达澳银基金管理有限公司	其他

其他说明

1. 上表所列：绍兴建材城有限责任公司、阜新矿业(集团)有限责任公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、杭州融鑫恒投资有限公司、宁波万科房地产开发有限公司、芜湖万科万东房地产有限公司为重要子公司的少数股东。
2. 上表所列其他关联方均为受同一最终控制方中国信达资产管理股份有限公司控制。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	3,733,569.48	1,732,881.65
信达财产保险股份有限公司	购买保险	927,228.66	515,009.82
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理策划费	31,003,480.13	
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销	3,291,119.41	
信达资本管理有限公司	普通合伙人管理费	13,000,000.00	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	普通合伙人管理费	12,500,000.00	

注：报告期内本集团支付信达证券股份有限公司债券发行费金额为人民币 16,200,000.00 元。

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	监管费	2,879,380.05	
信达投资有限公司	监管费	2,264,151.96	
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	监管费	566,037.75	

信达资本管理有限公司	监管费	353,773.59	
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	283,018.87	
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	监管费	1,519,916.15	
上海万茸置业有限公司	运营支持费		6,250,000.00
信达财产保险股份有限公司	物业管理		25,857.60
关联自然人	销售房产		2,530,777.00

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	14,273,749.10	14,529,185.16
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,080,089.46	4,140,243.28
信达财产保险股份有限公司	商业地产	3,710,687.20	3,631,541.70

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
信达投资有限公司	商业地产	1,235,634.00	4,888,224.00
浙江信达资产管理股份有限公司	商业地产	-	60,000.00
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	149,263.14	138,172.80

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉兴浅水湾置业有限公司	14,700,000.00	2013年11月28日	2016年1月28日	是
合肥融创政新置业有限公司	930,000,000.00	2016年6月24日	2018年6月23日	否
宁波融创东新置业有限公司	350,000,000.00	2016年8月19日	2019年8月19日	否
宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2016年9月18日	2019年9月18日	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司(注1)	140,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
信达投资有限公司	645,000,000.00	2015年4月30日	2017年4月29日	否
信达投资有限公司	255,000,000.00	2015年5月18日	2017年5月17日	否
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月29日	否
信达投资有限公司	440,000,000.00	2015年12月28日	2017年12月28日	否
信达投资有限公司	100,000,000.00	2014年5月30日	2016年5月29日	是
信达投资有限公司	200,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	是
信达投资有限公司	200,000,000.00	2014年6月30日	2016年6月29日	是
信达投资有限公司	500,000,000.00	2014年12月18日	2016年12月17日	是
中国信达资产管理股份有限公司(注2)	500,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	是
中国信达资产管理股份有限公司(注2)	200,000,000.00	2014年2月25日	2016年2月24日	是
中国信达资产管理股份有限公司(注2)	300,000,000.00	2014年1月22日	2016年1月21日	是
中国信达资产管理股份有限公司(注2)	100,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	是

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：报告期末该笔担保余额 120,000,000.00 元。

注 2：中国信达资产管理股份有限公司为本集团之子公司安徽信达房地产开发有限公司提供担保收取的服务费金额为人民币 7,500,000.00 元。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国信达资产管理股份有限公司	2,257,000,000.00	2014年6月13日	2016年8月25日	已归还
中国金谷国际信托有限责任公司	295,000,000.00	2015年5月22日	2017年5月21日	期末余额 2.85 亿
中国金谷国际信托有限责任公司	200,000,000.00	2015年9月15日	2017年5月21日	
建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	2014年5月7日	2017年5月6日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2017年12月24日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,264,000,000.00	2016年1月4日	2018年11月19日	已归还
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	186,000,000.00	2016年1月5日	2018年11月19日	已归还
南洋商业银行(中国)有限公司	200,000,000.00	2016年3月31日	2019年3月30日	期末余额 1.95 亿
南洋商业银行(中国)有限公司	180,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	期末余额 1.62 亿
拆出				
宁波融创东新置业有限公司	1,791,886,136.00	2016年2月4日	2016年12月27日	已收回
广州启创置业有限公司	140,000,000.00	2015年5月18日	2020年5月17日	依据协议约定可选择提前还款
广州启创置业有限公司	66,000,000.00	2016年3月18日	2020年5月17日	依据协议约定可选择提前还款
广州启创置业有限公司	78,000,000.00	2016年4月19日	2020年5月17日	依据协议约定可选择提前还款
广州启创置业有限公司	66,000,000.00	2016年6月20日	2020年5月17日	依据协议约定可选择提前还款
广州启创置业有限公司	60,000,000.00	2016年9月18日	2020年5月17日	依据协议约定

公司		日	日	可选择提前还款
广州启创置业有限公司	90,000,000.00	2016年12月14日	2020年5月17日	依据协议约定可选择提前还款
上海泰瓴置业有限公司	165,000,000.00	2016年6月17日	2018年6月16日	
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年9月11日	
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年11月8日	
上海泰瓴置业有限公司	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	
上海泰瓴置业有限公司	220,000,000.00	2016年7月18日	2016年7月19日	已收回
上海泰瓴置业有限公司	71,500,000.00	2016年9月27日	2016年9月27日	已收回
杭州滨江房产集团股份有限公司	402,000,000.00	2016年2月19日	2016年10月27日	已收回
杭州融鑫恒投资有限公司	252,000,000.00	2016年5月26日	2016年10月8日	已收回
合肥融创政新置业有限公司	528,359,124.48	2016年5月6日		随借随还
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	45,000,000.00	2015年12月28日	2018年12月28日	
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	12,500,000.00	2016年3月16日	2018年12月28日	
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	12,500,000.00	2016年8月22日	2018年12月28日	
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	15,000,000.00	2016年11月21日	2018年12月28日	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,015.76	998.34

(8). 其他关联交易

√适用□不适用

一、关联方资金拆借利息

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
资金拆入利息:				
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	154,529,266.63	237,988,110.94
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	-	25,632,221.83
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	-	51,497,249.61
信达投资有限公司	拆借利息	协议定价	-	39,063,888.90
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆借利息	协议定价	71,906,666.67	87,600,000.00
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	367,211,455.55	5,167,050.00
中国金谷国际信托有限责任公司	拆借利息	协议定价	39,718,360.58	21,584,765.13
南洋商业银行(中国)有限公司	拆借利息	协议定价	11,528,579.99	-
小计			644,894,329.42	468,533,286.41
资金拆出利息:				
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	46,210,691.82	53,283,333.27
宁波融创东新置业有限公司	拆出利息	协议定价	52,063,360.85	-
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	42,639,303.96	-
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	24,475,679.23	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	6,556,142.68	-
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	拆出利息	协议定价	6,210,006.83	-
杭州融鑫恒投资有限公司	拆出利息	协议定价	5,011,992.76	-
小计			183,167,178.13	53,283,333.27

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	阜新矿业(集团)有限责任公司	58,433,142.86		58,433,142.86	

预付账款	中国金谷国际信托有限责任公司	334,457.05		1,142,763.11	
预付账款	信达证券股份有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
应收利息	上海泰瓴置业有限公司	11,268,888.89			
应收股利	广州立成投资发展有限公司			8,659,707.34	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	179,510,766.93		171,592,229.25	
其他应收款	杭州信达奥体置业有限公司	420,000,000.00			
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	115,851,855.90			
其他应收款	上海泰瓴置业有限公司	66,000,000.00			
其他应收款	上海万茸置业有限公司	691,965.06			
其他应收款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	364,749.65		1,000,000.00	
其他流动资产	广州启创置业有限公司	500,000,000.00		340,000,000.00	
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	363,000,000.00			
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	528,359,124.48			
其他流动资产	信达证券股份有限公司	3,920,000.00		2,930,000.00	
其他非流动资产	芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	85,000,000.00		45,000,000.00	
可供出售金融资产	南洋商业银行(中国)有限公司	486,000,000.00			
可供出售金融资产	信达澳银基金管理有限公司	400,000,000.00			

(2). 应付项目

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司重庆分公司	57,523,648.00	57,523,648.00
预收账款	关联自然人	150,000.00	100,000.00
应付账款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	875,500.00	875,500.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	50,698.00	25,418.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	5,735,999.00	-
其他应付款	宁波万科房地产开发有限公司	27,727,777.78	-
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	35,160,000.00	-
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	43,200,000.00	-
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	295,860,000.00	-
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	485,000,000.00	-
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司		2,257,000,000.00
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	41,729,422.03	6,520,222.06
应付利息	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,619,722.50	2,662,200.00
应付利息	建信-安享渝信集合资金信托计划	9,533,333.23	13,200,000.00
应付利息	中国金谷国际信托有限责任公司	717,903.61	1,338,562.50
应付利息	南洋商业银行(中国)有限公司	629,137.50	-
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
长期借款	建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	960,000,000.00
长期借款	南洋商业银行(中国)有限公司	357,000,000.00	0.00
长期借款	中国金谷国际信托有限责任公司	0.00	495,000,000.00
一年内到期长期借款	中国金谷国际信托有限责任公司	485,000,000.00	0.00
长期借款	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,480,000,000.00	3,480,000,000.00

其他非流动负债	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	99,139.22	1,101,363.81
其他非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	0.00	200,000,000.00
其他非流动负债	信达资本管理有限公司	0.00	1,000,000.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

1.期末存放南洋商业银行（中国）有限公司资金情况如下：

	核算科目	金额（元）
南洋商业银行（中国）有限公司	银行存款	1,885,641,461.60

2 报告期内从南洋商业银行（中国）有限公司共获取存款利息收入 6,652,292.33 元，理财产品收益 32,989,099.10 元。

3. 报告期内公司为新疆恒信雅居房地产开发有限公司代垫拆迁款获取利息入 7,918,537.68 元。

4. 报告期内公司从信达证券股份有限公司共获得理财收益 192,427.11 元。

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

于 2016 年 12 月 31 日，根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2016年	2015年
1年以内	5,565,395.96	3,457,276.87
1至2年	3,315,428.44	3,337,153.21
2至3年	12,901.60	2,074,801.28
3年以上		1,041,166.67
合计	8,893,726.00	9,910,398.03

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

一、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置业集团有限公司（以下简称“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,截至2015年12月31日,案件仍处于调解阶段,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2007年4月30日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。”

二、为其他单位提供债务担保

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保,承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止2016年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币221,247.93万元(上年度:金额为人民币165,159.79万元),该项业务为房地产公司正常业务。本集团认为,若上述按揭贷款出现拖欠情况,则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款,因此并无就上述担保在财务报表中作出拨备。

3、其他

适用 不适用

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

拟分配的利润或股利	182,911,253.04元
-----------	-----------------

经审议批准宣告发放的利润或股利

2017年3月28日，公司召开第十届董事会第二十五次（2016年度）会议，通过了2016年度利润分配预案，分配现金股利人民币182,911,253.04元（即每10股派发现金股利人民币1.2元）。

以上预案尚需本公司股东大会批准。

2、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十五、其他重要事项

1、年金计划

适用 不适用

本集团的企业年金计划按工资总额的5%进行计提缴纳。

2、分部信息

(1). 其他说明：

适用 不适用

本集团分配资源及评价业绩系以房地产开发及销售整体运营为基础，亦是本集团内部报告的唯一经营分部。本集团主要在中国大陆经营房地产开发及销售业务，其全部资产均位于中国境内。本集团并无达到或超过本集团收入10%的主要客户。

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,920,142,980.91	4%-9%
当年资本化借款费用小计	1,920,142,980.91	
计入当年损益的借款费用	779,241,709.92	
当年借款费用合计	2,699,384,690.83	

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,065,605,405.73	99.94			7,065,605,405.73	8,705,847,141.71	99.99			8,705,847,141.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,518,737.41	0.06			4,518,737.41	152,536.08	0.01			152,536.08
合计	7,070,124,143.14	/		/	7,070,124,143.14	8,705,999,677.79	/		/	8,705,999,677.79

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	7,044,224,665.68	8,705,847,141.71
其他	25,899,477.46	152,536.08
合计	7,070,124,143.14	8,705,999,677.79

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州信达置业投资有限公司	往来款	1,275,000,000.00	1年以内	18.03	
安徽建银房地产开发有限公司	往来款	1,037,780,750.00	1年以内	14.68	
上海信达立人投资管理有限公司	往来款	835,000,000.00	1年以内	11.81	
信达(阜新)房地产开发有限公司	往来款	506,908,377.81	0至2年	7.17	
山西信达房地产开发有限公司	往来款	440,000,000.00	1至2年	6.22	
合计	/	4,094,689,127.81	/	57.91	

注：上表所列单位皆为本公司子公司。

其他说明：

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款主要为应收子公司往来款。

2、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,152,905,779.52		6,152,905,779.52	6,082,905,779.52		6,082,905,779.52
对联营、合营企业投资	25,000,000.00		25,000,000.00	205,637,563.59		205,637,563.59
合计	6,177,905,779.52		6,177,905,779.52	6,288,543,343.11		6,288,543,343.11

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
海南信达置业有限公司	385,052,588.17			385,052,588.17		
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90			625,884,263.90		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94			248,640,843.94		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31			849,276,856.31		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66			699,116,594.66		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57			772,572,302.57		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
信达(阜新)房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
青岛信达置业有限公司本部	200,000,000.00			200,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
广州信达置业投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)	330,000,000.00		330,000,000.00	-		
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁波汇融沁宏股权投资合伙企业(有限合伙)	142,000,000.00			142,000,000.00		
宁波汇融沁晖投资合伙企业		400,000,000.00		400,000,000.00		

(有限合伙)					
合计	6,082,905,779.52	400,000,000.00	330,000,000.00	6,152,905,779.52	

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙企业)		25,000,000.00								25,000,000.00	
小计		25,000,000.00								25,000,000.00	
二、联营企业											
宁波沁信股权投资合伙企业(有限合伙)	205,637,563.59		200,000,000.00	11,085,320.11			16,722,883.70			0.00	
新疆广电传输网络有限责任公司											
小计	205,637,563.59		200,000,000.00	11,085,320.11			16,722,883.70			0.00	

合计	205,637,563.59	25,000,000.00	200,000,000.00	11,085,320.11			16,722,883.70			25,000,000.00	
----	----------------	---------------	----------------	---------------	--	--	---------------	--	--	---------------	--

注：本公司对新疆广电传输网络有限责任公司的投资因分担的累积亏损相应长期股权投资亏损已减记为 0。

3、营业收入和营业成本：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	499,480,783.29		274,503,300.52	
合计	499,480,783.29		274,503,300.52	

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		631,645,833.32
权益法核算的长期股权投资收益	11,085,320.11	19,604,714.59
处置长期股权投资产生的投资收益	422,073,547.48	-261,640,535.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	161,135,900.28	21,983,521.93
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
国债逆回购业务产生的投资收益	1,864,505.77	4,561,780.61
其他	40,084,417.09	
合计	636,243,690.73	416,155,315.30

5、其他

√适用□不适用

可供出售金融资产

	账面余额	2016年 减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
按公允价值计量			
按成本计量	2,722,409,640.32	30,000,000.00	2,692,409,640.32
理财产品	630,000,000.00	-	630,000,000.00
合计	3,352,409,640.32	30,000,000.00	3,322,409,640.32

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	207,844.51	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	4,591,125.94	主要为经营奖励金、政府扶持款
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	278,125,845.26	为韵升股票、广州立成股权处置收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,414,570.35	主要为无法支付的款项，收到的违约金
其他符合非经常性损益定义的损益项目	57,718,268.05	主要为理财产品投资收益
所得税影响额	-84,915,644.75	
少数股东权益影响额	-9,197.02	
合计	274,132,812.34	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
政府补助	4,340,000.00	因与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受，从而未作为非经常性损益的项目。
金融地产相关投资收益及利息收入	685,250,443.59 元	公司积极开展金融地产业务模式，通过私募基金工具发展房地产相关投资业务以及委托贷款业务，已将本年度金融地产

		业务中处置相关私募基金股权的收益反映在投资收益项下、将通过私募基金工具开展的委托贷款业务收益反映在其他业务收入项下，该等金融地产业务产生的收益与公司经营业务密切相关，故界定为经常性损益。
处置股权产生的投资收益	90,984,389.76	公司管理层根据房地产行业经营的业务性质及特点，认为本年度的处置交易与公司经营密切相关，因此公司将该项目界定为经常性损益。

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.09	0.58	0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.06	0.40	0.40

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
备查文件目录	(二) 载有安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
备查文件目录	(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

董事长：贾洪浩

董事会批准报送日期：2017年3月28日

修订信息

适用 不适用