

# 信达地产股份有限公司

## 2016 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 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。

### 二 公司基本情况

#### 1 公司简介

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

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
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
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

## 2 报告期公司主要业务简介

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，谋求长期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。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年增减(%)	2014年
总资产	65,124,736,688.55	52,184,125,543.98	24.80	37,714,170,538.50
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
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
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
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
加权平均净资产收益率（%）	10.09	10.60	减少0.51个百分点	10.31

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

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

### 4 股本及股东情况

#### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

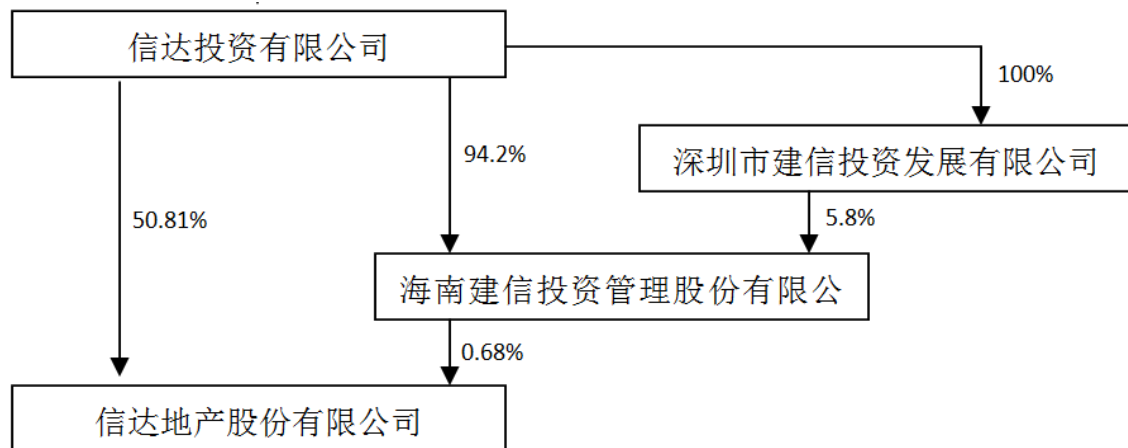
单位：股

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					
前 10 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
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					

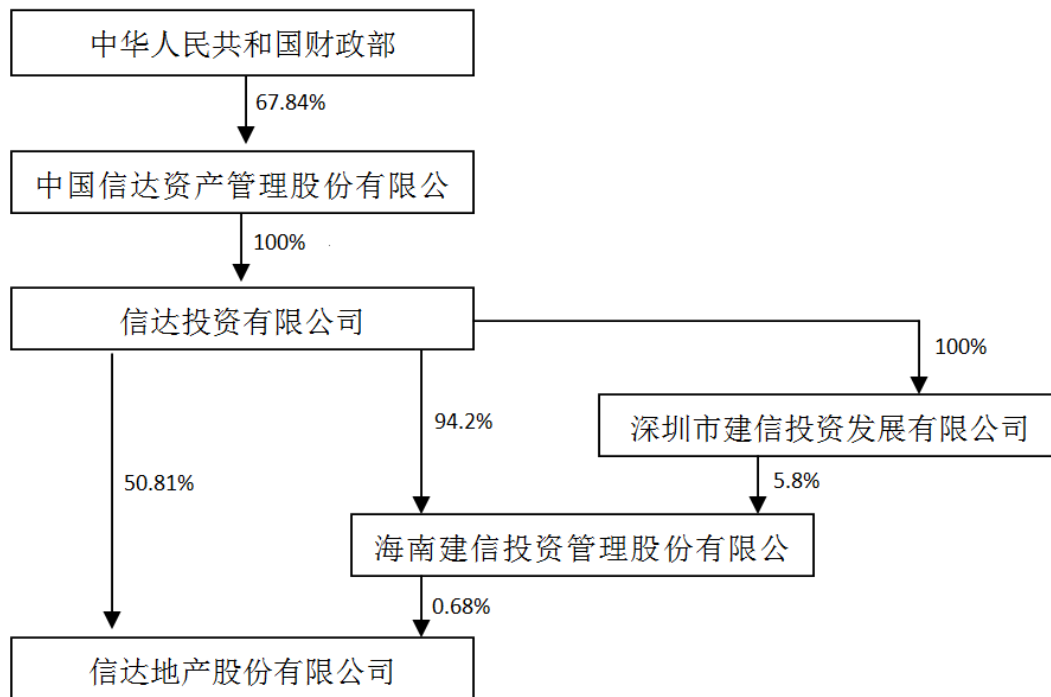
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 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



## 5 公司债券情况

### 5.1 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

### 5.2 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。

### 5.3 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。

### 5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

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

## 三 经营情况讨论与分析

### 3.1 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。

### 3.2 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

#### 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
乌鲁木齐市	161,608,983.57	124,361,731.21	23.05	136.78	147.97	减少 3.47 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。

### 3.3 房地产行业经营性信息分析

#### 3.31 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			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			100%
3	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	15,147	24,200		24,200	100%
4	芜湖	蓝湖郡剩余地块	294	15,212			100%
5	芜湖	海上传奇剩余地块	27,570	70,582		70,582	51%
6	马鞍山	秀山·信达城剩余土地	84,337	214,356			100%
7	合肥	信达天御剩余地块	103,676	409,193			100%
8	合肥	合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块	175,637	347,892			100%
9	合肥	Q-10-2 地块	9,618	48,089			100%
10	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616			100%

11	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848			100%
12	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311			100%
13	海口	信达海天下三期剩余土地	21,912	29,932			100%
14	海口	信达海天下五期	82,999	59,022			100%
15	海口	南丽湖 1 号二期	317,640	117,527		117,527	70%
16	琼海	琼海度假村项目	26,200	62,089			100%
17	长春	信达龙湾剩余土地	82,300	123,400		123,400	81.4%
18	沈阳	信达理想新城剩余土地	223,119	393,797			100%
19	沈阳	沈阳文萃路项目	12,051	42,179			100%
20	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744		187,744	70%
21	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859			100%
22	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244			100%
23	湛江	麻章地块	26,598	101,072			100%
24	湛江	龙王围地块	121,351	485,405			100%
25	湛江	大运家园地块	28,778	100,721			100%
26	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034			100%
27	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646			100%
28	广州	东平路地块	72,704	106,365			100%
29	深圳	坪山 G11337-0101 地块	36,912	166,102			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。

### 3.32 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	住	100%	14,473	32,347	35,695	35,695	740,000,000	54,240,212

	海	C19-01 地 块一期	宅							
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 项目二期	住宅	90%	76,832	96,300	147,557	147,557	1,337,070,000	67,914,193
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	商住	100%	53,302	72,485	102,215	102,215	520,000,000	34,672,680

		标段								
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	理想新城一期二组团	住宅	100%	14,544	16,804	21,816	21,816	83,000,000	11,996,374
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

### 3.33 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·海天下二期	住宅	1,219	1,219
58	海口	信达·海天下三期I区	住宅	14,173	5,387
59	海口	信达·海天下四期	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；宁波湾项目（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）。

### 3.34 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	
----	--	--	-----------	----------	----------	---------------	--

### 3.4 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### 3.5 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

### 3.6 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。

### 3.7 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

### 3.8 与上年度财务报告相比, 对财务报表合并范围发生变化的, 公司应当作出具体说明。

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”