

公司代码：600657

公司简称：信达地产

# 信达地产股份有限公司 2017 年第一季度报告

## 目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、重要事项.....	5
四、附录 .....	15

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 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）周慧芬保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

## 二、公司基本情况

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	68,610,505,865.30	65,124,736,688.55	5.35
归属于上市公司股东的净资产	8,884,301,109.45	9,018,323,129.93	-1.49
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-166,240,180.15	455,560,528.71	-136.49
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	702,681,467.35	1,288,562,845.70	-45.47
归属于上市公司股东的净利润	-133,399,987.93	-148,753,065.10	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-142,851,609.60	-156,948,894.52	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-1.49	-1.78	增加0.29个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.09	-0.10	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.09	-0.10	不适用

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-304.01	
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	2,439,423.00	主要是运营补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	105,394.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,085,371.62	主要是理财收益
少数股东权益影响额(税后)	-20,792.12	
所得税影响额	-3,157,471.27	
合计	9,451,621.67	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				58,115		
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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	774,518,291	50.81	0	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	100,242,666	6.58	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	2.40	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	15,656,640	1.03	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	0.68	0	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	8,334,409	0.55	0	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,178,284	0.47	0	无	0	未知
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	0.42	0	无	0	未知
夏重阳	6,058,857	0.40	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	4,786,775	0.31	0	无	0	未知
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—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—农业银行—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—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	人民币普通股	6,367,138			
夏重阳	6,058,857	人民币普通股	6,058,857			
香港中央结算有限公司	4,786,775	人民币普通股	4,786,775			
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五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>					

## 2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

## 三、重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

资产负债项目	期末余额（元）	期初余额（元）	增减额（元）	增减率（%）	变动主因
应收利息	82,027,374.81	11,535,555.56	70,491,819.25	611.08	资金拆借应收利息增加
其他应收款	2,338,386,340.10	1,318,725,122.01	1,019,661,218.09	77.32	应收合营企业往来款增加
其他流动资产	3,111,591,170.21	2,155,077,124.86	956,514,045.35	44.38	国债回购余额增加
长期股权投资	1,282,723,614.22	786,276,798.57	496,446,815.65	63.14	对合营企业投资增加

利润表项目	本期金额（元）	上年同期金额（元）	增减额（元）	增减率（%）	变动主因
营业收入	702,681,467.35	1,288,562,845.70	-585,881,378.35	-45.47	房地产结转面积减少，结转收入减少
营业成本	610,251,523.29	1,102,970,463.11	-492,718,939.82	-44.67	房地产结转收入减少，结转成本相应减少
营业税金及附加	26,479,593.83	89,491,043.53	-63,011,449.70	-70.41	营改增，营业税减少
资产减值损失	-736,953.30	388,355.53	-1,125,308.83	-289.76	转回坏账准备
投资收益	70,666,011.49	8,298,082.32	62,367,929.17	751.59	金融地产业务、理财产品投资收益增加
营业外收入	2,814,828.94	8,598,924.79	-5,784,095.85	-67.27	政府补助、收取客户违约金减少
营业外支出	270,315.50	1,419,831.44	-1,149,515.94	-80.96	赔偿金、滞纳金支出减少
所得税费用	7,507,557.12	-34,914,166.01	42,421,723.13	不适用	部分企业未确认递延所得税资产

现金流量项目	本期金额（元）	上年同期金额（元）	增减额（元）	增减率（%）	变动主因
经营活动产生的现金流量净额	-166,240,180.15	455,560,528.71	-621,800,708.86	-136.49	支付保证金、往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,010,768,359.92	-2,582,969,291.58	1,572,200,931.66	不适用	支付资金拆借款减少
筹资活动产生的现金流量净额	2,229,328,662.53	580,516,014.77	1,648,812,647.76	284.03	偿还借款减少

## 3.2 公司主要经营情况

报告期内，新开工面积 36.98 万平方米，同比增加 12.92%；竣工面积 7.55 万平方米。截止 2017 年 3 月 31 日，公司在建面积 365.71 万平米。报告期内，无新增土地储备项目。截至 2017 年 3 月 31 日，公司储备项目规划计容建筑面积 348.84 万平方米。

报告期内，公司累计实现销售面积 21.17 万平方米；销售额 27.60 亿元。公司房地产出租累计实现合同租金约 1,016.49 万元，同比下降 16.04%。

## 3.2.1 报告期内房地产储备情况

单位：平方米

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	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	权益比例
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	6,940	16,397	否		100%
4	芜湖	海上传奇剩余地块	27,570	70,582	是	70,582	51%
5	马鞍山	秀山·信达城剩余土地	84,337	214,356	否		100%
6	合肥	信达天御剩余地块	103,676	409,193	否		100%
7	合肥	合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块	140,242	270,023	否		100%
8	合肥	Q-10-2 地块	9,618	48,089	否		100%
9	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
10	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
11	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311	否		100%
12	海口	信达海天下三期剩余土地	21,912	29,932	否		100%
13	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
14	海口	南丽湖 1 号二期	317,640	117,527	是	117,527	70%
15	琼海	琼海度假村项目	26,200	62,089	否		100%
16	长春	信达龙湾剩余土地	82,300	123,400	是	123,400	81.4%
17	沈阳	信达理想新城剩余土地	223,119	393,797	否		100%
18	沈阳	沈阳文萃路项目	12,051	42,179	否		100%
19	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
20	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
21	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
22	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
23	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
24	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
25	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
26	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
27	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
合计			1,921,704	3,488,436		499,253	

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

2、持有待开发土地的面积、项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的，均因项目规划调整导致。

## 3.2.2 报告期内房地产开发投资情况

## (1) 期末在建项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	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	69,909,342
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	23,051,191
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	57,763,370
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	64,742,617
5	宁波	高桥项目	住宅	100%	78,523	172,721	219,367	219,367	1,574,000,000	43,550,000
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	12,040,000
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	58,160,000
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	59,470,000
9	宁波	格兰春晨二期(3)	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	1,052,361
10	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	59,501	100,045	136,789	136,789	671,000,000	28,460,000
11	嘉兴	嘉兴市科技城二期	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	4,620,000
12	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	30,097,700
13	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	38,686,200
14	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	167,757,709

15	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	
16	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	
17	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	
18	合肥	公园里一期	住宅	100%	33,719	74,182	106,211	106,211	1,157,000,000	98,732,326
19	合肥	公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	1,024,164,038	3,820,542
20	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	27,128,867
21	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	22,857	35,774	37,818	37,818	260,000,000	
22	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段	商住	100%	41,111	72,485	102,215	102,215	520,000,000	31,092,184
23	芜湖	信达·蓝湖郡二期S3公寓楼	商住	100%	7,563	15,119	16,751	16,751	741,104,000	
24	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	23,825	104,137	120,347	120,347	660,120,000	12,178,535
25	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	21,742	90,458	118,914	118,914	605,380,000	5,561,576
26	芜湖	芜纺四合院地块	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	130,391	674,770,000	24,319,014
27	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	8,508,204
28	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	14,065,156
29	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	10,186,512



30	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	6,514,376
31	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	26,611	106,444	138,178	138,178	780,000,000	13,672,740
32	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	22,747,464
合计					1,309,867	2,799,219	3,657,101	3,657,101	35,253,995,641	937,887,986

## (2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	新开工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	宁波	集士港4#地块二期剩余土地	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	1,052,361
2	合肥	公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	1,024,164,038	3,820,542
3	芜湖	信达·蓝湖郡二期S3公寓楼	商住	100%	7,563	15,119	16,751	16,751	741,104,000	2,385,172
4	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	22,747,464
合计					99,836	274,299	369,807	369,807	7,305,873,709	30,005,539

## (3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	竣工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	重庆	信达国际二期	写字楼	100%	21,899	50,666	75,528	75,528	711,500,000	5,053,858
合计					21,899	50,666	75,528	75,528	711,500,000	5,053,858

## 3.2.3 报告期内房地产销售情况

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积
1	上海	信达蓝爵	住宅	1083	0
2	上海	信达蓝庭	住宅	1,187	280
3	宁波	格兰春晨	住宅	257	0
4	宁波	格兰春晨二期	住宅	3,344	267

5	宁波	格兰星辰	住宅	27,977	9,730
6	宁波	格兰郡庭	住宅	11,237	2,588
7	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	8,366	0
8	宁波	信达万科东望	住宅	41,906	17,387
9	嘉兴	格林小镇-一期项目	住宅	1,150	1,150
10	嘉兴	格兰英郡-三期项目	住宅	695	695
11	嘉兴	格兰英郡-四期项目	住宅	700	700
12	嘉兴	格兰英郡-一期项目	住宅	385	0
13	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉一期	住宅	3,173	852
14	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉二期	住宅	6,990	996
15	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉三期	住宅	48,679	3,262
16	嘉兴	翰林兰庭-翰林兰庭一期	住宅	1,047	0
17	嘉兴	信达格兰上郡一期	住宅	8,607	373
18	杭州	柳郡苑	住宅	1,545	760
19	绍兴	信达银郡花园-一期	住宅	29,062	704
20	绍兴	信达银郡花园-二期	住宅	72,901	6,004
21	台州	都市春天	住宅	5,444	295
22	台州	兰韵春天	住宅	13,469	2,075
23	合肥	信达西山银杏-二期	住宅	10,299	0
24	合肥	新城国际	商办	5,435	0
25	合肥	新城国际三期D座	商办	29,675	3,013
26	合肥	信达天御-一期	住宅	589	0
27	合肥	信达天御-悦澜园	住宅	1,609	468
28	合肥	信达天御-左岸广场	商办(公寓)	23,189	2,207
29	合肥	信达天御-枫丹阁	住宅	22,936	601
30	合肥	信达公园里	住宅	22,661	17,664
31	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0
32	芜湖	海上传奇三期	住宅	42,768	17,857
33	芜湖	信达大厦	商办	2,491	0
34	芜湖	秀山信达城一期	住宅	6,555	207
35	芜湖	秀山信达城二期	住宅	46,011	42,071
36	芜湖	信达蓝湖郡一期	住宅	18,794	0
37	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	19,033	14732
38	芜湖	外滩府一期	住宅	36,325	27,526
39	太原	信达国际金融中心	商办	24,240	0
40	青岛	千禧银杏苑-一期	住宅	2,126	0
41	青岛	千禧银杏苑-二期	住宅	439	0
42	青岛	信达·蓝庭福邸	住宅	19,759	434
43	乌鲁木齐	雅山新天地-AB区	住宅	204	0
44	乌鲁木齐	雅山新天地-C区	住宅	41,388	2,047
45	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,766	0
46	海口	信达·海天下一期	住宅	1,313	0

47	海口	信达·海天下三期 I 区	住宅	8,786	6,132
48	海口	信达·海天下四期	住宅	4,732	924
49	琼海	信达·银海御湖	住宅	3,306	2,463
50	沈阳	信达理想城-一期	住宅	10,645	841
51	沈阳	信达理想城-二期	住宅	280	0
52	沈阳	信达理想城-三信达尚城	住宅	9,912	109
53	长春	信达龙湾	住宅	25,858	2,203
54	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	23,627	4,665
55	重庆	信达国际	商办	109,468	0
	合计			865,555	194,282

注：1. 表中未含公司参股项目股权销售面积 17,417 平方米。【其中：政务壹号项目（50%股权）股权销售面积 426 平方米；水木清华项目（45%股权）股权销售面积 18 平方米；年华苑项目（45%股权）股权销售面积 1,477 平方米；云鹭湾项目（15%股权）股权销售面积 2,344 平方米；宁波府项目（50%股权）股权销售面积 13,152 平方米；】

2. 公司累计实现销售面积 211,699 平方米（含股权销售面积）；销售额 27.6 亿元（含股权销售额）

### 3.2.4 报告期内房地产出租情况

单位：平方米、元

序号	地区	项目名称	营业状态	建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租率(%)	一季度租金	是否采用公允价格计量模式
1	郑州	郑州办公楼	办公楼	11,121.31	10,212.52	10,212.52	100.00%	1,140,081.30	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	100.00%	235,767.51	否
3	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	100.00%	98,368.56	否
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.00	12.60%	220,590.00	否
5	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7,817.00	7,817.00	100.00%	566,568.75	否
6	广州	广州建和中心	办公楼	13,418.31	13,406.78	12,912.52	95.01%	2,414,334.08	否
7	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22,239.55	19,185.86	85.74%	5,489,186.26	否
合计				77,720.33	71,255.02	54,285.27	76.18%	10,164,896.46	

### 3.3 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√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。

2017年初，公司第十届董事会第二十六次（2016年度）董事会、第七十五次（2016年度）股东大会审议通过了《关于房地产业务的专项自查报告的议案》、《关于公司董事、监事、高级管理人员出具的公司房地产业务相关事项的承诺函的议案》以及《关于公司控股股东、实际控制人出具的公司房地产业务相关事项的承诺函的议案》，目前本次非公开发行股票项目正在审核中。

### 3.4 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

√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	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	承诺履行完毕	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	公司正在积极推进处置中。

保证及补偿		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。	为止				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。”	
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

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	信达地产股份有限公司
法定代表人	贾洪浩
日期	2017年4月27日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2017年3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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	9,435,073,068.77	8,389,381,274.76
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	650,000.00	
应收账款	344,976,515.61	458,930,379.05
预付款项	198,854,035.08	166,328,497.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	82,027,374.81	11,535,555.56
应收股利		
其他应收款	2,338,386,340.10	1,318,725,122.01
买入返售金融资产		
存货	46,124,447,813.06	45,613,670,513.73
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	3,111,591,170.21	2,155,077,124.86
流动资产合计	61,636,006,317.64	58,113,648,467.89
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	3,119,671,694.51	3,728,661,915.32
持有至到期投资		
长期应收款	65,467,154.33	60,574,892.86
长期股权投资	1,282,723,614.22	786,276,798.57
投资性房地产	863,366,738.89	814,962,133.51
固定资产	286,146,387.61	288,755,354.13
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	2,309,555.20	2,502,424.90
开发支出		
商誉	94,981,050.04	94,981,050.04
长期待摊费用	12,345,273.34	13,051,084.18
递延所得税资产	750,207,715.35	734,042,202.98
其他非流动资产	497,280,364.17	487,280,364.17
非流动资产合计	6,974,499,547.66	7,011,088,220.66
资产总计	68,610,505,865.30	65,124,736,688.55
<b>流动负债:</b>		
短期借款	544,530,000.00	523,530,000.00
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	1,856,383,147.88	2,616,665,239.09
预收款项	13,589,235,827.02	11,718,297,904.81
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	193,825,941.88	245,828,813.43
应交税费	768,654,965.30	988,736,957.79
应付利息	612,978,826.26	485,206,413.46
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	1,386,815,112.01	1,354,141,711.20
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	8,739,563,000.00	7,256,187,704.51
其他流动负债		
流动负债合计	27,692,718,203.55	25,189,326,127.49
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	18,795,020,000.00	17,650,993,000.00
应付债券	11,971,026,314.13	11,968,433,085.90
其中: 优先股		
永续债		
长期应付款	657,000,000.00	657,000,000.00
长期应付职工薪酬		



专项应付款		
预计负债	1,233,278.73	1,233,278.73
递延收益	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	132,409,468.45	132,168,974.18
其他非流动负债	98,863.58	99,139.22
非流动负债合计	31,764,458,904.89	30,617,598,458.03
负债合计	59,457,177,108.44	55,806,924,585.52
<b>所有者权益</b>		
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	1,539,069,303.56	1,539,691,336.10
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	5,820,971,363.89	5,954,371,351.83
归属于母公司所有者权益合计	8,884,301,109.45	9,018,323,129.93
少数股东权益	269,027,647.41	299,488,973.10
所有者权益合计	9,153,328,756.86	9,317,812,103.03
负债和所有者权益总计	68,610,505,865.30	65,124,736,688.55

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

2017年3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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,868,774,881.80	1,402,856,122.64
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	6,771,716.76	6,038,968.69
应收利息	44,953,263.69	
应收股利	585,000,000.00	585,000,000.00

其他应收款	7,280,009,225.11	7,070,124,143.14
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	1,012,900,000.00	
流动资产合计	10,798,409,087.36	9,064,019,234.47
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	2,741,619,419.51	3,322,409,640.32
持有至到期投资		
长期应收款	8,827,100,000.00	11,127,100,000.00
长期股权投资	6,187,905,779.52	6,177,905,779.52
投资性房地产		
固定资产	4,260,485.66	4,565,890.73
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	677,595.33	809,131.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,177,473.82	9,732,918.33
递延所得税资产	7,500,000.00	7,500,000.00
其他非流动资产	85,000,000.00	85,000,000.00
非流动资产合计	17,863,240,753.84	20,735,023,360.79
资产总计	28,661,649,841.20	29,799,042,595.26
<b>流动负债：</b>		
短期借款	400,000,000.00	400,000,000.00
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	558,563.37
预收款项		
应付职工薪酬	74,397,550.08	75,813,758.51
应交税费	8,259,034.71	28,519,738.23
应付利息	144,570,092.86	158,547,347.38
应付股利		
其他应付款	410,558,414.40	1,530,498,927.77
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	2,874,000,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	3,912,343,655.42	5,067,938,335.26
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	5,060,000,000.00	5,060,000,000.00
应付债券	11,971,026,314.13	11,968,433,085.90
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	17,031,026,314.13	17,028,433,085.90
负债合计	20,943,369,969.55	22,096,371,421.16
<b>所有者权益:</b>		
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	208,712,001.50
未分配利润	639,238,064.86	623,629,367.31
所有者权益合计	7,718,279,871.65	7,702,671,174.10
负债和所有者权益总计	28,661,649,841.20	29,799,042,595.26

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

2017年1—3月

编制单位: 信达地产股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	702,681,467.35	1,288,562,845.70
其中: 营业收入	702,681,467.35	1,288,562,845.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	899,522,673.32	1,499,148,950.01
其中：营业成本	610,251,523.29	1,102,970,463.11
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	26,479,593.83	89,491,043.53
销售费用	62,882,062.24	73,014,677.09
管理费用	70,023,484.24	58,559,820.69
财务费用	130,622,963.02	174,724,590.06
资产减值损失	-736,953.30	388,355.53
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）	70,666,011.49	8,298,082.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,553,184.34	-3,081,441.98
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-126,175,194.48	-202,288,021.99
加：营业外收入	2,814,828.94	8,598,924.79
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	270,315.50	1,419,831.44
其中：非流动资产处置损失	304.01	5,312.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-123,630,681.04	-195,108,928.64
减：所得税费用	7,507,557.12	-34,914,166.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-131,138,238.16	-160,194,762.63
归属于母公司所有者的净利润	-133,399,987.93	-148,753,065.10
少数股东损益	2,261,749.77	-11,441,697.53
六、其他综合收益的税后净额		-15,084,643.07
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-15,084,643.07
（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		-15,084,643.07
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		-15,084,643.07
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		
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	-131,138,238.16	-175,279,405.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	-133,399,987.93	-163,837,708.17
归属于少数股东的综合收益总额	2,261,749.77	-11,441,697.53
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.09	-0.10
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.09	-0.10

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

### 母公司利润表

2017年1—3月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	62,026,535.28	92,438,148.49
减：营业成本		
税金及附加	370,502.83	4,970,004.05
销售费用		
管理费用	20,018,843.04	11,611,927.35
财务费用	104,042,793.59	155,531,865.42
资产减值损失		
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）	78,013,036.73	9,973,645.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	15,607,432.55	-69,702,002.84
加：营业外收入	1,265.00	777.00
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）	15,608,697.55	-69,701,225.84
减：所得税费用		

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,608,697.55	-69,701,225.84
五、其他综合收益的税后净额		
（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	15,608,697.55	-69,701,225.84
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

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

2017年1—3月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,675,942,766.34	2,282,790,635.42
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	2,204,911,428.05	1,310,710,570.44
经营活动现金流入小计	4,880,854,194.39	3,593,501,205.86
购买商品、接受劳务支付的现金	1,207,457,527.95	889,624,638.97
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	112,148,096.44	114,797,990.24
支付的各项税费	767,000,821.23	393,314,973.55
支付其他与经营活动有关的现金	2,960,487,928.92	1,740,203,074.39
经营活动现金流出小计	5,047,094,374.54	3,137,940,677.15
经营活动产生的现金流量净额	-166,240,180.15	455,560,528.71
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	8,030,407,065.38	29,461,487,523.36
取得投资收益收到的现金	30,394,982.19	31,136,377.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,038,375.00	1,422,639.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		1,167,889,000.00
投资活动现金流入小计	8,069,840,422.57	30,661,935,540.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,015,420.49	1,007,500.10
投资支付的现金	8,892,490,112.00	30,202,954,196.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	187,103,250.00	3,040,943,136.00
投资活动现金流出小计	9,080,608,782.49	33,244,904,832.10
投资活动产生的现金流量净额	-1,010,768,359.92	-2,582,969,291.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,507,300,000.00	4,465,000,000.00
发行债券收到的现金		3,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	15,000,000.00	148,327,014.61
筹资活动现金流入小计	3,522,300,000.00	7,613,327,014.61
偿还债务支付的现金	858,897,704.51	6,424,956,966.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	434,073,632.96	569,149,033.84

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,960,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		38,705,000.00
筹资活动现金流出小计	1,292,971,337.47	7,032,810,999.84
筹资活动产生的现金流量净额	2,229,328,662.53	580,516,014.77
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,052,320,122.46	-1,546,892,748.10
加：期初现金及现金等价物余额	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	9,356,188,918.80	4,097,271,158.00

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

2017年1—3月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,266,402,675.46	4,046,835,061.73
经营活动现金流入小计	5,266,402,675.46	4,046,835,061.73
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	19,688,687.73	16,828,849.89
支付的各项税费	23,165,136.32	4,787,531.83
支付其他与经营活动有关的现金	4,200,364,239.48	7,679,980,082.76
经营活动现金流出小计	4,243,218,063.53	7,701,596,464.48
经营活动产生的现金流量净额	1,023,184,611.93	-3,654,761,402.75
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	7,046,707,065.38	26,763,200,000.00
取得投资收益收到的现金	31,039,135.85	15,571,791.46
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,077,746,201.23	26,778,771,791.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		137,606.84
投资支付的现金	7,484,630,004.00	27,217,700,000.00
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	7,484,630,004.00	27,217,837,606.84
投资活动产生的现金流量净额	-406,883,802.77	-439,065,815.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,023,204,033.91
筹资活动现金流入小计		4,973,204,033.91
偿还债务支付的现金		1,508,390,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	150,382,050.00	167,191,876.20
支付其他与筹资活动有关的现金		13,500,000.00
筹资活动现金流出小计	150,382,050.00	1,689,081,876.20
筹资活动产生的现金流量净额	-150,382,050.00	3,284,122,157.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	465,918,759.16	-809,705,060.42
加：期初现金及现金等价物余额	1,402,856,122.64	1,058,090,710.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,868,774,881.80	248,385,650.11

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

#### 4.2 审计报告

适用 不适用