

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 2017 年初未分配利润为 623,629,367.31 元，2017 年度净利润为-69,796,951.16 元，2017 年末未分配利润为 370,921,163.11 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 2017 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。

本次利润分配方案符合公司《章程》、《关于股东分红回报规划（2018-2020）》的规定。本次利润分配方案考虑到，需充分重视广大投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展，满足公司正常生产经营的资金需求；同时考虑到公司所处房地产行业为资金密集型行业，所处发展阶段属成长期，预计未来有重大资金支出安排，为了保障公司合理的偿债能力，降低财务风险；确保公司利润分配政策保持连续性与稳定性，并保证公司现阶段经营及长期发展需要等因素拟定了本次利润分配方案。

公司留存未分配利润节余的现金将用于补充流动资金，增加项目储备等资金用途，同时节省新增融资成本，提高公司盈利能力。

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，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，包括上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。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，强化集团协同联动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。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。政府希望通过市场调控和建立房地产长效机制，防止房地产市场大起大落，确保房地产行业长期稳定健康发展。房地产的周期波动和政府的政策调控往往对房企的投资、融资、开发、销售等经营工作产生影响，必将加剧房企优胜劣汰，同时为品牌房企带来更多的并购机会。其次，房地产行业属于资金密集型行业。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。当前房企融资渠道持续收紧，具有更高信用信誉和更多融资渠道的房企将具备更强的企业竞争能力。另外，房地产行业还是资源整合型的行业，房地产带动的上下游

产业链比较长，涉及金融、建筑、设计、钢铁、建材、家居、装修等，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、产品等方面千差万别，房地产企业必须根据自身实力和特点，清晰发展定位，寻求差异化的发展模式。

2017年在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，各地政府积极深化房地产调控，调控从一线城市向二线城市及三四线热点城市蔓延，从限购、限贷、限价、限售、限商的“五限”到“租购并举”，已有近百个城市发布了楼市调控政策，调控力度不断加码。在持续的政策调控下，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2017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24.1%，销售二十强房企达到32.5%，销售五十强房企达到45.9%，销售百强房企达到55.5%。总体来看，我国房地产行业竞争激烈，谋求长期可持续发展的房企需要不断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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	71,952,754,603.47	65,124,736,688.55	10.48	52,184,125,543.98
营业收入	15,216,048,901.01	11,570,681,956.33	31.51	8,135,592,908.88
归属于上市公司股东的净利润	1,011,287,680.85	880,995,400.97	14.79	860,166,044.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	647,654,507.52	606,862,588.63	6.72	800,692,373.33
归属于上市公司股东的净资产	9,846,077,525.20	9,018,323,129.93	9.18	8,444,838,765.62
经营活动产生的现金流量净额	14,412,330,842.27	-1,491,138,509.88	不适用	-4,345,542,250.55
基本每股收益（元/股）	0.66	0.58	13.79	0.56
稀释每股收益（元/股）	0.66	0.58	13.79	0.56
加权平均净资产收益率（%）	10.72	10.09	增加0.63个百分点	10.60

#### 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	702,681,467.35	5,346,491,729.87	3,429,629,132.82	5,737,246,570.97
归属于上市公司股东的净利润	-133,399,987.93	378,760,400.59	59,516,616.77	706,410,651.42
归属于上市公司股	-142,851,609.60	321,535,645.90	24,789,954.92	444,180,516.30

东的扣除非经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-166,240,180.15	4,060,517,718.56	1,506,895,991.05	9,011,157,312.81

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

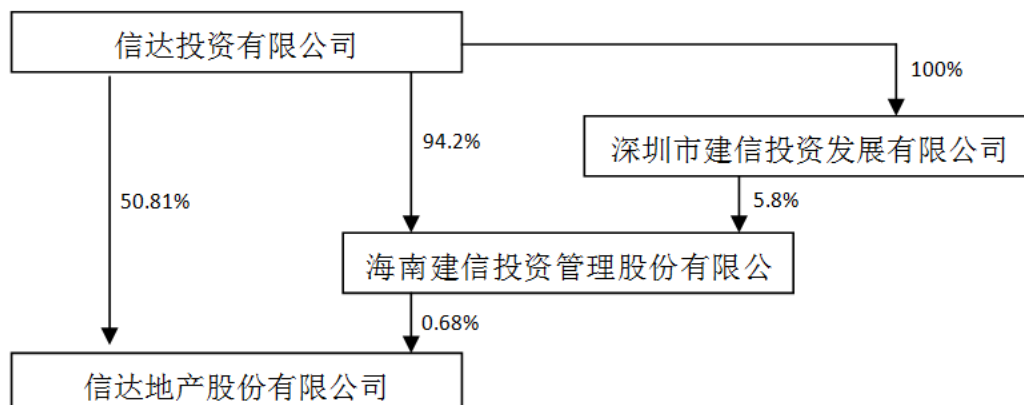
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					48,282	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					47,905	
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—景顺长城沪深 300 指数	9,169,268	9,169,268	0.6	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
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票	7,051,835	7,051,835	0.46	无	0	未知
国海证券股份有限公司	6,900,000	6,900,000	0.45	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
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。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。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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

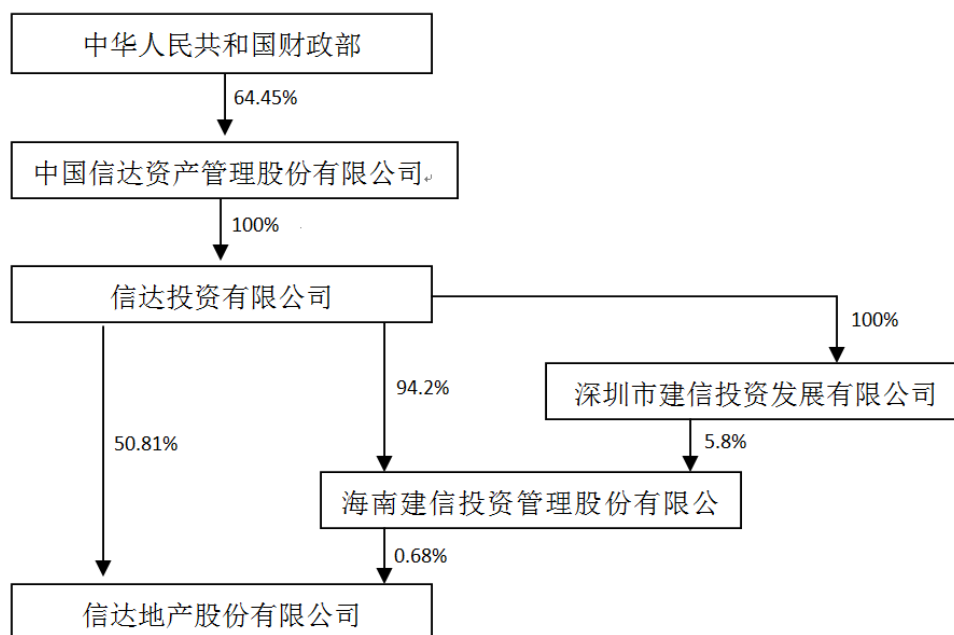
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

## 5.1 公司债券基本情况

单位: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。

公司已于 2017 年 5 月 26 日支付“信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)”2016 年 5 月 26 日至 2017 年 5 月 25 日期间的利息。

公司已于 2017 年 8 月 14 日支付“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 12 日至 2017 年 8 月 11 日期间的利息。

公司已于 2018 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)”2017 年 3 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日期间的利息。

公司已于 2018 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)”2017

年3月15日至2018年3月14日期间的利息。

### 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2017年5月26日出具了《信达地产股份有限公司2016年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2017）》（信评委函字[2017]跟踪204号）、《信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2017）》（信评委函字[2017]跟踪205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”、“16信地02”“16信地03”及“16信地04”公司债券信用等级为AA。

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2018年3月5日出具了《中诚信证评关于“16信地01”和“16信地02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》（信评委公告[2018]017号）及《中诚信证评关于“16信地03”和“16信地04”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》（信评委公告[2018]016号），中诚信证评决定上调公司的主体信用级别至AA+，评级展望为稳定，上调“16信地01”、“16信地02”、“16信地03”、“16信地04”信用级别为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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,817,165,469.52	2,096,035,631.00	34.40%	房地产业利润增加
流动比率	1.93	2.31	-16.45%	无
速动比率	0.74	0.50	48.00%	规模做大，资金余量增加
资产负债率(%)	86.01%	85.69%	0.37%	无
EBITDA全部债务比	4.55%	3.76%	21.01%	无
利息保障倍数	1.21	0.77	57.14%	房地产业利润增加，融资利息成本降低
现金利息保障倍数	7.82	0.60	1,203.33%	销售回笼资金增加，支付利息金额减少
EBITDA利息保障倍数	1.24	0.78	58.97%	无
贷款偿还率(%)	100%	100%	0.00%	无
利息偿付率(%)	100%	100%	0.00%	无

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入152.16亿元，比上年同期115.71亿元增长31.50%；其中，房地产项目结转营业收入143.44亿元，较上年同期108.87亿元增长31.75%；实现净利润10.65亿



元，较上年同期 8.53 亿元增加 24.85%；归属母公司净利润 10.11 亿元，比上年同期 8.81 亿元增长 14.76%。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 719.53 亿元，较年初 651.25 亿元增加 68.28 亿元；负债总额 618.86 亿元，较年初 558.07 亿元增加 60.79 亿元；净资产 100.67 亿元，较年初 93.18 亿元增加 7.49 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 98.46 亿元，较年初 90.18 亿元增加 8.28 亿元；资产负债率为 86.01%，与年初基本持平。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 113.75 万平方米(权益销售面积)，同比下降 26.30%；销售合同额 224.71 亿元（权益销售额），同比增长 32.91%，完成全年计划的 140.44%。报告期内，新开工面积 75.04 万平方米，完成全年计划的 75.04%；竣工面积 141.12 万平方米，完成全年计划的 108.56%。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 52.80 万平方米。截至 2017 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 290.87 万平方米，公司在建面积 268.01 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 6,037.94 万元。

## 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	15,216,048,901.01	11,570,681,956.33	31.51%
营业成本	10,930,933,268.56	8,706,015,125.27	25.56%
销售费用	361,032,582.98	306,054,927.26	17.96%
管理费用	524,276,101.88	397,766,618.91	31.80%
财务费用	922,830,412.46	714,145,812.37	29.22%
经营活动产生的现金流量净额	14,412,330,842.27	-1,491,138,509.88	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,460,847,878.50	448,393,053.57	-1,094.85%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,135,433,215.19	3,702,450,346.55	-157.68%

### 2.1 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	14,344,412,600.67	10,506,349,230.37	26.76%	31.75%	24.80%	增加 4.08 个百分点

物业管理	207,042,024.75	251,197,377.93	-21.33%	20.05%	27.82%	减少7.38个百分点
其他	100,856,832.39	45,987,633.61	54.40%	29.93%	4.21%	增加11.25个百分点
合计	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91	26.27%	31.56%	24.77%	增加4.02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	12,612,811,430.13	9,271,460,397.92	26.49%	29.33%	20.64%	增加5.30个百分点
商业	1,067,982,571.73	787,194,149.48	26.29%	6.91%	26.42%	减少11.37个百分点
车位	641,721,024.04	434,703,580.93	32.26%	392.08%	306.23%	增加14.32个百分点
其他房地产产品	21,897,574.77	12,991,102.04	40.67%	293.70%	301.14%	减少1.10个百分点
物业管理	207,042,024.75	251,197,377.93	-21.33%	20.05%	27.82%	减少7.38个百分点
其他	100,856,832.39	45,987,633.61	54.40%	29.93%	4.21%	增加11.25个百分点
合计	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91	26.27%	31.56%	24.77%	增加4.02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(%)
宁波市	3,849,128,519.18	3,056,185,621.76	20.60%	65.50%	73.51%	减少3.67个百分点
合肥市	3,191,635,181.29	2,305,152,059.05	27.78%	73.97%	76.95%	减少1.22个百分点
上海市	2,551,190,453.43	1,534,983,939.13	39.83%	59.84%	53.86%	增加2.34个百分点
芜湖市	1,389,536,110.00	1,120,243,640.42	19.38%	1.03%	-0.55%	增加1.28个百分点
嘉兴市	1,292,731,983.49	743,656,213.62	42.47%	-31.16%	-50.11%	增加21.85个百分点
重庆市	815,366,700.89	798,384,528.83	2.08%	1,531.00%	1,887.79%	减少17.58个百分点
琼海市	377,362,963.85	326,725,348.84	13.42%	不适用	不适用	不适用
海口市	290,052,375.98	216,344,552.54	25.41%	146.92%	95.74%	增加19.50个百分点
绍兴市	273,287,413.06	205,567,744.03	24.78%	15.37%	-17.34%	增加29.77个百分点

乌鲁木齐市	176,501,829.67	138,179,396.56	21.71%	9.22%	11.11%	减少 1.34 个百分点
台州市	156,887,051.70	110,632,825.46	29.48%	-73.19%	-80.99%	增加 28.95 个百分点
青岛市	134,729,948.25	118,611,365.84	11.96%	-49.09%	-45.30%	减少 6.11 个百分点
长春市	74,127,696.52	62,196,098.44	16.10%	-34.91%	-38.78%	增加 16.10 个百分点
其他城市	79,773,230.50	66,670,907.39	16.42%	-86.66%	-88.02%	增加 9.43 个百分点
合计	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91	26.27%	31.56%	24.77%	增加 4.02 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

## 2.2 主营业务分行业、分产品、分地区情况

### 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 9-06 地块	13,523	18,932			100%
2	上海	宝山区宝山新村顾村 A 单元 10-03 地块	101,368	152,052			100%
3	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	6,940	16,397			100%
4	马鞍山	秀山·信达城二期 A 地块	41,351	108,037			100%
5	合肥	信达天御剩余地块	103,676	409,193			100%
6	合肥	合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块	104,557	191,516			100%
7	合肥	Q-10-2 地块	9,618	48,089			100%
8	合肥	合肥 S1706 地块	154,111	357,619		357,619	50%
9	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616			100%
10	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848			100%
11	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311			100%
12	海口	信达海天下三期剩余土地	21,912	29,932			100%
13	海口	信达海天下五期	82,999	59,022			100%
14	琼海	琼海度假村项目	26,200	62,089			100%
15	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744		187,744	70%

16	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859			100%
17	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244			100%
18	湛江	麻章地块	26,598	101,072			100%
19	湛江	龙王围地块	121,351	485,405			100%
20	湛江	大运家园地块	28,778	100,721			100%
21	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034			100%
22	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646			100%
23	广州	东平路地块	72,704	106,365			100%
合计			1,329,461	2,908,743		545,363	

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、信达理想新城剩余土地、南丽湖1号二期、信达龙湾剩余土地，公司已进行合作开发。

4、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

### 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	松江C19-01地块二期	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	215,457,757
2	上海	顾村A单元10-05地块	住宅	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	500,000,000	16,995,009
3	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	537,177,465
4	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	99,518,000
5	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	259,312,927

6	宁波	格兰春晨二期(3)	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	28,451,971
7	嘉兴	嘉兴市科技城二期	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	73,714,753
8	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	148,657,497
9	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	163,191,640
10	合肥	信达·天御一期S-13号剩余地块	住宅	100%	13,300	22,014	31,451	31,451	180,970,423	387,068,032
11	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	
12	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	
13	合肥	信达·公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	2,154,300,000	351,301,447
14	合肥	信达·公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
15	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	102,656,044.58
16	马鞍山	秀山·信达城二期C地块	住宅	100%	42,986	106,319	134,227	134,227	501,240,000	47,792,980.19
17	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段剩余	商住	100%	20,150	35,527	49,621	49,621	252,439,028	83,934,879
18	芜湖	信达·蓝湖郡二期S3公寓楼	商住	100%	7,563	15,119	16,751	16,751	87,528,591	
19	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	21,742	90,458	118,914	118,914	605,380,000	338,913,426
20	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	34,222,444

21	芜湖	芜纺四合院地块	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	130,391	674,770,000	127,499,574
22	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	236,503,670
23	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	27,951,830
24	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	54,364,102
25	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	463,348,174
合计					951,606	2,023,498	2,680,074	2,680,074	27,243,785,826	3,798,033,622

### 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	上海	顾村A单元10-05地块	住宅	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	500,000,000	16,995,009
2	宁波	格兰春晨二期(3)	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	28,451,971
3	合肥	信达·公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	2,154,300,000	351,301,447
4	合肥	信达·公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
5	马鞍山	秀山·信达城二期C地块	住宅	100%	42,986	106,319	134,227	134,227	501,240,000	47,792,980.19
6	芜湖	信达·蓝湖郡二期S3公寓楼	商住	100%	7,563	15,119	16,751	16,751	87,528,591	20,305,994
7	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	34,222,444
8	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	463,348,174
合计					211,078	551,646	750,425	750,425	9,614,614,262	962,418,018

### 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	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	143,506,334
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	85,981,097
3	宁波	高桥项目	住宅	100%	78,523	172,721	219,367	219,367	1,574,000,000	148,853,800
4	宁波	东钱湖07-7 地块项目一期	住宅	90%	64,545	115,689	153,341	153,341	1,360,000,000	201,077,240
5	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	59,501	100,045	136,789	136,789	671,000,000	130,482,922
6	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	119,942,605
7	合肥	信达·天御一期S-13 号部分地块	商住	100%	32,267	53,405	76,300	76,300	439,029,577	47,902,794
8	合肥	公园里一期	住宅	100%	33,719	74,182	106,211	106,211	1,157,000,000	367,264,297
9	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	23,825	104,137	120,347	120,347	660,120,000	38,292,683
10	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	47,139,859
11	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段部分	商住	100%	20,961	36,958	52,594	52,594	267,560,972	62,456,147
12	重庆	信达国际二期	写字楼	100%	21,899	50,666	75,528	75,528	711,500,000	42,992,815
13	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	26,611	106,444	138,178	138,178	780,000,000	106,656,343
合计					476,858	1,086,929	1,411,244	1,411,244	10,947,450,369	1,542,548,937

### 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	信达蓝爵	住宅	1,083	924
2	上海	信达蓝庭	住宅	1,187	1,187
3	上海	信达蓝尊	住宅	31,008	29,383
4	宁波	格兰春晨	住宅	257	257
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	3,344	1,649
6	宁波	格兰星辰	住宅	27,718	23,540
7	宁波	格兰郡庭	住宅	11,237	8,640
8	宁波	格兰郡庭二期	住宅	46,274	33,947
9	宁波	黄河街 27 院	商办(公寓)	8,366	0
10	宁波	信达万科东望	住宅	25,239	25,125
11	宁波	信达万科公望	住宅	70,943	43,248
12	嘉兴	格林小镇-一期项目	住宅	1,150	1,150
13	嘉兴	格兰英郡-三期项目	住宅	695	695
14	嘉兴	格兰英郡-四期项目	住宅	700	700
15	嘉兴	格兰英郡-一期项目	住宅	385	385
16	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉一期	住宅	3,173	852
17	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉二期	住宅	6,990	1,161
18	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉三期	住宅	100,083	90,545
19	嘉兴	翰林兰庭-翰林兰庭一期	住宅	1,090	930
20	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	36,538	35,873
21	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	46,124	36,926
22	杭州	柳郡苑	住宅	1,544	1,544
23	杭州	信达滨江壹品	住宅	50,696	35,081
24	绍兴	信达银郡花园-一期	住宅	29,062	3,487
25	绍兴	信达银郡花园-二期	住宅	72,901	21,536
26	台州	都市春天	住宅	5,444	1,051
27	台州	兰韵春天	住宅	13,469	8,136
28	合肥	信达西山银杏-二期	住宅	10,299	0
29	合肥	新城国际	商办	5,435	0
30	合肥	新城国际三期 D 座	商办	29,675	14,063
31	合肥	信达天御-一期	住宅	589	0
32	合肥	信达天御-悦澜园	住宅	1,720	1,490
33	合肥	信达天御-左岸广场	商办(公寓)	23,189	5,080
34	合肥	信达天御-枫丹阁	住宅	76,111	53,088
35	合肥	信达公园里	住宅	78,188	77,504
36	马鞍山	秀山信达城一期	住宅	6,555	1,839
37	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	46,011	46,011
38	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	25,966	23,855
39	芜湖	海上传奇一期	住宅	5,122	4,642
40	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0
41	芜湖	海上传奇三期	住宅	65,527	65,107
42	芜湖	海上传奇四期	住宅	66,578	66,445



43	芜湖	信达大厦	商办	2,491	830
44	芜湖	信达蓝湖郡一期	住宅	18,794	664
45	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	19,033	18,532
46	芜湖	外滩府一期	住宅	85,730	84,836
47	太原	信达国际金融中心	商办	24,240	11,580
48	青岛	千禧银杏苑-一期	住宅	2,126	505
49	青岛	千禧银杏苑-二期	住宅	439	93
50	青岛	信达·蓝庭福邸	住宅	19,759	7,373
51	乌鲁木齐	雅山新天地-AB区	住宅	204	0
52	乌鲁木齐	雅山新天地-C区	住宅	43,515	26,412
53	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,766	0
54	海口	信达·海天下一期	住宅	1,314	1,314
55	海口	信达·海天下三期 I 区	住宅	8,786	8,786
56	海口	信达·海天下四期	住宅	4,732	3,613
57	琼海	信达·银海御湖	住宅	14,398	10,592
58	长春	信达龙湾	住宅	25,647	7,509
59	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	33,684	19,765
60	重庆	信达国际	商办	109,468	9,699
	合计			1,453,924	979,179

注：1. 表中未含公司参股项目。

2. 公司累计实现销售面积 113.75 万平方米（权益销售面积），销售额 224.71 亿元（权益销售额）。

#### 4) 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	10,396.27	10,396.27	462.63	
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	94.31	
3	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	39.35	
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.00	97.72	
5	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7,817.00	7,817.00	235.96	
6	广州	广州建和中心	办公楼	13,418.31	13,406.78	13,007.04	1,072.21	
7	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22,226.90	19,421.03	2,335.87	
8	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,769.76	1,699.89	
合计				88,438.59	71,426.12	54,798.71	6,037.94	

#### 3 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

#### 4 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

## 5 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

1) 2017年3月31日,财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第22号——金融工具确认和计量〉的通知》(财会[2017]7号),规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业自2019年1月1日起施行;执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。同时,鼓励企业提前执行。公司于2018年1月1日执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》,将对公司2018年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益、2018年度的损益产生影响,不进行以前年度追溯调整,具体影响见公司后期披露信息。

2) 2017年4月28日,财政部发布了《关于印发〈企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营〉的通知》(财会[2017]13号),自2017年5月28日起施行,对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,要求采用未来适用法处理。2017年5月10日,财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》(财会[2017]15号),自2017年6月12日起施行,对于2017年1月1日存在的政府补助,要求采用未来适用法处理;对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助根据本准则进行调整。2017年12月25日,财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号),对一般企业财务报表格式进行了修订。执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知要求编制2017年度及以后期间的财务报表。公司执行上述规定,主要影响如下:

单位:元 币种:人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中新增“资产处置收益”项目,原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益,改为在“资产处置收益”中列报。比较数据相应进行调整。对公司净利润和股东权益无影响。	2017年度调整:调增资产处置收益 630,445.49元,调减营业外收入 634,890.39元,调减营业外支出 4,444.90元。 2016年度调整:调增资产处置收益 215,518.84元,调减营业外收入 220,830.93元,调减营业外支出 5,312.09元。
(2) 在利润表中的新增“其他收益”项目,与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报。对公司净利润和股东权益无影响。	2017年度调整:调增其他收益 4,918,303.44元,调减营业外收入 4,918,303.44元。
(3) 在利润表中新增“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目,分别列示持续经营损益和终止经营损益。比较数据相应进行调整。对公司净利润和股东权益无影响。	2017年度持续经营净利润为 1,065,186,843.35元,终止经营净利润为 0.00元。 2016年度持续经营净利润为 852,870,388.79元,终止经营净利润为 0.00元。

**6 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

**7 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”。