

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司

2015 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2015年初未分配利润为395,266,640.64元，2015年度净利润为265,027,267.17元，2015年度计提法定盈余公积26,502,726.72元，2015年末未分配利润为481,365,136.89元，根据公司《章程》规定，结合公司经营实际情况，兼顾公司长远发展和股东利益，公司2015年度拟进行利润分配，每10股派发现金红利1.00元（含税），派发现金红利总金额152,426,044.20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。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节管理层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

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	管理层讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	34
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.....	51
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节	公司治理.....	57
第十节	财务报告.....	60
	审计报告.....	60
第十一节	公司债券相关情况.....	167
第十二节	备查文件目录.....	168

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
深圳建信	指	深圳市建信投资发展有限公司
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
正元投资	指	正元投资有限公司
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
宁波信达中建	指	宁波信达中建置业有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
嘉兴信达建设	指	嘉兴市信达建设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
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
台州信达置业	指	台州信达置业有限公司
海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
沈阳穗港	指	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
沈阳信达置业	指	沈阳信达理想置业有限公司
信达阜新房产	指	信达阜新房地产开发有限公司
山西信达房产	指	山西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
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
长春信达丰瑞	指	长春信达丰瑞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
吉林信达建设	指	吉林信达建设投资有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司

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	石爱民	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	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座
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	北京市崇文区永内大街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	公司董事会办公室

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
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的	名称	

保荐机构	办公地址	
	签字的保荐代表人姓名	
	持续督导的期间	
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	
	办公地址	
	签字的财务顾问主办人姓名	
	持续督导的期间	

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	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	8,135,592,908.88	4,850,493,791.51	67.73	4,479,506,484.87
归属于上市公司股东的净利润	860,166,044.10	767,678,480.25	12.05	703,899,215.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	800,692,373.33	568,837,396.55	40.76	551,781,798.38
经营活动产生的现金流量净额	-4,345,542,250.55	-5,832,061,343.23	不适用	-3,205,034,174.08
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	8,444,838,765.62	7,790,527,030.76	8.40	7,150,174,546.32
总资产	52,184,125,543.98	37,714,170,538.50	38.37	24,410,479,477.36
期末总股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00	0.00	1,524,260,442.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.56	0.50	12.00	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.56	0.50	12.00	0.46
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.53	0.37	43.24	0.36
加权平均净资产收益率(%)	10.60	10.31	增加0.29个百分点	10.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.87	7.64	增加2.23个百分点	8.04

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

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:

九、2015 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	437,796,686.02	1,725,473,692.36	756,793,531.65	5,215,528,998.85
归属于上市公司股东的净利润	-29,561,803.72	265,163,872.12	-67,721,435.50	692,285,411.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-37,801,888.38	260,958,713.54	-83,270,987.85	660,806,536.02
经营活动产生的现金流量净额	-2,475,683,973.51	773,583,931.94	-1,073,056,999.98	-1,570,385,209.00

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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	588,697.10		147,667,313.19	93,036,952.36
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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	5,027,159.80	主要为物业服务奖励金、财政补助	2,645,009.80	7,384,095.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				319,511.11
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投				

资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				5,219,701.07
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	17,104,529.64	主要为韵升股票处置收益	40,257,304.26	0.00
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	21,309,153.74	主要为无法支付的款项,收到的补偿款	55,319,037.94	68,153,217.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	35,366,471.82	国债逆回购、理财产品收益、韵升分红	22,632,518.71	28,728,382.54
少数股东权益影响额	-73,338.30		-2,549,804.22	-986,694.64
所得税影响额	-19,849,003.03		-67,130,295.98	-49,737,747.58
合计	59,473,670.77		198,841,083.70	152,117,417.00

十一、 采用公允价值计量的项目

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	169,083,442.45	211,185,003.12	42,101,560.67	19,179,858.68
合计	169,083,442.45	211,185,003.12	42,101,560.67	19,179,858.68

十二、 其他

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

公司以房地产开发业务为核心，以房地产金融业务、持有型物业经营和物业服务为支持，强化中国信达集团协同，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。

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，形成具有信达特色的金融地产发展模式。

2015 年政府出台多项房地产利好政策，支持居民住房消费，以化解房地产库存。期内房地产市场整体有所好转，但不同城市市场表现分化明显。在激烈的市场竞争下，房企优胜劣汰加剧，行业集中度整体进一步提高。根据中国房地产测评中心发布的 2015 年中国房地产企业销售百强报告，以销售金额计算，销售十强房企行业集中度达到 16.87%，销售二十强房企达到 22.82%，销售五十强房企达到 31.74%，销售百强房企达到 39.64%。2015 年，公司销售面积和销售金额首次双双跻身房地产企业销售百强，其中销售面积由 2014 年的 96 位上升至 79 位，销售金额由 2014 年的百名以外提升至 97 位。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

无

其中：境外资产 _____（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 _____%。

三、报告期内核心竞争力分析

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。

(1) 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项目和资金方面的支持。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。

(2) 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。2015年，在传统开发业务方面，公司在成本、产品、营销等领域突出客户导向，提高产品性价比与市场竞争力，拓宽营销渠道，推行互联网营销、全员营销等新型营销模式，销售业绩顺利跨越百亿门槛，并首次进入行业年度销售百强；在金融地产业务方面，公司不断总结提炼项目监管业务经验与项目管理服务业务指引，并进行培训推广，项目监管水平与投后管理能力有所提高。

(3) 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。2015年，公司三年人才工程建设圆满收官，通过实施“信之源”大学生培养计划和“达以远”人才梯队计划，加大人才引进力度，公司人力资源得到充实，团队活力持续提高，其中人才总量、专业人才结构、人才素质、年龄结构等指标有所提升，尤其是后备干部、80后青年骨干、职业经理人培养成效显著。

(4) 文化富有活力

2015年，公司荣获“中国金融系统企业文化建设先进单位”。公司倡导阳光清新的企业文化，执行文化、创新文化、合规文化深入人心，大局意识、责任意识、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；公司品牌建设不断加强，浙江公司举行品牌发布会，成功挺进杭州市场，安徽公司在合肥市场单盘单日销售近十亿，品牌价值彰显。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 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

报告期内，公司围绕“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，主动适应房地产市场新常态和新趋势，紧紧抓住集团协同业务机遇，坚守开发主业，发展金融地产，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：

一是持续提升房地产开发专业能力。公司统筹优化研发、成本、工程各环节，不断提高项目运营效率。公司关注行业前沿及客户需求变化，形成了改善型住宅、精装修、养老地产、绿色建筑等研发成果；加强成本管理，推进合约规划，完善成本标准，扩大区域集中采购范围；不断加强工程质量管理，努力提高产品品质。

二是强化集团协同，探索发展金融地产。期内公司与中国信达部分分公司召开业务协同对接会，开展协同业务交流。在基金业务联动方面，通过引入中国信达旗下基金、联合设立基金等方式，增强了公司在投融资方面的优势。在特殊机遇投资方面，公司积极参与协同项目调研，尝试了“投资+投后管理”模式。

三是优化区域布局，适时补充土地储备。期内公司把握市场变化趋势，加大了在一线城市和部分二线城市的投资力度，增强了公司发展后劲。公司依托中国信达，发挥融资端优势，不断创新拓展模式。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，提高项目开发效益。

四是加强营销工作，销售额首次超百亿。公司以“超百亿，进百强”为目标，创新营销模式，采取互联网营销、联合代理、全员营销等策略，努力加快销售节奏，销售业绩再创新高。根据中国房地产测评中心发布的2015年中国房地产企业销售百强排行榜，公司销售面积和销售金额首次双双跻身房地产企业销售百强，其中销售面积由2014年的96位上升至79位，销售金额由2014年的百名以外提升至97位。

五是资本市场融资取得突破。公司密切关注资本市场形势，积极推进股权融资、中期票据和债券融资，努力优化资本结构，降低资金成本。期内公司成功发行5年期中期票据30亿元；推进再融资工作，30亿元公开发行公司债券和80亿元非公开发行公司债券均通过监管机构审批。

六是加强基础管理，进一步夯实发展基础。报告期内，公司顺利完成了浙江、东北、安徽与山西公司的三大区域整合，提高了集约化经营水平。持续推进人才工程建设，公司系统后备干部、80后青年骨干、职业经理人培养成效显著。积极推进企业文化建设，报告期内公司荣获中国金融系统企业文化建设先进单位称号。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 81.36 亿元，比上年同期 48.50 亿元增长 67.75%；其中，房地产项目结转营业收入 75.41 亿元，较上年同期 42.17 亿元增长 78.82%；实现净利润 8.13 亿元，较上年同期 7.61 亿元增加 6.83%；归属母公司净利润 8.60 亿元，比上年同期 7.68 亿元增长 11.98%。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为 521.84 亿元，较年初 377.14 亿元增加 144.70 亿元；负债总额 434.39 亿元，较年初 294.83 亿元增加 139.56 亿元；净资产 87.45 亿元，较年初 82.31 亿元增加 5.14 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 84.45 亿元，较年初 77.91 亿元增加 6.54 亿元；资产负债率为 83.24%，较年初增长 5.06 个百分点。报告期内，公司主业收入大幅增长，房地产营业利润增幅 34.06%，但毛利率有所下降。

报告期内，报告期内，公司累计实现销售面积 111.4 万平方米，较 2014 年增长 66.5%；销售额 105.2 亿元，较 2014 年增长 59.3%。公司房地产出租累计实现合同租金约 5,158 万元。

报告期内，新开工面积 123.11 万平方米，同比下降 20.5%；竣工面积 141.38 万平方米，同比增长 57.3%；截止 2015 年 12 月 31 日，公司在建面积 317.60 万平方米。报告期内，全年新增储备规划建筑面积 111 万平方米。截至 2015 年 12 月 31 日公司储备项目规划建筑面积 487.60 万平方米。

(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	8,135,592,908.88	4,850,493,791.51	67.73
营业成本	5,779,187,192.09	3,114,531,762.33	85.56
销售费用	226,936,554.49	173,404,036.48	30.87
管理费用	390,952,555.41	359,509,544.81	8.75
财务费用	241,938,772.08	299,368,932.61	-19.18
经营活动产生的现金流量净额	-4,345,542,250.55	-5,832,061,343.23	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-2,305,842,343.05	114,716,829.10	-2,110.03
筹资活动产生的现金流量净额	10,069,391,760.22	5,194,250,690.86	93.86
研发支出			

1. 收入和成本分析

(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	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)
房地产	7,541,334,679.90	5,540,832,696.73	26.53	78.84	103.36	减少 8.86 个百分点
物业管理	155,951,318.21	160,223,860.23	-2.74	5.42	10.84	减少 5.02 个百分点
其他	76,269,020.92	38,693,977.40	49.27	-8.27	-24.34	增加 10.78 个百分点
合计	7,773,555,019.03	5,739,750,534.36	26.16	74.77	96.54	减少 8.18 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	6,746,367,357.38	5,040,559,147.58	25.28	71.45	93.90	减少 8.65 个百分点
商业	699,324,655.41	430,279,880.83	38.47	163.25	280.22	减少 18.93 个百分点
车位	76,711,335.00	56,695,518.84	26.09	372.98	373.32	减少 0.05 个百分点
其他房地产产品	18,931,332.11	13,298,149.48	29.76	不适用	不适用	不适用
物业管理	155,951,318.21	160,223,860.23	-2.74	5.42	10.84	减少 5.02 个百分点
其他	76,269,020.92	38,693,977.40	49.27	-8.27	-24.34	增加 10.78 个百分点
合计	7,773,555,019.03	5,739,750,534.36	26.16	74.77	96.54	减少 8.18 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	1,748,947,067.88	1,240,330,533.42	29.08	668.82	1,679.33	减少 40.28 个百分点
嘉兴市	1,412,515,809.39	1,019,391,156.70	27.83	30.56	35.09	减少 2.42 个百分点
合肥市	1,041,604,876.59	598,389,755.34	42.55	0.10	-4.17	增加 2.56 个百分点
青岛市	980,755,269.63	738,530,155.83	24.70	54.59	44.98	增加 4.99 个百分点
绍兴市	561,450,812.00	534,905,128.21	4.73	1,118.10	1,386.26	减少 17.19 个百分点
芜湖市	517,967,313.15	444,180,943.87	14.25	不适用	不适用	不适用
宁波市	458,046,134.01	325,667,624.37	28.90	-23.11	-24.77	增加 1.57 个百分点
马鞍山市	402,886,589.00	351,409,349.45	12.78	不适用	不适用	不适用
海口市	241,443,170.30	147,823,419.66	38.78	22.31	53.99	减少 12.60 个百分点

沈阳市	146,812,672.44	134,104,696.81	8.66	8.17	51.80	减少 26.26 个百分点
长春市	131,850,419.00	113,343,336.30	14.04	-36.45	-33.22	减少 4.15 个百分点
乌鲁木齐	68,252,472.04	50,151,013.12	26.52	-49.45	-38.86	减少 12.73 个百分点
其他城市	61,022,413.60	41,523,421.28	31.95	-57.91	-27.51	减少 28.54 个百分点
合计	7,773,555,019.03	5,739,750,534.36	26.16	74.77	96.54	减少 8.18 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

1. 主营业务分行业中“其他”项主要为投资性房产出租收入。
2. 主营业务分产品中“其他房地产产品”为会所、幼儿园等配套设施。

(2). 产销量情况分析表

主要产品	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)

产销量情况说明

(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	5,540,832,696.73	95.88	2,724,653,488.36	87.48	103.36	
物业管理	物业管理成本	160,223,860.23	2.77	144,554,870.31	4.64	10.84	

2. 费用

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	8,135,592,908.88	4,850,493,791.51	67.73	房地产结转收入增加

营业成本	5,779,187,192.09	3,114,531,762.33	85.56	房地产结转收入增加,成本相应增加
营业税金及附加	741,362,764.27	409,758,958.74	80.93	房地结转产收入增加,营业税金及附加增加
销售费用	226,936,554.49	173,404,036.48	30.87	加大销售推广力度,销售额增加,广告策划、中介费用增加
资产减值损失	9,248,885.98	89,367,207.58	-89.65	计提存货跌价准备减少
投资收益	286,032,659.51	532,547,143.06	-46.29	处置长期股权投资投资收益减少
营业外收入	31,481,197.16	96,518,852.37	-67.38	不需支付的款项、无形资产处置收益减少

3. 研发投入

研发投入情况表

单位：元

本期费用化研发投入	
本期资本化研发投入	
研发投入合计	
研发投入总额占营业收入比例 (%)	
公司研发人员的数量	
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	
研发投入资本化的比重 (%)	

情况说明

4. 现金流

公司报告期内经营活动现金流量净额-43.46亿元,净利润8.13亿元,两者相差-51.59亿元,主要是报告期内因规模扩大,新增土地储备所致。

报告期内公司主要现金流项目构成及变动情况如下:

项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	变动主因
经营活动产生的现金流量净额	-4,345,542,250.55	-5,832,061,343.23	不适用	房产销售收到的现金增加

投资活动产生的现金流量净额	-2,,305,842,343.05	114,716,829.10	-2,110.03	对外投资、购买理财产品导致投资净现金流出增加
筹资活动产生的现金流量净额	10,069,391,760.22	5,194,250,690.86	93.86	取得借款、发行债券收到的现金增加

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

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	5,918,197,216.19	11.34	2,745,344,422.78	7.28	115.57	规模做大, 资金余量增大
预付款项	6,494,811,163.67	12.45	318,477,490.70	0.84	1,939.33	预付土地款增加
应收利息	40,433,172.53	0.08	4,207,500.00	0.01	860.98	应收委贷利息增加
其他流动资产	2,517,235,108.27	4.82	1,317,233,201.93	3.49	91.10	国债回购、委托贷款余额增加
可供出售金融资产	1,444,874,890.48	2.77	461,171,054.81	1.22	213.31	购买理财产品、按成本计量的权益性投资增加
长期应收款	26,859,035.40	0.05	1,322,693.60	0.00	1,930.63	分期收款销售房产
投资性房地产	1,041,867,206.48	2.00	592,521,632.74	1.57	75.84	收购子公司增加投资性房地产
其他非流动资产	777,393,142.41	1.49	0.00	0.00	不适用	委托贷款余额增加
短期借款	8,661,760,000.00	16.60	3,912,140,000.00	10.37	121.41	规模做大, 短期借款增加
应付账款	1,718,981,624.25	3.29	3,238,297,225.44	8.59	-46.92	支付工程款、土地

						款
预收账款	6,999,161,401.52	13.41	4,274,710,278.99	11.33	63.73	预收售房款增加
应付职工薪酬	126,947,016.45	0.24	74,685,421.66	0.20	69.98	年末计提绩效
一年内到期的非流动负债	5,588,327,595.89	10.71	3,461,719,145.70	9.18	61.43	主要是长期借款转入
应付债券	3,075,684,166.67	5.89	0.00	0.00	不适用	发行中期票据
递延所得税负债	176,237,354.00	0.34	95,461,234.00	0.25	84.62	收购子公司资产评估增值导致递延所得税负债

(四) 行业经营性信息分析

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(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	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	1.35		1.89	否		100%
2	上海	松江国际生态商务区 C19-1 地块	4.27		6.14	否		100%
3	上海	杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02 (D7) 地块	15.02		14.85	否		100%
4	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	1.51		2.42	是	2.42	85%
5	宁波	下应“B”地块二期	3.39		4.83	否		100%
6	宁波	东钱湖 07-7 地块二期	7.68		9.63	否		100%
7	嘉兴	嘉兴市科技城剩余土地	4.81		9.37	否		100%
8	嘉兴	信达香格里拉三期	5.51		15.49	否		100%
9	嘉兴	信达翰林兰庭	5.09		12.63	否		100%

		二期						
10	芜湖	蓝湖郡剩余地块	5.49		9.03	否		100%
11	芜湖	海上传奇剩余地块	4.93		16.10	是	16.10	51%
12	马鞍山	秀山·信达城剩余土地	8.43		21.44	否		100%
13	合肥	信达天御剩余地块	12.97		48.29	否		100%
14	合肥	合肥滨湖区BH2014-05地块	20.94		42.21	否		100%
15	芜湖	芜纺四合院地块	3.85		10.38	否		100%
16	乌鲁木齐	雅山新天地C区二期剩余土地	1.19		5.26	否		100%
17	乌鲁木齐	2015-wxg-011号地块	1.97		1.18	否		100%
18	乌鲁木齐	2015-wxg-012号地块	5.72		3.43	否		100%
19	海口	信达海天下三期剩余土地	2.19		3.00	否		100%
20	海口	信达海天下五期	8.30		5.90	否		100%
21	海口	南丽湖1号二期	31.76		11.75	是	11.75	70%
22	琼海	琼海度假村项目	6.24		12.48	否		100%
23	长春	信达龙湾剩余土地	8.23		12.34	是	12.34	53%
24	沈阳	信达理想新城剩余土地	22.31		39.38	否		100%
25	沈阳	沈阳文萃路项目	1.21		4.22	否		100%
26	阜新	信达泉天下剩余土地	20.26		18.77	是	18.77	70%
27	重庆	滨江蓝庭剩余土地	2.19		3.29	否		100%
28	湛江	嘉骏广场地块	2.44		13.42	否		100%
29	湛江	麻章地块	2.66		11.20	否		100%
30	湛江	龙王围地块	12.14		58.52	否		100%
31	湛江	大运家园地块	3.12		10.07	否		100%
32	广州	炭步镇住宅地块	6.90		17.32	否		100%
33	广州	炭步镇金融商务地块	1.62		3.56	否		100%

34	广州	东平路地块	3.73		11.19	否		100%
35	深圳	坪山 G11337-0101 地块	3.69		16.61	否		100%
		合计	253.12		487.60			

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；2、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、嘉骏广场地块、麻章地块、龙王围地块、大运家园地块、炭步镇住宅地块、炭步镇金融商务地块及东平路地块为原披露的嘉粤集团项目地块；4、报告期内，公司获取的广州大道北路 920 号地块，因采取合作开发模式，公司最终未对该项目实际控制，因此储备项目中不包含该项目。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

(1) 报告期内在建项目情况

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额(万元)	报告期实际投资额(万元)
1	上海	信达蓝爵三期	住宅	100%	2.14	3.15	3.40	3.40		70,000	15,824
2	上海	信达北苑09-02地块	住宅	100%	6.54	10.46	14.14	14.14		170,000	24,900
3	上海	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	保障房	48%	3.14	6.13	7.20	7.20		61,000	10,819
4	上海	宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	住宅	48%	0.51	0.76	1.01	1.01		8,800	1,348
5	上海	松江 C19-01 地块一期	住宅	100%	1.45	3.23	3.57	3.57		74,000	6,340
6	宁波	集士港 4# 地块二期(部分)	住宅	85%	1.37	2.17	2.18	2.18		21,700	6,163
7	宁波	高桥项目	住宅	100%	7.85	17.27	21.94	21.94		157,400	21,141
8	宁波	下应“B”地块项目一期	住宅	100%	8.47	11.79	16.28	16.28		143,000	20,077
9	宁波	东钱湖 07-7 地块项目一期	住宅	100%	6.45	11.57	15.35	15.35		136,000	18,262

10	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	5.95	10.00	13.68	13.68		67,100	5,463
11	嘉兴	信达香格里拉二期	住宅	100%	3.41	8.44	10.75	10.75		56,000	9,232
12	嘉兴	信达翰林兰庭一期	住宅	100%	5.32	13.26	17.36	17.36		104,900	22,163
13	台州	信达兰韵春天	住宅	100%	3.78	7.55	9.83	9.83		92,200	14,458
14	合肥	新际国际三期	写字楼	100%	1.36	7.84	14.63	14.63		82,400	22,881
15	合肥	信达·天御一期 S-10、S-11 号地块	住宅	100%	9.00	23.86	29.88	29.88		210,000	47,777
16	合肥	信达·天御一期 S-13 号地块	住宅	100%	4.56	7.54	10.78	10.78		69,700	17,230
17	合肥	信达·天御二期 S1-14 号地块	住宅	100%	3.23	9.04	11.47	11.47		84,500	18,342
18	马鞍山	秀山·信达城二期 D 地块	住宅	100%	3.59	9.84	12.35	12.35		44,000	22,198
19	芜湖	信达·蓝湖郡一期	商住	100%	4.68	11.30	13.27	13.27		91,000	18,820
20	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	1.79	3.58	3.78	3.78		26,000	5,363
21	芜湖	海上传奇一期	住宅	51%	4.88	10.05	11.29	11.29		68,000	8,661
22	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	2.38	10.41	12.03	12.03		71,000	9,233
23	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	0.78	11.75	14.29	14.29		149,400	19,879
24	沈阳	理想新城一期二组团	住宅	100%	1.45	1.68	2.18	2.18		8,300	3,623
25	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	17.83	9.58	11.95	11.95		65,000	6,751
26	重庆	信达国际一期	写字楼	100%	4.58	8.60	11.64	11.64		184400	36317
27	重庆	信达国际二期	写字楼	100%		5.07	7.55	7.55			
28	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	2.66	10.64	13.82	13.82		78,000	17,175
		合计			119.15	246.57	317.60	317.60		2,393,800	430,441

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：万平方米、万元

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	信达北苑09-02地块	住宅	100%	6.54	10.46	14.14	14.14	170,000	24,900
2	上海	宝山区大场镇W121301单元34-03地块	保障房	48%	3.14	6.13	7.20	7.20	61,000	10,819
3	上海	宝山区大场镇W121301单元34-02地块	住宅	48%	0.51	0.76	1.01	1.01	8,800	1,348
4	上海	松江C19-01地块一期	住宅	100%	1.45	3.23	3.57	3.57	74,000	6,340
5	宁波	下应“B”地块项目一期	住宅	100%	8.47	11.79	16.28	16.28	143,000	20,077
6	宁波	东钱湖07-7地块项目一期	住宅	100%	6.45	11.57	15.35	15.35	136,000	18,262
7	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	5.95	10	13.68	13.68	67,100	5,463
8	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	2.38	10.41	12.03	12.03	71,000	9,233
9	合肥	信达·天御一期S-13号地块	住宅	100%	4.56	7.54	10.78	10.78	69,700	17,230
10	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	4.68	3.58	3.78	3.78	26,000	5,363
11	合肥	信达·天御二期S1-14号地块	住宅	100%	3.23	9.04	11.47	11.47	84,500	18,342
12	重庆	滨江蓝庭一期	商住	100%	2.66	10.64	13.82	13.82	78,000	17,175
合计					50.02	95.16	123.11	123.11	989,100	154,553

(3) 报告期内竣工项目情况

单位：万平方米、万元

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	信达蓝爵一期	住宅	100%	1.57	4.16	4.16	4.51	55,000	19,307
2	上海	信达蓝爵二期	住宅	100%	1.37	5.41	8.05	8.05	95,000	37,380
3	嘉兴	格兰英郡四期	住宅	100%	2.42	8.38	10.03	10.03	52,200	12,069
4	宁波	格兰晴天	住宅	100%	5.87	11.73	15.58	15.58	117,500	19,576
5	绍兴	信达银郡二期	住宅	67%	6.60	13.51	17.46	17.46	169,600	24,009

6	嘉兴	信达香格里拉一期	住宅	100%	4.49	9.56	12.27	12.27	68,500	17,653	
7	芜湖	信达大厦	写字楼	100%	0.55	1.53	1.84	1.84	11,400	7,719	
8	芜湖	信达·荷塘月色	住宅	100%	3.84	7.02	8.33	8.33	42,300		
9	合肥	信达·银杏尚郡二期	住宅	100%	4.59	12.28	15.15	15.15	71,600	29,204	
10	马鞍山	秀山·信达城一期	住宅	100%	6.07	18.23	23.66	23.66	81,500	38,707	
11	青岛	蓝庭福邸	商住	100%	2.82	8.45	11.82	11.82	100,000	21,671	
12	长春	信达·龙湾(一期)	住宅	53%	1.50	1.15	1.15	1.15	9,300	4,000	
13	乌鲁木齐	雅山新天地C区二期(31#32#33#)	住宅	100%	2.86	5.15	7.40	7.40	34,000	7,451	
14	海口	信达·海天下四期	住宅	100%	5.19	3.61	4.12	4.13	32,300	11,435	
合计						49.74	110.17	141.02	141.38	940,200	250,181

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)	销售面积(平方米)
1	上海	封皓苑(宝山区大场镇W121301单元34-03地块)	住宅	63,382	63,382
2	上海	信达郡庭一期	住宅	1,278	865
3	上海	信达蓝爵	住宅	64,299	60,583
4	宁波	格兰郡庭(下应“B”地块项目一期)	住宅	107,926	50,780
5	宁波	格兰晴天	住宅	73,268	56,747
6	宁波	格兰星辰(高桥项目)	住宅	167,451	30,556
7	宁波	格兰春晨二期(集士港4#地块二期(部分))	住宅	4,883	1,720
8	宁波	黄河街27院	商办	8,849	0
9	嘉兴	格林小镇	住宅	4,214	370
10	嘉兴	格兰英郡	住宅	5,202	1,946
11	嘉兴	信达南郡	住宅	48,611	10,914
12	嘉兴	信达香格里拉	住宅	118,660	50,225
13	嘉兴	翰林兰庭	住宅	112,841	57,380
14	杭州	柳郡苑	住宅	8,532	5,387
15	绍兴	信达银郡花园	住宅	153,158	29,726
16	台州	都市春天	住宅	8,652	1,214
17	台州	兰韵春天	住宅	62,783	21,164
18	合肥	信达银杏苑	住宅	781	781
19	合肥	信达水岸茗都	住宅	1,251	1,251

20	合肥	信达银杏尚郡	住宅	16,526	16,526
21	合肥	信达西山银杏	住宅	12,323	729
22	合肥	新城国际	商办	84,298	11,288
23	合肥	信达天御一期(信达·天御一期 S-10、S-11 号地块、信达·天御一期 S-13 号地块)	住宅	249,317	247,312
24	芜湖	海上传奇	住宅	127,045	63,881
25	芜湖	荷塘月色	住宅	19,256	14,168
26	芜湖	信达大厦	商办	3,321	830
27	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	108,177	61,870
28	马鞍山	秀山信达城一期	住宅	119,919	36,707
29	青岛	千禧银杏苑	住宅	31,081	29,817
30	青岛	信达·蓝庭福邸	住宅	50,338	25,841
31	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	115,589	24,256
32	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,547	0
33	长春	信达龙湾	住宅	52,405	20,628
34	沈阳	信达理想城	住宅	82,231	56,970
35	海口	信达海天下	住宅	60,101	24,641
36	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	106,444	24,395
37	重庆	信达国际	商办	131,794	3,312
	合计			2,387,729	1,108,164

注：1. 表中未含公司参股项目股权销售面积 6022 平方米【其中：宁波杉杉合作项目（45%股权）股权销售面积 1861 平方米；上海万科梦想派（40%股权）股权销售面积 4161 平方米。】

2. 公司累计实现销售面积 111.4 万平方米(含股权销售面积)；销售额 105.2 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：_____ 币种：_____

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)	出租率(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	郑州	郑州办公楼	办公楼	11,121.31	10,212.52	10,182.52	99.71%	否	--
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	2,267.69	22,67.17	1,311.55	57.86%	否	--
3	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	100.00%	否	--
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	15,356.80	100.00%	否	--
5	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7,817.00	7,817.00	88.14%	否	--
6	广州	广州建和中心	办公楼	14,908.14	14,856.34	14,741.11	99.17%	否	--
7	上海	上海申能大厦	办公楼	2,520.78	2,520.78	2,015.15	79.94%	否	--

8	上海	金桥花园 (住宅)	住宅	137.15	137.15	137.15	100.00%	否	--
9	上海	上海信达 大厦	办公楼	22,226.90	21,840.37	19,907.60	91.15%	否	--
10	昆明	昆明银佳 大厦	办公楼	3,059.89	3,059.89	3,059.89	100.00%	否	--
合计				85,884.12	78,978.83	75,439.58	95.52%		

注：报告期内，公司房地产出租累计实现合同租金约 5,158 万元。

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
3,262,589	8.07	182,261

期末融资总额	3,262,589
其中：银行贷款	687,450
信托贷款	1,028,100
中期票据	300,000
其他融资	1,247,039
最高项目融资成本 (%)	10.40
利息资本化金额	182,261
利息资本化比例 (%)	85.35

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**

报告期末，公司对外股权投资余额 9.97 亿元，包括：权益法核算的长期股权投资余额 6.13 亿元，按成本计量的可供出售金融资产余额 3.84 亿元。其中，报告期内已处置持有的宁波沁伦投资中心(有限合伙)的 49%股权，新增对广州启创置业有限公司、宁波宝能信合伙企业(有限合伙)、上海立瓴投资管理有限公司等机构的权益性投资，具体情况详见本节(1)“重大的股权投资”分析。

(1) 重大的股权投资**权益法核算对外股权投资**

被投资单位	主营业务	年末数(元)	年初数(元)	增减变动(元)	在被投资单位持股比例(%)
新疆广电传输网络有限责任公司	广电传输	0.00	0.00	0.00	49.00
山东世纪物业经营管理有限公司	物业管理	665,625.40	831,424.36	-165,798.96	49.00
上海万茸置业有限公司	房地产	284,940,197.67	216,831,631.55	68,108,566.12	40.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	投资管理	17,843,481.99	16,076,763.63	1,766,718.36	49.00
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	股权投资管理、实业投资	0.00	179,091,393.76	-179,091,393.76	0.00
嘉兴经房置业有限公司	房地产开发与经营	66,069,309.87	74,753,637.22	-8,684,327.35	49.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	房地产	80,492,452.81	80,316,284.08	176,168.73	45.00
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	房地产	118,539,572.51	124,901,960.78	-6,362,388.27	49.00
广州启创置业有限公司	房地产开发	44,488,433.27	0.00	44,488,433.27	10.00
安徽信达房地产营销顾问有限公司	房地产营销	0.00	0.00	0.00	40.00
合计		613,039,073.52	692,803,095.38	-79,764,021.86	

注：公司持有安徽信达房地产营销顾问有限公司 40%股权、新疆广电传输网络有限责任公司 49%股权，因两公司均有超额累计亏损，对其投资余额减记至零。

按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	主营业务	年末数（元）	年初数（元）	增减变动（元）	在被投资单位持股比例（%）
中投信用担保有限公司	担保业务、融资咨询	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	投资、咨询	149,159,640.32	149,159,640.32	0.00	3.77
烟台京都物业管理有限公司	物业管理	200,000.00	200,000.00	0.00	20.00
广州立成投资发展有限公司	投资、咨询	20,027,972.04	20,027,972.04	0.00	17.32
宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	84,250,000.00	44,250,000.00	40,000,000.00	19.36
宁波宝能信合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	1.79
乌鲁木齐市商业银行	金融	52,275.00	0.00	52,275.00	0.00
上海立瓴投资管理有限公司	投资、咨询	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	11.11
合计		383,689,887.36	243,637,612.36	140,052,275.00	

(2) 重大的非股权投资

本集团三级子公司宁波沁信股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波沁信”）对苏州信汇达置业有限公司（以下简称“苏州信汇达”）持股比例为 95%，金额 2.655 亿元；并通过银行向苏州信汇达发放委贷 2.905 亿元。第三方上海金大地投资有限公司（以下简称“金大地”）与宁波沁信签有股权回购协议，在苏州信汇达向宁波沁信清偿债务的同时，金大地负有回购宁波沁信持有的 95%苏州信汇达股权的义务，对苏州信汇达债+股的投资模式实质均为债权，在其他流动资产核算，报告期内收益为 4338.13 万元。

报告期内，公司对芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）出资 4500 万元，对宁波汇融沁顺股权投资合伙企业（有限合伙）出资 2 亿元（报告期内收益 989.73 万元），对嘉兴陆汇投资合伙企业（有限合伙）出资 1 亿元，实质均为债权类投资，在其他非流动资产核算。

期末公司理财产品余额 8.5 亿元，主要为购买的银行理财产品，全年理财产品投资收益为 1425.66 万元

(3) 以公允价值计量的金融资产

公司以公允价值计量的金融资产为持有的宁波韵升股票，报告期内共处置 799,920 股，期末剩余 9,669,643 股，账面余额 211,185,003.12 元；处置股票投资收益 17,085,946.08 元，全年股票分红收益 2,093,912.60 元。

(六) 重大资产和股权出售

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格（元）	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（元）	出售产生的损益（元）	是否为关联交易	资产出售定价原则	债权债务是否已转移	资产出售为公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）
章兆锁	海南安建房地产开发有限公司 100%股权	2015年3月31日	35,000,000.00	-123,596.24	19,861,933.53	否	按评估值定价	是	2.44
樊忠、陈裕建、朱秀娟	上海申能大厦	2015年11月16日	62,597,880.00	1,201,060.50	29,051,578.92	否	按评估值定价	是	3.57
上海金大地投资有限公司	宁波沁伦投资中心（有限合伙）49%股权	2015年04月17日	249,000,000.00	-5,914.74	49,166,492.56	否	按评估值定价	是	6.05
洪志口腔专科门诊，杨芸汀，李桂斌等	新疆银通大厦十一、十四及一层部分	2015年12月24日	24,777,299.55	65,683.57	15,016,522.05	否	按评估值定价	是	1.85

注：本表出售产生的损益均为税后损益。

(七) 主要控股参股公司分析

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	857,303.15	197,419.20	20,077.00
浙江信达地产	房地产开发等	100	17,969.00	1,205,726.92	179,381.73	18,359.42
安徽信达房产	房地产开发等	100	15,000.00	1,359,594.65	109,013.36	23,021.77
青岛信达荣昌	房地产开发等	100	2,000.00	11,979.95	4,567.93	337.57
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	109,578.20	66,794.62	-551.22
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	106,439.78	36,426.52	4,883.41
信达阜新房产	房地产开发等	70	10,000.00	68,490.06	837.23	-196.93
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	663,193.71	120,508.24	21,271.14
青岛信达置业	房地产开发等	100	20,000.00	87,192.77	25,449.80	9,135.54
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	271,443.15	2,701.17	-1,476.06
沈阳理想信达	房地产开发等	100	10,000.00	249,808.79	86,072.53	-3,774.82
深圳信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	307,102.46	2,907.31	2,036.54

广州信达置业	房地产开发等	100	10,000.00	306,829.75	-52.20	13.31
北京始于信	投资与资产管理	100	1,000.00	58,610.52	-115.11	-215.11
宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）	投资管理、咨询	62.03	53,200.00	53,587.47	53,511.90	3,454.26
宁波汇融沁宏股权投资合伙企业（有限合伙）	投资管理、咨询	81.10	17,510.00	17,492.38	17,404.83	-105.17

注：1. 本表列示的子公司均为信达地产直接控制的二级子公司，相关财务数据为二级子公司合并报表数据，详见审计报告附注九、1“在子公司中的权益”。

2. 报告期内，公司新设成立宁波汇融沁宏、宁波沁信、宁波汇融沁易、宁波汇融沁锦 4 个合伙企业以及北京始于信投资管理有限公司，收购北京达于行科技有限公司。

3. 报告期内，公司处置海南安建房地产开发有限公司 100% 股权（处置确认投资收益 2648.26 万元）、安徽信达房地产营销顾问有限公司 60% 股权（处置确认投资收益 14.56 万元）。

4. 报告期内，公司通过区域整合将部分二级子公司调为三级子公司，包括：将沈阳穗港、长春丰瑞、吉林信达建设整合为沈阳理想信达的子公司；将嘉兴信达建设、台州信达置业整合为浙江信达地产（原宁波信达中建）的子公司；将山西信达房产整合为安徽信达房产的子公司。

5. 其他参股公司（非控股公司）情况详见审计报告附注七、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

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

近年来，随着中国经济步入新常态，房地产行业市场规模增长放缓，市场竞争更加激烈，库存积压问题浮现，城市市场分化严重，房企优胜劣汰加剧，行业集中度逐渐提高，同时市场波动也蕴涵着并购重组的机遇和挑战；另一方面，经济下行压力依然需要房地产行业作为国民经济稳定器，带动建筑、水泥、玻璃、钢铁等投资端产业，以及家电、家具、装修等消费端产业的发展，消化过剩产能，稳定土地财政和银行金融业，为经济转型升级提供时间空间。中央经济工作会议把“化解房地产库存”作为 2016 年重要经济任务之一，要求加快户籍制度和住房制度改革，以扩大有效需求消化库存，稳定房地产市场；预计 2016 年将保持基本稳健、适度宽松的货币政策，利率保持相对较低水平，从而为信贷、融资提供较为宽松的资金环境。多数地方政府还将出台买房落户、税费减免等更有针对性的去库存政策，取消过时的限制性措施，支持居民自住和改善性住房需求。同时鼓励房企开展兼并重组，提高产业集中度。

预计未来一两年，行业整体上看去库存是主旋律，结构分化加快更是大趋势。一线城市与二线重点城市由于经济活力与人口导入的原因，依然具有良好的市场机会，但房企的涌入也将加剧土地市场竞争，土地瓶颈引发的旧城改造与城市更新等将成为新的热点。人口流出、缺乏活力的三四线城市库存压力较大，不同城市冷热不均、涨跌互现的状况将成为常态，要求房企有更高的市场敏感度和应变能力。

供需结构上分化趋势同样明显。投资型需求持续萎缩，但二胎政策放开引发的首次置业、改善型需求和人口老龄化引发的健康养老等住宅需求仍然庞大，轨道交通和互联网技术正在改变人们居住、工作和消费的空间模式，非住宅领域的体验性消费、产业聚集、商务办公、智慧楼宇等创新业态将不断涌现。

综上所述，房地产新常态的挑战与机遇并存，优秀房企还有很大的发展空间。不仅要提高管理能力和专业水平，进行产品创新、技术创新、组织创新，更关键的是找准定位，科学配置资源，扬长避短实现转型升级，形成能充分施展自身潜能和优势的差异化发展模式，才能在激烈的竞争中谋求长期可持续发展。

(二) 公司发展战略

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，重点关注首次置业和改善型需求，增加改善型产品比重，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

2016 年，公司将以经济效益为导向，努力提升房地产开发专业能力，继续探索金融地产发展模式，加强基础管理工作，争取实现公司平稳健康发展。2016 年，公司计划签约销售额 100 亿元，计划土地投资额 80 亿元；计划新开工面积 130 万平方米，计划竣工面积 120 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) 加强城市市场监测，提高项目科学决策能力，在分化市场中寻找投资和并购机会，适度开展项目拓展工作。

(2) 加强产品研发，完善产品线体系，重点增加改善型住宅与写字楼产品系列；加强成本管理，提高工程质量。

(3) 拓宽营销渠道，采取灵活的销售策略，加大库存去化力度；完善项目开发计划管理体系，提升项目运营效率。

(4) 依托中国信达资源优势，强化集团协同联动，探索金融地产发展模式，努力形成可复制的业务模式。

(5) 发挥房地产专业优势，提高代建、监管、咨询等轻资产业务规模，努力提高投后管理能力和监管水平。

(6) 加强基础管理，重点做好战略规划、财务管理、人力资源、风险管控、内部审计、信息化建设等工作。

(四) 可能面对的风险

(1) 行业风险

行业集中度还在加速提升，一线房地产企业仍然在不断提高市场份额和品牌影响力，未来跻身主流房地产企业的门槛还将继续提高。公司将编制和实施中长期战略发展规划，探索创新业务和盈利模式，努力实现有质量、有效益、可持续发展，不断提高公司行业地位和品牌价值。

(2) 市场风险

全国整体市场库存压力依然存在，去库存仍然是房地产政策的核心目标。不同城市新房市场进一步分化，导致一线城市及重点城市土地市场竞争异常激烈，同时三四线城市库存去化周期依然较长。为此公司将开发适销对路的产品，提高开发销售速度，同时完善城市布局，优化资源配置，努力降低市场风险。

(3) 财务风险

近年来，公司适度加快了土地储备及项目开发节奏，未来随着项目建设的持续推进，可能会带来更多资金需求。公司将加快销售回款，拓宽融资渠道，加强资金管理，努力降低资金成本，提高资金使用效率，确保现金流安全。

(五) 其他

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，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

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。

2015 年 6 月 18 日，公司实施了 2014 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 2015 年 6 月 11 日在上海证券交易所网站上刊登的《2014 年度现金红利分配实施公告》（临 2015-029 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。

2016 年 3 月 24 日，经公司第十届董事会第十六次（2015 年度）会议审议，全体董事一致通过，同意公司 2015 年度进行利润分配，每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），派发现金红利总金额 152,426,044.20 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 2015 年度的现金分红预案，符合公司章程的要求；另外，考虑到公司在报告期内增加土地储备，快速扩张，需要流动资金保证项目的开发建设，本年度分红预案保持不变，留存未分配利润预计收益高于公司的融资成本。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股利润分配方案或预案、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股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
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
2013年		0.80		121,940,835.36	703,899,215.38	17.32

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例(%)

(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

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预案的原因	未分配利润的用途和使用计划

二、承诺事项履行情况

√适用 不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								

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。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是		依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	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		依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是		依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的	无	否	是		依承诺履行

			承诺					
其他承诺								

(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
 _____ 达到原盈利预测及其原因作出说明

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、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	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	2,280,000.00	1,700,000.00
境内会计师事务所审计年限	2	1
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	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）	370,000.00
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

因本公司控股股东信达投资有限公司确定2015年度财务报表审计主审所为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙），为与控股股东的审计机构保持一致，以提高本公司审计工作效率，避免

重复审计，本公司拟变更聘请安永华明担任本公司2015年度的财务报表审计及内部控制审计的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

无

六、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

七、破产重整相关事项

适用 不适用

八、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
<p>(1) 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案</p> <p>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。</p> <p>2011年5月,山东省高级人民法院组织双方进行调解,现在案件处于调解阶段,目前该案件调解未有实质性进展。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况,详见2008年之后各年度报告。</p>

(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_____

九、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、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

十二、重大关联交易

适用 不适用

(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

事项概述	查询索引

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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

事项概述	查询索引

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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

(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**

事项概述	查询索引
<p>公司与公司实际控制人中国信达及其下属公司信达资本、宁波聚信通达投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“聚信通达”）、深圳建信、信达国际（上海）投资咨询有限公司（以下简称“信达国际”）、深圳市前海华建股权投资有限公司（以下简称“前海华建”）于 2015 年 10 月 28 日签署了《深圳信达城市发展投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，共同发起设立深圳信达城市发展投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“本基金”）。本基金第一期认缴总规模 510,100 万元，其中公司认缴 70,000 万元作为该基金的有限合伙人</p>	<p>《关于公司参与出资设立深圳信达城市发展基金暨关联交易的公告》见公司 2015 年 10 月 29 日（临 2015-044 号）公告。</p>
<p>公司与深圳市前海华建股权投资有限公司（以下简称“前海华建”）、上海信达汇融股权投资基金管理有限公司（以下简称“上海汇融”）共同设立了宁波汇融沁顺股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“本基金”）。本基金总认缴出资额为 70,100 万元，其中公司认缴 20,000 万元作为该基金有限合伙人。2015 年 11 月 4 日，各合伙人按认缴规模完成实缴出资。本基金以股权及债权形式将合伙企业财产进行专业化的投资，实现资本保值、增值。</p>	<p>《关于公司出资参与宁波汇融沁顺股权基金投资暨关联交易的公告》见 2015 年 11 月 5 日（临 2015-050 号）公告</p>
<p>公司及公司全资子公司上海信达立人投资管理有限公司（以下简称“上海信达立人”）、公司关联方中润经济发展有限责任公司（以下简称“中润发展”）及其他四家企业陆家嘴（浙江）资产管理有限公司（以下简称“陆家嘴资产公司”）、上海信达汇融股权投资基金管理有限公司（以下简称“上海汇融基金”）、陆家嘴国际信托有限公司（以下简称“陆家嘴信托”）、上海大名城企业股份有限公司（以下简称“上海大名城”）共同参与认购了嘉兴陆汇投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“本基金”）。本基金总认缴规模为 254,849 万元，其中公司认缴 5,000 万元、公司全资子公司上海信达立人认缴 5,000 万元作为该基金有限合伙人。2015 年 12 月 15 日，公司及上海信达立人已按认缴规模完成实缴出资。</p>	<p>《关于公司出资参与嘉兴陆汇股权基金投资暨关联交易的公告》见 2015 年 12 月 6 日（临 2015-063 号）公告</p>
<p>公司与公司实际控制人中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）及其下属公司信达资本管理有限公司（以下简称“信达资本”）以及陕西君泰置业有限公司（以下简称“君泰置业”）、焦晓东共同出资设立了芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“本基金”）。本基金的认缴出资总额为 46,440 万元人民币，其中公司作为该基金优先级有限合伙人认缴 10,000 万元。本基金以债权形式将合伙</p>	<p>《关于公司参与出资设立芜湖信达丝绸之路投资基金暨关联交易的公告》见 2015 年 12 月 19 日（临 2015-065 号）公告</p>

企业财产进行专业化的投资,实现资本保值、增值。2015年12月18日,公司已按认缴规模完成第一期实缴出资。

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

1. 公司与公司实际控制人中国信达及其下属公司信达资本管理有限公司(以下简称“信达资本”,为中国信达间接控股的公司)于2015年8月11日签署了《宁波宝能信投资合伙企业(有限合伙)合伙协议》,共同发起设立宁波宝能信合伙企业(有限合伙)(以下简称“基金”或“合伙企业”)。2015年8月13日,公司发布了《关于公司参与发起设立房地产基金暨关联交易的公告》(临2015-038号)及补充公告(临2015-039号)。公司作为该基金有限合伙人认缴5,000万元,占认缴总额1.79%,报告期内,公司已实际认缴5000万元。

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

事项概述	查询索引
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2015年12月25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348,000万元,贷款期限不超过48个月,贷款年利率为7.83%。	《关于公司向关联方申请借款的关联交易公告》2015年12月29日公司(临2015-071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

公司全资子公司上海信达立人与公司关联方中国金谷国际信托有限责任公司于2015年5月20日签署了《金谷•天津银行指定用途单一资金信托贷款合同》。合同约定贷款金额为人民币50,000万元,贷款期限24个月,贷款年利率为8.85%,公司为该笔贷款提供连带责任保证。

进展情况:上海信达立人已取得中国金谷国际信托有限责任公司5亿元信托贷款,期限2年,年利率8.85%。

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	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
信达投资有限公司	控股股东				501,497,222.21	-501,497,222.21	0.00
宁波秋实投资管理合伙企业	其他关联人				802,882,916.60	-802,882,916.60	0.00

							0	
宁波沁融股权投资合伙企业	其他关联人					501,622,499.98	-501,622,499.98	0.00
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他关联人					973,200,000.00	0.00	973,200,000.00
合计						2,779,202,638.79	-1,806,002,638.79	973,200,000.00
关联债权债务形成原因		本表资金余额均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

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

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	否	否		否	是	其他关联人
信达地产股份有限公司	公司本部	吉林信达金都置业有限公司	60,000.00	2013年7月19日	2013年7月19日	2015年7月18日	连带责任担保	是	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								-62,744.00					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								1,470.00					
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	1,227,757.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,604,165.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	1,605,635.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	183.60
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
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)	1,271,139.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,271,139.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>1. 吉林信达金都置业有限公司原为公司子公司,之前年度已处置,原内部担保事项转为外部担保,公司已取得吉林信达金都置业有限公司新股东之反担保。报告期内此担保事项已经解除。</p> <p>2. 广州信达置业投资有限公司承债式收购金额22.57亿元,公司已承诺提供担保(详见编号临2014-020号《关于协同中国信达重整嘉粤集团涉及收购房地产项目及债务重组事项暨关联交易的公告》),但尚未签订保证合同,故未列入上述担保额度。</p>

(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

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

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 公司债券情况:

2015年10月30日,公司第十届董事会第七次(临时)会议、公司第六十七次(2015年第三次临时)股东大会审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等一系列关于公司债券发行的议案。

1. 公开发行公司债券:2016年1月,经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]76号”文件核准,公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元(含30亿元)的公司债券。

根据《信达地产股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）发行公告》，本期债券基础发行规模20亿元，可超额配售5亿元，发行价格为每张100元，全部采用网下面向合格投资者询价簿记的方式发行。本次债券发行工作已于2016年3月2日结束，实际发行规模25亿元，最终票面利率为3.80%。详见2016年3月3日《关于公司公开发行2016年公司债券（第一期）发行结果的公告》（临2016-010）公告。

根据《信达地产股份有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）发行公告》，本期债券发行规模人民币5亿元，发行价格为每张100元，全部采用网下面向合格投资者询价簿记的方式发行。本期债券发行工作已于2016年3月16日结束，实际发行规模5亿元，最终票面利率为3.50%。详见2016年3月17日《关于公司公开发行2016年公司债券（第一期）发行结果的公告》（临2016-011）公告。

2. 非公开发行公司债券：2015年12月29日，公司收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）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）（以下简称“无异议函”），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。本次债券采取分期发行方式，无异议函自出具之日起12个月内有效。公司将按照有关法律法规、无异议函及公司股东大会的授权，在无异议函规定的有效期内，办理本次非公开发行公司债券相关事宜，并及时履行信息披露义务。详见2016年12月30日《关于收到《非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》的公告》（临2015-072）公告。

（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。公司将与相关中介机构待中止审查因素确认并消除后及时向中国证监会申请恢复审查程序，继续推进本次非公开发行股票相关工作。

（三）中期票据情况：

公司第六十三次（2014年第3次）股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。2015年5月21日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN168号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为30亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。2015年6月5日，公司成功发行了2015年度第一期中期票据，发行金额15亿元，期限5年，发行利率5.80%。2015年8月26日，公司成功发行了2015年度第二期中期票据，发行金额14亿元，期限5年，发行利率5.50%。2015年12月15日，公司成功发行了2015年度第三期中期票据。具体情况详见2016年12月16日《关于收到《非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》的公告》（临2015-064）公告。

十五、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

公司2015年度社会责任报告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

（二）属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

十六、可转换公司债券情况

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

报告期内，本公司股份无变动情况。

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）

无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(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

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
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
其他衍生证券						

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）：

截至本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(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

报告期内，没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

单位：股 币种：人民币

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量
现存的内部职工股情况的说明		

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)	41,535
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	41,987
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
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)	

(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 (%)	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	0	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	0	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	36,633,400	2.40	0	无	0	未知
财通基金—招商银 行—信达投资有限 公司	470,000	22,340,800	1.47	0	无	0	未知
中国证券金融股份 有限公司	-3,497,600	18,804,733	1.23	0	无	0	未知
北京崇远投资经营 公司	0	15,656,640	1.03	0	无	0	国有 法人
全国社保基金一一 一组合	546,100	11,485,739	0.75	0	无	0	未知
兴业证券股份有限 公司	10,520,073	10,520,073	0.69	0	无	0	未知
海南建信投资管理 股份有限公司	0	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	9,403,809	9,403,809	0.62	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
财通基金-招商银行-信达投资有限公司	22,340,800	人民币普通股	22,340,800
中国证券金融股份有限公司	18,804,733	人民币普通股	18,804,733
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
全国社保基金一一一组合	11,485,739	人民币普通股	11,485,739
兴业证券股份有限公司	10,520,073	人民币普通股	10,520,073
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	9,403,809	人民币普通股	9,403,809
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持有本公司第九大股东海南建信 94.2%的股权；信达投资通过其他全资子公司持有海南建信 5.8%的股权；即信达投资直接或间接持有海南建信 100%的股权。</p> <p>本公司第一大股东信达投资通过本公司第四大股东财通基金-招商银行-信达投资有限公司持有公司股份。</p> <p>综上，信达投资直接或间接持有公司 52.96%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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期

战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	
---------------------------	--

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

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

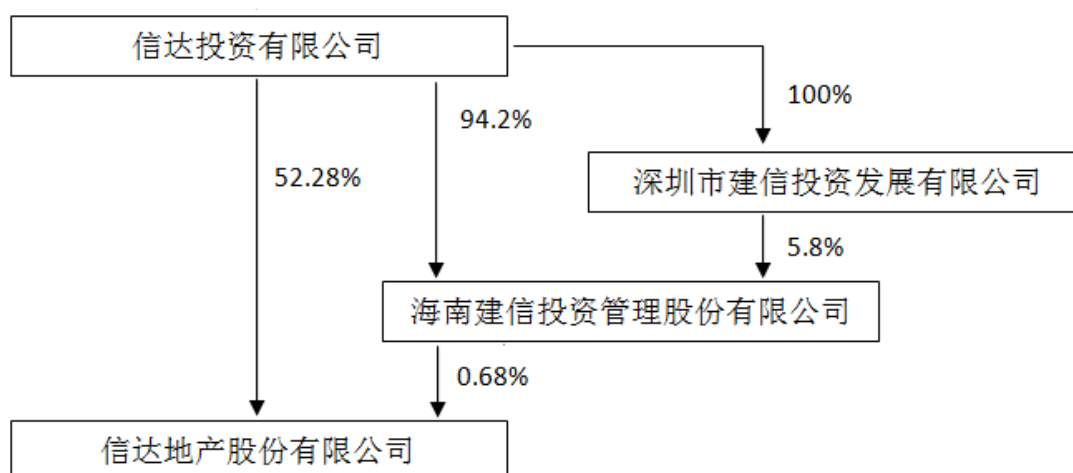
2 自然人

姓名	
国籍	
是否取得其他国家或地区居留权	
主要职业及职务	

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

1 法人

名称	中华人民共和国财政部
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

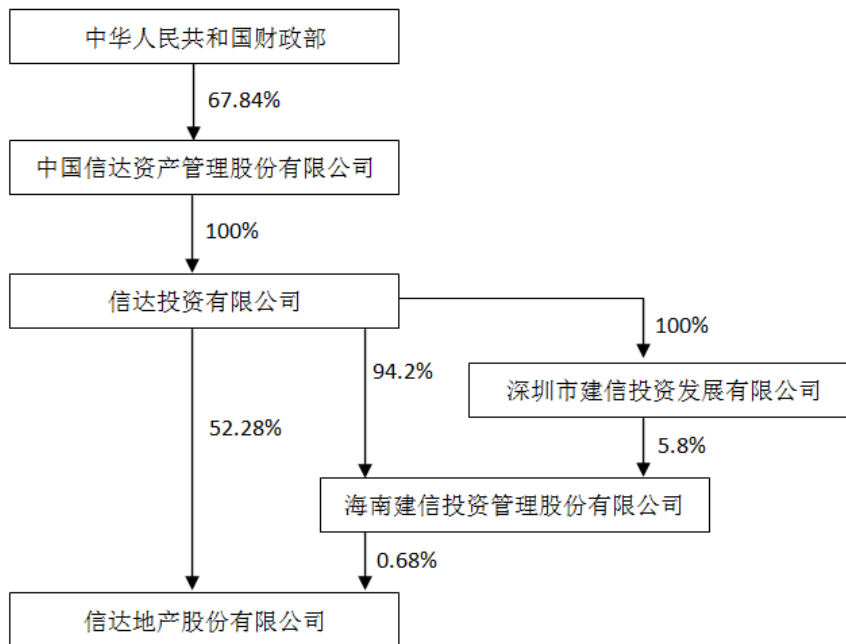
2 自然人

姓名	
国籍	
是否取得其他国家或地区居留权	
主要职业及职务	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或 法定代表人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务或 管理活动等情况
情况说明					

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	58	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	127.50	否
丁晓杰	董事、总经理	男	53	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	114.75	否
张载明	董事	男	52	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0	是
刘社梅	董事	男	52	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0	是
张宁	董事、副总经理	男	49	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	108.38	否
梁志爱	董事	男	45	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	2.38	是
霍文营	独立董事	男	52	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	12.65	否
张圣平	独立董事	男	50	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	6.32	否
刘红霞	独立董事	女	52	2015-11-16	2018-01-15	0	0	0	无	0	否
黄凯	监事会主席	男	53	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	114.75	否
李黎明	监事	男	53	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	2.38	是
魏利琨	职工监事	男	37	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	37.82	否
张宇聪	高级管理人员	男	57	2012-01-16		0	0	0	无	112.20	否
潘建平	副总经理	男	52	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	108.38	否
石爱民	副总经理、董事会秘书	男	48	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	108.38	否
桂千层	高级管理人员	男	42	2014-08-14		0	0	0	无	102.00	否
陈瑜	总经理助理	男	49	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	102.00	否
罗林	独立董事	男	65	2015-01-16	2015-11-16	0	0	0	无	0	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1,059.89	/

1. 以上人员在报告期内从公司领取的薪酬不含当年发放的以前年度绩效工资 189.32 万元。2. 独立董事张圣平已于 2015 年 12 月提出辞职，辞职后不在公司领取薪酬。3. 独立董事刘红霞 2015 年薪酬将于 2016 年一并发放。

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。
张载明	公司董事。曾任中国信达资产管理股份有限公司资产评估部总经理、资产经营部总经理等职。现任中国信达资产管理股份有限公司资产经营二部总经理。
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。现任中国建筑设计研究院（集团）建筑设计总院副总工程师、结构院院长、教授级高级工程师，兼任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，院长助理、高层管理教育中心执行主任、北京大学金融数学与金融工程研究中心副主任。兼任哈尔滨银行股份有限公司、广东水电二局股份有限公司、天津广宇发展股份有限公司、惠州硕贝德无线科技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，并为金白天正（600560）、方大化工（000818）、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。
魏利琨	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司综合管理部总经理助理。
张宇聪	公司高级管理人员。曾任信达地产股份有限公司副总经理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、广州信达置业投资有限公司执行董事、深圳信达置业有限公司执行董事。
潘建平	公司副总经理。
石爱民	公司副总经理、董事会秘书。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。
罗林	原公司独立董事。现已离任。

其它情况说明

(二) 董事、监事、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	任期终止日期
张载明	中国信达资产管理股份有限公司	资产经营二部总经理	2014年3月4日	
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				

(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	任期终止日期
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	中国建筑设计研究院(集团)建筑设计总院	副总工程师、结构院院长、教授级高级工程师	2012年1月17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, 院长助理、高层管理教育中心执行主任、北京大学金融数学与金融工程研究中心副主任	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	
张圣平	广东水电二局股份有限公司	独立董事	2013年12月10日	
张圣平	天津广宇发展股份有限公司	独立董事	2014年7月4日	

张圣平	惠州硕贝德无线科技股份有限公司	独立董事	2012年1月31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	方大锦化化工科技股份有限公司	独立董事	2013年10月24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				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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	1,059.89 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
罗林	独立董事	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

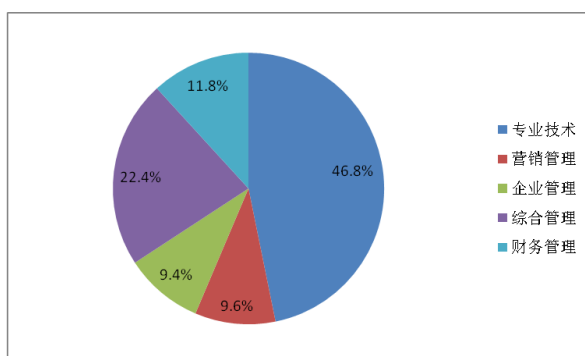
适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

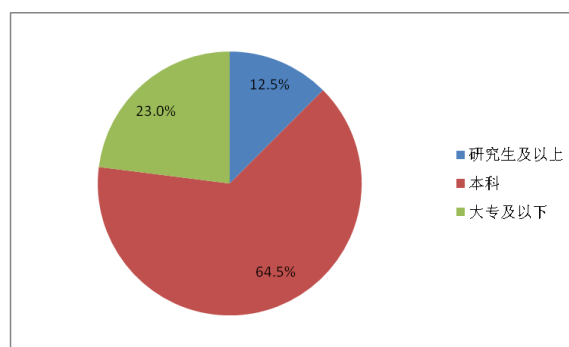
(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	85
主要子公司在职员工的数量	2,311
在职员工的数量合计	2,396
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理	74
综合管理	176
财务管理	92
专业技术	367
营销管理	177
物业服务	1510
合计	2396
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	102
本科	610
大专及其他	1,684
合计	2,396

报告期末，公司房地产开发系统人员总数784人，专业构成如下：



报告期末，公司房地产开发系统人员总数784人，教育构成如下：



(二) 薪酬政策

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

公司从实际工作需要出发，按照年度培训计划组织实施培训工作。公司运用互联网构建线上培训体系，强化与中国信达总公司的培训联动，参加各知名大学举办的公开课，并积极开展与外

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。2015 年，公司重点组织房地产职业经理人培训、公司高管专属系列培训、全面升级网络学院，并开通 APP 手机移动培训终端，进一步增加网络学习的方法和途径。公司大力度鼓励员工学历再教育，考取各岗位所需的职业（执业）资格或职称，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

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

七、其他

无

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

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，规范运作，建立健全规章制度体系，有效落实各项规范管理，持续完善公司治理结构。公司深入贯彻落实《关于加强公司治理工作的指导意见》，让公司治理在公司发展中发挥作用。公司根据最新规章制度要求完善了公司章程，如补充上市公司现金分红相关政策、股东大会投票机制调整、在公司高级管理人员中增加技术序列岗位等。公司参照章程等治理文件，持续梳理完善股东大会、董事会、董事会对董事长授权、董事长对总经理授权等，提高了董事会会议质量、决策效率和管理层的执行效率。报告期内，公司共召开了 5 次股东大会、13 次董事会、7 次董事会专门委员会会议。

公司密切关注资本市场变化，先后启动中期票据、股票增发、公司债券多种再融资方式，成功发行 30 亿元中期票据，同时申请非公开发行公司债券和公开发行公司债券，并于 2016 年一季度成功公开发行 30 亿公司债券，大大降低了公司资金成本，改善了公司流动性。

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 2015 年发布了 72 份临时公告，定期报告 4 份。公司在披露信息时，采取交叉复核等手段，确保信息披露及时、完整、无差错，同时加强信息主动披露，增加土地储备、房屋出租、销售情况、融资成本、经营计划、合作开发等方面的信息，提高信息披露的广度深度。公司不断拓宽与投资者沟通的渠道，维护良好投资者关系。公司举办 2014 年度业绩说明会网上路演，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。日常认真接听投资者热线，并将投资者关注的问题反馈给管理层。

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
公司治理与中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

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
第六十四次(2015年第一次临时)股东大会	2015年1月16日	www.sse.com.cn	2015年1月17日
第六十五次(2014年度)股东大会	2015年4月27日	www.sse.com.cn	2015年4月28日
第六十六次(2015年第二次临时)股东大会	2015年6月29日	www.sse.com.cn	2015年6月30日
第六十七次(2015年第三次临时)股东大会	2015年11月16日	www.sse.com.cn	2015年11月17日
第六十八次(2015年第四次临时)股东大会	2015年12月24日	www.sse.com.cn	2015年12月25日

股东大会情况说明

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	
贾洪浩	否	13	13	5	0	0	否	5
丁晓杰	否	13	13	5	0	0	否	4
张载明	否	13	13	8	0	0	否	3
刘社梅	否	13	13	6	0	0	否	4
张宁	否	13	13	5	0	0	否	4
梁志爱	否	13	13	9	0	0	否	4
罗林	是	7	7	1	0	0	否	2
霍文营	是	13	13	7	0	0	否	2
张圣平	是	13	13	7	0	0	否	2
刘红霞	是	6	6	4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	5

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

(三) 其他

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

报告期内，公司董事会审计委员会共召开了四次会议，审议了公司定期报告、会计师事务所工作总结、公司内部控制评价报告、审计委员会履职报告、公司年度审计计划、更换审计机构及审计费用等议案。各位委员经过认真审议，全票通过各项会议议案。审计委员会会议的召开程序、表决方式和会议通过的议案符合有关法律、法规、《公司章程》等相关规定。

报告期内，公司董事会提名委员会共召开一次会议，对改选第十届董事会部分董事；聘任独立董事进行了认真审查。

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会共召开一次会议，认真审查了公司董事、监事、高级管理人员的尽职情况和年度董事、监事、高级管理人员披露薪酬方案，并将该方案提交董事会审议。

报告期内，公司董事会内控委员会审议了公司内部控制评价报告，并对公司内部控制工作提出了相关建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内监督事项无异议。

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

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性。

1、**业务方面独立完整情况。**公司拥有独立完整的房地产开发业务体系，经营业务各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

2、**人员方面独立完整情况。**公司所有员工均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司建立了独立的人事、劳动、薪资、福利与社会保障等方面的制度。

3、**资产方面独立完整情况。**公司拥有的资产独立完整、产权清晰，不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资产、资金的情况。

4、**机构方面独立完整情况。**公司设立了独立的组织机构及管理系统，不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干扰公司机构设置的情况。

5、**财务方面独立完整情况。**公司设立了独立的财务机构和专职财务人员；建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；开设了独立的银行账户；独立办理纳税登记和申报纳税。

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
公司不存在同业竞争问题。

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

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

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

安永华明(2016)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2015年12月31日的合并及公司的资产负债表，2015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2015年12月31日的合并及公司的财务状况以及2015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

2016年3月24日

二、财务报表

合并资产负债表 2015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	5,918,197,216.19	2,745,344,422.78
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	810,000.00
应收账款	七、3	486,180,362.06	397,427,047.50
预付款项	七、4	6,494,811,163.67	318,477,490.70
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	40,433,172.53	4,207,500.00
应收股利	七、6	8,659,707.34	12,124,000.00
其他应收款	七、7	477,366,539.04	534,449,567.61
买入返售金融资产			
存货	七、8	31,722,736,888.01	30,167,909,983.51
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	2,517,235,108.27	1,317,233,201.93
流动资产合计		47,666,504,934.49	35,497,983,214.03
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、10	1,444,874,890.48	461,171,054.81
持有至到期投资	七、11		377,227.21
长期应收款	七、12	26,859,035.40	1,322,693.60
长期股权投资	七、13	613,039,073.52	692,803,095.38
投资性房地产	七、14	1,041,867,206.48	592,521,632.74
固定资产	七、15	75,176,914.71	87,075,205.00
在建工程	七、16		2,981,132.90
工程物资			
固定资产清理	七、17	5,747.09	5,747.09
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、18	2,387,831.92	3,080,246.54
开发支出			
商誉	七、19	94,981,050.04	4,317,833.83
长期待摊费用	七、20	5,246,560.26	9,411,142.32
递延所得税资产	七、21	435,789,157.18	361,120,313.05
其他非流动资产	七、22	777,393,142.41	
非流动资产合计		4,517,620,609.49	2,216,187,324.47
资产总计		52,184,125,543.98	37,714,170,538.50
流动负债：			
短期借款	七、23	8,661,760,000.00	3,912,140,000.00
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	1,718,981,624.25	3,238,297,225.44
预收款项	七、25	6,999,161,401.52	4,274,710,278.99
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	126,947,016.45	74,685,421.66
应交税费	七、27	411,855,017.62	533,192,674.28
应付利息	七、28	154,192,951.87	156,535,950.26
应付股利	七、29	731,383.20	782,455.20
其他应付款	七、30	682,850,052.14	743,189,906.74
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	5,588,327,595.89	3,461,719,145.70
其他流动负债			
流动负债合计		24,344,807,042.94	16,395,253,058.27
非流动负债：			
长期借款	七、32	13,174,803,000.00	10,520,001,359.37
应付债券	七、33	3,075,684,166.67	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、34	2,257,000,000.00	2,257,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、35	1,186,470.34	7,921,492.43
递延收益	七、36	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	七、21	176,237,354.00	95,461,234.00
其他非流动负债	七、37	202,101,363.81	
非流动负债合计		19,094,683,334.82	13,088,055,065.80
负债合计		43,439,490,377.76	29,483,308,124.07
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	1,542,762,376.77	1,628,294,166.92
减：库存股			
其他综合收益	七、40	152,013,951.79	119,910,426.68
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	七、41	5,225,801,995.06	4,518,061,995.16
归属于母公司所有者权益合计		8,444,838,765.62	7,790,527,030.76
少数股东权益		299,796,400.60	440,335,383.67

所有者权益合计		8,744,635,166.22	8,230,862,414.43
负债和所有者权益总计		52,184,125,543.98	37,714,170,538.50

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

2015 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		1,119,170,161.23	76,901,611.02
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		8,481,440.30	322,007.97
应收利息		643,047.52	
应收股利		585,000,000.00	171,000,000.00
其他应收款	十六、1	8,705,999,677.79	1,968,288,811.55
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	489,400,000.00
流动资产合计		11,569,294,326.84	2,705,912,430.54
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,163,409,640.32	223,409,640.32
持有至到期投资			
长期应收款		2,997,100,000.00	
长期股权投资	十六、2	6,288,543,343.11	6,436,876,314.67
投资性房地产			
固定资产		2,683,396.74	3,546,951.24
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		383,632.15	332,705.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		133,584.43	244,037.78
递延所得税资产		21,200,000.00	
其他非流动资产		295,000,000.00	
非流动资产合计		10,768,453,596.75	6,664,409,649.65
资产总计		22,337,747,923.59	9,370,322,080.19
流动负债：			

短期借款		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		19,658.12	
预收款项			
应付职工薪酬		44,246,720.86	10,729,020.46
应交税费		4,302,739.35	4,141,155.94
应付利息		25,998,158.79	1,986,634.68
应付股利			
其他应付款		1,833,291,566.64	1,047,072,912.25
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			469,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,066,248,843.76	1,533,229,723.33
非流动负债：			
长期借款		6,740,030,000.00	422,030,000.00
应付债券		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		9,743,835,500.00	422,030,000.00
负债合计		14,810,084,343.76	1,955,259,723.33
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		175,968,637.65	149,465,910.93
未分配利润		481,365,136.89	395,266,640.64
所有者权益合计		7,527,663,579.83	7,415,062,356.86
负债和所有者权益总计		22,337,747,923.59	9,370,322,080.19

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
2015 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		8,135,592,908.88	4,850,493,791.51
其中:营业收入	七、42	8,135,592,908.88	4,850,493,791.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,389,626,724.32	4,445,940,442.55
其中:营业成本	七、42	5,779,187,192.09	3,114,531,762.33
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			
营业税金及附加	七、43	741,362,764.27	409,758,958.74
销售费用	七、44	226,936,554.49	173,404,036.48
管理费用	七、45	390,952,555.41	359,509,544.81
财务费用	七、46	241,938,772.08	299,368,932.61
资产减值损失	七、47	9,248,885.98	89,367,207.58
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	286,032,659.51	532,547,143.06
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		130,309,505.33	98,635,674.72
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,031,998,844.07	937,100,492.02
加:营业外收入	七、49	31,481,197.16	96,518,852.37
其中:非流动资产处置利得		377,306.32	32,865,914.41
减:营业外支出	七、50	1,292,908.07	2,130,696.81
其中:非流动资产处置损失		31,330.77	317,806.59
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,062,187,133.16	1,031,488,647.58
减:所得税费用	七、51	249,455,562.26	270,398,754.93
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		812,731,570.90	761,089,892.65
归属于母公司所有者的净利润		860,166,044.10	767,678,480.25
少数股东损益		-47,434,473.20	-6,588,587.60
六、其他综合收益的税后净额	七、52	32,103,525.11	-5,385,160.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		32,103,525.11	-5,385,160.45
(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		32,103,525.11	-5,385,160.45
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		32,103,525.11	-5,385,160.45
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		844,835,096.01	755,704,732.20
归属于母公司所有者的综合收益总额		892,269,569.21	762,293,319.80
归属于少数股东的综合收益总额		-47,434,473.20	-6,588,587.60
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.56	0.50
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.56	0.50

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
2015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	274,503,300.52	277,827,706.43
减：营业成本			
营业税金及附加		15,571,435.63	8,886,339.10
销售费用			
管理费用		114,483,953.13	61,656,326.53
财务费用		317,216,721.70	139,525,581.69
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）	十六、4	416,155,315.30	213,474,266.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		19,604,714.59	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		243,386,505.36	281,233,725.82
加：营业外收入		440,761.81	37,126,310.62
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			2,065.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		243,827,267.17	318,357,971.44
减：所得税费用		-21,200,000.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		265,027,267.17	318,357,971.44
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		265,027,267.17	318,357,971.44
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
2015 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		10,420,298,008.40	5,644,671,676.05
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			4,559,783.69
收到其他与经营活动有关的现金	七、53	7,531,070,759.54	5,401,283,010.69
经营活动现金流入小计		17,951,368,767.94	11,050,514,470.43
购买商品、接受劳务支付的现金		12,885,080,487.97	10,456,590,191.84
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		368,844,870.73	356,034,827.47
支付的各项税费		1,455,402,467.17	918,392,028.24
支付其他与经营活动有关的现金	七、53	7,587,583,192.62	5,151,558,766.11
经营活动现金流出小计		22,296,911,018.49	16,882,575,813.66
经营活动产生的现金流量净额	七、54	-4,345,542,250.55	-5,832,061,343.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		44,940,662,431.05	43,022,254,933.80
取得投资收益收到的现金		253,341,304.40	72,820,088.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,092,266.15	426,080,327.06
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		16,715,215.35	696,210,273.93
收到其他与投资活动有关的现金	七、53	775,000,000.00	254,051,166.33
投资活动现金流入小计		46,031,811,216.95	44,471,416,789.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,120,480.30	18,171,152.73
投资支付的现金		46,580,533,079.70	43,753,658,738.00
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	七、54	446,500,000.00	9,870,069.46
支付其他与投资活动有关的现金	七、53	1,306,500,000.00	575,000,000.00
投资活动现金流出小计		48,337,653,560.00	44,356,699,960.19
投资活动产生的现金流量净额		-2,305,842,343.05	114,716,829.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		102,100,000.00	44,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		102,100,000.00	44,100,000.00
取得借款收到的现金		21,462,343,000.00	12,504,143,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、53	3,070,500,000.00	178,571,343.68
筹资活动现金流入小计		24,634,943,000.00	12,726,814,343.68
偿还债务支付的现金		11,931,312,909.18	5,425,281,056.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,228,287,598.13	1,650,085,415.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,700,000.00	7,070,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、53	405,950,732.47	457,197,180.74
筹资活动现金流出小计		14,565,551,239.78	7,532,563,652.82
筹资活动产生的现金流量净额		10,069,391,760.22	5,194,250,690.86
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		3,418,007,166.62	-523,093,823.27
加：期初现金及现金等价物余额		2,226,156,739.48	2,749,250,562.75
六、期末现金及现金等价物余额	七、54	5,644,163,906.10	2,226,156,739.48

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

2015 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			150,392,300.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,591,804,678.20	16,808,830,614.78
经营活动现金流入小计		12,591,804,678.20	16,959,222,914.78
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		52,904,478.94	49,550,756.21
支付的各项税费		15,377,650.54	21,419,808.96
支付其他与经营活动有关的现金		21,084,481,873.37	15,375,586,958.33
经营活动现金流出小计		21,152,764,002.85	15,446,557,523.50
经营活动产生的现金流量净额		-8,560,959,324.65	1,512,665,391.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		33,675,800,000.00	25,447,900,000.00
取得投资收益收到的现金		268,564,301.38	95,905,089.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			630,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		33,944,364,301.38	26,173,805,589.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		320,512.82	685,996.97
投资支付的现金		36,014,400,000.00	26,413,557,500.00
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		36,014,720,512.82	26,414,243,496.97
投资活动产生的现金流量净额		-2,070,356,211.44	-240,437,907.60
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		9,478,390,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,997,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		12,475,390,000.00	0.00
偿还债务支付的现金		471,300,000.00	1,384,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		330,505,913.69	256,651,932.01
支付其他与筹资活动有关的现金		12,124,370.68	17,659,581.34
筹资活动现金流出小计		813,930,284.37	1,658,671,513.35
筹资活动产生的现金流量净额		11,661,459,715.63	-1,658,671,513.35
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		1,030,144,179.54	-386,444,029.67
加：期初现金及现金等价物余额		27,946,530.99	414,390,560.66
六、期末现金及现金等价物余额		1,058,090,710.53	27,946,530.99

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
2015 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				1,628,294,166.92		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													
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

2015 年年度报告

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													
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

项目	上期												
	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				1,628,294,166.92		125,295,587.13				3,872,324,350.27	460,336,172.50	7,610,510,718.82
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				1,628,294,166.92		125,295,587.13				3,872,324,350.27	460,336,172.50	7,610,510,718.82

2015 年年度报告

	60,442.00				94,166.92		,587.13				24,350.27	72.50	,718.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-5,385,160.45				645,737,644.89	-20,000,788.83	620,351,695.61
（一）综合收益总额							-5,385,160.45				767,678,480.25	-6,588,587.60	755,704,732.20
（二）所有者投入和减少资本												-6,342,201.23	-6,342,201.23
1. 股东投入的普通股												3,600,000.00	3,600,000.00
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												-9,942,201.23	-9,942,201.23
（三）利润分配													
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													
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													

2015 年年度报告

(六) 其他													
四、本期期末余额	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

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

2015 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				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
（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	-152,426,

2015 年年度报告

									26.72	, 770.92	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

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				117,630,113.79	230,685,301.70	7,218,645,220.78
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				117,630,113.79	230,685,301.70	7,218,645,220.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									31,835,797.14	164,581,338.94	196,417,136.08
（一）综合收益总额										318,357,971.44	318,357,971.44

2015 年年度报告

(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								31,835,797.14	-153,776,632.50	-121,940,835.36	
1. 提取盈余公积								31,835,797.14	-31,835,797.14	0.00	
2. 对所有者(或股东)的分配									-121,940,835.36	-121,940,835.36	
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			149,465,910.93	395,266,640.64	7,415,062,356.86	

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

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、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、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 2015 年 12 月 31 日，公司累计发行股本总数为 1,524,260,442 股。

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 2016 年 3 月 24 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

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

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：

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，具体参见附注五、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 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团的营业周期为 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

(1) 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。

(2) 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

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。

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

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

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2015年12月31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

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、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

按照上述条件，本集团指定的这类金融资产主要包括：持有至到期投资、可供出售金融资产。

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、被指定为有效套期工具的衍生工具。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 2015 年 12 月 31 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、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。

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

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：

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）	
按账龄分析法计提坏账准备	本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

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

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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	单独进行减值测试，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

存货包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品等。

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 2015 年 12 月 31 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

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

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

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。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。并按照与房屋建筑物一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税后的差额计入当期损益。

16. 固定资产

(1). 确认条件

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。

(2). 折旧方法

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
电子设备及其他	年限平均法	5	2	19.60
运输设备	年限平均法	8-10	2	9.80-12.25

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。

17. 在建工程

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

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

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

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 2015 年 12 月 31 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，是能够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

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

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

离职后福利(设定提存计划)：

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

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。

23. 预计负债

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

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 2015 年 12 月 31 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

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

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

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

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 2015 年 12 月 31 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 2015 年 12 月 31 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 2015 年 12 月 31 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 2015 年 12 月 31 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

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。

28. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 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；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 2015 年 12 月 31 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利润表中确认其减值损失。

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

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

30. 其他

(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。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

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额,销项税额根据相关税法规定计算的销售额计算。	6%、17%
营业税	应税营业额	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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	328,668.44	482,891.08
银行存款	5,643,835,237.66	2,225,582,020.80
其他货币资金	274,033,310.09	519,279,510.90
合计	5,918,197,216.19	2,745,344,422.78
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2015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274,033,310.09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	810,000.00
商业承兑票据		
合计	884,777.38	810,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

3、应收账款

(1). 应收账款分类披露

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应收账款	75,569,652.00	15.23			75,569,652.00	26,399,000.00	6.54			26,399,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	365,994,200.06	73.77	7,121,128.43	1.95	358,873,071.63	327,702,492.73	81.18	6,245,425.35	1.91	321,457,067.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	54,567,061.88	11.00	2,829,423.45	5.19	51,737,638.43	49,570,980.12	12.28			49,570,980.12
合计	496,130,913.94	/	9,950,551.88	/	486,180,362.06	403,672,472.85	/	6,245,425.35	/	397,427,047.50

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√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
深圳达菲房地产发展(深圳)有限公司	30,000,000.00			预计可收回
自然人 1	14,072,360.00			预计可收回
芜湖市泰龙置业投资有限责任公司	12,737,292.00			预计可收回

自然人 2	7,300,000.00			预计可收回
自然人 3	5,760,000.00			预计可收回
自然人 4	5,700,000.00			预计可收回
合计	75,569,652.00		/	/

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	323,545,908.94		
1 至 2 年	11,858,090.21	592,904.51	5.00
2 至 3 年	27,115,333.22	4,067,299.98	15.00
3 至 4 年	1,351,925.00	337,981.25	25.00
4 至 5 年			
5 年以上	2,122,942.69	2,122,942.69	100.00
合计	365,994,200.06	7,121,128.43	1.61

确定该组合依据的说明：

详见会计政策部分

(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 5,309,084.06 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,603,957.53 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). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例%
达菲房地产发展(深圳)有限公司	第三方	30,000,000.00	1 年以内	6.05
自然人 1	第三方	14,072,360.00	1-2 年	2.84
芜湖市泰龙置业投资有限责任公司	第三方	12,737,292.00	1 年以内	2.57
自然人 2	第三方	7,300,000.00	1 年以内	1.47
自然人 3	第三方	5,760,000.00	1 年以内	1.16

其他说明：

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

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	6,383,150,953.01	98.28	122,741,597.50	38.54
1 至 2 年	15,782,287.23	0.24	107,703,754.77	33.82
2 至 3 年	11,112,194.55	0.17	63,909,827.19	20.07
3 年以上	84,765,728.88	1.31	24,122,311.24	7.57
合计	6,494,811,163.67	100.00	318,477,490.70	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 2015 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	2015 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
上海市宝山区纳米园工作办公室	12,000,000.00	预付工程款
合计	70,433,142.86	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

对方名称	与本集团关系	金额	账龄	未结算原因	占预付款项总额比例%
深圳市财政委员会	非关联方	3,030,238,828.00	1 年以内	尚未取得土地	46.66
合肥市财政局	非关联方	1,680,086,956.00	1 年以内	尚未取得土地	25.87
上海市杨浦区财政局	非关联方	1,459,800,000.00	1 年以内	尚未取得土地	22.48
芜湖市国土资源局	非关联方	145,970,000.00	1 年以内	尚未取得土地	2.25
阜新矿业(集团)有限责任公司	关联方	58,433,142.86	3-4 年	尚未取得土地	0.90
合计		6,374,528,926.86			98.16

其他说明

5、 应收利息

√适用 □不适用

(1). 应收利息分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款	40,433,172.53	4,207,500.00
债券投资		
合计	40,433,172.53	4,207,500.00

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

6、 应收股利

适用 不适用

(1). 应收股利

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	8,659,707.34	12,124,000.00
合计	8,659,707.34	12,124,000.00

7、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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	345,562,813.52	67.20	10,700,000.00	3.10	334,862,813.52	438,100,768.95	77.44	11,200,000.00	2.56	426,900,768.95
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	112,390,413.37	21.86	10,737,939.66	9.55	101,652,473.71	92,127,950.87	16.28	12,660,731.04	13.74	79,467,219.83
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	56,238,133.17	10.94	15,386,881.36	27.36	40,851,251.81	35,522,409.36	6.28	7,440,830.53	20.95	28,081,578.83
合计	514,191,360.06	/	36,824,821.02	/	477,366,539.04	565,751,129.18	/	31,301,561.57	/	534,449,567.61

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	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	171,592,229.25			预计可收回
合肥市兴泰融资担保有限公司	58,343,700.00			预计可收回
芜湖市国土资源局	24,100,000.00			预计可收回
马鞍山市财政局	19,800,000.00			预计可收回
马鞍山市建设工程监督站	18,110,000.00			预计可收回
青岛兴源房地产开发有限公司	13,982,998.61			预计可收回
巴州佳晟置业有限责任公司	10,700,000.00	10,700,000.00	100.00	预计不可收回
重庆北部新区建设施工安全监督站	10,148,600.00			预计可收回
平安信托有限责任公司	8,000,000.00			预计可收回
绍兴市建设局物业维修资金	5,785,285.66			预计可收回
北方国际信托股份有限公司	5,000,000.00			预计可收回
合计	345,562,813.52	10,700,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法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

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	79,315,874.87		0
1至2年	6,017,269.14	300,863.45	5
2至3年	14,119,689.41	2,117,788.71	15
3至4年	3,973,632.33	993,408.08	25
4至5年	3,276,136.42	1,638,068.22	50
5年以上	5,687,811.20	5,687,811.20	100
合计	112,390,413.37	10,737,939.66	2.40

确定该组合依据的说明：

详见会计政策部分

(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 8,132,554.30 元; 本期收回或转回坏账准备金额 2,609,294.85 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

(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	171,592,229.25	334,823,170.34
应收外部业务单位往来款	75,801,240.91	68,846,368.47
支付的押金、保证金	175,272,579.07	68,206,722.62
资金拆借		45,000,000.00
诉讼款	13,982,998.61	13,982,998.61
其他	77,542,312.22	34,891,869.14
合计	514,191,360.06	565,751,129.18

(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
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	垫付拆迁款	171,592,229.25	1至2年	33.37	
合肥市兴泰融资担保有限公司	按揭保证金	58,343,700.00	1年以内	11.35	
芜湖市国土资源局	保证金	24,100,000.00	1年以内	4.69	
马鞍山市财政局	开竣工保证金	19,800,000.00	1年以内	3.85	
马鞍山市建设工程质量监督站	工程质量保证金	18,110,000.00	1年以内	3.52	
合计	/	291,945,929.25	/	56.78	

其他说明:

8、存货

(1). 存货分类

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	315,749.04		315,749.04	601,753.97	-	601,753.97
低值易耗品	186,431.99		186,431.99	366,366.67	-	366,366.67
房地产开发成本	26,313,707,667.26	67,803,406.79	26,245,904,260.47	27,225,221,336.23	67,803,406.79	27,157,417,929.44
房地产开发产品	5,500,473,904.40	24,294,081.48	5,476,179,822.92	3,033,818,014.91	24,294,081.48	3,009,523,933.43
其他	150,623.59		150,623.59			
合计	31,814,834,376.28	92,097,488.27	31,722,736,888.01	30,260,007,471.78	92,097,488.27	30,167,909,983.51

(2). 存货跌价准备

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					67,803,406.79
房地产开发产品	24,294,081.48					24,294,081.48
合计	92,097,488.27					92,097,488.27

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币 3,587,496,130.68 元（年初数：人民币 2,258,593,091.04 元）。

房地产开发成本明细如下

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2015 年	2014 年
南丽湖 1 号二期	2015 年	待定	545,916,200.00	203,280,478.44	201,304,957.08
琼海度假村项目	2016 年	2017 年	693,030,000.00	187,147,129.68	153,341,168.10
信达海天下	2011 年	2016 年	500,000,000.00	124,892,667.98	204,499,838.47
信达海天下五期	2015 年	待定	600,000,000.00	52,346,401.78	26,565,958.11
信达蓝爵	2013 年	2016 年	2,200,000,000.00	469,684,483.60	1,283,001,524.70
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	199,008,466.99
宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	2014 年	已竣工	90,000,000.00	-	18,866,712.79
信达北苑	2015 年	2017 年	2,150,000,000.00	1,141,117,304.18	907,890,721.82
松江 C19-01 地块	2015 年	2018 年	2,500,000,000.00	1,563,811,045.13	1,397,538,669.33
格兰英郡四期	2013 年	已竣工	522,540,000.00	-	379,366,703.61
嘉兴市科技城一期	2014 年	2016 年	671,060,000.00	245,961,652.01	340,181,668.78
嘉兴市科技城二期	2014 年	2017 年	526,540,000.00	150,991,879.66	
信达香格里拉一期	2013 年	已竣工	684,720,000.00	-	
信达香格里拉二期	2013 年	2016 年	560,570,000.00	318,003,385.17	918,071,663.23
信达香格里拉三期	2016 年	待定	待定	226,782,474.78	
信达翰林兰庭一期	2014 年	2016 年	1,049,000,000.00	639,216,294.80	
信达翰林兰庭二期	2016 年	2018 年	888,602,000.00	396,227,687.66	844,613,235.48
下应“B”地块项目	一期: 2015 年 二期: 2016 年	一期: 2016 年 二期: 2017 年	1,430,000,000.00	924,947,163.59	673,047,776.38
格兰晴天	2014 年	2016 年	1,174,670,000.00	-	889,152,842.78
高桥项目	2010 年	2017 年	1,570,000,000.00	910,826,230.87	707,168,852.11
集士港 4#地块二期	2014 年	2016 年	560,000,000.00	244,380,441.70	206,262,182.95
东钱湖 07-7 地块项目一期二期	2015 年	2018 年	2,308,200,000.00	1,252,209,347.51	1,031,689,765.73
信达兰韵春天	2012 年	2016 年	922,060,000.00	690,031,639.79	566,999,995.32
新际国际三期	2015 年	2016 年	823,680,000.00	663,206,799.96	542,479,707.51
信达天御	2016 年	2018 年	10,810,000,000.00	4,601,657,001.61	3,780,192,778.86
合肥滨湖区 BH2014-05 地 块	2017 年	2019 年	待定	23,585,273.43	-
秀山·信达城二期	2014 年	2018 年	1,500,000,000.00	101,558,443.91	349,122,741.39
信达国际金融中心	2014 年	2017 年	1,494,070,000.00	315,493,581.17	250,249,950.99
信达·蓝湖郡	2014 年	2020 年	1,750,000,000.00	1,067,555,089.19	831,376,655.49
海上传奇	2014 年	2020 年	2,750,000,000.00	1,143,359,029.86	978,329,750.25
雅山新天地	2007 年	2016 年	3,730,540,000.00	374,670,361.17	373,673,856.28
水溪沟地块	-	-	-	-	858,010.02
水西沟项目	2016 年	待定	待定	69,300,600.00	-
信达泉天下一期	2011 年	2016 年	650,000,000.00	351,146,900.49	590,996,005.31
信达泉天下二期	2016 年	待定	待定	290,326,679.94	
蓝庭福邸	2013 年	2016 年	1,000,000,000.00	370,082,701.44	679,272,305.55
滨江蓝庭	2015 年	2017 年	1,189,410,000.00	703,171,882.96	482,256,263.16
信达国际	2014 年	一期 2016 年 二期 2017 年	1,844,000,000.00	1,791,180,276.66	1,177,342,450.37
东平路地块	2016 年	2019 年	3,270,000,000.00	1,046,769,747.56	947,117,238.03
炭步镇住宅地块、炭步镇金 融商务地块	2016 年	2020 年	1,660,000,000.00	386,150,216.54	349,394,098.09
嘉骏广场	2016 年	2019 年	1,370,000,000.00	434,341,496.81	394,761,005.52
坡头项目	2016 年	2020 年	2,630,000,000.00	510,611,071.29	425,249,125.65
麻章地块	2016 年	2020 年			36,925,628.09
大运家园	2016 年	2019 年	730,000,000.00	155,572,405.50	140,669,790.40
信达·龙湾	2013 年	2017 年	1,771,000,000.00	521,236,362.86	566,010,666.37
理想新城四期	2012 年	2016 年	939,089,097.23	797,940,271.54	679,388,508.46
文萃项目	待定	待定	待定	165,354,120.08	173,923,939.11
荷塘月色	2012 年	已竣工	423,000,000.00	-	281,132,271.06
信达大厦	2013 年	已竣工	201,680,000.00	-	126,452,802.84

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2015 年	2014 年
秀山信达城二期	2017 年	待定	待定	345,424,929.35	-
汪董四明地块及汪董 2#地块	待定	待定	待定	3,296,678.00	-
信达银郡花园	2011 年	已竣工	1,695,910,000.00	-	1,257,019,549.53
信达银杏尚郡二期	2012 年	已竣工	716,000,000.00	-	339,920,189.46
秀山·信达城一期	2013 年	已竣工	815,000,000.00	-	522,533,344.68
合计			66,520,287,297.23	26,313,707,667.26	27,225,221,336.23

房地产开发产品明细如下:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
海天一、二期	2013 年	72,697,364.34	-	(46,839,926.45)	25,857,437.89
海天下三期	2014 年	76,521,592.77	17,915,144.86	(26,081,519.02)	68,355,218.61
海天下会所	2015 年	-	32,299,338.45	-	32,299,338.45
海天下四期	2015 年	-	172,821,224.30	(73,662,156.16)	99,159,068.14
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	11,656,295.43	2,412,274.36	-	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	2,679,482.58	71,473.24	-	2,750,955.82
青岛开发区江山小区	1996 年	2,645,200.00	12,305.18	-	2,657,505.18
千禧龙花园会所	2007 年	16,046,749.49	-	(16,046,749.49)	-
长江路房产	2005 年	1,165,090.00	-	(1,165,090.00)	-
千禧龙花园车位	-	-	1,220,600.00	(1,220,600.00)	-
银桥大厦/银泰花园	1997 年	44,350,444.84	-	(962,500.00)	43,387,944.84
信达蓝爵	2015 年	-	1,281,087,918.01	(1,205,887,731.57)	75,200,186.44
信达郡庭	2013 年	10,653,609.24	1,013,356.76	(5,908,185.38)	5,758,780.62
信达·柳郡苑	2012 年	52,103,892.99	6,622,985.45	(36,567,719.05)	22,159,159.39
格林小镇一期	2005 年	5,792,154.35	15,474,224.24	(4,344,885.18)	16,921,493.41
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
花样年华	2009 年	4,579,691.20	-	(4,579,691.20)	-
拆迁安置房	2004 年	4,337,564.51	-	(2,624,308.64)	1,713,255.87
万事达	2006 年	362,636.00	-	(362,636.00)	-
彩虹国际	2006 年	38,726.12	-	(38,726.12)	-
百墅花园一期	2003 年	1,009,333.52	-	(1,009,333.52)	-
格兰英郡一期	2011 年	4,816,146.11	760,058.36	(1,930,851.99)	3,645,352.48
格兰英郡三期	2014 年	117,131,038.82	-	(107,324,426.41)	9,806,612.41
格兰英郡四期	2015 年	-	464,454,515.20	(460,278,317.46)	4,176,197.74
信达南郡一期	2011 年	39,336,459.25	-	(4,035,251.28)	35,301,207.97
信达南郡二期	2012 年	86,807,307.25	19,199,784.41	(7,147,545.98)	98,859,545.68
信达南郡三期住宅	2015 年	66,309,156.57	-	(30,725,876.26)	35,583,280.31
信达香格里一期	2015 年	-	617,156,000.09	(448,395,210.16)	168,760,789.93
城市先锋	2003 年	140,735.87	-	-	140,735.87
怡江春色	2014 年	95,803.63	-	(95,803.63)	-
怡江新村	1995 年	291,752.91	-	-	291,752.91
格兰春晨	2014 年	1,403,019.70	-	-	1,403,019.70
格兰春晨车位	-	-	38,726.11	-	38,726.11
格兰春晨二期(1)区	2013 年	66,137,499.81	11,767,123.78	(13,932,189.94)	63,972,433.65
黄河街 27 院	2012 年	101,521,684.49	12,221,146.15	-	113,742,830.64
穆湖花园光明苑	2001 年	-	-	-	-
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00	-	-	15,000.00
格兰晴天	2015 年	-	1,111,917,811.46	(447,562.50)	1,111,470,248.96
银建公寓	1995 年	313,225.27	-	-	313,225.27
中山大厦	2003 年	2,215,632.35	45,970.00	(45,970.00)	2,215,632.35
云海大厦	1997 年	40,295.27	-	-	40,295.27
都市绿园	2008 年	463,019.20	-	-	463,019.20

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
都市春天	2014 年	44,029,551.10	17,767,294.74	(11,029,947.95)	50,766,897.89
信达银郡一期	2013 年	370,679,379.24	22,162,077.99	(64,954,892.95)	327,886,564.28
信达银郡二期	2015 年	-	1,573,268,378.94	(509,063,774.23)	1,064,204,604.71
银杏尚郡项目	2015 年	35,891,074.96	616,382,623.78	(541,486,366.39)	110,787,332.35
好第坊项目	2011 年	33,603,106.97	145,042.14	-	33,748,149.11
栈塘小区、文景雅居项目	2006 年	8,373,072.99	4,942,327.20	(362,636.00)	12,952,764.19
西山银杏	2014 年	97,326,185.91	23,533,378.70	(6,750,851.51)	114,108,713.10
生活地带	2010 年	726,734.96	-	-	726,734.96
新城国际	2013 年	23,698,086.85	89,765,820.67	-	113,463,907.52
银杏苑	2006 年	9,489,511.54	1,425,863.01	(8,539,828.94)	2,375,545.61
水岸茗都	2012 年	95,748,509.40	2,261,040.91	(3,390,766.88)	94,618,783.43
信达大厦	2015 年	-	92,884,152.80	(81,389,982.35)	11,494,170.45
荷塘月色	2015 年	-	397,021,239.77	(355,368,343.16)	41,652,896.61
东郊路 1 号楼	1994 年	33,292,405.00	-	-	33,292,405.00
莲塘小区	2004 年	14,550,097.62	492,222.40	(14,550,097.62)	492,222.40
工农路小区 3-西单元-301	1995 年	32,962.23	-	-	32,962.23
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	-	788,803,462.10	(351,897,068.60)	436,906,393.50
信达·雅山新天地	2008 年	125,410,640.53	103,200,539.29	(42,481,747.43)	186,129,432.39
翠庭春晓	2005 年	723,480.43	-	-	723,480.43
信达·金领时代	2011 年	40,688,973.23	-	(1,405,721.86)	39,283,251.37
蓝庭福邸	2015 年	-	528,552,353.31	(528,552,353.31)	-
千禧银杏苑二期	2014 年	212,358,410.06	9,532,947.72	(176,782,545.93)	45,108,811.85
千禧银杏苑一期	2012 年	29,909,682.51	-	(11,313,172.37)	18,596,510.14
千禧龙公寓大堂和幼儿园	2010 年	7,387,355.21	-	(4,311,067.89)	3,076,287.32
千禧龙花园会所	2015 年	-	16,100,000.00	-	16,100,000.00
新荟天地	2014 年	273,891,713.31	-	(273,891,713.31)	-
信达龙湾	2014 年	334,756,708.61	97,627,900.93	(113,343,336.30)	319,041,273.24
理想新城一期	2010 年	35,460,552.29	-	(18,519,513.29)	16,941,039.00
理想新城二期	2011 年	4,824,661.94	-	-	4,824,661.94
理想新城三期	2012 年	22,597,481.93	13,420,821.67	(1,979,610.10)	34,038,693.50
理想新城四期	2014 年	329,049,541.08	16,146,155.14	(96,441,152.18)	248,754,544.04
合计		3,033,818,014.91	8,186,123,143.43	(5,719,467,253.94)	5,500,473,904.40

9、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付利息		1,200,000.00
国债逆回购	1,150,000,000.00	795,100,429.32
委托贷款	675,500,000.00	230,000,000.00
债权性投资	265,500,000.00	
预缴税金	420,458,041.21	290,932,772.61
现金宝理财	2,930,000.00	
其他	2,847,067.06	
合计	2,517,235,108.27	1,317,233,201.93

10、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(1). 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	594,874,890.48		594,874,890.48	412,721,054.81		412,721,054.81
按公允价值计量的	211,185,003.12		211,185,003.12	169,083,442.45		169,083,442.45
按成本计量的	383,689,887.36		383,689,887.36	243,637,612.36		243,637,612.36
理财产品	850,000,000.00		850,000,000.00	48,450,000.00		48,450,000.00
合计	1,444,874,890.48		1,444,874,890.48	461,171,054.81		461,171,054.81

其中，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

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	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	8,499,734.10			8,499,734.10
公允价值	211,185,003.12			211,185,003.12
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	202,685,269.02			202,685,269.02
已计提减值金额				

(3). 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					17.32	
中投信用担保公司	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)	44,250,000.00	40,000,000.00		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	7,745,482.79
乌鲁木齐市商业银行		52,275.00		52,275.00						
上海立瓴投资管理有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00					11.11	

烟台京都物业管理有限公司	200,000.00			200,000.00					20.00	200,000.00
合计	243,637,612.36	140,052,275.00		383,689,887.36					/	7,945,482.79

注 1：本集团对宁波汇融沁源股权投资合伙企业(有限合伙)的持股比例为 19.36%，本集团未在投资决策委员会等权利机构派有代表，不参与其财务和经营决策。由于本集团对该公司不具有重大影响，因此本集团对该项投资作为可供出售金融资产核算。

注 2：本集团对烟台京都物业管理有限公司的持股比例为 20%，本集团未委派董事，不参与其财务和经营决策。由于本集团对该公司不具有重大影响，因此本集团对该项投资作为可供出售金融资产核算。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

适用 不适用

其他说明

注 1: 本集团对宁波汇融沁源股权投资合伙企业(有限合伙)的持股比例为 19.36%, 未委派董事, 不参与其财务和经营决策。由于本集团对该企业不具有重大影响, 故项投资作为金融工具核算。

注 2: 本集团对烟台京都物业管理有限公司的持股比例为 20%, 未委派董事, 不参与其财务和经营决策。由于本集团对该公司不具有重大影响, 故对该项投资作为金融工具核算。

11、持有至到期投资

适用 不适用

(1). 持有至到期投资情况:

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
乾元一号理财产品				377,227.21		377,227.21
合计				377,227.21		377,227.21

12、长期应收款

适用 不适用

(1) 长期应收款情况:

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	
融资租赁款							

其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品	26,859,035.40		26,859,035.40	1,322,693.60		1,322,693.60	
分期收款提供劳务							
合计	26,859,035.40		26,859,035.40	1,322,693.60		1,322,693.60	/

其他说明

于 2015 年 12 月 31 日，上述融资租赁应收款中未实现融资收益为人民币 6,506,965.18 元(2014 年 12 月 31 日：人民币 247,306.40 元)。

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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
广州启创置业有限公司	0.00	50,000,000.00		-5,511,566.73					44,488,433.27	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	16,076,763.63			2,746,718.36			980,000.00		17,843,481.99	
宁波沁伦投资中心	179,091,393.76		179,091,393.76						0.00	
上海万茸置业有限公司	216,831,631.55			148,108,566.12			80,000,000.00		284,940,197.67	
宁波杉杉鸿	80,316,28			176,168.7					80,492,45	

发置业有限公司	4.08			3					2.81	
嘉兴经房置业有限公司	74,753,637.22			-8,684,327.35					66,069,309.87	
山东世纪物业经营管理有限公司	831,424.36			-48,198.96			117,600.00		665,625.40	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	124,901,960.78			-6,362,388.27					118,539,572.51	
安徽信达房地产营销顾问有限公司		115,466.57		-115,466.57					0.00	
小计	692,803,095.38	50,115,466.57	179,091,393.76	130,309,505.33			81,097,600.00		613,039,073.52	
合计	692,803,095.38	50,115,466.57	179,091,393.76	130,309,505.33			81,097,600.00		613,039,073.52	

其他说明

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已减记至零。
2. 本集团于 2015 年 11 月 30 日处置安徽信达房地产营销顾问有限公司 60% 股权，剩余的长期股权投资因分担的累积亏损已减记至零。
3. 本集团持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

14、投资性房地产

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	731,949,938.88			731,949,938.88
2. 本期增加金额	509,982,502.28			509,982,502.28
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	17,217,965.76			17,217,965.76
(3) 企业合并增加	492,764,536.52			492,764,536.52
3. 本期减少金额	44,964,322.57			44,964,322.57
(1) 处置	35,426,322.57			35,426,322.57
(2) 其他转出	9,538,000.00			9,538,000.00
4. 期末余额	1,196,968,118.59			1,196,968,118.59
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	139,428,306.14			139,428,306.14
2. 本期增加金额	24,432,773.55			24,432,773.55
(1) 计提或摊销	22,820,715.34			22,820,715.34
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,612,058.21			1,612,058.21
3. 本期减少金额	8,760,167.58			8,760,167.58
(1) 处置	7,844,519.46			7,844,519.46
(2) 其他转出	915,648.12			915,648.12
4. 期末余额	155,100,912.11			155,100,912.11
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,041,867,206.48			1,041,867,206.48
2. 期初账面价值	592,521,632.74			592,521,632.74

(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

本期处置为子公司上海信达立人投资管理有限公司处置中能大厦账面价值人民币 23,862,441.44 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 3,719,361.67 元。

15、固定资产

(1). 固定资产情况

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	82,985,132.12	1,507,624.82	49,902,638.65	25,339,656.30	159,735,051.89
2. 本期增加金额		139,452.00	2,988,368.21	2,606,585.04	5,734,405.25
(1) 购置		139,452.00	2,988,368.21	2,606,585.04	5,734,405.25
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	6,485,977.11	121,529.16	5,942,047.6	2,846,977.51	15,396,531.38
(1) 处置或报废		108,393.16	5,942,047.60	2,353,482.32	8,403,923.08
(2) 转出至投资性房地产	6,485,977.11				6,485,977.11
(3) 因出售子公司而减少		5,100.00		493,495.19	498,595.19
(4) 其他		8,036.00			8,036.00
4. 期末余额	76,499,155.01	1,525,547.66	46,948,959.26	25,099,263.83	150,072,925.76
二、累计折旧					
1. 期初余额	26,059,921.71	977,337.46	30,439,529.65	15,183,058.07	72,659,846.89
2. 本期增加金额	1,875,664.86	130,745.16	3,795,721.61	3,635,855.40	9,437,987.03
(1) 计提	1,875,664.86	130,745.16	3,795,721.61	3,635,855.40	9,437,987.03
3. 本期减少金额	1,612,058.21	112,197.25	3,266,854.85	2,210,712.56	7,201,822.87
(1) 处置或报废		103,880.00	3,266,854.85	1,955,952.66	5,326,687.51
因出售子公司而减少		4,248.30		254,759.90	259,008.20
转出至投资性房地产	1,612,058.21				1,612,058.21
其他		4,068.95			4,068.95
4. 期末余额	26,323,528.36	995,885.37	30,968,396.41	16,608,200.91	74,896,011.05
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或					

报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	50,175,626.65	529,662.29	15,980,562.85	8,491,062.92	75,176,914.71
2. 期初账面价值	56,925,210.41	530,287.36	19,463,109.00	10,156,598.23	87,075,205.00

其他说明：

2015 年无未办妥产权证的固定资产（2014 年 12 月 31 日，净值为人民币 8,400,639.27 元的固定资产尚未办理产权证明）。

2015 年无暂时闲置，经营性租出的固定资产。

2015 年由自用转为出租的固定资产账面价值为人民币 4,873,918.90 元（2014 年账面价值为人民币 4,414,157.60 元）

16、在建工程

√适用 □不适用

(1). 在建工程情况

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
广州建和大厦观光电梯				2,981,132.90		2,981,132.90
合计				2,981,132.90		2,981,132.90

其他说明

在建工程说明：观光电梯项目本年已改造完工，转入投资性房地产。

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	5,747.09
合计	5,747.09	5,747.09

18、无形资产

(1). 无形资产情况

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	8,449,338.76	9,680,647.20
2. 本期增加金额		492,483.41	492,483.41
(1) 购置		492,483.41	492,483.41

3. 本期减少金额		136,884.00	136,884.00
因出售子公司而减少		136,884.00	136,884.00
其他减少			
4. 期末余额	1,231,308.44	8,804,938.17	10,036,246.61
二、累计摊销			
1. 期初余额	277,305.37	6,323,095.29	6,600,400.66
2. 本期增加金额	30,914.94	1,153,983.09	1,184,898.03
(1) 计提	30,914.94	1,153,983.09	1,184,898.03
3. 本期减少金额		136,884.00	136,884.00
因出售子公司而减少		136,884.00	136,884.00
其他减少			
4. 期末余额	308,220.31	7,340,194.38	7,648,414.69
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	923,088.13	1,464,743.79	2,387,831.92
2. 期初账面价值	954,003.07	2,126,243.47	3,080,246.54

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

□适用 √不适用

其他说明:

19、商誉

√适用 □不适用

(1). 商誉账面原值

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		90,663,21 6.21			90,663,2 16.21
合计	4,317,833 .83	90,663,21 6.21			94,981,0 50.04

其他说明：

期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

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	5,929,587.29	406,588.00	2,511,320.40		3,824,854.89
房屋租金	2,848,735.68	381,190.69	2,796,157.83		433,768.54
其他	632,819.35	901,117.50	546,000.02		987,936.83
合计	9,411,142.32	1,688,896.19	5,853,478.25		5,246,560.26

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	54,285,455.28	13,571,363.82	49,519,063.76	12,379,765.94
预提的应付工资	32,501,841.84	8,125,460.46	10,262,025.96	2,565,506.49
预收房款	646,441,965.40	161,610,491.35	373,364,946.45	93,341,236.61
可抵扣亏损	247,792,037.20	61,948,009.30	206,805,401.96	51,701,350.49
预提土地增值税	47,265,357.20	11,816,339.30	15,592,499.76	3,898,124.94
预计负债	397,270.36	99,317.59	7,182,292.44	1,795,573.11
未弥补投资损失	16,276,445.00	4,069,111.25	16,276,444.92	4,069,111.23
抵消内部未实现利润	642,791,620.32	160,697,905.08	732,243,727.33	183,060,931.83
其他	55,404,636.12	13,851,159.03	33,234,849.60	8,308,712.41
合计	1,743,156,628.72	435,789,157.18	1,444,481,252.18	361,120,313.05

(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	378,939,109.76	94,734,777.44	4,722,284.64	1,180,571.16
可供出售金融资产公允价值变动	202,685,269.03	50,671,317.26	159,880,568.91	39,970,142.23
成本分摊差异	156,355.84	39,088.96	102,122,877.08	25,530,719.27
债务重组	8,049,475.91	2,012,369.00	-	-
剩余长期股权投资重新	115,119,205.37	28,779,801.34	115,119,205.37	28,779,801.34

计量				
合计	704,949,415.91	176,237,354.00	381,844,936.00	95,461,234.00

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

□适用 √不适用

(4). 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	137,829,981.26	111,562,941.91
可抵扣亏损	339,461,684.84	215,991,977.33
合计	477,291,666.10	327,554,919.24

(5). 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
2015 年		22,579,369.82	
2016 年	15,052,583.27		
2017 年	2,042,552.81	7,089,743.30	
2018 年	10,935,403.94	44,444,266.66	
2019 年	10,248,085.96	141,878,597.55	
2020 年	301,183,058.86		
合计	339,461,684.84	215,991,977.33	/

22、其他非流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	431,000,000.00	
债权性投资	346,000,000.00	
其他	393,142.41	
合计	777,393,142.41	

其他说明:

23、短期借款

√适用 □不适用

(1). 短期借款分类

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	1,493,940,000.00
抵押借款	410,370,000.00	349,400,000.00
保证借款	5,115,000,000.00	2,058,800,000.00
信用借款	1,908,390,000.00	10,000,000.00

合计	8,661,760,000.00	3,912,140,000.00
----	------------------	------------------

短期借款分类的说明:

于 2015 年 12 月 31 日, 上述借款的年利率为从 4.785% 至 9.900% (2014 年 12 月 31 日: 6.000% 至 9.900%)。

注 1: 于 2015 年 12 月 31 日账面价值为人民币 3,857,000,000.00 元的保证借款由本公司为子公司提供保证; 账面价值为人民币 1,250,000,000.00 元的保证借款为二级子公司上海信达立人投资有限公司和上海信达银泰置业有限公司为本公司提供保证; 账面价值为人民币 8,000,000.00 元的保证借款由二级子公司浙江信达地产有限公司为其三级子公司提供保证。

注 2: 于 2015 年 12 月 31 日质押借款的质押资产均为本集团二级及三级子公司的股权。

注 3: 于 2015 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。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

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)	1,389,895,822.42	3,002,681,756.94
1 年至 2 年(含 2 年)	236,609,852.65	176,540,277.16
2 年至 3 年(含 3 年)	53,602,839.20	5,929,544.20
3 年以上	38,873,109.98	53,145,647.14
合计	1,718,981,624.25	3,238,297,225.44

(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
长业建设集团有限公司	45,022,200.00	未到结算期
莱西市建筑总公司	13,434,124.58	未到结算期
天元建设集团有限公司	12,475,789.08	未到结算期
江苏鸿佳建设有限公司	10,893,929.38	未到结算期
安徽广厦建筑(集团)有限公司	10,791,954.72	未到结算期
合计	92,617,997.76	/

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	6,985,462,778.16	4,258,462,485.61
房租、物业款	8,327,180.19	15,871,073.36
其他	5,371,443.17	376,720.02
合计	6,999,161,401.52	4,274,710,278.99

(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
海上传奇	185,473,980.00	尚未交付
鄞州区下应潘火桥村 B 地块 郡庭	185,000,000.00	尚未交付
信达国际	62,838,648.00	尚未交付
新城国际 D 座	56,790,703.00	尚未交付
信达蓝爵	50,582,333.00	尚未交付
金领时代	16,865,204.36	尚未交付
千禧银杏苑	8,443,393.71	尚未交付
信达龙湾	7,113,323.00	尚未交付
蓝庭府邸	5,643,811.70	尚未交付
理想新城	4,598,976.00	尚未交付
合计	583,350,372.77	/

其他说明

预收款项账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,347,554,408.52	90.69	3,741,250,696.36	87.52
1 年至 2 年	648,324,787.70	9.26	464,779,352.16	10.87
2 年至 3 年	2,812,044.00	0.04	57,550,354.30	1.35
3 年以上	470,161.30	0.01	11,129,876.17	0.26
合计	6,999,161,401.52	100.00	4,274,710,278.99	100.00

主要预收售楼款明细列示如下：

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
信达天御	-	2,028,011,366.99	一期 S1-10 地块、S1-11 地块 2017 年、S1-13 地块 2016 年；二期 2019 年；三期 2019 年	一期 99%
鄞州投创地块(格兰晴天)	125,000.00	814,502,403.00	一期、二期已竣工 三期预计 2016 年竣工	85%
信达蓝爵	853,247,894.00	664,839,830.98	2016 年	96%
海上传奇	185,473,980.00	615,126,559.00	一期 2016 年 二期 2017 年	一期 86% 二期 9%
鄞州区下应“B”地块项目-格兰郡庭	185,000,000.00	606,325,471.80	一期：2016 年 二期：2017 年	一期 46%
信达翰林兰庭一期	40,479,518.06	401,122,977.60	2016 年	57%
信达·蓝湖郡	-	386,694,121.00	住宅 2016 年 别墅 2017 年	住宅 28% 别墅 6%
信达·兰韵春天	11,000,000.00	254,046,281.43	2016 年 9 月	46%
信达香格里拉	248,357,755.43	207,232,041.66	一期 2015 年 二期 2016 年	一期 76% 二期 46%
新城国际项目	75,884,889.00	187,830,543.36	D 座预计 2016 年 12 月竣工、其他均已竣工。	25%
高桥项目-格兰星辰	183,395,437.00	181,389,993.00	2017 年	18%

宝山区大场镇W121301单元34-03地块-保障房	-	183,110,000.00	2017 年	100%
理想新城	25,458,631.00	120,023,840.00	已竣工	83%
信达国际一期	62,838,648.00	69,153,648.00	2016 年	9%
滨江蓝庭	-	57,500,662.53	2017 年	23%
蓝庭府邸	219,084,966.12	54,518,501.43	已竣工	70%
信达龙湾	26,726,735.00	36,439,508.00	已竣工	56%
千禧银杏苑	36,477,030.47	26,766,630.12	已竣工	99%
金领时代	16,865,204.36	20,174,772.36	已竣工	89%
信达雅山新天地	24,247,528.03	17,093,012.77	2016 年	80%
水岸茗都项目	1,112,000.00	8,624,339.91	已竣工	91%
海天下	9,356,402.26	8,374,369.54	已竣工	71%
信达银郡	138,953,002.00	7,770,543.00		96.48% 49%
信达南郡	5,155,202.71	4,686,425.85	已竣工	一期 69% 二期 50% 三期 93%
西山银杏	2,536,651.00	3,287,973.15	已竣工	82%
银杏苑	500,008.00	2,859,801.30	已竣工	100%
信达国际二期	-	2,754,000.00	2016 年	0.05%
荷塘月色	304,541,636.00	2,583,282.00	已竣工	93%
信达好第坊项目	-	2,326,000.00	已竣工	87%
美兰湖信达郡庭	-	1,860,000.00	已竣工	99.00%
秀山信达城一期	220,356,087.00	1,833,322.00	已竣工	49%
信达银杏尚郡项目	544,361,053.00	1,038,000.00	已竣工	96%
格兰春晨	309,524.00	576,584.00	已竣工	100%
信达国际金融中心	-	550,000.00	2018 年	0%
格林小镇一期	446,000.00	443,968.00	已竣工	95%
信达柳郡苑	-	390,000.00	已竣工	97%
格兰英郡	701,242,094.00	288,561.00	二期、二期 三期已竣工 四期 2016 年	一期 98% 二期 100% 三期 98% 四期 99%
罗泾信达蓝庭	-	60,000.00	2017 年	0.00%
银建公寓盛黎明	50,000.00	50,000.00	已竣工	100.00%
合计	4,123,582,876.44	6,982,259,334.78		

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	66,538,616.04	380,860,527.79	323,953,952.79	123,445,191.04
二、离职后福利-设定提存计划	8,146,805.62	31,714,923.88	36,361,966.59	3,499,762.91
三、辞退福利	-	1,754,846.65	1,752,784.15	2,062.50
四、一年内到期的其他福利				
合计	74,685,421.66	414,330,298.3	362,068,703.5	126,947,016.4

		2	3	5
--	--	---	---	---

(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	54,318,642.95	318,320,016.82	263,470,260.25	109,168,399.52
二、职工福利费	11,406.00	18,664,953.33	18,676,359.33	
三、社会保险费	795,336.49	17,798,210.00	17,326,814.96	1,266,731.53
其中: 医疗保险费	776,325.22	16,394,682.58	15,915,947.93	1,255,059.87
工伤保险费	5,453.32	610,067.41	611,243.57	4,277.16
生育保险费	13,557.95	793,460.01	799,623.46	7,394.50
四、住房公积金	150,741.69	15,617,154.71	15,740,001.87	27,894.53
五、工会经费和职工教育经费	11,262,488.91	9,987,358.18	8,267,681.63	12,982,165.46
其他		472,834.75	472,834.75	
合计	66,538,616.04	380,860,527.79	323,953,952.79	123,445,191.04

(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	2,725,098.72	19,636,294.41	20,497,968.15	1,863,424.98
2、失业保险费	211,416.95	1,534,598.22	1,556,358.22	189,656.95
3、企业年金缴费	5,210,289.95	10,544,031.25	14,307,640.22	1,446,680.98
合计	8,146,805.62	31,714,923.88	36,361,966.59	3,499,762.91

其他说明:

本集团参与人力资源和社会保障部的设定提存计划, 其缴费按照工资的一定比例缴纳。

27、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,698,262.54	1,254,699.79
营业税	53,148,619.07	50,732,783.50
企业所得税	290,698,692.01	257,581,160.35
个人所得税	1,553,961.28	1,139,215.54
城市维护建设税	3,271,943.81	3,571,510.49
教育费附加	2,955,435.31	8,588,440.18
土地增值税	52,613,756.02	115,723,948.01
房产税	3,023,399.67	1,263,386.70
土地使用税	1,806,436.09	926,902.19

印花税	139,725.53	1,705,989.87
水利建设基金	228,832.24	540,276.57
契税		90,000,000.00
其他	84,866.00	164,361.09
地方价格调节基金	631,088.05	
合计	411,855,017.62	533,192,674.28

其他说明：

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	70,848,705.30	70,781,421.71
短期借款应付利息	56,693,827.30	12,785,492.51
长期应付款应付利息	6,549,222.05	65,854,244.44
其他应付款应付利息	20,101,197.22	7,114,791.60
合计	154,192,951.87	156,535,950.26

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	782,455.20
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	731,383.20	782,455.20

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	454,087,494.69	549,995,358.72
收取的押金、质保金	99,247,088.50	126,453,083.30
股权转让款	43,548,119.26	
代扣代缴费用	36,169,929.25	22,284,981.76
其他	49,797,420.44	44,456,482.96
合计	682,850,052.14	743,189,906.74

(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	54,488,792.59	尚未到期

青岛国银投资担保有限公司	24,100,000.00	尚未到期
辽宁海州露天矿也有限责任公司	12,860,000.00	尚未到期
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	尚未到期
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	尚未到期
上海市宝山区纳米园区工作办公室	2,000,000.00	尚未到期
合计	108,615,582.74	/

其他说明

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	5,588,327,595.89	3,449,979,993.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		11,739,152.70
合计	5,588,327,595.89	3,461,719,145.70

其他说明：

32、长期借款

√适用 □不适用

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,460,000,000.00	2,160,000,000.00
抵押借款	6,163,130,595.89	5,265,881,352.37
保证借款	6,162,000,000.00	5,644,100,000.00
信用借款	3,978,000,000.00	900,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-5,588,327,595.89	-3,449,979,993.00
合计	13,174,803,000.00	10,520,001,359.37

长期借款分类的说明：

注1：于2015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3,585,000,000.00元；接受中国信达资产管理股份有限公司提供保证的借款金额为人民币500,000,000.00元；本公司为二级子公司提供保证的借款金额为人民币2,077,000,000.00元。

注2：抵押借款账面价值中金额为人民币850,000,000.00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49,000,000.00元的借款由本公司之子公司提供保证。

注3：于2015年12月31日质押借款的质押资产均为本集团的二级及三级子公司股权。

其他说明，包括利率区间：

2015年12月31日，上述借款的年利率为5.67%至10.00%(2014年12月31日：6.00%至11.80%)。

33、应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	3,075,684,166.67	
合计	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
一期票据	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	50,750,000.00	1,717,180.89		1,549,032,819.11
二期票据	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00		1,400,000,000.00	27,377,777.78	976,885.13		1,426,400,892.65
三期票据	100,000,000.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00		100,000,000.00	259,722.22	9,267.31		100,250,454.91
合计	/	/	/	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	78,387,500.00	2,703,333.33		3,075,684,166.67

其他说明：

本集团于中国银行间债券市场发行票面金额为 100 元/张中期票据 3 千万张。一期票面利率为 5.8%，二期票面利率为 5.5%，三期票面利率为 5.5%，票据均为每年付息一次，到期一次还本。

34、长期应付款

√适用 □不适用

(1). 按款项性质列示长期应付款：

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	2,257,000,000.00

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	7,921,492.43	397,270.34	公司通过售后返租销售模式，从购房者租回的成本高于租给第三方的成本，从而形成潜亏。
其他		789,200.00	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	7,921,492.43	1,186,470.34	/

36、递延收益

√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：

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	/

37、其他非流动负债

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	202,101,363.81	
合计	202,101,363.81	

其他说明：

38、股本

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

其他说明：

39、资本公积

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)	1,597,844,187.42		85,531,790.15	1,512,312,397.27
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
合计	1,628,294,166.92		85,531,790.15	1,542,762,376.77

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司通过宁波汇融沁宏股权投资合伙企业(有限合伙)收购长春信达丰瑞房地产开发有限公司少数股权导致资本公积减少人民币84,432,629.51元，本公司之子公司安徽信达房地产开发有限公司收购其子公司安徽芜湖建银房地产开发有限公司少数股权导致资本公积减少人民币1,099,160.64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							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
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	119,910,426.68	55,020,268.70	12,215,568.56	10,701,175.03	32,103,525.11	-	152,013,951.79
其中：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							
可供出售金融资产公允价值变动损益	119,910,426.68	55,020,268.70	12,215,568.56	10,701,175.03	32,103,525.11	-	152,013,951.79
其他综合收益合计	119,910,426.68	55,020,268.70	12,215,568.56	10,701,175.03	32,103,525.11	-	152,013,951.79

41、未分配利润

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	4,518,061,995.16	3,872,324,350.27
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	4,518,061,995.16	3,872,324,350.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	860,166,044.10	767,678,480.25
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	152,426,044.20	121,940,835.36
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,225,801,995.06	4,518,061,995.16

本集团于 2015 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 175,968,637.65 元(2014 年 12 月 31 日：人民币 149,465,910.93 元)以及包含子公司已提取的盈余公积 392,944,775.25 元(2014 年 12 月 31 日人民币 360,658,017.88 元)。

42、营业收入和营业成本

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	7,773,555,019.03	5,739,750,534.36	4,447,944,392.18	2,920,352,214.62
其他业务	362,037,889.85	39,436,657.73	402,549,399.33	194,179,547.71
合计	8,135,592,908.88	5,779,187,192.09	4,850,493,791.51	3,114,531,762.33

43、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	444,574,714.94	257,297,639.12
城市维护建设税	27,099,068.21	17,959,741.79
教育费附加	22,325,352.17	11,827,654.18
土地增值税	235,672,292.05	111,101,456.17
水利基金	3,161,488.96	3,057,093.37
其他	8,529,847.94	8,515,374.11
合计	741,362,764.27	409,758,958.74

44、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	95,234,291.51	87,826,495.26
策划费	52,223,091.72	21,637,398.59

中介费	40,200,992.38	29,788,027.91
人工费	14,429,312.49	12,319,797.77
办公费	10,807,973.53	9,726,174.02
展览费	3,718,623.34	3,759,988.50
其他费用	10,322,269.52	8,346,154.43
合计	226,936,554.49	173,404,036.48

45、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	233,549,630.60	198,730,061.79
办公费	37,746,145.18	38,959,379.07
税金	30,725,639.69	28,840,404.92
咨询费	26,089,984.83	27,840,891.04
业务招待费	15,152,740.50	14,281,180.07
摊提费	11,437,588.63	11,642,538.70
差旅费	9,679,411.19	7,627,799.64
公务交通费	8,331,552.25	11,246,385.18
审计费	3,493,277.33	4,111,545.48
董事会费	1,421,249.72	994,087.45
其他	13,325,335.49	15,235,271.47
合计	390,952,555.41	359,509,544.81

46、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	312,954,247.97	349,469,089.31
减：利息收入	-84,255,941.96	-57,792,191.00
手续费及其他	13,240,466.07	7,692,034.30
合计	241,938,772.08	299,368,932.61

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	9,248,885.98	6,475,795.16
二、存货跌价损失		82,891,412.42
合计	9,248,885.98	89,367,207.58

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	130,309,505.33	98,635,674.72
处置长期股权投资产生的投资收益	96,953,967.20	234,208,409.83
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	50,821.28
可供出售金融资产等取得的投资收益	25,534,504.40	14,069,434.45
处置可供出售金融资产取得的投资收益	17,104,529.64	40,257,304.26
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	115,119,205.37
国债逆回购业务产生的投资收益	10,031,967.42	20,636,262.98
其他	5,989,060.07	9,570,030.17
合计	286,032,659.51	532,547,143.06

49、营业外收入

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	377,306.32	32,865,914.41	377,306.32
其中：固定资产处置利得	377,306.32	24,581.46	377,306.32
无形资产处置利得		32,841,332.96	
政府补助	8,533,159.80	6,521,009.80	5,027,159.80
无法支付的应付款项	15,929,039.63	48,144,705.87	15,929,039.63
违约金收入	2,082,068.89	4,873,522.09	2,082,068.89
其他	4,559,622.52	4,113,700.20	4,559,622.52
合计	31,481,197.16	96,518,852.37	27,975,197.16

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
陆家嘴功能区财政补助	3,506,000.00	3,876,000.00	与收益相关
宝纳园项目补偿金		1,908,733.00	与收益相关
财政扶持款及财政补贴	310,000.00	627,414.80	与收益相关
职工培训财政补贴		108,862.00	与收益相关
物业发展资金	1,086,000.00		与收益相关
税收补助	3,522,000.00		与收益相关

其他	109,159.80		与收益相关
合计	8,533,159.80	6,521,009.80	/

注：计入当期损益的政府补助中，陆家嘴功能区财政补助人民币 3,506,000.00 元，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。

50、营业外支出

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	31,330.77	317,806.59	31,330.77
其中：固定资产处置损失	31,330.77	317,806.59	31,330.77
无形资产处置损失			
对外捐赠	200,000.00	23,000.00	200,000.00
赔偿金违约金	1,054,335.39	1,411,298.56	1,054,335.39
其他	7,241.91	378,591.66	7,241.91
合计	1,292,908.07	2,130,696.81	1,292,908.07

51、所得税费用

(1) 所得税费用表

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	348,014,519.16	309,367,450.16
递延所得税费用	-98,558,956.90	-38,968,695.23
合计	249,455,562.26	270,398,754.93

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,062,187,133.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	265,546,783.29
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-20,279,400.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,027,935.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,542,765.63
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	37,434,186.72
按权益法核算的长期股权投资的投资收益	-32,577,376.33
其他	-2,153,801.56
所得税费用	249,455,562.26

52、其他综合收益

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:**

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	7,327,068,642.87	5,200,302,297.81
物业收取的水电费	36,165,381.36	44,599,571.76
收到政府补助款	8,533,159.80	6,521,009.80
利息收入	84,255,941.96	53,559,448.47
其他	75,047,633.55	96,300,682.85
合计	7,531,070,759.54	5,401,283,010.69

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

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	7,140,673,615.56	4,828,440,017.72
管理费用、销售费用	268,509,755.26	269,690,077.21
按揭保证金	85,442,693.16	10,216,172.78
其他	92,957,128.64	43,212,498.40
合计	7,587,583,192.62	5,151,558,766.11

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

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	300,000,000.00	
收回委托贷款本金	475,000,000.00	228,000,000.00
取得子公司收到的现金		26,051,166.33
合计	775,000,000.00	254,051,166.33

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付委托贷款本金	1,306,500,000.00	275,000,000.00
支付定期存款本金	-	300,000,000.00
合计	1,306,500,000.00	575,000,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
发行债券收到现金	2,997,000,000.00	
收到资金拆借款	60,500,000.00	178,571,343.68

银行保证金	13,000,000.00	
合计	3,070,500,000.00	178,571,343.68

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

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	173,700,000.00	348,250,000.00
购买少数股东权益	157,936,300.00	
银行保证金	68,124,370.68	59,607,180.74
退还少数股东出资		40,500,000.00
贷款手续费	900,000.00	8,840,000.00
其他	5,290,061.79	
合计	405,950,732.47	457,197,180.74

54、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	812,731,570.90	761,089,892.65
加：资产减值准备	9,248,885.98	89,367,207.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,437,987.03	9,949,315.27
无形资产摊销	1,184,898.03	681,133.91
长期待摊费用摊销	5,853,478.25	9,127,915.42
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）	-60,139,351.99	(208,405,858.88)
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）	312,954,297.97	349,469,089.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-471,044,937.55	(532,547,143.06)
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-74,668,844.13	(79,067,913.81)
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-23,890,488.59	40,099,218.58
存货的减少（增加以“-”号填列）	330,027,867.32	-11,197,181,505.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,321,305,876.61	117,703,048.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,101,247,547.50	4,781,601,479.53
其他	22,820,715.34	26,052,777.12
经营活动产生的现金流量净额	-4,345,542,250.55	(5,832,061,343.23)
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	5,644,163,906.10	2,226,156,739.48
减: 现金的期初余额	2,226,156,739.48	2,749,250,562.75
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	3,418,007,166.62	(523,093,823.27)

注: 本表投资收益含金融地产业务收益。

(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	446,500,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,000.00
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	446,499,000.00

其他说明:

(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	19,173,200.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,457,984.65
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	16,715,215.35

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,644,163,906.10	2,226,156,739.48
其中: 库存现金	328,668.44	482,891.08
可随时用于支付的银行存款	5,643,835,237.66	2,225,582,020.80
可随时用于支付的其他货币资金		91,827.60
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	5,644,163,906.10	2,226,156,739.48
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		

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	274,033,310.09	
存货	12,286,077,320.04	用于抵押取得贷款
投资性房地产	465,811,831.00	用于抵押取得贷款
固定资产	13,095,253.21	用于抵押取得贷款
合计	13,039,017,714.34	/

其他说明：

注：于2015年12月31日，本集团之账面价值为人民币274,033,310.09元的货币资金为所有权受限的货币资金，详见附注七、1。

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北京达于行科技有限公司	2015年11月15日	403,196,182.79	100	现金收购	2015年11月15日	已完成相关工商变更和产权交接手续，取得控制权	378,490.28	-920,810.37

其他说明：

本集团以现金人民币490,048,119.26元购买浙大网新科技有限公司持有的北京达于行科技有限公司100%的股权及债权，其中股权作价403,196,182.79元，债权作价86,851,936.47元。截止到期末，本集团已支付95%的股权价款。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	403,196,182.79
--现金	403,196,182.79
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	

—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	403,196,182.79
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	312,532,966.58
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	90,663,216.21

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本根据北京中科华资产评估有限公司出具的中科华评报字[2015]第081号评估报告评估的股东权益价值确定，资产评估增值部分确认递延所得税负债。

大额商誉形成的主要原因：

合并对价与购买日享有被合并方可辨认净资产公允价值份额的差额形成商誉。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	浙大网新科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	493,635,556.07	117,773,821.82
货币资金	1,000.00	1,000.00
应收款项	186,530.40	186,530.40
预付款项	145,808.32	145,808.32
固定资产		
投资性房产	492,764,536.52	116,902,802.27
其他资产	393,142.41	393,142.41
递延所得税资产	144,538.42	144,538.42
负债：	181,102,589.49	87,137,155.93
应付款项	214,866.75	214,866.75
其他应付款	86,851,936.47	86,851,936.47
预收款项	39,150.00	39,150.00
应交税费	31,202.71	31,202.71
递延所得税负债	93,965,433.56	
净资产	312,532,966.58	30,636,665.89
取得的净资产	312,532,966.58	30,636,665.89

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

北京达于行科技有限公司可辨认资产、负债于购买日的公允价值经北京中科华资产评估有限公司采用资产基础法进行评估确定。

2、 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
海南安建房地产开发有限公司	35,000,000.00	100	挂牌转让	2015年3月31日	股权转让完成,本集团丧失控制权。	26,482,578.04	0	0	0	0	不适用	0
安徽信达房地产营销顾问有限公司	173,200.00	60	协议转让	2015年11月30日	股权转让完成,本集团丧失控制权。	145,632.93	40	18,378.04	115,466.67	97,088.62	以处置对价作为处置股权公允价值,按比例计算剩余股权公允价值	0

3、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：

参见第四节管理层讨论与分析二、（七）“主要控股参股公司分析”。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(1). 企业集团的构成

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
宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	宁波市	投资	62.03		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	北京市	北京市	资产经营	100		设立或投资

理有限公司						
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
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100		反向购买取得
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

其他说明：

注：

1. 本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占有份额。

(2). 重要的非全资子公司

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%	-590,790.01	-	2,511,681.39
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	19.62%	-583,918.98	-	38,961,144.98
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	-48,903,238.84	-	134,676,421.39

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

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	679,181,943.20	5,718,672.82	684,900,616.02	468,857,331.37	207,670,980.00	676,528,311.37	625,440,990.97	7,658,472.94	633,099,463.91	415,086,879.24	207,670,980.00	622,757,859.24
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	948,418,898.57	2,191,311.22	950,610,209.79	746,259,618.43		746,259,618.43	934,436,742.56	1,949,505.86	936,386,248.42	731,776,181.66		731,776,181.66
绍兴信达建设开发有限公司	1,570,627,902.79	565,120.91	1,571,193,023.70	1,070,773,855.36	98,400.00	1,169,173,855.36	2,073,463,563.35	4,540,002.68	2,078,003,566.03	1,309,862,021.46	220,142,558.81	1,530,004,580.27

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		-1,969,300.02	-1,969,300.02	-16,772,762.22	6,006.00	-73,731,506.42	-73,731,506.42	-40,067,833.00

2015 年年度报告

长春信达丰瑞 房地产开发有 限公司		-259,475.40	-259,475.40	34,049,792.69	141,658,889.00	10,186,044.76	10,186,044.76	45,046,753.55
绍兴信达建设 开发有限公司		-141,801,587.40	-141,801,587.40	176,581,472.27	46,092,387.00	-6,405,747.11	-6,405,747.11	-7,276,696.20

其他说明：

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

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

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	
新疆恒信 雅居房地 产开发有 限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发	49		权益法
上海万茸 置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40		权益法
宁波杉杉 鸿发置业 有限公司	宁波	宁波	房地产开发	45		权益法

下表列示了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的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额。

(2). 重要联营企业的主要财务信息

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	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	上海万茸置业有限公司	宁波杉杉鸿发置业有限公司	宁波沁伦投资合伙企业(有限合伙)	新疆恒信雅居房地产开发有限公司
流动资产	1,268,889,018.52	251,763,259.84	594,930,057.78	2,499,496,925.94	218,111,099.20	333,346,980.77	589,725,131.13
非流动资产	66,466.26	220,397.13	355,285.97	57,222.83	298,669.09	509,500,000.00	
资产合计	1,268,955,484.78	251,983,656.97	595,285,343.75	2,499,554,148.77	218,409,768.29	842,846,980.77	589,725,131.13
流动负债	556,604,990.62	35,611,539.62	345,748,790.84	1,957,475,069.91	39,929,137.01	19,186,410.09	334,823,170.34
非流动负债		37,500,000.00					
负债合计	556,604,990.62	73,111,539.62	345,748,790.84	1,957,475,069.91	39,929,137.01	19,186,410.09	334,823,170.34
少数股东权益							
归属于母公司股东权益	712,350,494.16	178,872,117.35	249,536,552.91	542,079,078.86	178,480,631.28	823,660,570.68	254,901,960.79
按持股比例计算的净资产份额	284,940,197.66	80,492,452.81	122,272,910.92	216,831,631.55	80,316,284.08	170,909,568.42	124,901,960.79
调整事项			-3,733,338.41			8,181,825.34	
对联营企业权益投资的账面价值	284,940,197.66	80,492,452.81	118,539,572.51	216,831,631.55	80,316,284.08	179,091,393.76	124,901,960.79
存在公开报							

价的联营企业权益投资的公允价值							
营业收入	1,709,597,960.56	24,867,442.33		1,264,609,770.44	93,975,215.45	75,106,354.17	
净利润	370,271,415.30	201,564.64	-5,365,407.86	250,190,969.09	10,021,568.70	58,396,390.21	
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	370,271,415.30	201,564.64	-5,365,407.86	250,190,969.09	10,021,568.70	58,396,390.21	
本年度收到的来自联营企业的股利	80,000,000.00						

(3). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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
联营企业：		
投资账面价值合计	129,066,850.53	91,661,825.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-5,665,906.59	3,236,358.46
--其他综合收益		
--综合收益总额	-5,665,906.59	3,236,358.46

其他说明

(4). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力未受重大限制。

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

1. 金融工具分类

资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

金融资产	2015年12月31日 贷款和应收账款	2015年12月31日 可供出售金融资产	2014年12月31日 贷款和应收账款	2014年12月31日 可供出售金融资产
货币资金	5,918,158,804.25		2,745,344,422.78	
应收账款	486,180,362.06		397,427,047.50	
应收票据	884,777.38		810,000.00	
应收利息	40,433,172.53		4,207,500.00	
应收股利	8,659,707.34		12,124,000.00	
其他应收款	477,366,539.04		534,449,567.61	
其他流动资产	2,517,235,108.27		1,317,233,201.93	
其他非流动资产	777,393,142.41			
长期应收款	26,859,035.40		1,322,693.60	
可供出售金融资产		1,444,874,890.48		461,171,054.81
合计	10,253,170,648.68	1,444,874,890.48	5,012,918,433.42	461,171,054.81

金融负债	2015年 其他金融负债	2014年 其他金融负债
短期借款	8,661,760,000.00	3,912,140,000.00
应付账款	1,718,981,624.25	3,238,297,225.44
应付股利	731,383.20	782,455.20
应付利息	154,192,951.87	156,535,950.26
其他应付款	682,850,052.14	743,189,906.74
一年内期的非流动负债	5,588,327,595.89	3,461,719,145.70
长期应付款	2,257,000,000.00	2,257,000,000.00
长期借款	13,174,803,000.00	10,520,001,359.37

应付债券	3,075,684,166.67	-
其他非流动负债	<u>202,101,363.81</u>	-
合计	<u>35,516,432,137.83</u>	<u>24,289,666,042.71</u>

2. 金融工具风险

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

2015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；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反应了其风险敞口，但并非最在风险敞口，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，因此本集团也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：

2015年

	合计	一年以内	1-5年	5年以上
短期借款	8,661,760,000.00	8,661,760,000.00	-	-
应付账款	1,718,981,624.25	1,718,981,624.25	-	-
其他应付款	682,850,052.14	682,850,052.14	-	-
应付利息	154,192,951.87	154,192,951.87	-	-
一年内到期的非流动负债	5,838,121,692.01	5,353,052,913.26	485,068,778.75	-
长期应付款	2,597,355,600.00	234,728,000.00	2,362,627,600.00	-
长期借款	15,514,884,243.88	1,053,910,148.63	14,178,633,431.37	282,340,663.88
应付债券	3,779,000,000.00	169,500,000.00	3,609,500,000.00	-
应付股利	731,383.20	731,383.20	-	-
其他非流动负债	202,101,363.81	-	202,101,363.81	-

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%	-	-	(480,000.00)	(480,000.00)
长期借款	增加 1%	(42,557,002.64)	(42,557,002.64)	(38,544,013.59)	(38,544,013.59)
一年内到期的非流动负债	增加 1%	(9,180,141.32)	(9,180,141.32)	(12,358,799.93)	(12,358,799.93)
长期应付款	增加 1%	(22,883,472.22)	(22,883,472.22)	-	-
短期借款	减少 1%	-	-	480,000.00	480,000.00
长期借款	减少 1%	42,557,002.64	42,557,002.64	38,544,013.59	38,544,013.59
一年内到期的非流动负债	减少 1%	9,180,141.32	9,180,141.32	12,358,799.93	12,358,799.93
长期应付款	减少 1%	22,883,472.22	22,883,472.22	-	-

十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	211,185,003.12			211,185,003.12
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	211,185,003.12			211,185,003.12
(3) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额	211,185,003.12			211,185,003.12

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

5、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

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。

6、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

财务报表中的按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

7、其他

本集团公允价值相关会计政策详见附注五、30（3）。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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 (%)
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	20.00	50.81	50.81

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

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、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

其他说明

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
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
台州信泽建投资合伙企业	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
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	其他
阜新矿业(集团)有限责任公司	其他
信达证券股份有限公司	其他
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	其他

其他说明

1. 2015 年已收回上海景时龙湾投资中心(有限合伙)持有的少数股东权益，其报告期末已非公司关联方
2. 绍兴建材城有限责任公司、阜新矿业(集团)有限责任公司为重要子公司的少数股东
3. 其他关联方均为受同一最终控制方控制。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

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	1,732,881.65	2,339,275.79
信达财产保险股份有限公司	购买保险	515,009.82	1,069,655.85
浙江信达资产管理有限公司	咨询服务	-	2,460,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	购买土地	-	144,610,000.00

出售商品/提供劳务情况表

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
上海万茸置业有限公司	运营支持费	6,250,000.00	8,000,000.00
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	6,064,814.00
中国信达资产管理股份有限公司	销售房产		57,523,648.00

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

√适用 □不适用

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
中国信达资产管理股份有限公司	上海信达立人投资管理有限公司	其他资产托管	2015年1月1日	2015年12月31日	协议定价	300,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	信达地产股份有限公司	其他资产托管	2012年06月17日	2015年7月15日	协议定价	7,700,000.00

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元 币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司	其他资产托管	2015年1月1日	2015年12月31日	协议定价	101,209.06

(3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方:

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	14,529,185.16	17,623,263.28
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,140,243.28	3,049,598.98
信达财产保险股份有限公司	商业地产	3,631,541.70	2,756,766.40
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	商业地产	0.00	144,000.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	商业地产	0.00	100,000.00

本公司作为承租方:

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	4,888,224.00	4,443,840.00
浙江信达资产管理股份有限公司	商业地产	60,000.00	50,000.00
海南建信投资管理	商业地产	138,172.80	116,485.37

股份有限公司			

(4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

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	否

注：公司为联营企业子公司嘉兴浅水湾置业有限公司开发贷款提供担保，报告期初担保余额4214万元，报告期末担保余额1470万元。

本公司作为被担保方

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	500,000,000.00	2014年12月18日	2016年12月17日	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29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	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2014年6月30日	2016年6月29日	否
信达投资有限公司	45,000,000.00	2014年6月30日	2015年6月29日	是
中国信达资产管理股份有限公司	500,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
中国信达资产管理股份有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日	2015年11月14日	是
中国信达资产管理股份有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日	2015年11月24日	是
中国信达资产管理股份有限公司	200,000,000.00	2013年12月3日	2015年12月2日	是
中国信达资产管理股份有限公司	300,000,000.00	2014年1月22日	2016年1月21日	否
中国信达资产管理股份有限公司	200,000,000.00	2014年2月25日	2016年2月24日	否
中国信达资产管理股份有限公司	400,000,000.00	2014年6月6日	2015年6月5日	是
中国信达资产管理股份有限公司	100,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
信达投资有限公司	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

关联担保情况说明

注：本年度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 4276.77 万元（上年同期 4,030 万元）

(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	2017年6月12日	
中国信达资产管理股份有限公司	11,739,152.70	2012年12月20日	2015年12月20日	已归还
信达投资有限公司	500,000,000.00	2014年5月30日	2015年10月15日	已归还
中国金谷国际信托有限责任公司	300,000,000.00	2015年5月22日	2017年5月21日	期末余额 295,000,000.00
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	
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2012年12月27日	2015年9月27日	已归还
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	400,000,000.00	2013年6月18日	2015年3月1日	已归还
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	390,000,000.00	2014年2月17日	2015年8月25日	已归还
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	2013年6月18日	2015年9月25日	已归还
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9月23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10月28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	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	

企业(有限合伙)		日	日	
绍兴建材城有限责任公司	10,000,000.00	2014年5月28日	2015年5月19日	已归还
拆出				
广州启创置业有限公司	770,000,000.00	2015年5月18日		未确定到期日,年末余额3.4亿

(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	998.34	910.40

(8). 其他关联交易

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
资金拆借利息：				
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	237,988,110.94	132,504,378.49
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	59,819,444.44
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	123,632,971.04
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆借利息	协议定价	-	340,277.78
信达投资有限公司	拆借利息	协议定价	39,063,888.90	29,536,111.10
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆借利息	协议定价	87,600,000.00	62,970,000.00
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	5,167,050.00	-
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	拆借利息	协议定价	-	27,935,405.62
中国金谷国际信托有限责任公司	拆借利息	协议定价	<u>21,584,765.13</u>	-
小计			<u>468,533,286.41</u>	<u>436,738,588.47</u>
资金拆出				
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	<u>53,283,333.27</u>	-

其他关联交易

关联方	关联交易内容	2015 年发生额	2014 年发生额
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	代垫拆迁款利息	7,619,058.91	-

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

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	
应收股利	广州立成投资发展有限公司	8,659,707.34		12,124,000.00	
预付账款	中国金谷国际信托有限责任公司	1,142,763.11			
预付账款	信达证券股份有限公司	1,000,000.00			
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	171,592,229.25		334,823,170.34	

(2). 应付项目

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
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	0.00	509,415.72
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	4,908,360.80
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	2,257,000,000.00	2,257,000,000.00
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	6,520,222.06	65,854,244.44
应付利息	宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	0.00	1,622,499.98
应付利息	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	0.00	2,882,916.60
应付利息	信达投资有限公司	0.00	1,497,222.21
应付利息	建信-安享渝信集合资金信托计划	13,200,000.00	13,200,000.00
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
长期借款	信达投资有限公司	0.00	500,000,000.00
长期借款	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	0.00	800,000,000.00
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	中国金谷国际信托有限责任公司	495,000,000.00	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	
一年内到期的非流动负债	宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	0.00	500,000,000.00
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	0.00	11,739,152.70
应付利息	中国金谷国际信托有限责任公司	1,338,562.50	0.00
预收账款	关联自然人	100,000.00	200,000.00

7、其他

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
详见附注十五、7

2、 或有事项

√适用 □不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 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所有限公司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，现在案件处于调解阶段，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的承诺。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。”

(2) 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2015年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币165,159.79万元(上年度：金额为人民币157,503万元)，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

十四、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 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	152,426,044.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	

于2016年3月24日，本公司第十届董事会召开第16次会议，通过了2015年度利润分配预案，分配现金股利人民币152,426,044.20元（即每10股派发现金股利人民币1元）。

以上预案尚需本公司股东大会批准

3、 其他资产负债表日后事项说明

十五、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

适用 不适用

4、 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。

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

√适用 □不适用

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

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。

(2). 其他说明:

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

租赁

于 2015 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:

	2015年	2014年
一年以内	3,457,276.87	9,580,619.49
一至二年	3,337,153.21	3,469,475.69
二至三年	2,074,801.28	2,361,904.50
三年以上	1,041,166.67	
合计	9,910,398.03	15,411,999.68

8、 其他

借款费用

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,822,605,627.57	5%-10%
当年资本化借款费用小计	1,822,605,627.57	
计入当年损益的借款费用	312,954,247.97	
当年借款费用合计	2,135,559,875.54	

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,822,605,627.57	5%-10%
当年资本化借款费用小计	1,822,605,627.57	
计入当年损益的借款费用	312,954,247.97	
当年借款费用合计	2,135,559,875.54	

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:

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	8,705,847,141.71	99.99			8,705,847,141.71	1,966,119,152.80	99.89			1,966,119,152.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	152,536.08	0.01			152,536.08	114,658.75	0.01			114,658.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						2,055,000.00	0.10			2,055,000.00
合计	8,705,999,677.79	/		/	8,705,999,677.79	1,968,288,811.55	/		/	1,968,288,811.55

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

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	152,536.08		
1 年以内小计	152,536.08		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	152,536.08		

确定该组合依据的说明：

参见会计政策部分

(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	8,705,847,141.71	1,968,174,152.80
其他	152,536.08	114,658.75
合计	8,705,999,677.79	1,968,288,811.55

(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
深圳坤润投资有限公司		2,424,000,000.00	1 年以内	27.84	
上海信达银泰置业有限公司		2,130,000,000.00	1 年以内	24.47	
广州信达置业投资有限公司		775,000,000.00	1 年以内	8.90	
深圳信达置业有限公司		606,000,000.00	1 年以内	6.96	
信达（阜新）房地产开发有限公司		449,959,766.70	1 年以内	5.17	
合计	/	6,384,959,766.70	/	73.34	

其他说明：

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	6,082,905,779.52		6,082,905,779.52	6,436,876,314.67		6,436,876,314.67
对联营、合营企业投资	205,637,563.59		205,637,563.59	-		-
合计	6,288,543,343.11		6,288,543,343.11	6,436,876,314.67		6,436,876,314.67

(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
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	504,232,174.80		504,232,174.80			
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		
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
安徽信达房地产开发有限公司	724,905,098.36	47,667,204.21		772,572,302.57		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
台州信达置业有限公司	92,738,360.35		92,738,360.35			
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	103,044,731.66		103,044,731.66			
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	486,071,863.00		486,071,863.00			
山西信达房地产开发有限公司	47,667,204.21		47,667,204.21			
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	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		

沈阳信达理想置业有限公司	100,000,000.00	599,116,594.66		699,116,594.66		
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		
吉林信达建设投资有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)	230,000,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00	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		
宁波汇融沁易股权投资		500,000,000.00	500,000,000.00			
合计	6,436,876,314.67	1,489,783,798.87	1,843,754,334.02	6,082,905,779.52		

注 1：报告期内宁波信达中建置业有限公司更名为浙江信达地产有限公司。

注 2：本公司于 2015 年 8 月将二级子公司台州信达置业有限公司和嘉兴市信达建设房地产开发有限公司的股权转让给浙江信达地产有限公司。

注 3：本公司于 2015 年 6 月将二级子公司沈阳穗港房地产投资开发有限公司、长春信达丰瑞房地产开发有限公司和吉林信达建设投资有限公司的股权划转给沈阳信达理想置业有限公司。

注 4：本公司于 2015 年 6 月将二级子公司山西信达房地产开发有限公司的股权划转给安徽信达房地产开发有限公司。

(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											
小计											
二、联营企业											
宁波沁信股权投资合伙企业(有限合伙)		200,000,000.00		19,604,714.59			13,967,151.00			205,637,563.59	
新疆广电传输网络有限责任公司											
小计		200,000,000.00		19,604,714.59			13,967,151.00			205,637,563.59	
合计		200,000,000.00		19,604,714.59			13,967,151.00			205,637,563.59	

其他说明：

3、 营业收入和营业成本：

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	274,503,300.52		277,827,706.43	
合计	274,503,300.52		277,827,706.43	

其他说明：

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	261,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	19,604,714.59	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-261,640,535.15	-53,424,661.98
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	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	4,561,780.61	5,898,928.69
合计	416,155,315.30	213,474,266.71

5、 其他

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	588,697.10	
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）	5,027,159.80	主要为物业服务奖励金、财政补助

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	17,104,529.64	主要为韵升股票处置收益
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	21,309,153.74	主要为无法支付的款项，收到的补偿款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	35,366,471.82	国债逆回购、理财产品收益、韵升分红
所得税影响额	-19,849,003.03	
少数股东权益影响额	-73,338.30	
合计	59,473,670.77	

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。

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
处置股权产生的投资收益	26,482,578.04	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

		关,因此公司将该项目界定为经常性损益。
政府补助	3,506,000.00	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	185,012,278.04	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。

2、净资产收益率及每股收益

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	10.60	0.56	0.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.87	0.53	0.53

本集团无稀释性潜在普通股。

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

第十一节 公司债券相关情况

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：2016年3月24日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容