

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2016 年第一季度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、重要事项	5
四、附录	18

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人贾洪浩、主管会计工作负责人张宁及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	53,624,776,825.95	52,184,125,543.98	2.76
归属于上市公司股东的净资产	8,281,001,057.46	8,444,838,765.62	-1.94
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	455,560,528.71	-2,475,683,973.51	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	1,288,562,845.70	437,796,686.02	194.33
归属于上市公司股东的净利润	-148,753,065.10	-29,561,803.72	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-156,948,894.52	-37,801,888.38	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-1.78	-0.38	减少 1.40 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.10	-0.02	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.10	-0.02	不适用

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	123,765.96	
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	1,519,077.00	主要为收到的企业诚信奖励

定额或定量持续享受的政府补助除外		
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	6,129,243.42	理财产品收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,325,328.44	主要为收到的违约金、赔偿金
国债回购业务取得的投资收益	1,813,852.92	
少数股东权益影响额（税后）	12,378.62	
所得税影响额	-2,727,816.94	
合计	8,195,829.42	

2.2 截止报告期末的股东总数、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

股东总数（户）		43,460				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
信达投资有限公司	774,518,291	50.81	0	质押	591,590,000	境内非国有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	6.58	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	2.40	0	无	0	未知
财通基金—招商银行—信达投资有限公司	22,340,800	1.47	0	无	0	未知
中国证券金融股份有限公司	18,804,733	1.23	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	15,656,640	1.03	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	0.68	0	无	0	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	9,403,809	0.62	0	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,178,284	0.47	0	无	0	未知
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	6,740,909	0.44	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
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
银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	7,178,284	人民币普通股	7,178,284
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	6,740,909	人民币普通股	6,740,909
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第七大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2% 的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司 5.8% 的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司 100% 的股权。</p> <p>本公司第一大股东信达投资有限公司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，信达投资有限公司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		

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

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

主要财务指标变动情况如下表：

资产负债项目	期末余额（元）	期初余额（元）	增减额（元）	增减率（%）	变动主因
应收利息	79,568,633.94	40,433,172.53	39,135,461.41	96.79	委托贷款应收利息增加
其他应收款	3,612,591,383.96	477,366,539.04	3,135,224,844.92	656.78	支付保证金、投资款

可供出售金融资产	3,016,762,033.04	1,444,874,890.48	1,571,887,142.56	108.79	按成本计量的权益性投资增加
短期借款	3,626,160,000.00	8,661,760,000.00	-5,035,600,000.00	-58.14	短期借款到期归还
应付职工薪酬	78,079,386.11	126,947,016.45	-48,867,630.34	-38.49	支付绩效工资
应付利息	209,664,871.46	154,192,951.87	55,471,919.59	35.98	长期借款应付利息增加
应付债券	6,111,875,277.78	3,075,684,166.67	3,036,191,111.11	98.72	发行公司债券

利润表项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	增减额(元)	增减率(%)	变动主因
营业收入	1,288,562,845.70	437,796,686.02	850,766,159.68	194.33	房地产结转收入增加
营业成本	1,102,970,463.11	311,058,174.19	791,912,288.92	254.59	房地产结转收入增加,成本相应增加
营业税金及附加	89,491,043.53	55,224,970.07	34,266,073.46	62.05	房地结转产收入增加,营业税金及附加增加
销售费用	73,014,677.09	30,330,702.21	42,683,974.88	140.73	主要是加大销售推广力度,销售额增加,广告宣传、策划费用增加
管理费用	58,559,820.69	86,903,436.15	-28,343,615.46	-32.62	人工费用减少
财务费用	174,724,590.06	32,627,986.93	142,096,603.13	435.51	融资规模扩大,利息增加
投资收益	8,298,082.32	29,781,241.97	-21,483,159.65	-72.14	处置股权投资收益减少
营业外收入	8,598,924.79	5,788,357.02	2,810,567.77	48.56	政府补助增加
营业外支出	1,419,831.44	233,672.91	1,186,158.53	507.61	赔偿金、滞纳金支出增加
所得税费用	-34,914,166.01	-8,847,818.86	-26,066,347.15	不适用	可弥补亏损确认递延所得税资产增加,导致所得税费用减少

现金流量项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	增减额(元)	增减率(%)	变动主因
经营活动产生的现金流量净额	455,560,528.71	-2,475,683,973.51	2,931,244,502.22	不适用	销售房产收到的现金增加;支付工程款、土地款减少
投资活动产生的现金流量净额	-2,582,969,291.58	792,735,960.67	-3,375,705,252.25	-425.83	对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	580,516,014.77	1,796,394,636.63	-1,215,878,621.86	-67.68	偿还借款

3.2 公司主要经营情况

报告期内，新开工面积 32.75 万平方米，同比下降 24.99%；报告期内无竣工项目。截止 2016 年 3 月 31 日，公司在建面积 350.37 万平方米。报告期内，新增储备规划建筑面积 14.05 万平方米。截至 2016 年 3 月 31 日公司储备项目规划建筑面积 450.29 万平方米。

报告期内，公司累计实现销售面积 26.39 万平方米，同比增长 145.72%；销售额 25.88 亿元，同比增长 162.74%。公司房地产出租累计实现合同租金约 1,210.67 万元，同比下降 4.31%。

3.2.1 报告期内房地产储备情况

单位：平方米、元

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	15,147	24,200	是	24,200	85%
3	宁波	东钱湖 07-7 地块二期	76,832	96,300	否		100%
4	嘉兴	嘉兴市科技城剩余土地	48,145	93,719	否		100%
5	嘉兴	信达香格里拉三期	55,115	154,900	否		100%
6	嘉兴	信达翰林兰庭二期	50,903	126,268	否		100%
7	杭州	杭州上城区南星单元 B-02 地块	33,008	92,422	否		100%
8	芜湖	蓝湖郡剩余地块	53,596	87,697	否		100%
9	芜湖	海上传奇剩余地块	49,312	161,040	是	161,040	51%
10	马鞍山	秀山·信达城剩余土地	84,337	214,356	否		100%
11	合肥	信达天御剩余地块	103,676	409,193	否		100%
12	合肥	合肥滨湖区	209,356	422,074	否		100%

		BH2014-05 地块					
13	芜湖	芜纺四合院地块	38,462	103,836	否		100%
14	合肥	Q-10-2 地块	9,618	48,089	否		100%
15	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
16	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
17	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311	否		100%
18	海口	信达海天下三期剩余土地	21,912	29,932	否		100%
19	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
20	海口	南丽湖 1 号二期	317,640	117,527	是	117,527	70%
21	琼海	琼海度假村项目	26,200	62,089	否		100%
22	长春	信达龙湾剩余土地	82,300	123,400	是	123,400	53%
23	沈阳	信达理想新城剩余土地	223,119	393,797	否		100%
24	沈阳	沈阳文萃路项目	12,051	42,179	否		100%
25	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
26	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
27	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
28	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
29	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
30	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
31	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
32	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
33	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%

34	深圳	坪山 G11337-0101 地 块	36,912	166,102	否		100%
合计			2,307,370	4,502,939		613,911	

说明：(1)公司储备项目均不涉及一级土地整理；(2)持有待开发土地的面积、项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的，均因项目规划调整导致；(3)报告期内，公司2015年获取的杨浦区新江湾城N091104单元C1-02(D7)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；(4)杭州上城区南星单元B-02地块可能因引进合作方共同开发导致公司在项目中所占的权益比例发生变化。

3.2.2 报告期内房地产开发投资情况

(1) 期末在建项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	信达蓝爵三期	住宅	100%	21,427	31,452	34,079	34,079	700,000,000	13,856,404
2	上海	信达北苑09-02地块	住宅	100%	65,352	104,563	141,418	141,418	1,700,000,000	67,349,895
3	上海	宝山区大场镇W121301单元34-03地块	保障房	48%	31,434	61,317	71,999	71,999	610,000,000	21,850,100
4	上海	宝山区大场镇W121301单元34-02地块	住宅	48%	5,060	7,616	10,119	10,119	88,000,000	1,826,400
5	上海	松江C19-01地块一	住宅	100%	14,473	32,347	35,695	35,695	740,000,000	26,934,824

		期								
6	上海	松江C19-01地块二期	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	23,460,405
7	宁波	集士港4#地块二期(部分)	住宅	85%	13,657	21,704	21,842	21,842	217,000,000	2,920,093
8	宁波	高桥项目	住宅	100%	78,523	172,721	219,367	219,367	1,574,000,000	66,290,752
9	宁波	下应“B”地块项目一期	住宅	100%	84,736	117,916	162,845	162,845	1,430,000,000	73,028,048
10	宁波	下应“B”地块项目二期	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	830,000
11	宁波	东钱湖07-7地块项目一期	住宅	100%	64,545	115,689	153,455	153,455	1,360,000,000	40,684,814
12	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	59,501	100,045	136,789	136,789	671,000,000	32,099,078
13	嘉兴	信达香格里拉二期	住宅	100%	34,051	84,439	107,542	107,542	560,000,000	25,282,912
14	嘉兴	信达翰林兰庭一期	住宅	100%	53,230	132,600	173,585	173,585	1,049,000,000	2,441,258
15	台州	信达兰韵春天	住宅	100%	37,759	75,506	98,333	98,333	922,000,000	33,082,737
16	合肥	新城国际三期	写字楼	100%	13,587	78,385	146,251	146,251	824,000,000	48,578,905
17	合肥	信达·天御一期S-10、S-11	住宅	100%	89,961	238,644	298,785	298,785	2,100,000,000	181,207,150

		号地块								
18	合肥	信达·天御一期S-13号地块	住宅	100%	45,568	75,419	107,751	107,751	697,000,000	
19	合肥	信达·天御一期S1-14号地块	住宅	100%	32,297	90,431	114,707	114,707	845,000,000	
20	合肥	信达·天御一期S1-17号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	702,800,000	
21	马鞍山	秀山·信达城二期D地块	住宅	100%	35,948	98,383	123,511	123,511	440,000,000	16,879,245
22	芜湖	信达·蓝湖郡一期	商住	100%	46,760	112,994	132,697	132,697	910,000,000	
23	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	17,896	35,774	37,818	37,818	260,000,000	52,472,094
24	芜湖	信达·蓝湖郡二期二标段	商住	100%	1,304	2,607	2,607	2,607	13,200,000	
25	芜湖	海上传奇一期	住宅	51%	48,758	100,505	112,934	112,934	680,000,000	
26	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	23,825	104,137	120,347	120,347	710,000,000	58,845,749
27	太原	信达国际金融	写字	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	1,494,000,000	40,928,484

		中心	楼							
28	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	9,180,000
29	沈阳	理想新城一期二组团	住宅	100%	14,544	16,804	21,816	21,816	83,000,000	5,325,912
30	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	15,410,000
31	重庆	信达国际一期	写字楼	100%	45,777	86,048	116,373	116,373	1,844,000,000	49,602,953
32	重庆	信达国际二期	写字楼	100%		50,666	75,528	75,528		
33	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	26,611	106,444	138,178	138,178	780,000,000	38,506,839
合计					1,321,210	2,718,652	3,503,716	3,503,716	27,418,070,000	948,875,051

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	新开工项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	松江C19-01地块二期	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	23,460,405
2	宁波	下应“B”地块项目二期	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	830,000
3	合肥	信达·天御一期S1-17号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	702,800,000	27,976,968
4	芜湖	信达·蓝湖郡二期二标段	商住	100%	1,304	2,607	2,607	2,607	13,200,000	727,161

5	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	9,180,000
合计					129,803	252,887	327,527	327,527	3,480,070,000	62,174,534

(3) 报告期内竣工项目情况

无

3.2.3 报告期内房地产销售情况

单位：平方米、元、元/平方米

序号	地区	项目名称	项目业态	可售面积	销售面积
1	上海	信达郡庭一期	住宅	453	233
2	上海	信达蓝爵	住宅	4,581	2,348
3	上海	信达蓝庭	住宅	33,893	32,740
4	宁波	格兰春晨	住宅	257	0
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	24,705	14,595
6	宁波	格兰郡庭	住宅	57,874	7,448
7	宁波	格兰晴天	住宅	16,579	5,701
8	宁波	格兰星辰	住宅	136,895	28,770
9	宁波	黄河街27院	商办	8,849	0
10	嘉兴	格林小镇一期	住宅	3,501	439
11	嘉兴	格林小镇三期	住宅	148	0
12	嘉兴	格兰英郡三期	住宅	1,731	0
13	嘉兴	格兰英郡四期	住宅	700	0
14	嘉兴	格兰英郡一期	住宅	751	0
15	嘉兴	信达南郡一期	住宅	6,667	596
16	嘉兴	信达南郡二期	住宅	26,676	670
17	嘉兴	信达南郡三期	住宅	6,316	1,099
18	嘉兴	信达香格里拉一期	住宅	22,494	4,778
19	嘉兴	信达香格里拉二期	住宅	45,940	15,237
20	嘉兴	翰林兰庭一期	住宅	55,461	10,062
21	杭州	柳郡苑	住宅	3,287	501
22	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	29,572	-511
23	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	92,911	5,895
24	台州	都市春天	住宅	7,706	759
25	台州	兰韵春天	住宅	31,995	5,972
26	合肥	信达银杏尚郡	住宅	170	170
27	合肥	信达西山银杏一期	住宅	0	0

28	合肥	信达西山银杏-二期	住宅	11,593	0
29	合肥	新城国际	商办	5,435	0
30	合肥	新城国际三期D座	商办	70,470	12,441
31	合肥	信达天御-一期	住宅	2,332	1,523
32	合肥	信达天御-悦澜园	住宅	28,098	23,454
33	芜湖	荷塘月色	住宅	5,088	4,117
34	芜湖	信达大厦	住宅	2,491	0
35	芜湖	海上传奇一期	住宅	6,124	1,931
36	芜湖	海上传奇二期	住宅	62,678	16,865
37	芜湖	信达蓝湖郡一期	住宅	21,826	7,187
38	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	27,442	11,235
39	芜湖	信达蓝湖郡排屋	住宅	8,288	1,328
40	马鞍山	秀山信达城一期	住宅	90,600	20,242
41	太原	信达国际金融中心	商办	18,032	3,460
42	青岛	千禧银杏苑-一期	住宅	2,865	264
43	青岛	千禧银杏苑-二期	住宅	1,207	306
44	青岛	信达·蓝庭福邸	住宅	12,850	2,133
45	乌鲁木齐	雅山新天地-AB区	住宅	204	0
46	乌鲁木齐	雅山新天地-C区	住宅	69,616	2,588
47	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,766	0
48	海口	信达·海天下一期	住宅	2,361	268
49	海口	信达·海天下二期	住宅	1,218	110
50	海口	信达·海天下三期I区	住宅	14,173	1,283
51	海口	信达·海天下四期	住宅	21,044	4,347
52	长春	信达龙湾	住宅	31,778	135
53	沈阳	信达理想城-一期	住宅	13,524	1,056
54	沈阳	信达理想城-二期	住宅	280	0
55	沈阳	信达理想城-三期信达尚城	住宅	11,457	1,012
56	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	82,049	9,061
57	重庆	信达国际	商办	134,955	0
		合计		1,381,954	263,851

3.2.4 报告期内房地产出租情况

单位：平方米、元、元/平米/月

序号	地区	项目名称	营业状态	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 价格计量模式	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	10,212.52	100.00%	否	--

2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	2,266.12	2,266.12	1,311.55	57.88%	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	100.00%	否	--
6	广州	广州建和中心	办公楼	14,908.14	14,856.34	14,114.95	95.01%	否	--
7	上海	金桥花园(住宅)	住宅	137.15	137.15	137.15	100.00%	否	--
8	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22,239.55	19,067.61	85.74%	否	--
9	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				83,361.77	76,856.19	71,988.29	93.67%		

3.3 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

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》一系列关于公开发行公司债券的相关议案。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号）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号）公告。

3.4 公司及持股5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案	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	公司正在积极推进处置中。

			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。				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。”	
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承诺	无	否	是		依承诺履行

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

适用 不适用

公司名称	信达地产股份有限公司
法定代表人	贾洪浩
日期	2016年4月29日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2016年3月31日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	4,434,595,797.40	5,918,197,216.19
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	800,000.00	884,777.38
应收账款	438,280,072.16	486,180,362.06
预付款项	5,053,921,345.58	6,494,811,163.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	79,568,633.94	40,433,172.53
应收股利	8,666,608.59	8,659,707.34
其他应收款	3,612,591,383.96	477,366,539.04
买入返售金融资产		
存货	31,703,673,863.63	31,722,736,888.01
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,111,353,388.61	2,517,235,108.27
流动资产合计	47,443,451,093.87	47,666,504,934.49
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	3,016,762,033.04	1,444,874,890.48
持有至到期投资		
长期应收款	26,859,035.40	26,859,035.40
长期股权投资	638,707,631.52	613,039,073.52
投资性房地产	1,033,634,438.78	1,041,867,206.48
固定资产	74,146,283.84	75,176,914.71
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		5,747.09
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产	2,156,207.24	2,387,831.92
开发支出		
商誉	112,144,112.77	94,981,050.04
长期待摊费用	4,536,274.19	5,246,560.26
递延所得税资产	482,486,572.89	435,789,157.18
其他非流动资产	789,893,142.41	777,393,142.41
非流动资产合计	6,181,325,732.08	4,517,620,609.49
资产总计	53,624,776,825.95	52,184,125,543.98
流动负债：		
短期借款	3,626,160,000.00	8,661,760,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	714,724.00	
应付账款	1,436,401,826.87	1,718,981,624.25
预收款项	7,962,489,472.22	6,999,161,401.52
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	78,079,386.11	126,947,016.45
应交税费	361,317,506.63	411,855,017.62
应付利息	209,664,871.46	154,192,951.87
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	531,970,563.38	682,850,052.14
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,836,220,629.89	5,588,327,595.89
其他流动负债		
流动负债合计	19,043,750,363.76	24,344,807,042.94
非流动负债：		
长期借款	17,002,553,000.00	13,174,803,000.00
应付债券	6,111,875,277.78	3,075,684,166.67
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	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	1,186,470.34	1,186,470.34
递延收益	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	189,373,061.45	176,237,354.00
其他非流动负债	207,897,662.79	202,101,363.81
非流动负债合计	25,977,556,452.36	19,094,683,334.82
负债合计	45,021,306,816.12	43,439,490,377.76
所有者权益		
股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,542,762,376.77	1,542,762,376.77
减：库存股		
其他综合收益	136,929,308.72	152,013,951.79
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	5,077,048,929.97	5,225,801,995.06
归属于母公司所有者权益合计	8,281,001,057.46	8,444,838,765.62
少数股东权益	322,468,952.37	299,796,400.60
所有者权益合计	8,603,470,009.83	8,744,635,166.22
负债和所有者权益总计	53,624,776,825.95	52,184,125,543.98

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

母公司资产负债表

2016年3月31日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	286,261,066.90	1,119,170,161.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	14,249,137.56	8,481,440.30
应收利息	736,169.49	643,047.52
应收股利	585,000,000.00	585,000,000.00

其他应收款	10,432,474,016.05	8,705,999,677.79
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		1,150,000,000.00
流动资产合计	11,318,720,390.00	11,569,294,326.84
非流动资产：		
可供出售金融资产	2,755,409,640.32	1,163,409,640.32
持有至到期投资		
长期应收款	3,797,100,000.00	2,997,100,000.00
长期股权投资	6,288,543,343.11	6,288,543,343.11
投资性房地产		
固定资产	2,622,758.94	2,683,396.74
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	332,618.26	383,632.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	107,908.57	133,584.43
递延所得税资产	21,200,000.00	21,200,000.00
其他非流动资产	307,500,000.00	295,000,000.00
非流动资产合计	13,172,816,269.20	10,768,453,596.75
资产总计	24,491,536,659.20	22,337,747,923.59
流动负债：		
短期借款	1,650,000,000.00	3,158,390,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		19,658.12
预收款项		
应付职工薪酬	35,867,086.59	44,246,720.86
应交税费	4,609,639.46	4,302,739.35
应付利息	30,657,053.16	25,998,158.79
应付股利		
其他应付款	650,208,542.67	1,833,291,566.64
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		

流动负债合计	2,371,342,321.88	5,066,248,843.76
非流动负债:		
长期借款	8,664,380,000.00	6,740,030,000.00
应付债券	5,997,851,983.33	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	14,662,231,983.33	9,743,835,500.00
负债合计	17,033,574,305.21	14,810,084,343.76
所有者权益:		
股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	175,968,637.65	175,968,637.65
未分配利润	411,663,911.05	481,365,136.89
所有者权益合计	7,457,962,353.99	7,527,663,579.83
负债和所有者权益总计	24,491,536,659.20	22,337,747,923.59

法定代表人: 贾洪浩

主管会计工作负责人: 张宁

会计机构负责人: 周慧芬

合并利润表

2016年1—3月

编制单位: 信达地产股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,288,562,845.70	437,796,686.02
其中: 营业收入	1,288,562,845.70	437,796,686.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	1,499,148,950.01	517,502,359.44
其中：营业成本	1,102,970,463.11	311,058,174.19
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	89,491,043.53	55,224,970.07
销售费用	73,014,677.09	30,330,702.21
管理费用	58,559,820.69	86,903,436.15
财务费用	174,724,590.06	32,627,986.93
资产减值损失	388,355.53	1,357,089.89
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）	8,298,082.32	29,781,241.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,081,441.98	-1,924,210.31
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-202,288,021.99	-49,924,431.45
加：营业外收入	8,598,924.79	5,788,357.02
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,419,831.44	233,672.91
其中：非流动资产处置损失	5,312.09	6,459.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-195,108,928.64	-44,369,747.34
减：所得税费用	-34,914,166.01	-8,847,818.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-160,194,762.63	-35,521,928.48
归属于母公司所有者的净利润	-148,753,065.10	-29,561,803.72
少数股东损益	-11,441,697.53	-5,960,124.76
六、其他综合收益的税后净额	-15,084,643.07	54,965,205.75
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-15,084,643.07	54,965,205.75
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-15,084,643.07	54,965,205.75
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类		

进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-15,084,643.07	54,965,205.75
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	-175,279,405.70	19,443,277.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	-163,837,708.17	25,403,402.03
归属于少数股东的综合收益总额	-11,441,697.53	-5,960,124.76
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.10	-0.02
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.10	-0.02

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

母公司利润表

2016年1—3月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	92,438,148.49	53,074,833.36
减：营业成本		
营业税金及附加	4,970,004.05	3,046,485.95
销售费用		
管理费用	11,611,927.35	16,979,163.07
财务费用	155,531,865.42	27,796,382.72
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）	9,973,645.49	1,326,701.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-69,702,002.84	6,579,502.96
加：营业外收入	777.00	50,760.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-69,701,225.84	6,630,262.96
减：所得税费用		

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-69,701,225.84	6,630,262.96
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-69,701,225.84	6,630,262.96
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表

2016年1—3月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,282,790,635.42	1,380,460,965.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,310,710,570.44	274,592,996.23
经营活动现金流入小计	3,593,501,205.86	1,655,053,961.57
购买商品、接受劳务支付的现金	889,624,638.97	3,269,940,420.44
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	114,797,990.24	137,625,025.30
支付的各项税费	393,314,973.55	473,297,068.27
支付其他与经营活动有关的现金	1,740,203,074.39	249,875,421.07
经营活动现金流出小计	3,137,940,677.15	4,130,737,935.08
经营活动产生的现金流量净额	455,560,528.71	-2,475,683,973.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	29,461,487,523.36	13,330,841,082.60
取得投资收益收到的现金	31,136,377.33	6,088,869.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,422,639.83	-16,256,683.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,167,889,000.00	
投资活动现金流入小计	30,661,935,540.52	13,320,673,268.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,007,500.10	338,059.70
投资支付的现金	30,202,954,196.00	12,527,599,247.90
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,040,943,136.00	
投资活动现金流出小计	33,244,904,832.10	12,527,937,307.60
投资活动产生的现金流量净额	-2,582,969,291.58	792,735,960.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,465,000,000.00	3,848,993,000.00
发行债券收到的现金	3,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	148,327,014.61	50,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,613,327,014.61	3,898,993,000.00
偿还债务支付的现金	6,424,956,966.00	1,626,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	569,149,033.84	475,968,363.37

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	38,705,000.00	380,000.00
筹资活动现金流出小计	7,032,810,999.84	2,102,598,363.37
筹资活动产生的现金流量净额	580,516,014.77	1,796,394,636.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,546,892,748.10	113,446,623.79
加：期初现金及现金等价物余额	5,644,163,906.10	2,226,156,739.48
六、期末现金及现金等价物余额	4,097,271,158.00	2,339,603,363.27

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

母公司现金流量表

2016年1—3月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,046,835,061.73	926,486,467.96
经营活动现金流入小计	4,046,835,061.73	926,486,467.96
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	16,828,849.89	14,729,313.60
支付的各项税费	4,787,531.83	3,819,026.06
支付其他与经营活动有关的现金	7,679,980,082.76	1,212,032,256.55
经营活动现金流出小计	7,701,596,464.48	1,230,580,596.21
经营活动产生的现金流量净额	-3,654,761,402.75	-304,094,128.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	26,763,200,000.00	8,111,100,000.00
取得投资收益收到的现金	15,571,791.46	26,326,701.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	26,778,771,791.46	8,137,426,701.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	137,606.84	
投资支付的现金	27,217,700,000.00	7,663,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金		

净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	27,217,837,606.84	7,663,700,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-439,065,815.38	473,726,701.34
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	1,950,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,023,204,033.91	22,575,724.31
筹资活动现金流入小计	4,973,204,033.91	22,575,724.31
偿还债务支付的现金	1,508,390,000.00	125,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,191,876.20	15,905,117.95
支付其他与筹资活动有关的现金	13,500,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,689,081,876.20	141,555,117.95
筹资活动产生的现金流量净额	3,284,122,157.71	-118,979,393.64
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	-809,705,060.42	50,653,179.45
加：期初现金及现金等价物余额	1,058,090,710.53	27,946,530.99
六、期末现金及现金等价物余额	248,385,650.11	78,599,710.44

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

4.2 审计报告

□适用 √不适用