

公司代码：600657

公司简称：信达地产

# 信达地产股份有限公司 2017 年年度报告

## 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、公司负责人丁晓杰、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2017年初未分配利润为623,629,367.31元，2017年度净利润为-69,796,951.16元，2017年末未分配利润为370,921,163.11元。根据公司《章程》规定，结合公司实际经营情况，兼顾公司长远发展和股东利益，公司2017年度拟进行利润分配，每10股派发现金红利1.20元（含税），派发现金红利总金额182,911,253.04元，不进行资本公积金转增股本。

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

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

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。该事项尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

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，敬请查阅第四节经营情况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**

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
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	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	35
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	54
第七节	优先股相关情况.....	59
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	60
第九节	公司治理.....	67
第十节	公司债券相关情况.....	70
第十一节	财务报告.....	75
第十二节	备查文件目录.....	178

## 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
信达资本	指	信达资本管理有限公司
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
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
安徽信达房产	指	安徽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
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
沈阳信达置业	指	沈阳信达理想置业有限公司
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
广东信达地产	指	广东信达地产有限公司
深圳信达置业	指	深圳信达置业有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司
信达阜新房产	指	信达（阜新）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
北京始于信	指	北京始于信投资管理有限公司

## 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	丁晓杰

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈戈	李谦

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10层	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座10层
电话	010-82190959	010-82190959
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	北京市东城区永内大街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	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	吴德明、罗春艳

## 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	2017年	2016年	本期比上年同期 增减(%)	2015年
营业收入	15,216,048,901.01	11,570,681,956.33	31.51%	8,135,592,908.88
归属于上市公司股东的 净利润	1,011,287,680.85	880,995,400.97	14.79%	860,166,044.10
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	647,654,507.52	606,862,588.63	6.72%	800,692,373.33
经营活动产生的现金流 量净额	14,412,330,842.27	-1,491,138,509.88	不适用	-4,345,542,250.55
	2017年末	2016年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的 净资产	9,846,077,525.20	9,018,323,129.93	9.18%	8,444,838,765.62
总资产	71,952,754,603.47	65,124,736,688.55	10.48%	52,184,125,543.98

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增 减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.66	0.58	13.79%	0.56
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.58	13.79%	0.56
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.42	0.40	5.00%	0.53
加权平均净资产收益率(%)	10.72	10.09	增加0.63个百分点	10.60
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	6.87	7.06	减少0.19个百分点	9.87

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 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:**

□适用 √不适用

**九、 2017 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	702,681,467.35	5,346,491,729.87	3,429,629,132.82	5,737,246,570.97
归属于上市公司股东的净利润	-133,399,987.93	378,760,400.59	59,516,616.77	706,410,651.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-142,851,609.60	321,535,645.90	24,789,954.92	444,180,516.30
经营活动产生的现金流量净额	-166,240,180.15	4,060,517,718.56	1,506,895,991.05	9,011,157,312.81

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

**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	2017 年金额	附注 (如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	523,055.06		207,844.51	588,697.10
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	5,630,902.42	主要为经营奖励金、政府扶持款	4,591,125.94	5,027,159.80
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	170,475,532.70	对合营、联营企业收取的资金占用费	0.00	0.00
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	2,874,600.00		278,125,845.26	17,104,529.64
处置子公司部分股权, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	157,273,832.67		0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	716,225.21		18,414,570.35	21,309,153.74
其他符合非经常性损益定义的损益项目	67,626,778.81	主要为理财产品收益	57,718,268.05	35,366,471.82
少数股东权益影响额	-37,134.96		-9,197.02	-73,338.30
所得税影响额	-41,450,618.58		-84,915,644.75	-19,849,003.03
合计	363,633,173.33		274,132,812.34	59,473,670.77



## 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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
佛山容桂 204 号项目	0.00	68,001,900.00	2,794,600.00	2,794,600.00
合计	0.00	68,001,900.00	2,794,600.00	2,794,600.00

## 十二、 其他

□适用 √不适用

### 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

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、房地产金融业务、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了近二十个城市，包括上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与资本运作双轮驱动，强化集团协同联动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。公司持续提升业务和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

公司所属房地产行业是周期性和政策性明显的行业。政府希望通过市场调控和建立房地产长效机制，防止房地产市场大起大落，确保房地产行业长期稳定健康发展。房地产的周期波动和政府的政策调控往往对房企的投资、融资、开发、销售等经营工作产生影响，必将加剧房企优胜劣汰，同时为品牌房企带来更多的并购机会。其次，房地产行业属于资金密集型行业。房企的经营行为往往伴随大量资金的流动，土地等成本的上升进一步提高了行业的资金门槛，投融资能力直接影响房企的生存和发展。当前房企融资渠道持续收紧，具有更高信用信誉和更多融资渠道的房企将具备更强的企业竞争能力。另外，房地产行业还是资源整合型的行业，房地产带动的上下游产业链比较长，涉及金融、建筑、设计、钢铁、建材、家居、装修等，影响非常广泛。由于我国房地产具有的周期性、政策性、资金密集型和资源整合型等特点，使得房地产企业在定位、模式、规模、产品等方面千差万别，房地产企业必须根据自身实力和特点，清晰发展定位，寻求差异化的发展模式。

2017 年在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，各地政府积极深化房地产调控，调控从一线城市向二线城市及三四线热点城市蔓延，从限购、限贷、限价、限售、限商的“五限”到“租购并举”，已有近百个城市发布了楼市调控政策，调控力度不断加码。在持续的政策调控下，房企优胜劣汰加剧，行业集中度加速提升。根据中国房地产测评中心发布的 2017 年中国房地产企业销售排行榜，以销售金额计算，销售十强房企行业集中度达到 24.1%，销售二十强房企达到 32.5%，销售五十强房企达到 45.9%，销售百强房企达到 55.5%。总体来看，我国房地产行业竞争激烈，谋求可持续发展的房企需要不断提升企业的核心竞争力。

## 二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

详见第四节（三）资产、负债情况分析

## 三、 报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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。

### （一）协同优势

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，中国信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持。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、协同并购与房地产专业服务领域拓展；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。未来行业并购重组的机会将不断涌现，金融机构对于监管、代建、咨询等房地产专业服务的需求还将进一步增加，公司协同业务的领域还将继续延伸。报告期内，公司充分利用股东资源优势，探索创新行业并购发展的路径和模式，积极推进重大资产重组事项，该重组有利于提高公司资本实力和规模效应，有助于补充公司项目储备，完善城市区域布局，提升公司可持续发展能力。

### （二）管理提升

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，发挥资本运作功能，大力开展并购重组和专业服务等业务，打造专业化、差异化、特色化发展模式。2017 年，在传统开发业务方面，公司在成本、工程、产品、营销等领域不断修炼内功；优化成本管理体系，推进集中采购；推行工程管理第三方检查评估机制，健全工程质量标准体系；建立设计供方共享机制，提高产品研发能力；完善营销管理体系，加快销售回款，以销售为龙头不断提升公司开发能力。在集团协同及业务创新方面，公司不断完

善协同机制，提高集团协同效应，与中国信达加强客户与项目资源共享，项目拓展方式更加多元化。

### （三）人才队伍

公司具有专业、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，人员比较稳定；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。2017年，公司继续按照“双百双十工程”和“市场化、专业化、年轻化”的目标，推动人才工程建设。报告期内，公司注重人才引进质量，全年引进人才近百人，大部分具有大企业从业经历，人才储备得到充实；公司编制三年人才交流计划，加强公司总部与所属公司的人才交流；公司为员工提供职业发展的成长环境和晋升通道，努力提高员工满意度，并再次荣获2017年度中国最佳雇主奖。

### （四）企业文化

公司倡导阳光清新的企业文化，创新文化、战略文化、执行文化、合规文化深入人心，大局意识、责任意识、市场意识、风险意识不断增强，并形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司不断发展壮大，随着城市布局和业务规模的扩大，公司的品牌知名度和市场影响力不断提高，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 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### （一）房地产市场回顾与展望

2017年房地产市场销售再创历史新高。根据国家统计局数据，2017年全国商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133701亿元，增长13.7%。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。逐月来看，如以下图1、图2所示，2017年1-12月商品房销售面积、销售额累计增速总体呈现“前高后低”的走势，随着调控政策效果的逐步显现，市场有所降温，但销售业绩仍然创出历史新高；同时销售额增幅大于销售面积增幅，表明全国平均房价同比仍然有所上涨。

图 1：2017 年 1-12 月商品房销售面积累计值及同比



图 2：2017 年 1-12 月商品房销售额累计值及同比

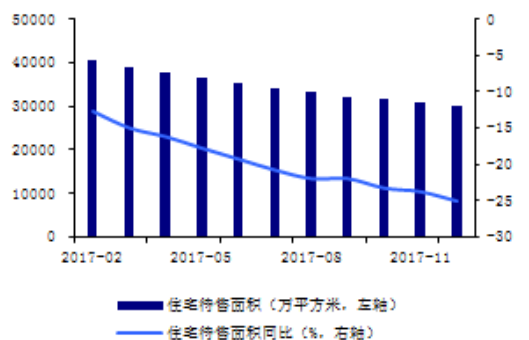


2017 年住宅市场去库存成效显著，但写字楼和商业去库存的压力依然存在。2017 年住宅市场热点主流城市供不应求、局部偏远地区供过于求同时存在，区域市场分化依然明显。2017 年末，全国商品房待售面积 58923 万平方米，比上年减少 15.3%。其中，住宅待售面积 30163 万平方米，比上年减少 25.1%，但办公楼待售面积仍比上年增加 0.9%，商业营业用房待售面积比上年仅减少 4.0%，表明住宅去库存进展顺利，但办公楼和商业营业用房的库存压力还没有得到根本的改变。逐月来看，如以下图 3、图 4 所示，2017 年 1-12 月商品房和住宅的待售面积同比增速逐月降低，年末同比为负增长，显示出去库存的成效；从两者增速比较看，住宅去库存的成效比商品房更加显著。

图 3：2017 年 1-12 月商品房待售面积及同比



图 4：2017 年 1-12 月住宅待售面积及同比



虽然去库存工作有所进展，但未来全国市场的潜在供应依然充足。2017 年我国房地产开发企业房屋施工面积 781484 万平方米，比上年增长 3.0%；房屋新开工面积 178654 万平方米，增长 7.0%。从土地市场看，2017 年，房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米，比上年增长 15.8%，意味着未来新增供应还有后劲；土地成交价款 13643 亿元，增长 49.4%，明显高于土地购置面积增幅，表明地价还在上涨。逐月来看，如以下图 5 所示，2017 年 1-12 月土地购置面积同比增速总体不断提高，房地产开发企业由于销售去化良好，因此需要补充土地储备，导致土地市场交易活跃。

图 5：2017 年 1-12 月土地购置面积及同比



纵观 2017 年全年，楼市热度由一线城市传导至二线城市，然后又传导至三四线城市，楼市出现“轮动”现象，与此同时，调控从一线城市向二线城市及三四线热点城市蔓延。在持续的房地产调控下，房地产市场有所降温，但尚未形成全国市场的显著调整，究其原因在于市场的轮动、人口的流动、需求的转移拉长了市场的周期。2017 年上半年一二线城市去库存成效显著，部分城市出现供不应求的市场繁荣，迫使当地政府加强预售价格监管，随后限购政策逐步升级，限售城市继续增加，下半年三四线热点城市也加强了调控。同时，租购并举住房制度加速推进，有近 20 个城市发布了住房租赁扶持政策，同时国土部会同住建部，确定第一批 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，住房租赁成为新的热点。总体来看，均衡布局的房企尤其是全国化布局的大型房企具有更好的抗市场风险能力。具体到公司城市布局看，2017 年，公司进入的上海、深圳、广州、杭州、合肥、宁波、青岛等重点城市市场依然活跃，受区域核心城市辐射带动的嘉兴、芜湖、马鞍山等城市市场也有良好表现，其他进入城市房地产市场也出现了回暖；在市场总体较好的情况下，公司也取得了一定的销售业绩。

中央经济工作会议指明了 2018 年市场发展方向，强调要加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度；要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

在中央房地产政策的指引下，地方政府将在支持居民自住购房的同时，严控投资投机性需求，维护市场整体平稳的局面，防止市场大起大落。首先，房地产调控不会马上退出，未来住宅的居住属性会进一步提高，投资性需求会持续受到打压，限售政策还会强化，政府将加速推动一系列住房公共政策的出台。其次，各地政府守土有责，仍然会因城施策，房价继续上涨过快的城市会加大调控力度，而市场比较平稳的城市政策会相对平稳，库存积压的城市仍然会在控制居民杠杆的前提下推进去库存。此外，金融监管会越来越严，监管层一直关注房地产领域的金融风险，预计房地产企业融资渠道收紧的局面不会发生根本的改变。总体来看，在经历 2015-2017 连续三年的市场上升期后，2018 年房地产市场可能会迎来一次周期性、渐进式的局部调整，一批过热的核心城市将率先降温，从而带动周边城市市场恢复理性，与此同时，部分有活力、环境优、位置好的人口流入、户籍松动城市市场依然会有良好表现。

## （二）公司主要经营工作情况

报告期内，公司围绕“守正出新、变中求进”的总体指导思想，转变思路、改变打法，采取针对性的应对策略，重点加快销售回款，提升守正能力，强化集团协同，创新拓展方式，加强资金管控，夯实基础管理，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：

**一是加快销售回款，加大销售考核力度。**公司密切关注市场及政策动态，贯彻落实“抢占先机、快销快回”的销售策略，完善销售考核方案，组织开展了丰富多彩的营销活动，取得良好效果。公司加大与信贷银行的沟通协调，提前预约额度，提高销售回款速度。浙江与安徽公司销售业绩在公司系统内领先，区域深耕再上新台阶。

**二是紧抓专业管理，持续提升守正能力。**设计管理方面，公司制定了示范区设计技术参考、审图要点、智能化配置等标准；建立设计供方共享机制，完善设计人员交流机制。成本管控方面，公司持续完善产品线成本标准，强化工程结算与交付成本审核；严格限额设计指标执行，强化设计阶段成本管控。工程管理方面，持续推行工程管理第三方检查评估机制；健全工程质量标准体系，加大新技术、新工艺的应用。

**三是强化集团协同，创新多元拓展方式。**公司发挥房地产专业优势，加强与中国信达系统的业务协同，建立了协同沟通机制，加强客户资源共享，增加了业务机会。公司继续推进业务模式创新，拓宽了项目获取渠道。报告期内，公司与中国信达、淮矿集团一起，积极推进重大资产重组事项。

**四是加强资金管控，努力创新融资方式。**期内公司持续完善资金监控体系，扩展资金预测区间，提前谋划重大资金支出预案，确保各项目平稳运营，提高了资金统筹管理水平和资金使用效率，公司财务整体保持稳健。期内公司加强与金融机构的沟通

交流，探索银行间市场融资方式，努力拓展多元化的融资渠道，确保公司经营发展的资金需求。

**五是加强基础管理，夯实企业发展根基。**报告期内，公司加强合作项目管理，完善了合作开发项目公司管理制度，同时加强合作项目经验交流与对标学习提升，取得了良好效果。公司编制了信息化建设规划，明确了信息化建设实施路径，为后续业务信息系统建设打下了基础。公司继续实施三年人才工程建设规划，加大人员调配和人才引进，强化人才储备，努力提高员工满意度，再次荣获年度中国最佳雇主奖。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入152.16亿元，比上年同期115.71亿元增长31.50%；其中，房地产项目结转营业收入143.44亿元，较上年同期108.87亿元增长31.75%；实现净利润10.65亿元，较上年同期8.53亿元增加24.85%；归属母公司净利润10.11亿元，比上年同期8.81亿元增长14.76%。

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

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

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

## 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

详见下列表格：

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	14,344,412,600.67	10,506,349,230.37	26.76%	31.75%	24.80%	增加 4.08 个百分点
物业管理	207,042,024.75	251,197,377.93	-21.33%	20.05%	27.82%	减少 7.38 个百分点
其他	100,856,832.39	45,987,633.61	54.40%	29.93%	4.21%	增加 11.25 个百分点
合计	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91	26.27%	31.56%	24.77%	增加 4.02 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	12,612,811,430.13	9,271,460,397.92	26.49%	29.33%	20.64%	增加 5.30 个百分点
商业	1,067,982,571.73	787,194,149.48	26.29%	6.91%	26.42%	减少 11.37 个百分点
车位	641,721,024.04	434,703,580.93	32.26%	392.08%	306.23%	增加 14.32 个百分点
其他房地产产品	21,897,574.77	12,991,102.04	40.67%	293.70%	301.14%	减少 1.10 个百分点
物业管理	207,042,024.75	251,197,377.93	-21.33%	20.05%	27.82%	减少 7.38 个百分点
其他	100,856,832.39	45,987,633.61	54.40%	29.93%	4.21%	增加 11.25 个百分点
合计	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91	26.27%	31.56%	24.77%	增加 4.02 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
宁波市	3,849,128,519.18	3,056,185,621.76	20.60%	65.50%	73.51%	减少 3.67 个百分点
合肥市	3,191,635,181.29	2,305,152,059.05	27.78%	73.97%	76.95%	减少 1.22 个百分点
上海市	2,551,190,453.43	1,534,983,939.13	39.83%	59.84%	53.86%	增加 2.34 个百分点
芜湖市	1,389,536,110.00	1,120,243,640.42	19.38%	1.03%	-0.55%	增加 1.28 个百分点
嘉兴市	1,292,731,983.49	743,656,213.62	42.47%	-31.16%	-50.11%	增加 21.85 个百分点



重庆市	815,366,700.89	798,384,528.83	2.08%	1,531.00%	1,887.79%	减少 17.58 个百分点
琼海市	377,362,963.85	326,725,348.84	13.42%	不适用	不适用	不适用
海口市	290,052,375.98	216,344,552.54	25.41%	146.92%	95.74%	增加 19.50 个百分点
绍兴市	273,287,413.06	205,567,744.03	24.78%	15.37%	-17.34%	增加 29.77 个百分点
乌鲁木齐市	176,501,829.67	138,179,396.56	21.71%	9.22%	11.11%	减少 1.34 个百分点
台州市	156,887,051.70	110,632,825.46	29.48%	-73.19%	-80.99%	增加 28.95 个百分点
青岛市	134,729,948.25	118,611,365.84	11.96%	-49.09%	-45.30%	减少 6.11 个百分点
长春市	74,127,696.52	62,196,098.44	16.10%	-34.91%	-38.78%	增加 16.10 个百分点
其他城市	79,773,230.50	66,670,907.39	16.42%	-86.66%	-88.02%	增加 9.43 个百分点
合计	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91	26.27%	31.56%	24.77%	增加 4.02 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用  不适用

注：其他房地产产品主要是储藏室

## (2). 产销量情况分析表

适用  不适用

## (3). 成本分析表

单位:元 币种:人民币

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	10,506,349,230.37	96.12%	8,418,427,342.24	96.70%	24.80%	
物业管理	物业管理成本	251,197,377.93	2.30%	196,518,619.01	2.26%	27.82%	

成本分析其他情况说明

适用  不适用

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用  不适用

## 2. 费用

适用  不适用

## 利润表项目变动及说明

项目名称	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	变动原因
营业收入	15,216,048,901.01	11,570,681,956.33	31.51%	房地产结转收入增加
营业成本	10,930,933,268.56	8,706,015,125.27	25.56%	房地产结转收入增加,结转成本相应增加
销售费用	361,032,582.98	306,054,927.26	17.96%	
管理费用	524,276,101.88	397,766,618.91	31.80%	咨询费、人工费增加
财务费用	922,830,412.46	714,145,812.37	29.22%	费用化融资利息增加
资产减值损失	344,844,168.35	180,927,040.59	90.60%	计提存货跌价准备增加
投资收益	609,790,643.85	939,377,414.49	-35.09%	处置股权、可供出售金融资产业务收益金额减少
所得税费用	709,956,800.44	455,392,767.81	55.90%	应纳税所得额增加

## 3. 研发投入

## 研发投入情况表

□适用 √不适用

## 情况说明

□适用 √不适用

## 4. 现金流

√适用 □不适用

现金流量表项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	同比变动30%以上主因
<b>经营活动现金流主要构成</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,773,522,675.96	16,437,134,775.71	8.13%	
收到其他与经营活动有关的现金	9,239,210,205.21	9,339,081,988.15	-1.07%	
购买商品、接受劳务支付的现金	4,449,472,612.12	15,148,048,963.76	-70.63%	支付工程款、土地款减少
支付其他与经营活动有关的现金	5,799,650,404.83	10,133,573,514.11	-42.77%	支付保证金、往来款减少
<b>投资活动现金流主要构成</b>				
收回投资收到的现金	70,799,185,231.19	47,501,541,508.39	49.05%	国债逆回购、理财产品赎回
取得投资收益收到的现金	585,496,350.95	700,560,019.46	-16.42%	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	444,148,148.88	682,210,695.37	-34.90%	处置股权业务收到的现金减少
收到其他与投资活动有关的现金	2,747,159,102.00	4,363,227,136.00	-37.04%	收回资金拆借款业务减少
投资支付的现金	71,364,144,828.67	48,449,140,536.00	47.30%	国债逆回购,购买理财产品
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,028,884,400.00	20,990,000.00	4801.78%	取得子公司支付的现金流增加
支付其他与投资活动有关的	6,652,282,226.63	4,376,245,260.48	52.01%	支付资金拆借款业

现金				务增加
筹资活动现金流主要构成				
取得借款收到的现金	8,340,114,891.70	18,119,697,704.51	-53.97%	新增借款业务减少
发行债券收到的现金	0.00	8,963,550,000.00	-100.00%	未发行公司债
收到其他与筹资活动有关的现金	336,260,000.00	1,806,949,799.15	-81.39%	收到资金拆借款减少
偿还债务支付的现金	8,294,981,182.84	20,123,407,595.89	-58.78%	借款到期归还减少
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,474,826,924.05	2,619,957,339.00	-5.54%	
支付其他与筹资活动有关的现金	42,000,000.00	2,464,382,222.22	-98.30%	偿还资金拆借款减少

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司与多家知名房地产开发商进行合作开发，分别向其出售沈阳穗港房地产投资开发有限公司 50%股权确认投资收益 6747 万元，出售沈阳德利置业有限公司 50%股权确认投资收益 2400 万元，出售长春信达丰瑞房地产开发有限公司 40.7%股权确认投资收益 8627 万元，出售海南幸福城投资有限公司 21%股权确认投资收益 9804 万元。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

### 1. 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	16,190,497,157.55	22.50%	8,389,381,274.76	12.88%	92.99%	规模做大，资金余量增加
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,001,900.00	0.09%	-	0.00%	不适用	
应收账款	521,389,248.11	0.72%	458,930,379.05	0.70%	13.61%	
预付款项	838,997,358.85	1.17%	166,328,497.92	0.26%	404.42%	预付土地款、工程款增加
应收利息	149,544,094.41	0.21%	11,535,555.56	0.02%	1,196.38%	资金拆借应收利息增加
其他应收款	810,777,276.61	1.13%	1,318,725,122.01	2.02%	-38.52%	应收往来款减少
存货	38,305,537,820.21	53.24%	45,613,670,513.73	70.04%	-16.02%	
其他流动资产	5,517,263,209.35	7.67%	2,155,077,124.86	3.31%	156.01%	资金拆借业务增加
可供出售金融资产	2,978,604,072.18	4.14%	3,728,661,915.32	5.73%	-20.12%	

产						
长期应收款	21,186,548.77	0.03%	60,574,892.86	0.09%	-65.02%	处置子公司导致长期应收账款减少
长期股权投资	2,350,862,546.24	3.27%	786,276,798.57	1.21%	198.99%	对联营、合营企业投资增加
投资性房地产	1,575,287,081.59	2.19%	814,962,133.51	1.25%	93.30%	存货转入,合并范围增加
无形资产	3,357,220.77	0.00%	2,502,424.90	0.00%	34.16%	办公信息化软件增加
递延所得税资产	957,651,949.86	1.33%	734,042,202.98	1.13%	30.46%	预收售房款确认递延所得税资产增加
其他非流动资产	1,274,935,236.21	1.77%	487,280,364.17	0.75%	161.64%	资金拆借业务增加
短期借款	17,000,000.00	0.02%	523,530,000.00	0.80%	-96.75%	短期借款到期归还
预收款项	13,677,932,949.20	19.01%	11,718,297,904.81	17.99%	16.72%	
应付职工薪酬	346,513,787.35	0.48%	245,828,813.43	0.38%	40.96%	年末计提绩效工资
应交税费	1,931,690,987.79	2.68%	988,736,957.79	1.52%	95.37%	房地产项目结转,计提企业所得税、土地增值税增加
应付利息	503,797,849.25	0.70%	485,206,413.46	0.75%	3.83%	
其他应付款	4,069,878,917.04	5.66%	1,354,141,711.20	2.08%	200.55%	应付往来款增加
一年内到期的非流动负债	9,203,550,000.00	12.79%	7,256,187,704.51	11.14%	26.84%	
长期借款	16,465,650,000.01	22.88%	17,650,993,000.00	27.10%	-6.72%	
应付债券	11,980,451,756.52	16.65%	11,968,433,085.90	18.38%	0.10%	
预计负债	16,323,565.77	0.02%	1,233,278.73	0.00%	1,223.59%	计提预计负债
递延所得税负债	118,929,159.84	0.17%	132,168,974.18	0.20%	-10.02%	

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

详见下列表格:

位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	70,578,612.63	
存货	13,934,554,065.79	用于借款抵押

固定资产	-	
投资性房地产	140,235,364.08	用于借款抵押
长期股权投资	2,047,387,051.71	用于借款质押
合计	16,192,755,094.21	

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见下列表格：

#### 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(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	宝山区罗泾镇区 9-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	上海	宝山区宝山新村顾村 A 单元 10-03 地块	101,368	152,052	否		100%
3	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	6,940	16,397	否		100%
4	马鞍山	秀山·信达城二期 A 地块	41,351	108,037	否		100%
5	合肥	信达天御剩余地块	103,676	409,193	否		100%
6	合肥	合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块	104,557	191,516	否		100%
7	合肥	Q-10-2 地块	9,618	48,089	否		100%
8	合肥	合肥 S1706 地块	154,111	357,619	是	357,619	50%
9	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
10	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
11	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311	否		100%
12	海口	信达海天下三期剩余土地	21,912	29,932	否		100%
13	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
14	琼海	琼海度假村项目	26,200	62,089	否		100%
15	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
16	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
17	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%

18	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
19	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
20	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
21	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
22	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
23	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
合计			1,329,461	2,908,743		545,363	

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

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

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

4、宁波建信置业有限公司所持有的集士港4#地块二期剩余土地权益比例由85%增持为100%，于2017年1月20日完成工商变更。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

### 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	松江C19-01地块二期	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	215,457,757
2	上海	顾村A单元10-05地块	住宅	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	500,000,000	16,995,009
3	杭州	杭州上城区南星单元B-02地块	住宅	80%	33,008	96,750	147,064	147,064	4,774,912,114	537,177,465
4	宁波	下应“B”地块项目二期	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	99,518,000
5	宁波	东钱湖07-7地块项目二期	住宅	90%	76,832	96,300	147,557	147,557	1,337,070,000	259,312,927
6	宁波	格兰春晨二期(3)	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	28,451,971
7	嘉兴	嘉兴市科技城二期	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	73,714,753

8	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	148,657,497
9	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	163,191,640
10	合肥	信达·天御一期S-13号剩余地块	住宅	100%	13,300	22,014	31,451	31,451	180,970,423	387,068,032
11	合肥	信达·天御一期S1-14号地块	住宅	100%	32,297	90,431	114,707	114,707	1,069,000,000	
12	合肥	信达·天御一期S1-17号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	862,950,000	
13	合肥	信达·公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	2,154,300,000	351,301,447
14	合肥	信达·公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
15	马鞍山	秀山·信达城二期D地块	住宅	100%	35,948	98,383	123,511	123,511	440,000,000	102,656,044.58
16	马鞍山	秀山·信达城二期C地块	住宅	100%	42,986	106,319	134,227	134,227	501,240,000	47,792,980.19
17	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段剩余	商住	100%	20,150	35,527	49,621	49,621	252,439,028	83,934,879
18	芜湖	信达·蓝湖郡二期S3公寓楼	商住	100%	7,563	15,119	16,751	16,751	87,528,591	
19	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	21,742	90,458	118,914	118,914	605,380,000	338,913,426
20	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	34,222,444
21	芜湖	芜纺四合院地块	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	130,391	674,770,000	127,499,574
22	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	1,494,000,000	236,503,670
23	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	27,951,830
24	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	54,364,102

25	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	463,348,174
合计					951,606	2,023,498	2,680,074	2,680,074	27,243,785,826	3,798,033,622

## (2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、元

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

## (3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	竣工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	信达北苑09-02剩余地块	住宅	100%	31,383	77,107	101,667	101,667	1,180,139,819	143,506,334
2	上海	松江C19-01地块一期	住宅	100%	14,473	32,347	35,695	35,695	740,000,000	85,981,097



3	宁波	高桥项目	住宅	100%	78,523	172,721	219,367	219,367	1,574,000,000	148,853,800
4	宁波	东钱湖07-7地块项目一期	住宅	90%	64,545	115,689	153,341	153,341	1,360,000,000	201,077,240
5	嘉兴	嘉兴市科技城一期	住宅	100%	59,501	100,045	136,789	136,789	671,000,000	130,482,922
6	合肥	信达·天御一期S-11号地块	住宅	100%	46,294	127,454	157,410	157,410	1,147,100,000	119,942,605
7	合肥	信达·天御一期S-13号部分地块	商住	100%	32,267	53,405	76,300	76,300	439,029,577	47,902,794
8	合肥	公园里一期	住宅	100%	33,719	74,182	106,211	106,211	1,157,000,000	367,264,297
9	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	23,825	104,137	120,347	120,347	660,120,000	38,292,683
10	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	22,857	35,774	37,818	37,818	260,000,000	47,139,859
11	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段部分	商住	100%	20,961	36,958	52,594	52,594	267,560,972	62,456,147
12	重庆	信达国际二期	写字楼	100%	21,899	50,666	75,528	75,528	711,500,000	42,992,815
13	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	26,611	106,444	138,178	138,178	780,000,000	106,656,343
合计					476,858	1,086,929	1,411,244	1,411,244	10,947,450,369	1,542,548,937

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	信达蓝爵	住宅	1,083	924
2	上海	信达蓝庭	住宅	1,187	1,187
3	上海	信达蓝尊	住宅	31,008	29,383
4	宁波	格兰春晨	住宅	257	257
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	3,344	1,649
6	宁波	格兰星辰	住宅	27,718	23,540
7	宁波	格兰郡庭	住宅	11,237	8,640
8	宁波	格兰郡庭二期	住宅	46,274	33,947
9	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	8,366	0
10	宁波	信达万科东望	住宅	25,239	25,125
11	宁波	信达万科公望	住宅	70,943	43,248

12	嘉兴	格林小镇-一期项目	住宅	1,150	1,150
13	嘉兴	格兰英郡-三期项目	住宅	695	695
14	嘉兴	格兰英郡-四期项目	住宅	700	700
15	嘉兴	格兰英郡-一期项目	住宅	385	385
16	嘉兴	信达香格里-信达香格里一期	住宅	3,173	852
17	嘉兴	信达香格里-信达香格里二期	住宅	6,990	1,161
18	嘉兴	信达香格里-信达香格里三期	住宅	100,083	90,545
19	嘉兴	翰林兰庭-翰林兰庭一期	住宅	1,090	930
20	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	36,538	35,873
21	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	46,124	36,926
22	杭州	柳郡苑	住宅	1,544	1,544
23	杭州	信达滨江壹品	住宅	50,696	35,081
24	绍兴	信达银郡花园-一期	住宅	29,062	3,487
25	绍兴	信达银郡花园-二期	住宅	72,901	21,536
26	台州	都市春天	住宅	5,444	1,051
27	台州	兰韵春天	住宅	13,469	8,136
28	合肥	信达西山银杏-二期	住宅	10,299	0
29	合肥	新城国际	商办	5,435	0
30	合肥	新城国际三期D座	商办	29,675	14,063
31	合肥	信达天御-一期	住宅	589	0
32	合肥	信达天御-悦澜园	住宅	1,720	1,490
33	合肥	信达天御-左岸广场	商办(公寓)	23,189	5,080
34	合肥	信达天御-枫丹阁	住宅	76,111	53,088
35	合肥	信达公园里	住宅	78,188	77,504
36	马鞍山	秀山信达城一期	住宅	6,555	1,839
37	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	46,011	46,011
38	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	25,966	23,855
39	芜湖	海上传奇一期	住宅	5,122	4,642
40	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0
41	芜湖	海上传奇三期	住宅	65,527	65,107
42	芜湖	海上传奇四期	住宅	66,578	66,445
43	芜湖	信达大厦	商办	2,491	830
44	芜湖	信达蓝湖郡一期	住宅	18,794	664
45	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	19,033	18,532
46	芜湖	外滩府一期	住宅	85,730	84,836
47	太原	信达国际金融中心	商办	24,240	11,580
48	青岛	千禧银杏苑-一期	住宅	2,126	505
49	青岛	千禧银杏苑-二期	住宅	439	93
50	青岛	信达·蓝庭福邸	住宅	19,759	7,373
51	乌鲁木齐	雅山新天地-AB区	住宅	204	0
52	乌鲁木齐	雅山新天地-C区	住宅	43,515	26,412
53	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,766	0
54	海口	信达·海天下一期	住宅	1,314	1,314
55	海口	信达·海天下一期三期I区	住宅	8,786	8,786
56	海口	信达·海天下一期四期	住宅	4,732	3,613
57	琼海	信达·银海御湖	住宅	14,398	10,592

58	长春	信达龙湾	住宅	25,647	7,509
59	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	33,684	19,765
60	重庆	信达国际	商办	109,468	9,699
	合计			1,453,924	979,179

注：1. 表中未含公司参股项目。

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

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	郑州	郑州办公楼	办公楼	11,121.31	10,396.27	10,396.27	462.63	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	94.31	否
3	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	39.35	否
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.00	97.72	否
5	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7,817.00	7,817.00	235.96	否
6	广州	广州建和中心	办公楼	13,418.31	13,406.78	13,007.04	1,072.21	否
7	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22,226.90	19,421.03	2,335.87	否
8	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,769.76	1,699.89	否
合计				88,438.59	71,426.12	54,798.71	6,037.94	

#### 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
3,839,095.33	5.74	129,331.39

期末融资总额	3,839,095.33
其中：银行贷款	433,350.00
信托贷款	803,000.00
债券融资	1,200,000.00
其他融资	1,402,745.33
最高融资成本(%)	8.00
利息资本化比例(%)	56.84

#### 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**

√适用 □不适用

公司 2017 年末股权投资余额如下表：

单位：亿元 币种：人民币

项目	长期股权投资	可供出售金融资产（可供出售权益工具）	股权投资总额
本年期末余额	23.51	26.79	50.30
上年期末余额	7.86	27.93	35.79
股权投资变动额	15.65	-1.14	14.51
股权投资变动幅度	199.11%	-4.08%	40.54%

注：股权投资情况详见审计报告附注七、11“可供出售金融资产”和七、13“长期股权投资”

**(1) 重大的股权投资**

√适用 □不适用

报告期内，公司未获取超过上年度末经审计净资产 20%的重大股权投资，报告期内新获取股权投资情况如下：

被投资的公司名称	主要业务	主要合作方	资金来源	报告期内出资额(万元)	持股比例/实缴出资额比例	投资项目	本期投资盈亏(元)	是否涉诉	备注
芜湖保信房地产开发有限公司	房地产开发与经营	安徽保利房地产开发有限公司	自有资金	9,800.00	49.00%	芜湖熙悦府	-15,507,826.16	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益及顺流交易抵销
芜湖嘉合置业有限公司	房地产开发与经营	淮矿地产有限责任公司	自有资金	2,250.00	45.00%	芜湖嘉合公园里项目	-7,644,838.83	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益及顺流交易抵销
合肥融创西飞置业有限公司	房地产开发与经营	重庆融创基业房地产开发有限公司	自有资金	5,000.00	50.00%	合肥融创玫瑰台	-1,609,527.69	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益及顺流交易抵销

北京昌基鸿业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	福建中维房地产开发有限公司、北京昌基置业有限公司	自有资金	319.24	29.00%	北京昌平南邵项目	-1,771,468.57	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益；
芜湖卓达投资中心（有限公司）	投资、咨询	海口蓉海实业有限公司	自有资金	30,000.00	74.81%	陵水怡海湾项目	0.00	否	
天津信和立川置业有限公司	房地产开发与经营	天津市立川置业有限公司	自有资金	1,500.00	50.00%	天津六马路项目	-4,929,492.46	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益及顺流交易抵销
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	投资、咨询	中国信达资产管理股份有限公司、天津市津东房地产投资开发集团有限公司	自有资金	3,000.00	1.14%	天津津南项目	1,889,200.76	否	投资盈亏来源于分红
上海务彤投资管理有限公司	投资管理	上海泰禾锦御实业有限公司	自有资金	6,160.00	70.00%	长兴岛09-03地块	0.00	否	
福建瀚晟同创实业有限公司	咨询管理	上海泰禾锦御实业有限公司	自有资金	3,571.50	71.43%	长兴岛07-04地块	0.00	否	

注：1. 本表所列新增股权投资均为公司期末在长期股权投资、可供出售金融资产核算的股权投资项目，详见审计报告附注七、13“长期股权投资”；七、11“可供出售金融资产”；九、3“在重要的联营和合营企业中的权益”。

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

公司重大非股权投资具体情况详见本章节（四）行业经营性信息分析，报告期内房地产开发投资情况。

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

被投资资产名称	资金来源	初始投资成本(元)	报告期内购入(元)	报告期内出售(元)	本期公允价值变动(元)	本期投资盈亏(元)
佛山容桂 204 号项目	自有资金	65,207,300.00	65,207,300.00	0.00	2,794,600.00	2,794,600.00

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	资产出售定价原则	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益(税前)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售为公司贡献的税前收益占利润总额的比例(%)	所涉及的债权债务是否已全部转移
沈阳万科维恒之辉置业有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司 50%股权	按评估值定价	2017 年 6 月 30 日	280,000,000.00	-8,646,805.09	95,519,679.96	否	5.38%	是
沈阳万科嘉辰之辉置业有限公司	沈阳德利置业有限公司 50%股权	按评估值定价	2017 年 6 月 30 日	13,500,000.00	-4,117,644.90	24,004,226.24	否	1.35%	是
长春万科龙湾房地产开发有限公司	长春信达丰瑞房地产开发有限公司 40.7%股权	按评估值定价	2017 年 12 月 14 日	125,000,000.00	1,086,409.56	165,183,617.18	否	9.31%	是
海南融创基业房地产有限公司	海南幸福城投资有限公司 21%股权	按评估值定价	2017 年 12 月 12 日	32,000,000.00	-948,507.91	105,236,289.79	否	5.93%	是

注：公司出售上述股权是与知名房地产开发商合作开发，不影响公司业务连续性、管理层稳定性。

上述股权处置实现的税前损益包含：前期未实现内部损益视同销售转出确认投资收益 114,161,756.04 元。

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

主要子公司名称	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	1,010,403.89	305,596.22	21,448.21
浙江信达地产	房地产开发等	100	40,000.00	1,945,934.16	240,988.86	50,793.70
安徽信达房产	房地产开发等	100	40,000.00	2,123,641.65	180,954.56	39,449.27
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	92,772.65	67,050.35	68.91
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	93,216.54	38,417.73	11,531.65
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	464,714.24	141,781.91	24,631.06
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	212,276.61	-15,774.87	-13,916.94
沈阳理想信达	房地产开发等	100	10,000.00	94,656.77	76,239.84	14,378.69
深圳信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	427,369.99	3,119.84	-3,913.62
广东信达置业	房地产开发等	100	30,000.00	365,989.31	-4,678.59	-18,408.59

注：

1. 本表列示的子公司均为公司直接控制的主要二级子公司，相关财务数据为各子公司合并财务报表数据。全部二级子公司情况详见审计报告附注九、1“在子公司中的权益”。

2. 报告期内，对公司净利润影响超过10%的子公司有：上海信达银泰（营业收入25.11亿元，营业利润6.78亿元）；浙江信达地产（营业收入58.21亿元，营业利润13.61亿元）；安徽信达地产（营业收入46.18亿元，营业利润7.83亿元）；上海信达立人（营业收入2.06亿元，营业利润0.96亿元）；海南信达置业（营业收入6.68亿元，营业利润0.75亿元）；沈阳理想信达（营业收入1.11亿元，营业利润0.15亿元）。

3. 报告期内，对公司合并经营业绩有重大影响的子公司业绩未出现大幅波动。

4. 报告期内，公司新设成立广州鑫盛建筑装饰工程有限公司、北京信达房地产开发有限公司，用于房产项目的开发和经营。

6. 报告期内公司处置沈阳穗港房地产投资开发有限公司50%股权确认投资收益9552万元、沈阳德利置业有限公司50%股权确认投资收益2400万元、长春信达丰瑞房地产开发有限公司40.7%股权确认投资收益16518万元、海南幸福城投资有限公司21%股权确认投资收益10524万元。

收购和处置子公司情况详见审计报告附注八、“合并范围的变更”。

7. 重要参股公司（非控股公司）情况详见审计报告附注七、13“长期股权投资”；七、11“可供出售金融资产”；九、3“在合营企业或联营企业中的权益”。

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

√适用 □不适用

名称	期末基金规模(万元)	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
----	------------	------------	-----------	----------	---------	--------------

宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）	45100	公司为有限合伙人，持股比例 99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	2017 年度公司作为有限合伙人认缴基金份额 3800 万元，累计出资 43800 万元。目前该基金运作正常。
宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	60100	公司为有限合伙人，持股 99.77%	以股权形式投资参与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	2017 年度公司作为有限合伙人认缴基金份额 35000 万元，累计出资 43425 万元，为公司 2017 年度新增并表结构化主体。目前基金运作正常。
芜湖沁凯股权投资管理合伙企业（有限合伙）	57000	公司为有限合伙人，持股 59.47%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	2017 年度公司作为有限合伙人认缴基金份额 33900 万元。底层收储地块已公开拍卖，公司 2017 年度确认投资收益 4407 万元，拟办理退伙手续。
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	60600	公司为有限合伙人，持股 66.36%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	2017 年度公司作为有限合伙人认缴基金份额 36500 万元。目前该基金运作正常。

注：

1. 截至 2017 年末，公司控制的宁波汇融沁易股权投资合伙企业(有限合伙)，已无投资项目。
2. 公司已从宁波沁宏股权投资合伙企业（有限合伙）退伙，具体情况详见审计报告附注八、“合并范围的变更”。

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

2018 年 3 月 5 日，总理在政府工作报告中指出，2018 年是全面贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放 40 周年，是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年；要坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作；2018 年国内生产总值预期目标是增长 6.5%左右。总体来看，我国平稳的宏观经济环境有利于房地产市场的健康发展，房地产长期发展的基本面依然良好。

政府工作报告进一步提出，“更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工 580 万套。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居”。未来我国将从制度上鼓励住房租赁消费，赋予租房者更多



权利，减少非理性购房需求。2018 年将调整供应结构，预计租赁住房、公租房、共有产权住房会陆续投放市场，以承接购房能力较弱的刚需，市场格局将发生变化。

随着房地产调控的深入，在严控投资投机需求的背景下，房地产业发展空间的决定性因素是实际需求，预计首次置业、结婚用房等刚性需求和以旧换新、二孩成长等改善型需求将成为市场主流，客户对房企产品能力的要求将进一步提高。与此同时，旅游地产、养老地产、特色小镇等复合业态将面临发展机遇，租赁住房开发与长租公寓运营将成为新的热点，对房地产企业的综合开发能力提出了更高的要求。房地产企业优胜劣汰加剧，行业集中度还会继续提高，资金、土地、客户等资源还将进一步向品牌房企、房地产上市公司集中；行业并购不断涌现，并购与公开市场拿地一样，将成为优秀房企获取项目的重要渠道。

综上所述，当前中国房地产市场挑战与机遇并存，优秀房企不仅要提高管理能力和专业水平，还要找准定位，多元获取资源，系统整合资源，科学配置资源，塑造企业核心竞争力，形成能充分施展自身优势和能力的差异化发展模式。

## （二）公司发展战略

√适用 □不适用

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和品牌支持，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，打造专业化、差异化、特色化发展模式，建立地产开发、协同并购、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，重点关注刚性需求和改善型需求，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、长租公寓、特色小镇等新业态。

## （三）经营计划

√适用 □不适用

2018 年，面对持续深入的政策调控和复杂多变的市场形势，公司将以“守正出新、变中求进”为总体指导思想，不断增强资金统筹、体制机制、内部管理的支持保障能力，重点围绕销售回款、协同拓展、能力提升三项重点工作，扎实开展各项工作，争取实现公司持续健康发展。2018 年，公司计划签约权益销售额 270 亿元，计划项目投资额 100 亿元；计划新开工面积 90 万平方米，计划竣工面积 110 万平方米。公司将根据市场形势，合理安排项目投资、融资计划和项目开发计划。

（1）加大对房地产调控政策的研究力度，准确把握未来市场发展趋势，加快项目开发建设速度，合理安排项目销售节奏，加大销售回款力度，提高公司发展动力。

(2) 依托中国信达资源优势，加强集团协同，发挥资本市场运作功能，紧抓行业并购、监管代建、合作开发等机会，丰富公司业务模式，提高持续发展能力。

(3) 持续提升公司专业开发能力，重点围绕示范区打造、项目定位、产品研发、工程质量、集中采购、精装修等方面重点提升。

(4) 创新融资方式，拓展融资渠道，努力控制资金成本，强化资金计划管理和统筹管理，提高资金使用效率。

(5) 完善激励约束机制，践行“发展成果共享、发展压力共担”的激励约束理念，激发公司发展动力。

(6) 加强内部管理，提高战略管理水平，深化财务、法务管理，加快信息化建设，继续推进人才工程建设，夯实公司发展保障。

以上经营计划可能因宏观经济以及房地产市场可能发生的变化、新的法规对项目审批要求进一步严格及其他不可预测的重大事项等原因而出现相应调整。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

##### (1) 市场风险

房地产调控持续进行，政府将保持调控政策的连续性与稳定性，防止房地产市场出现大起大落，同时加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制；受政策影响市场预期将有所变化，市场观望氛围还在积累，市场仍然具有一定的不确定性。为此公司将加强市场监测，制定有效的营销策略，加快销售回款，努力提高市场应对能力。

##### (2) 行业风险

行业集中度还在加速提升，优胜劣汰加剧，行业并购明显增多，标杆房企仍然在不断提高市场份额，中小房企面临更大的竞争压力。为此公司将深入实施“二五”战略规划，发挥战略引领作用，进一步提升企业核心竞争力，形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式，努力提升专业开发与并购能力，继续提高公司行业地位和品牌影响力。

##### (3) 利率风险

中国货币政策保持“稳健中性”，预计资金市场对于利率的预期还会提高。与此同时，金融监管持续加码，在房地产调控政策的叠加影响下，房企融资渠道趋于收紧，融资成本有上升的趋势，存在一定的利率风险。为此公司将加强货币政策分析与应对，加快销售回款，创新融资方式，努力控制资金成本。

##### (4) 财务风险

近年来公司业务规模有所扩大，未来随着项目开发建设的持续推进，可能会带来更多资金需求。为此公司将根据市场形势与销售情况，量入为出，以销定产，合理安排投融资计划和开竣工计划，把握好经营工作的节奏，同时加强资金的计划管理和统筹安排，提高资金使用效率，确保现金流安全。

## (五) 其他

适用 不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，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

适用 不适用

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。

2017年6月16日，公司实施了2016年度每10股派发现金红利1.20元（含税）的分配方案，派发现金红利182,911,253.04元。具体情况详见公司于2017年6月9日在上海证券交易所网站上刊登的《2016年年度权益分派实施公告》（临2017-036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。

2018年3月27日，经公司第十一届董事会第四次（2017年度）会议审议，全体董事一致通过，同意公司2017年度进行利润分配，每10股派发现金红利1.20元（含税），派发现金红利总金额182,911,253.04元，不进行资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见。

2017年度，公司现金分红总额占当年归属上市公司股东净利润的比率为18.09%，符合公司《章程》、《关于股东分红回报规划（2018-2020）》的相关要求。2017年度公司现金分红占净利润的比例未到达《上海证券交易所上市公司现金分红指引》鼓励的30%比例。

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

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

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。该事项尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

## (二)公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2017 年	0	1.20	0	182,911,253.04	1,011,287,680.85	18.09%
2016 年	0	1.20	0	182,911,253.04	880,995,400.97	20.76%
2015 年	0	1.00	0	152,426,044.20	860,166,044.10	17.72%

### (三)以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

### (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方案预案的，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

## 二、承诺事项履行情况

### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

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

							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	无	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	无	依承诺履行
	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行

**(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**

**是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**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、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

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

2. 2017 年 4 月 28 日, 财政部发布了《关于印发〈企业会计准则第 42 号——持有

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

单位:元 币种:人民币

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

## (二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## (三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	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	2,650,000
境内会计师事务所审计年限	3

	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)	500,000

注：公司正在开展重大资产重组，已聘请申万宏源承销保荐有限责任公司为公司本次重组事项的独立财务顾问。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案 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	关于本案涉及诉讼的具体情况，详见 2008 年之后各年度报告。



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。

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。

## (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

适用  不适用

## 十一、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

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用  不适用

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用  不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

#### 股权激励情况

适用  不适用

#### 其他说明

适用  不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (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

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (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

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司与控股股东之控股股东中国信达下属公司淮矿地产有限责任公司合作开发芜湖市鸠江区大阳埠南侧地块(1711号宗地)。双方股权合作比例为45:55，项目公司注册资本金5,000万元，其中安徽信达房产出资2,250万元，淮矿地产出资2,750万元；双方按股权比例承担项目前期投入（合计约94,762.5	《关于合作开发项目暨关联交易公告》见公司2017年8月30日（临2017-053号）公告。

万元)，其中，安徽信达房产按股权比例应承担的项目前期投入为 42,643.125 万元。项目由双方共同开发建设。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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
南洋商业银行(中国)有限公司	其他关联人	0.00	0.00	0.00	357,629,137.50	-196,956,712.50	160,672,425.00
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他关联人	0.00	0.00	0.00	969,533,333.23	-0.08	969,533,333.15
合计		0.00	0.00	0.00	1,327,162,470.73	-196,956,712.58	1,130,205,758.15
关联债权债务形成原因	本表资金余额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

适用 不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

□适用 √不适用

## 2、承包情况

□适用 √不适用

## 3、租赁情况

□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
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	93,000.00	2016年6月24日	2016年6月24日	2018年6月23日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	宁波融创东新置业有限公司	35,000.00	2016年8月19日	2016年8月19日	2019年8月19日	连带责任担保	是	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2016年9月18日	2016年9月18日	2019年9月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017年1月10日	2017年1月10日	2020年1月9日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	45,000.00	2017年3月31日	2017年3月31日	2020年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2017年12月28日	2017年12月28日	2019年12月25日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
北京信达房地产开发	全资子公司	北京昌基鸿业房地产开发	29,000.00	2017年12月	2017年12月	2018年12月	连带责任	否	否	0	否	是	联营公司

发有限公司	司	发有限公司		月28日	月28日	月15日	担保						
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							93,400.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							261,400.00						
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							-92,625.67						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,648,725.33						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							1,910,125.33						
担保总额占公司净资产的比例（%）							189.74						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0						
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）							1,715,025.33						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							1,715,025.33						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无						
担保情况说明							无						

### （三）委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	32.27	2.00	0
券商理财产品	自有资金	13.14	0	0
其他	自有资金	8.00	3.00	0

#### 其他情况

□适用 √不适用

## (2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序
银行	保本浮动收益	100,000,000.00	2017/8/17	2017/9/18	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品	3.60%	315,616.44	100,000,000.00	是
银行	保本浮动收益	50,000,000.00	2017/8/17	2017/9/18	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品	3.60%	157,808.22	50,000,000.00	是
银行	结构性理财产品	150,000,000.00	2017/8/25	2017/11/24	自有资金	与3月期美元计伦敦同业拆借利率挂钩	4.00%	1,495,890.57	150,000,000.00	是
银行	保证收益类	140,000,000.00	2017/6/30	2017/8/31	自有资金	存放同业等货币市场工具和（或）投资于债券、存放同业、信托受益权、财产权收益权等固定收益品种。	4.00%	490,958.90	140,000,000.00	是
银行	保证收益类	60,000,000.00	2017/6/28	2017/7/28	自有资金	存放同业/拆借/债券回购，及国债、央行票据、政策性金融债、信用债等部分债券品种	4.00%	197,260.27	60,000,000.00	是
银行	保证收益类	100,000,000.00	2017/8/31	2017/10/10	自有资金	存放同业/拆借/债券回购，及国债、央行票据、政策性金融债、信用债等部分债券品种	3.60%	394,520.55	100,000,000.00	是

银行	保证收益类	100,000,000.00	2017/9/25	2017/10/27	自有资金	银行间市场信用级别较高、流动性较好的金融资产	4.00%	350,700.00	100,000,000.00	是
银行	保证收益类	100,000,000.00	2017/10/30	2017/12/1	自有资金	存放同业/拆借/债券回购,及国债、央行票据、政策性金融债、信用债等部分债券品种	3.30%	289,315.07	100,000,000.00	是
银行	保证收益类	100,000,000.00	2017/11/15	2017/12/19	自有资金	国债、中央银行票据、金融债; 银行存款、大额可转让定期存单(NCD)、债券回购、同业拆借; 高信用级别的企业债券、公司债券(含证券公司短期公司债券)、短期融资券、超短期融资券、中期票据、资产支持证券、非公开定向债务融资具	3.50%	335,616.44	100,000,000.00	是
银行	保证收益类	500,000,000.00	2017/3/31	2017/5/3	自有资金	与3个月期美元计伦敦同业拆借利率挂钩	3.90%	1,763,013.95	500,000,000.00	是
银行	保证收益类	200,000,000.00	2017/12/26	2018/1/25	自有资金	资产管理计划	5.10%	838,056.16	200,000,000.00	是

### 其他情况

适用 不适用

### (3). 委托理财减值准备

适用 不适用

## 2、委托贷款情况

### (1). 委托贷款总体情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行委托贷款	自有资金	1,936,207,300.00	1,897,733,751.30	0

**其他情况**

适用  不适用



## (2). 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划
南洋商业 银行（中 国）有限 公司	银行委 托贷 款	65,207,300.00	2017年12 月28日	2019年3 月28日	自有资 金	股权并 购款	协议 定价	8%			是	否
南洋商业 银行（中 国）有限 公司	银行委 托贷 款	438,000,000.00	2016年12 月29日	2018年6 月28日	自有资 金	公司控 制的基 金通过 委贷投 资标项 目	协议 定价	8%	29,224,900.00		是	是
上海银行 股份有限 公司	银行委 托贷 款	165,000,000.00	2016年6 月17日	2018年6 月16日	自有资 金	合营企 业按持 股比例 进行股 东借款	协议 定价	10%	4,381,709.71	收回本 金38,473,548.70 元	是	否
上海银行 股份有限 公司	银行委 托贷 款	33,000,000.00	2016年10 月12日	2018年6 月16日	自有资 金	合营企 业按持 股比例 进行股 东借款	协议 定价	10%			是	否
上海银行 股份有限 公司	银行委 托贷 款	77,000,000.00	2016年11 月9日	2018年6 月16日	自有资 金	合营企 业按持 股比例 进行股	协议 定价	10%			是	否

						东借款						
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%			是	否
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%			是	否
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%			是	否
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	500,000,000.00	2017年12月11日	2019年12月10日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	14.5%			是	否
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	14.5%			是	否

## 其他情况

□适用 √不适用

## (3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

### 3、其他情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

适用 不适用

公司正在开展重大资产重组事项，2018年2月9日，公司与控股股东之控股股东中国信达签署了《关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》，具体情况请详见《重大资产重组进展公告》（临2018-015号）。

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

### 1、非公开发行股票

公司第六十六次（2015年第二次临时）股东大会审议通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等一系列关于非公开发行股票的议案。根据证券市场的变化情况，公司第六十八次（2015年第四次临时）股东大会审议通过了《关于公司修订非公开发行A股股票方案的议案》等相关调整发行数量、规模以及价格的议案。2016年初，公司收到《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》（152356号），中国证监会中止对该行政许可申请的审查。2016年10月，公司收到《中国证监会行政许可申请恢复审查通知书》（152356号），中国证监会决定恢复对公司本次非公开发行股票行政许可申请的审查。根据证券市场的变化情况，公司第七十四次（2016年第五次临时）股东大会审议通过了《关于公司修订非公开发行A股股票方案的议案》之发行数量和规模、发行价格及定价原则进行调整。2017年初，公司第十届董事会第二十六次（2016年度）董事会、第七十五次（2016年度）股东大会审议通过了《关于公司房地产业务的专项自查报告的议案》、《关于公司董事、监事、高级管理人员出具的公司房地产业务相关事项的承诺函的议案》以及《关于公司控股股东、实际控制人出具的公司房地产业务相关事项的承诺函的议案》。

2017年7月17日至2017年7月19日，公司召开第十届董事会第二十九次（临时）会议，审议通过了《关于终止公司2015年度非公开发行股票的议案》。鉴于公司2015年度非公开发行股票预案自发布至今，非公开发行股票的相关政策发生了调整，资本市场环境也有所变化，综合考虑目前的相关政策要求、融资环境等各种因素，且由于公司正在进行重大资产重组，公司决定终止2015年度非公开发行股票事项，已向中国证监会申请撤回公司2015年度非公开发行股票文件。2017年7月24日14:00-15:00，公司在上海证券交易所上证e互动平台“上证e访谈”栏目以网络互动方式召开了关于终止公司非公开发行股票事项的投资者说明会。公司就终止公司非公开发行股票相关情况与投资者进行沟通和交流，在信息披露允许的范围内就投资者关注的主要问题进行了回答。公司现已收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2017]658号）。根据《中国证监会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，决定终止对该行政许可申请的审查。

### 2、重大资产重组

公司因正在筹划重大事项，公司股票经申请于2017年2月20日起停牌。公司经与有关各方论证和协商，确认该重大事项构成重大资产重组，于2017年3月4日发布了《关于重大资产重组停牌公告》。公司于2017年3月18日发布了《关于重大资产重组继续停牌公告》，公司股票自2017年3月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。2017年4月19日，公司召开第十届董事会第二十六次（临时）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，同意公司股票自2017

年4月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。2017年4月27日，公司召开第十届董事会第二十七次（临时）会议，会议审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》和《关于召开第七十六次（2017年第一次临时）股东大会的议案》，申请公司股票自2017年5月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过2个月，继续停牌事项已经公司第七十六次（2017年第一次临时）股东大会审议通过。2017年5月11日，公司在上海证券交易所上证e互动平台“上证e访谈”栏目以网络互动方式召开了关于重大资产重组事项的投资者说明会，就重大资产重组相关情况以及拟延期复牌的情况与投资者进行沟通和交流，在信息披露允许的范围内就投资者关注的主要问题进行了回答。2017年5月20日，公司发布了《关于重大资产重组继续停牌公告》，公司股票自2017年5月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过2个月。2017年6月20日，公司发布了《关于重大资产重组继续停牌公告》，公司股票自2017年6月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。

2017年7月17日至2017年7月19日，公司以现场及通讯相结合方式召开了第十届董事会第二十九次（临时）会议，会议审议通过了《关于〈信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等议案。2017年8月1日，公司收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函[2017]0885号）（以下简称“《问询函》”）并予以披露。2017年8月10日，公司披露了对《问询函》的回复意见及《发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》及其摘要等，并向上交所申请复牌，公司股票于2017年8月10日正式复牌。2018年1月18日，公司以现场及通讯相结合方式召开了第十一届董事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于〈信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易草案〉及其摘要的议案》等议案，并于2018年3月5日召开第七十八次（2018年第二次临时）股东大会，审议通过了上述议案。公司本次重组相关申请材料已被中国证监会受理。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### （二）社会责任工作情况

适用 不适用

公司2017年度社会责任报告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

### （三）环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

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、普通股股份变动情况表

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

适用 不适用

##### 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)

适用 不适用

## 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (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

√适用 □不适用

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
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	2016 年 3 月 1 日	3.80%	2,500,000,000	2016 年 3 月 24 日	2,500,000,000	2021 年 3 月 1 日
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	2016 年 3 月 15 日	3.50%	500,000,000	2016 年 3 月 31 日	500,000,000	2021 年 3 月 15 日
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	2016 年 5 月 25 日	5.56%	3,000,000,000	2016 年 7 月 14 日	3,000,000,000	2019 年 5 月 26 日
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	2016 年 8 月 11 日	4.50%	3,000,000,000	2016 年 9 月 6 日	3,000,000,000	2019 年 8 月 12 日

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）：

□适用 √不适用

## (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

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 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)	48,282
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	47,905
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

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 (%)	质押或冻结情况		股东 性质
				股份 状态	数量	
信达投资有限公司	0	774,518,291	50.81	质押	591,590,000	境内非国 有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	0	100,242,666	6.58	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	36,633,400	2.40	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	1.03	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有限公司	0	10,369,100	0.68	无	0	境内非国 有法人
中国农业银行股份有限公司 —景顺长城沪深300指数	9,169,268	9,169,268	0.6	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华 中证金融资产管理计划	0	7,178,284	0.47	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司 —景顺长城量化精选股票	7,051,835	7,051,835	0.46	无	0	未知
国海证券股份有限公司	6,900,000	6,900,000	0.45	无	0	未知
嘉实基金—农业银行—嘉实 中证金融资产管理计划	0	6,367,138	0.42	无	0	未知

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
信达投资有限公司	774,518,291	人民币普通股	774,518,291
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股	100,242,666
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	人民币普通股	36,633,400
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	人民币普通股	10,369,100
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深 300指数	9,169,268	人民币普通股	9,169,268
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
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化 精选股票	7,051,835	人民币普通股	7,051,835
国海证券股份有限公司	6,900,000	人民币普通股	6,900,000
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管 理计划	6,367,138	人民币普通股	6,367,138



上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第五大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2% 的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司 5.8% 的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司 100% 的股权。</p> <p>综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司 51.49% 的股权，为公司的控股股东。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>
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

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	龚建德
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

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

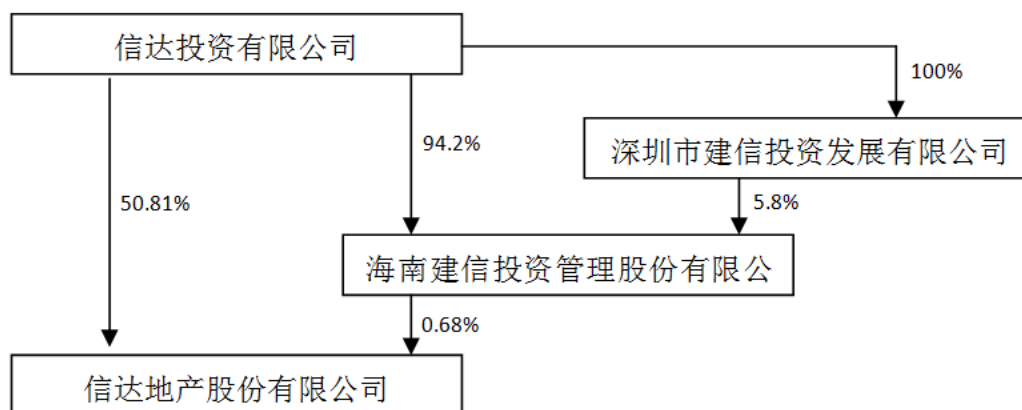
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用  不适用

名称	中华人民共和国财政部
----	------------

### 2 自然人

适用  不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

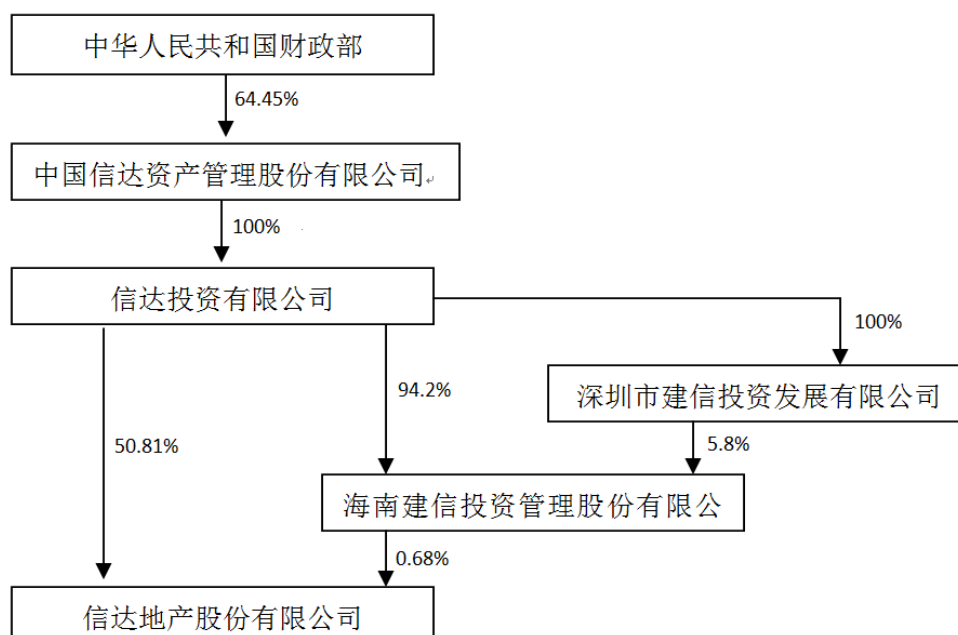
适用  不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用  不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用



**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

适用 不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

适用 不适用

**五、 其他持股在百分之十以上的法人股东**

适用 不适用

**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
丁晓杰	董事长、总经理	男	55	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	140.00	否
惠新民	董事	男	58	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
郑奕	董事	女	39	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
刘社梅	董事	男	54	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
张宁	董事、副总经理	男	51	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	126.00	否
梁志爱	董事	男	47	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
张圣平	独立董事	男	52	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
刘红霞	独立董事	女	54	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
徐斌	独立董事	男	54	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
黄凯	监事会主席	男	55	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	140.00	否
王兴华	监事	男	32	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
纪雪梅	职工监事	女	52	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
田小明	职工监事	男	41	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
杨海龙	职工监事	男	34	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
潘建平	副总经理	男	54	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	126.00	否
石爱民	副总经理	男	50	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	126.00	否

桂千层	高级管理人员	男	44	2014-08-14		0	0	0	无	119.00	否
陈瑜	总经理助理	男	51	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	119.00	否
陈戈	董事会秘书	男	48	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	119.00	否
贾洪浩	原董事长	男	60	2015-01-16	2017-09-22	0	0	0	无	105.00	否
霍文营	原独立董事	男	54	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	6.32	否
李黎明	原监事	男	55	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0	否
刘品	原职工监事	女	54	2016-08-23	2018-01-15	0	0	0	无	78.90	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1,230.52	/

备注：1. 以上人员在报告期内领取的薪酬不含当年发放的以前年度绩效工资 679.34 万元；

姓名	主要工作经历
丁晓杰	公司董事、总经理。曾任中国信达资产管理股份有限公司天津分公司党委书记、总经理，现任信达地产股份有限公司党委书记、董事、董事长、总经理。
惠新民	公司董事。曾任中国信达海南分公司副总经理（总经理级）。现任信达地产股份有限公司董事（中国信达资产管理股份有限公司部门总经理级）。
郑奕	公司董事。曾任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部协同处处长。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部子公司管理二处处长、信达国际控股有限公司董事、信达地产股份有限公司董事。
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、上海同达创业投资股份有限公司董事长、信达地产股份有限公司董事。
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。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。
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，兼任江西方兴科技有限公司董事、江西公路开发总公司董事，中电投江西核电有限公司监事。
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，副院长、高层管理教育中心执行主任。兼任哈尔滨银行股份有限公司独立董事、信达地产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，并为南国置业、新黄浦、信达地产独立董事及审计委员会主任委员。
徐斌	公司独立董事。曾任北京市建设设计研究院有限公司副总工程师、第二建筑设计院设计总监。现任中国建筑设计研究院中设建科（北京）建筑工程咨询有限公司总工程师，信达地产股份有限公司独立董事。
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、党委委员、纪委书记等职。现任信达地产股份有限公司党委副书记、监事会主席
王兴华	公司监事。曾任东城区建国门街道工委办公室副主任，东城区建国门街道网络化社会服务管理分中心主任。现任北京崇远投资经营公司董事会办公室主任，信达地产股份有限公司监事。
纪雪梅	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司综合管理部副总经理。
田小明	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司风险审计部副总经理
杨海龙	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司监事会办公室主任助理兼风险审计部总经理助理。
潘建平	公司副总经理。现任信达地产股份有限公司党委委员、副总经理。
石爱民	公司副总经理。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、信达地产股份有限公司董事会秘书等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、副总经理。
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。现任信达地产股份有限公司总经理助理。
陈戈	公司董事会秘书。曾任上海信达立人投资管理有限公司副总经理，信达地产股份有限公司项目发展部副总经理（主持工作）、上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司副总经理、总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事会秘书兼任董事会办公室主任。
贾洪浩	原公司董事长。现已离任。
霍文营	原公司独立董事。现已离任。
李黎明	公司监事。现已离任。2015-2017 年度任职期间薪酬为零。
刘品	公司职工监事。现已离任。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 董事、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
郑奕	中国信达资产管理股份有限公司	集团管理部子公司管理二处处长	2014年4月
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
王兴华	北京崇远投资经营公司	办公室主任	2017年12月1日
在股东单位任职情况的说明	无		

**(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
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	江西方兴科技有限公司	董事	2014年6月12日
梁志爱	江西公路开发总公司	董事	2016年3月8日
梁志爱	中电投江西核电有限公司	董事	2009年9月
张圣平	北京大学	光华管理学院金融系副教授，副院长、高层管理教育中心执行主任。	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
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	1999年1月

		导师	
刘红霞	南国置业股份有限公司	独立董事	2015 年 01 月 15 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	无		

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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	1,230.52

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
贾洪浩	董事长	离任	退休
李黎明	监事	离任	任期届满
郑奕	董事	聘任	股东大会选举产生
王兴华	监事	聘任	股东大会选举产生



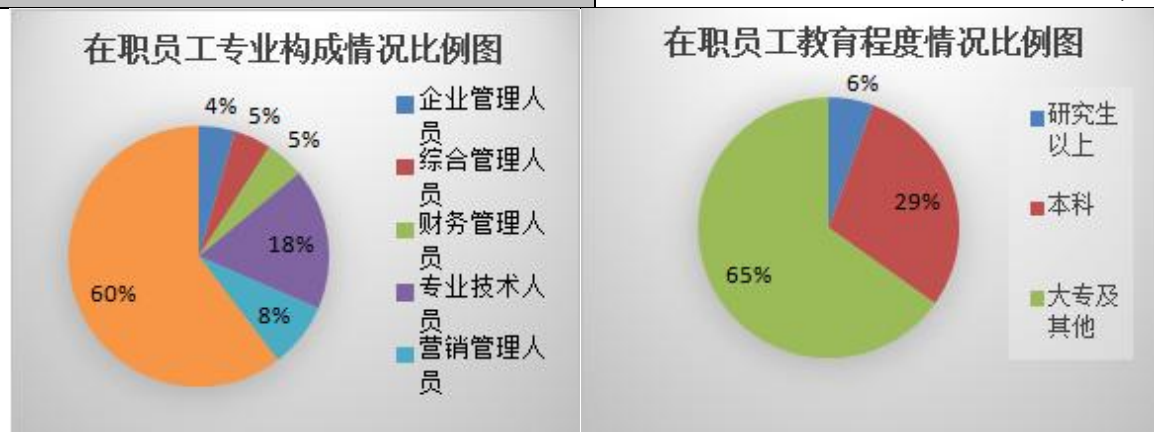
五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

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	97
主要子公司在职员工的数量	2,245
在职员工的数量合计	2,342
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理人员	105
综合管理人员	109
财务管理人员	113
专业技术人员	411
营销管理人员	190
物业服务人员	1,414
合计	2,342
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	129
本科	687
大专及其他	1,526
合计	2,342



### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

适用  不适用

公司实施人才工程建设,按照“有利于优秀人才集聚,有利于优秀人才脱颖而出,有利于优秀人才发挥作用”的要求,增强人才储备意识,推进人才强企战略;不断完善人才开发管理机制,健全人才培养和使用体系,保障人才建设资金投入;加强宣传引导,大力营造有利于人才辈出、人尽其才、才尽其用的良好氛围。

先后组织开展多期培训,与专业培训机构合作,为员工搭建市场化的培训平台,鼓励员工进行学历提升,以及职称、资质方面的考取,全方位多角度的帮助员工提高业务能力和管理水平,开拓员工视野,拓展创新思维。

截至 2017 年 12 月,信达地产共计开展培训活动 60 余项,累计培训天数近 100 天,培训人员近 1300 人次,房地产开发板块员工培训率达到 100%。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

### 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、 公司治理相关情况说明

适用  不适用

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,从全体股东利益出发,不断提高公司治理水平,建设和谐、透明、高效的董事会,强化战略管理,内控建设和风险防控,加强信息披露、投资者关系管理工作,提升企业文化和社会责任建设,公司可持续发展能力进一步提高。

报告期内,公司共召开了 2 次股东大会、9 次董事会、8 次董事会专门委员会会议。公司股东大会的召集、召开等程序完全符合相关规定,能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司根据房地产相关政策导向,开展战略研究工作,使得公司战略实施更加与时俱进,2017 年公司还重点推进了专项业务规划的编制与落实工作,包括制定信息化建设规划、调研物业板块发展思路、实施人才工程建设规划、落实成本管理专项提升方案等,取得了良好的成效。

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 2017 年发布了 70 份临时公告,定期报告 4 份,以及对外投资、重大资产重组等各项临时公告。公司举办 2016 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。公司建立健全了舆情管理体系,加强舆情监测和分析,认真倾听媒体声音,加强媒体沟通交流,媒体对公司的认知度和认同度有所提高。

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

适用 不适用

## 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
第七十五次（2016 年度）股东大会	2017 年 4 月 19 日	www. sse. com. cn	2017 年 4 月 20 日
第七十六次（2016 年第一次临时）股东大会	2017 年 5 月 19 日	www. sse. com. cn	2017 年 5 月 20 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 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 出席股东大会的次数
		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	7	5	2	0	0	否	2
丁晓杰	否	9	4	5	0	0	否	0
惠新民	否	9	4	5	0	0	否	1
刘社梅	否	9	5	4	0	0	否	0
张宁	否	9	5	4	0	0	否	2
梁志爱	否	9	2	7	0	0	否	0
霍文营	是	9	3	6	0	0	否	0
张圣平	是	9	2	7	0	0	否	1
刘红霞	是	9	4	5	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	9

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三)其他

适用 不适用

### 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

适用 不适用

### 五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

### 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

适用 不适用

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

适用 不适用

### 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

适用 不适用

### 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

适用 不适用

经公司第七十五次（2016 年度）股东大会审议通过，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2017 年度内控审计机构，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2017 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，在内部控制审计过程中，也没有发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。《内部控制审计报告》详见上海证券交易所 [www. sse. com. cn](http://www.sse.com.cn) 的公告。  
是否披露内部控制审计报告：是

### 十、 其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 信地 01	136251	2016 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	25	3.80%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	16 信地 02	136294	2016 年 3 月 15 日	2021 年 3 月 15 日	5	3.50%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 信地 03	135496	2016 年 5 月 25 日	2019 年 5 月 26 日	30	5.56%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 信地 04	135727	2016 年 8 月 11 日	2019 年 8 月 12 日	30	4.50%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

备注: 1. “16 信地 01”、“16 信地 02”为面向合格投资者公开发行,“16 信地 03”、“16 信地 04”为面向合格投资者非公开发行。

2. 上表中发行日为本期债券的发行首日。

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2017 年 3 月 1 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)”2016 年 3 月 1 日至 2017 年 2 月 28 日期间的利息。

公司已于 2017 年 3 月 15 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)”2016 年 3 月 15 日至 2017 年 3 月 14 日期间的利息。

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

公司已于 2017 年 8 月 14 日支付“信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)”2016 年 8 月 12 日至 2017 年 8 月 11 日期间的利息。

公司已于 2018 年 3 月 1 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)”2017 年 3 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日期间的利息。

公司已于 2018 年 3 月 15 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）”2017 年 3 月 15 日至 2018 年 3 月 14 日期间的利息。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“16 信地 01”为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

“16 信地 02”为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

“16 信地 03”为 3 年期，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

“16 信地 04”为 3 年期，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

报告期内，上市公司债券均未到债券含权条款行权期，未发生行权。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
	联系人	谷兵
	联系电话	010-88085812
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

## 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

公司“16 信地 01”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 25 亿元，扣除发行费用后用于偿还金融机构借款及补充公司流动资金，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，已按照募集资金运用计划使用完毕。

公司“16 信地 02”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 5 亿元，扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，已按照募集资金运用计划使用完毕。

公司“16 信地 03”非公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 30 亿元，扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，已按照募集资金运用计划使用完毕。

公司“16 信地 04”非公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 30 亿元，扣除发行费用后用于偿还金融机构借款和补充流动资金，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，已按照募集资金运用计划使用完毕。

公司严格遵循相关法律法规及公司内部资金管理制度，履行募集资金使用的相关程序，遵守募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定，募集资金专项账户运作正常。

#### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2017 年 5 月 26 日出具了《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2017）》（信评委函字[2017]跟踪 204 号）、《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2017）》（信评委函字[2017]跟踪 205 号）。本次跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为 AA；维持评级展望为稳定；维持“16 信地 01”、“16 信地 02”“16 信地 03”及“16 信地 04”公司债券信用等级为 AA。

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2018 年 3 月 5 日出具了《中诚信证评关于“16 信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》（信评委公告[2018]017 号）及《中诚信证评关于“16 信地 03”和“16 信地 04”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》（信评委公告[2018]016 号），中诚信证评决定上调公司的主体信用级别至 AA+，评级展望为稳定，上调“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”、“16 信地 04”信用级别为 AA+。

#### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的公司债券报告期内均未采取增信措施，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其他偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

#### 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

#### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为公司“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”、“16 信地 04”的债券受托管理人，在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管



理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的经营情况、财务状况、资信状况、对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等情况进行监督。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,817,165,469.52	2,096,035,631.00	34.40%	房地产营业利润增加
流动比率	1.93	2.31	-16.45%	无
速动比率	0.74	0.50	48.00%	规模做大，资金余量增加
资产负债率 (%)	86.01%	85.69%	0.37%	无
EBITDA 全部债务比	4.55%	3.76%	21.01%	无
利息保障倍数	1.21	0.77	57.14%	房地产营业利润增加，融资利息成本降低
现金利息保障倍数	7.82	0.60	1,203.33%	销售回笼资金增加，支付利息金额减少
EBITDA 利息保障倍数	1.24	0.78	58.97%	无
贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00%	无
利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00%	无

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2017 年 6 月 5 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据”2016 年 6 月 5 日至 2017 年 6 月 4 日期间的利息。

公司已于 2017 年 8 月 26 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据”2016 年 8 月 26 日至 2017 年 8 月 25 日期间的利息。

公司已于 2017 年 12 月 15 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据”2016 年 12 月 15 日至 2017 年 12 月 14 日期间的利息。

除上述债务融资工具以外，公司不存在其他债务融资工具。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司系统获得的银行授信总额合计 585.95 亿元。其中，已使用授信额度 411.73 亿元，剩余未使用授信额度为 174.22 亿元。报告期内，公司银行贷款均按时偿还。

**十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况**

√适用 不适用

报告期内，公司均严格执行公司债券募集说明书中所作出的承诺。

**十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响**

√适用 不适用

截至报告期末，公司当年累计新增借款未超过上年末净资产的百分之二十；公司当年累计新增对外担保（不包括对合并报表子公司担保）未超过上年末净资产的百分之二十。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

安永华明(2018)审字第61210341\_A01号  
信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了信达地产股份有限公司的财务报表，包括2017年12月31日的合并及公司资产负债表，2017年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的信达地产股份有限公司的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2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于信达地产股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p><b>存货减值</b></p> <p>于2017年12月31日，信达地产股份有限公司及其子公司（“信达地产集团”）的存货账面价值约为人民币383亿元，计提的存货减值准备约为人民币5.37亿元。如财务报表附注五、11中所述，该等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。存货可变现净值的估计依据管理层的判断和估计，例如对售价以及预计完工成本的估计。该等估计受到对未来市场的看法以及对经济环境的判断的影响。管理层在进行售价的估计时，参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格。</p> <p>财务报表附注五、11，附注五、26以及附注七、9。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：1) 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；2) 获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；3) 对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况进行合理性分析；4) 我们还对财务报表附注五、11，附注五、26以及附注七、9与存货减值有关的披露进行了检查。</p>
<p><b>合并范围</b></p> <p>于2017年12月31日，信达地产集团存在通过合作方式向被投资方的地产项目进行的投资。管理层需要评估信达地产集团通过该等投资对被投资方是否具有控制，以此确认是否需要将其纳入合并范围。该等评估复杂并涉及重大判断。当管理层评估结果显示信达地产集团在被投资方中享有重大的可变回报且其拥有权力能主导被投资方的相关活动以影响可变回报金额时，才合并该被投资方。</p> <p>财务报表附注五、6，附注五、26以及附注九、1与附注九、4。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：获取每一个被投资方的投资协议，了解该项目的投资背景（包括但不限于设立目的、投资项目、相关活动、决定其相关活动的机制、信达地产集团与其它投资方之间的关系等），评估信达地产集团享有的权利是否足够使其对该等被投资方的相关活动拥有权力，是否通过该等权力影响可变回报，以及可变回报是否重大。我们将执行上述审计程序后形成的结论与公司的判断进行对比，以确认合并范围是否正确。我们还对财务报表附注五、6，附注五、26以及附注九、1与附注九、4有关的披露进行了检查。</p>

#### 四、其他信息

信达地产股份有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估信达地产股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督信达地产股份有限公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对信达地产股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致信达地产股份有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就信达地产股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：吴德明

中国注册会计师：罗春艳

中国 北京

2018年3月27日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2017 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	16,190,497,157.55	8,389,381,274.76
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	68,001,900.00	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	七、3	2,450,000.00	-
应收账款	七、4	521,389,248.11	458,930,379.05
预付款项	七、5	838,997,358.85	166,328,497.92
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息	七、6	149,544,094.41	11,535,555.56
应收股利	七、7	253,687.85	-
其他应收款	七、8	810,777,276.61	1,318,725,122.01
买入返售金融资产		-	-
存货	七、9	38,305,537,820.21	45,613,670,513.73
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	七、10	5,517,263,209.35	2,155,077,124.86
流动资产合计		62,404,711,752.94	58,113,648,467.89
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款		-	-
可供出售金融资产	七、11	2,978,604,072.18	3,728,661,915.32
持有至到期投资		-	-
长期应收款	七、12	21,186,548.77	60,574,892.86
长期股权投资	七、13	2,350,862,546.24	786,276,798.57
投资性房地产	七、14	1,575,287,081.59	814,962,133.51
固定资产	七、15	277,062,466.92	288,755,354.13
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	七、16	3,357,220.77	2,502,424.90
开发支出		-	-
商誉	七、17	94,981,050.04	94,981,050.04
长期待摊费用	七、18	14,114,677.95	13,051,084.18
递延所得税资产	七、19	957,651,949.86	734,042,202.98
其他非流动资产	七、20	1,274,935,236.21	487,280,364.17
非流动资产合计		9,548,042,850.53	7,011,088,220.66

资产总计		71,952,754,603.47	65,124,736,688.55
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、21	17,000,000.00	523,530,000.00
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	七、23	2,633,660,480.52	2,616,665,239.09
预收款项	七、24	13,677,932,949.20	11,718,297,904.81
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	七、25	346,513,787.35	245,828,813.43
应交税费	七、26	1,931,690,987.79	988,736,957.79
应付利息	七、27	503,797,849.25	485,206,413.46
应付股利	七、28	731,383.20	731,383.20
其他应付款	七、29	4,069,878,917.04	1,354,141,711.20
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	七、30	9,203,550,000.00	7,256,187,704.51
其他流动负债			
流动负债合计		32,384,756,354.35	25,189,326,127.49
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、31	16,465,650,000.01	17,650,993,000.00
应付债券	七、32	11,980,451,756.52	11,968,433,085.90
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	七、33	704,753,300.00	657,000,000.00
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债	七、35	16,323,565.77	1,233,278.73
递延收益	七、36	214,748,746.78	207,670,980.00
递延所得税负债	七、19	118,929,159.84	132,168,974.18
其他非流动负债	七、37	-	99,139.22
非流动负债合计		29,500,856,528.92	30,617,598,458.03
负债合计		61,885,612,883.27	55,806,924,585.52
<b>所有者权益</b>			
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	1,539,069,303.56	1,539,691,336.10
减：库存股		-	-



其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
一般风险准备		-	-
未分配利润	七、40	6,782,747,779.64	5,954,371,351.83
归属于母公司所有者权益合计		9,846,077,525.20	9,018,323,129.93
少数股东权益		221,064,195.00	299,488,973.10
所有者权益合计		10,067,141,720.20	9,317,812,103.03
负债和所有者权益总计		71,952,754,603.47	65,124,736,688.55

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

### 母公司资产负债表

2017 年 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		3,281,373,558.33	1,402,856,122.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		2,393,100.00	-
预付款项		2,018,233.52	6,038,968.69
应收利息		108,172.60	
应收股利		550,253,687.85	585,000,000.00
其他应收款	十七、1	6,109,319,427.21	7,070,124,143.14
存货		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		517,000,000.00	-
流动资产合计		10,462,466,179.51	9,064,019,234.47
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	十七、5	2,898,551,797.18	3,322,409,640.32
持有至到期投资		-	-
长期应收款		9,053,100,000.00	11,127,100,000.00
长期股权投资	十七、2	6,892,936,939.37	6,177,905,779.52
投资性房地产		-	-
固定资产		4,485,954.53	4,565,890.73
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		2,001,922.94	809,131.89
开发支出		-	-

商誉		-	-
长期待摊费用		8,256,419.27	9,732,918.33
递延所得税资产		-	7,500,000.00
其他非流动资产		235,000,000.00	85,000,000.00
非流动资产合计		19,094,333,033.29	20,735,023,360.79
资产总计		29,556,799,212.80	29,799,042,595.26
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	400,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		719,376.26	558,563.37
预收款项		-	-
应付职工薪酬		95,246,611.87	75,813,758.51
应交税费		24,372,005.39	28,519,738.23
应付利息		108,045,836.22	158,547,347.38
应付股利		-	-
其他应付款		2,548,000,656.64	1,530,498,927.77
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		2,750,000,000.00	2,874,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,526,384,486.38	5,067,938,335.26
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,600,000,000.00	5,060,000,000.00
应付债券		11,980,451,756.52	11,968,433,085.90
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		16,580,451,756.52	17,028,433,085.90
负债合计		22,106,836,242.90	22,096,371,421.16
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		208,712,001.50	208,712,001.50
未分配利润		370,921,163.11	623,629,367.31

所有者权益合计		7,449,962,969.90	7,702,671,174.10
负债和所有者权益总计		29,556,799,212.80	29,799,042,595.26

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

**合并利润表**  
2017 年 1—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		15,216,048,901.01	11,570,681,956.33
其中：营业收入	七、41	15,216,048,901.01	11,570,681,956.33
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		14,060,360,683.76	11,229,349,755.02
其中：营业成本	七、41	10,930,933,268.56	8,706,015,125.27
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	七、42	976,444,149.53	924,440,230.62
销售费用	七、43	361,032,582.98	306,054,927.26
管理费用	七、44	524,276,101.88	397,766,618.91
财务费用	七、45	922,830,412.46	714,145,812.37
资产减值损失	七、46	344,844,168.35	180,927,040.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、47	2,794,600.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	七、48	609,790,643.85	939,377,414.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-182,274,307.02	-45,116,649.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、49	630,445.49	215,518.84
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
其他收益	七、50	4,918,303.44	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,773,822,210.03	1,280,925,134.64
加：营业外收入	七、51	8,453,332.87	30,089,249.39
减：营业外支出	七、52	7,131,899.11	2,751,227.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,775,143,643.79	1,308,263,156.60
减：所得税费用	七、53	709,956,800.44	455,392,767.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,065,186,843.35	852,870,388.79
（一）按经营持续性分类			

1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		1,065,186,843.35	852,870,388.79
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-	-
(二) 按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		53,899,162.50	-28,125,012.18
2. 归属于母公司股东的净利润		1,011,287,680.85	880,995,400.97
六、其他综合收益的税后净额		-	-152,013,951.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-152,013,951.79
(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		-	-152,013,951.79
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		-	-152,013,951.79
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		1,065,186,843.35	700,856,437.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,011,287,680.85	728,981,449.18
归属于少数股东的综合收益总额		53,899,162.50	-28,125,012.18
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.66	0.58
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.66	0.58

定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司利润表  
2017年1—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	十七、3	331,062,560.51	499,480,783.29
减：营业成本		-	-

税金及附加		2,354,741.45	7,301,460.60
销售费用		-	-
管理费用		132,072,020.53	113,984,465.80
财务费用		518,969,607.47	626,418,576.26
资产减值损失		70,000,000.00	30,000,000.00
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）	十七、4	351,499,581.15	636,243,690.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,925,755.15	11,085,320.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-10,241.82	-
其他收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-40,844,469.61	358,019,971.36
加：营业外收入		1,265.85	778.06
减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-40,843,203.76	358,020,749.42
减：所得税费用		28,953,747.40	30,587,110.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,796,951.16	327,433,638.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,796,951.16	327,433,638.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
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		-69,796,951.16	327,433,638.47
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：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

## 合并现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,773,522,675.96	16,437,134,775.71
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	七、54	9,239,210,205.21	9,339,081,988.15
经营活动现金流入小计		27,012,732,881.17	25,776,216,763.86
购买商品、接受劳务支付的现金		4,449,472,612.12	15,148,048,963.76
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		360,155,556.89	312,289,076.48
支付的各项税费		1,991,123,465.06	1,673,443,719.39
支付其他与经营活动有关的现金	七、54	5,799,650,404.83	10,133,573,514.11
经营活动现金流出小计		12,600,402,038.90	27,267,355,273.74
经营活动产生的现金流量净额		14,412,330,842.27	-1,491,138,509.88
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		70,799,185,231.19	47,501,541,508.39
取得投资收益收到的现金		585,496,350.95	700,560,019.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,680,090.20	52,250,751.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、55	444,148,148.88	682,210,695.37
收到其他与投资活动有关的现金	七、54	2,747,159,102.00	4,363,227,136.00
投资活动现金流入小计		74,591,668,923.22	53,299,790,110.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,205,346.42	5,021,260.70
投资支付的现金		71,364,144,828.67	48,449,140,536.00
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、55	1,028,884,400.00	20,990,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、54	6,652,282,226.63	4,376,245,260.48
投资活动现金流出小计		79,052,516,801.72	52,851,397,057.18

投资活动产生的现金流量净额		-4,460,847,878.50	448,393,053.57
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	20,000,000.00
取得借款收到的现金		8,340,114,891.70	18,119,697,704.51
发行债券收到的现金			8,963,550,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、54	336,260,000.00	1,806,949,799.15
筹资活动现金流入小计		8,676,374,891.70	28,910,197,503.66
偿还债务支付的现金		8,294,981,182.84	20,123,407,595.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,474,826,924.05	2,619,957,339.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		65,504,746.10	-
支付其他与筹资活动有关的现金	七、54	42,000,000.00	2,464,382,222.22
筹资活动现金流出小计		10,811,808,106.89	25,207,747,157.11
筹资活动产生的现金流量净额		-2,135,433,215.19	3,702,450,346.55
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、55	7,816,049,748.58	2,659,704,890.24
加：期初现金及现金等价物余额		8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、55	16,119,918,544.92	8,303,868,796.34

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

### 母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	100,000,000.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		16,862,210,614.69	16,659,851,442.26
经营活动现金流入小计		16,862,210,614.69	16,759,851,442.26
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		78,029,607.01	59,318,441.41
支付的各项税费		45,200,734.82	20,039,962.42
支付其他与经营活动有关的现金		12,654,920,126.51	22,650,791,006.88
经营活动现金流出小计		12,778,150,468.34	22,730,149,410.71
经营活动产生的现金流量净额		4,084,060,146.35	-5,970,297,968.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		64,939,751,682.49	34,567,800,000.00
取得投资收益收到的现金		429,515,044.13	236,011,927.91
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		87,291,533.38	752,073,547.48

收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		65,456,558,260.00	35,555,885,475.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		487,295.00	1,009,469.06
投资支付的现金		65,460,730,004.00	35,656,800,000.00
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		65,461,217,299.00	35,657,809,469.06
投资活动产生的现金流量净额		-4,659,039.00	-101,923,993.67
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		550,000,000.00	3,350,000,000.00
发行债券收到的现金		-	8,963,550,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	61,079,450.70
筹资活动现金流入小计		550,000,000.00	12,374,629,450.70
偿还债务支付的现金		1,534,000,000.00	4,914,420,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,213,883,671.66	1,043,222,076.47
支付其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计		2,750,883,671.66	5,957,642,076.47
筹资活动产生的现金流量净额		-2,200,883,671.66	6,416,987,374.23
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,878,517,435.69	344,765,412.11
加：期初现金及现金等价物余额		1,402,856,122.64	1,058,090,710.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,281,373,558.33	1,402,856,122.64

法定代表人：丁晓杰 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**  
2017 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	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		
一、上年期末余额	1,524,260,442.00	1,539,691,336.10	-	-	-	-	-	5,954,371,351.83	299,488,973.10	9,317,812,103.03
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	1,539,691,336.10	-	-	-	-	-	5,954,371,351.83	299,488,973.10	9,317,812,103.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-622,032.54	-	-	-	-	-	828,376,427.81	-78,424,778.10	749,329,617.17
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	1,011,287,680.85	53,899,162.50	1,065,186,843.35
(二)所有者投入和减少资本	-	-622,032.54	-	-	-	-	-	-	-66,819,194.50	-67,441,227.04
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	-	-622,032.54	-	-	-	-	-	-	-66,819,194.50	-67,441,227.04
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-182,911,253.04	-65,504,746.10	-248,415,999.14
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	-	-	-	-	-	-	-	-182,911,253.04	-65,504,746.10	-248,415,999.14
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	1,539,069,303.56	-	-	-	-	-	6,782,747,779.64	221,064,195.00	10,067,141,720.20

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	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		
一、上年期末余额	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
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	1,542,762,376.77	-	152,013,951.79	-	-	-	5,225,801,995.06	299,796,400.60	8,744,635,166.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-3,071,040.67	-	-152,013,951.79	-	-	-	728,569,356.77	-307,427.50	573,176,936.81
(一) 综合收益总额	-	-5,889,276.00	-	-152,013,951.79	-	-	-	880,995,400.97	-28,125,012.18	694,967,161.00

(二) 所有者投入和减少资本	-	2,818,235.33	-	-	-	-	-	-	27,817,584.68	30,635,820.01
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
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	-	2,818,235.33	-	-	-	-	-	-	7,817,584.68	10,635,820.01
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-152,426,044.20	-	-152,426,044.20
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	-	-152,426,044.20
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	1,539,691,336.10	-	-	-	-	-	5,954,371,351.83	299,488,973.10	9,317,812,103.03

法定代表人：丁晓杰 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  
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	-	-	208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10
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	-	-	208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-252,708,204.20	-252,708,204.20
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-69,796,951.16	-69,796,951.16
（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	-	-	-	-	-	-182,911,253.04	-182,911,253.04
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-182,911,253.04	-182,911,253.04
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	-	-	208,712,001.50	370,921,163.11	7,449,962,969.90

项目	上期						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	-	-	175,968,637.65	481,365,136.89	7,527,663,579.83
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	-	-	175,968,637.65	481,365,136.89	7,527,663,579.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	32,743,363.85	142,264,230.42	175,007,594.27
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	327,433,638.47	327,433,638.47
（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	-	-	-	-	32,743,363.85	-185,169,408.05	-152,426,044.20
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	32,743,363.85	-32,743,363.85	-
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	-	-	208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10

法定代表人：丁晓杰 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

√适用 □不适用

信达地产股份有限公司(以下简称“本公司”)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。本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。本公司及子公司(以下统称“本集团”)主要从事房地产开发业务。

本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(现已更名为“浙江信达地产有限公司”)、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(现已处置)、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 2017 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数为 1,524,260,442 股,详见附注七、38。

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,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 2018 年 3 月 27 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

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本年度变化情况参见附注八“合并范围的变更”。

## 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(统称“企业会计准则”)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

适用 不适用

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:

适用 不适用

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及存货计价方式,具体参见附注五、11 及 22。

### 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 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。



## 2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 3. 营业周期

适用 不适用

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

适用 不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### 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(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，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(或发行股份面值总额)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。

### 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(或发行的权益性证券的公允价值)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(或发行的权益性证券的公允价值)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(或发行的权益性证券的公允价值)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(或发行的权益性证券的公允价值)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

适用 不适用

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(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

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

√适用 □不适用

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. 金融工具

√适用 □不适用

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。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。

本年度及上年度，本集团持有的金融资产仅为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项及可供出售金融资产。

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。

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。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。

本年度及上年度，本集团的金融负债仅为其他金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

### 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

本集团于资产负债表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（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、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（不包括尚未发生的未来信用损失）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（即初始确认时计算确定的实际利率）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（包括单项金额重大和不重大的金融资产），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。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

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。

### 10. 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

√适用 □不适用

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：

√适用 □不适用

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）	
不计提坏账组合	本集团根据款项性质及债务单位的信用风险特征确定应收款项组合，如保证金或押金；中国信达资产管理股份有限公司集团及其下属公司应收款项；对合营、联营企业及其股东单位的项目合作款等作为特殊信用特征组合进行考量，根据评估此类款项发生坏账损失的可能性极小，一般不计提坏账准备。
账龄分析组合	对于其他的应收款项本集团以账龄风险特征确认应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

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
-------	-----	-----

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
不计提坏账组合	0.00	0.00

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

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	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。

## 11. 存货

√适用 □不适用

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、低值易耗品等。

存货按照成本进行初始计量。房地产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，房地产开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的房地产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。

于资产负债表日，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。计提存货跌价准备时，房地产开发成本、房地产开发产品按单个存货项目计提。与在同一地区开发和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

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。

## 12. 长期股权投资

√适用 □不适用

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。

### 13. 投资性房地产

#### (1). 如果采用成本计量模式的：

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的进行折旧或摊销。

## 14. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

### (2). 折旧方法

适用 不适用

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
运输设备	年限平均法	8-10	2%	9.80-12.25
其他设备	年限平均法	5	2%	19.60

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。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 15. 在建工程

适用 不适用

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。

## 16. 借款费用

适用 不适用

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。

## 17. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 18. 资产减值

适用 不适用

本集团对除存货、递延所得税及金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表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。

## 19. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

## 20. 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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 21. 预计负债

适用 不适用

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。

## 22. 收入

适用 不适用

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

于资产负债表日，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

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。

#### 租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 23. 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。

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。

#### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

**(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**√适用  不适用

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

**24. 递延所得税资产/递延所得税负债**√适用  不适用

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资产负债表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。

本集团于资产负债表日，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。

于资产负债表日，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。于资产负债表日，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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

**25. 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**√适用  不适用

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。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。

## (2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## 26. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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、本集团享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、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；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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

以下对于资产负债表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的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以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损益表中确认其减值损失。

#### 商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### 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。

#### 在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

#### 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。

## 27. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
《财政部关于修订印发一般企业财	本次会计政策变更经公司第十一届	其他收益 营业外收入 本年调增其

务报表格式的通知》(财会[2017]30号)在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目,与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报。	董事会第四次会议(2017年度)审议通过。	他收益金额人民币4,918,303.44元,调减营业外收入金额人民币4,918,303.44元。
《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目,原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益,改为在“资产处置收益”中列报。企业应追溯重述上年比较数字。	本次会计政策变更经公司第十一届董事会第四次会议(2017年度)审议通过。	资产处置收益营业外收入营业外支出 本年调增资产处置收益金额人民币630,445.49元,调减营业外收入金额人民币634,890.39元,调减营业外支出金额人民币4,444.90元。上年调增资产处置收益金额人民币215,518.84元,调减营业外收入金额人民币220,830.93元,调减营业外支出金额人民币5,312.09元。

## (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 28. 其他

适用 不适用

### (1) 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。

### (2) 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一项收益权。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(或最有利市场)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。

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

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人应税收入按17%、11%、6%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税;一般纳税人销售	17%、11%、6%、5%、3%

	自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税；小规模纳税人按应税收入的3%计缴增值税。	
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

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	137,240.02	247,606.60
银行存款	16,119,781,304.90	8,303,621,189.74
其他货币资金	70,578,612.63	85,512,478.42
合计	16,190,497,157.55	8,389,381,274.76
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。于2017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70,578,612.63元(2016年12月31日，人民币85,512,478.42元)。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	-	-
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,001,900.00	-
其中：债务工具投资	68,001,900.00	-
权益工具投资	-	-
合计	68,001,900.00	-

### 3、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	-	-
商业承兑票据	2,450,000.00	-
合计	2,450,000.00	-

## 4、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

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	-	-	-	-	-	14,072,360.00	3.00	703,618.00	5.00	13,368,742.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	440,997,218.71	83.24	5,538,294.75	1.26	435,458,923.96	364,162,307.65	77.61	6,539,610.89	1.80	357,622,696.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	88,763,996.60	16.76	2,833,672.45	3.19	85,930,324.15	90,994,113.76	19.39	3,055,173.47	3.36	87,938,940.29
合计	529,761,215.31	/	8,371,967.20	/	521,389,248.11	469,228,781.41	/	10,298,402.36	/	458,930,379.05

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

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	413,847,250.41	-	-
1 至 2 年	9,172,895.05	458,644.75	5.00
2 至 3 年	2,972,180.83	445,827.12	15.00
3 至 4 年	664,800.74	166,200.19	25.00
4 至 5 年	4,689,360.00	2,344,680.00	50.00
5 年以上	2,122,942.69	2,122,942.69	100.00
合计	433,469,429.72	5,538,294.75	1.27

确定该组合依据的说明：

详见会计政策五、10。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

信用风险特征组合中按特殊信用特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2017 年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	7,527,788.99	预计可收回

(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 1,870,679.48 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,797,114.64 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). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

对方名称	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例%
广东至德产业开发投资有限公司	第三方	357,952,343.80	1 年以内	67.57
重庆市农业生产资料(集团)有限公司	第三方	24,250,889.74	1 年以内	4.58
上海艺高装饰工程有限公司	第三方	8,217,458.27	1 年以内	1.55
新疆亿和兴达房地产开发有限公司	第三方	6,250,000.00	1-2 年	1.18
中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	第三方	4,689,360.00	4-5 年	0.89
合计		401,360,051.81		75.77

于 2017 年 12 月 31 日，金额前五名的应收账款计提坏账准备人民币 2,657,180.00 元。(2016 年 12 月 31 日：人民币 703,618.00 元)

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

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	823,701,463.55	98.18	77,125,597.40	46.37
1 至 2 年	5,408,216.20	0.64	22,143,937.29	13.31
2 至 3 年	1,341,738.82	0.16	3,493,214.95	2.10
3 年以上	8,545,940.28	1.02	63,565,748.28	38.22
合计	838,997,358.85	100.00	166,328,497.92	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

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%
合肥市国土资源局保证金专户	非关联方	700,000,000.00	1年以内	预付土地款	83.43
青岛市黄岛区长江路街道办事处 经管审计中心	非关联方	80,000,000.00	1年以内	预付土地整理费	9.54
阜蒙县住建局村镇建设办公室	非关联方	5,980,000.00	4-5年	预缴城市配套费	0.71
宁波市永能电力产业投资有限公司	非关联方	4,833,480.00	1年以内	预付工程款	0.58
海南万泰建筑工程有限公司	非关联方	3,953,223.42	1年以内	预付工程款	0.47
合计		794,766,703.42			94.73

## 6、 应收利息

## (1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	149,435,921.81	11,535,555.56
理财产品利息	108,172.60	-
合计	149,544,094.41	11,535,555.56

其他说明:

□适用 √不适用

## 7、 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)	253,687.85	-
合计	253,687.85	-

## (2). 重要的账龄超过1年的应收股利:

□适用 √不适用

## 8、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

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	10,700,000.00	1.27	10,700,000.00	100	0.00	16,759,909.00	1.24	10,717,500.00	63.95	6,042,409.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	815,579,108.33	96.42	15,495,661.87	1.90	800,083,446.46	1,216,692,005.82	89.71	12,446,165.18	1.02	1,204,245,840.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	19,537,347.26	2.31	8,843,517.11	45.27	10,693,830.15	122,783,705.50	9.05	14,346,833.13	11.68	108,436,872.37
合计	845,816,455.59	/	35,039,178.98	/	810,777,276.61	1,356,235,620.32	/	37,510,498.31	/	1,318,725,122.01

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

单位：元币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
巴州佳晟置业有限责任公司	10,700,000.00	10,700,000.00	100%	预计不可收回
合计	10,700,000.00	10,700,000.00	/	/

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年以内小计	129,296,777.13		
1至2年	25,816,915.04	1,290,845.75	5
2至3年	10,063,723.71	1,509,558.56	15
3至4年	1,143,471.37	285,867.84	25
4至5年	10,157,123.39	5,078,561.70	50
5年以上	7,330,828.02	7,330,828.02	100
合计	183,808,838.66	15,495,661.87	2.95

确定该组合依据的说明：

详见重要会计政策及会计估计五、10

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

信用风险特征组合中按特殊信用特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元币种：人民币

项目	2017年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	452,516,242.30	预计可收回
保证金	179,254,027.37	预计可收回
合计	631,770,269.67	

## (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 6,485,754.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 8,283,996.37 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

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	673,076.96

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□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	102,192,923.54	181,317,538.34
应收外部业务单位往来款	363,132,698.92	838,663,625.88
支付的押金、保证金	277,775,706.65	263,266,673.96
诉讼款	13,982,998.61	13,982,998.61
其他	88,732,127.87	59,004,783.53
合计	845,816,455.59	1,356,235,620.32

## (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
芜湖万科万东房地产有限公司	往来款	305,382,571.25	0-2年	36.11	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	垫付拆迁款	102,192,923.54	1-4年	12.08	-
佛山市顺德区公共资源交易中心	保证金	81,680,000.00	1年以内	9.66	-
合肥市兴泰融资担保有限公司	保证金	55,528,650.00	1-2年	6.57	-
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	往来款	35,000,000.00	1年以内	4.14	-
合计	/	579,784,144.79	/	68.56	-

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	687,459.76		687,459.76	405,546.59	-	405,546.59
低值易耗品	511,639.40		511,639.40	462,086.48	-	462,086.48
房地产开发成本	33,314,539.32	259,672,646.96	33,054,866.68	39,806,896.57	72,652,579.81	39,734,243,990.44
	7.51	.96	0.55	0.25		

房地产开发产品	5,526,304,510 .34	276,832,469 .84	5,249,472,040 .50	6,046,042,606 .72	167,483, 716.50	5,878,558,890.22
合计	38,842,042,93 7.01	536,505,116 .80	38,305,537,82 0.21	45,853,806,81 0.04	240,136, 296.31	45,613,670,513.7 3

## (2). 存货跌价准备

√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	72,652,579.81	187,020,06 7.15	-	-	-	259,672,64 6.96
房地产开发产品	167,483,716.50	195,008,51 2.61	-	85,659,759 .27	-	276,832,46 9.84
合计	240,136,296.31	382,028,57 9.76	-	85,659,759 .27	-	536,505,11 6.80

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

开发成本于 2017 年 12 月 31 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 3,617,990,733.21 元（2016 年 12 月 31 日：人民币 3,201,231,069.18 元）。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 13,934,554,065.79 元的存货用于取得长期抵押借款（2016 年 12 月 31 日：人民币 17,493,067,902.03 元）。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

房地产开发成本明细如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2017 年	2016 年
信达·海天下	2017 年	2019 年	1,600,000,000.00	130,884,448.68	92,270,123.30
信达·银海御湖	2016 年	2019 年	385,021,800.00	116,123,356.95	336,801,639.02
信达蓝庭	2015 年	2020 年	321,450,410.00	150,013,014.33	966,110,032.15
信达蓝尊	2015 年	2018 年	4,083,420,000.00	1,328,618,854.63	1,734,681,364.78
宝山顾村	2017 年	2020 年	7,878,821,600.00	6,368,853,667.78	5,925,282,696.79
格兰星辰	2014 年	2017 年	1,364,790,000.00	-	1,169,647,721.01
郡庭	2015 年	2018 年	1,127,977,765.92	400,843,346.67	838,488,750.37
格兰春晨二期(3)	2017 年	2018 年	300,000,000.00	159,269,332.58	117,453,147.76
东钱湖 07-7 居住 地块二期	2014 年	2019 年	4,034,140,000.00	929,013,635.92	1,626,805,539.78
科技城一期	2015 年	2017 年	671,000,000.00	-	462,092,061.52
科技城二期	2017 年	2019 年	1,425,060,000.00	274,080,099.44	152,696,476.06
香格里拉三期	2016 年	2019 年	1,668,540,000.00	456,622,385.30	336,491,991.10
翰林兰庭二期	2016 年	2018 年	1,953,620,000.00	651,503,065.09	523,076,810.98
南星项目	2016 年	2019 年	9,549,824,228.00	4,042,397,116.86	3,683,673,644.53
信达天御	2015 年	2020 年	7,455,530,000.00	3,902,498,750.63	4,462,522,677.67
公园里	2016 年	2020 年	6,131,280,000.00	3,391,331,422.16	3,965,097,217.32
秀山信达城	2017 年	2019 年	972,263,521.0	683,102,674.27	551,262,757.26
国际金融中心	2014 年	2018 年	1,494,000,000.00	750,324,346.19	540,156,810.79
蓝湖郡	2014 年	2018 年	1,387,310,400.00	685,429,195.23	799,594,117.67

海上传奇花园	2014 年	2020 年	2,742,400,000.00	652,009,243.70	1,106,070,708.94
亚太地块	2017 年	2019 年	310,620,000.00	158,602,973.98	154,876,987.52
信达雅山新天地 C2 东区	2017 年	2019 年	242,140,000.00	179,247,324.18	153,865,257.62
信达·逸品南山	2017 年	2018 年	-	74,132,574.43	73,106,103.75
信达·泉天下	2012 年	2019 年	758,176,952.00	765,474,926.69	700,238,273.08
滨江蓝庭	2015 年	2020 年	780,000,000.00	260,549,443.57	911,193,345.01
信达国际二期	2014 年	2017 年	711,500,000.00	-	761,506,735.42
信达泰禾金尊府	2017 年	2019 年	5,400,000,000.00	3,730,656,405.66	3,288,736,502.54
东平路项目	2016 年	2019 年	2,033,820,000.00	1,132,069,534.32	1,131,580,082.21
炭步项目	2016 年	2020 年	1,660,000,000.00	402,230,812.49	401,840,888.40
嘉骏广场项目	2016 年	2019 年	756,180,000.00	448,275,052.81	447,999,376.61
坡头项目	2016 年	2021 年	2,630,000,000.00	553,127,380.20	552,474,907.81
大运家园项目	2016 年	2019 年	730,000,000.00	168,958,264.78	168,587,872.03
汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,677.99	3,296,677.99
豪华汽车厂地块	待定	待定	待定	365,000,000.00	-
理想新城四期	2017 年	已处置	已处置	-	731,874,240.12
文萃项目	待定	已处置	已处置	-	164,482,416.61
信达龙湾	2017 年	已处置	已处置	-	565,511,867.09
南丽湖	2017 年	已处置	已处置	-	205,448,747.64
合计				33,314,539,327.51	39,806,896,570.25

房地产开发产品明细如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达海天下	2013 年	290,991,558.15	17,816,547.60	-226,244,294.07	82,563,811.68
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	14,068,569.79	-	-	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	2,750,955.82	-	-	2,750,955.82
银桥大厦	1997 年	43,387,944.84	-	-	43,387,944.84
信达蓝爵	2015 年	55,922,810.90	-	-55,727,860.07	194,950.83
信达蓝庭	2016 年	3,832,393.24	960,395,979.33	-891,825,604.25	72,402,768.32
银杏尚郡项目	2015 年	110,787,332.35	-	-25,836,861.54	84,950,470.81
好第坊项目	2011 年	28,450,898.92	-	-964,787.70	27,486,111.22
栈塘小区	2006 年	12,952,764.19	-	-	12,952,764.19
西山银杏	2014 年	123,046,350.80	8,889,134.00	-89,760,339.07	42,175,145.73
生活地带	2010 年	726,734.96	-	-	726,734.96
新城国际	2016 年	544,673,936.50	15,397,906.51	-193,950,375.28	366,121,467.73
银杏苑	2016 年	2,375,545.61	-	-	2,375,545.61
水岸茗都	2012 年	94,618,783.43	-	-39,918,067.71	54,700,715.72
信达大厦	2015 年	11,494,170.45	-	-	11,494,170.45
荷塘月色	2015 年	12,180,897.00	-	-3,270,000.00	8,910,897.00
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	112,314,110.61	-	-26,135,825.13	86,178,285.48
信达天御一期	2016 年	94,250,514.89	1,318,919,318.23	-1,127,061,187.77	286,108,645.35
蓝湖郡一期	2016 年	238,557,802.28	412,373,383.99	-384,498,602.74	266,432,583.53
信达·雅山新天地	2015 年	353,514,575.40	-	-131,675,195.95	221,839,379.45
信达·金领时代	2011 年	39,488,252.07	1,010,475.19	-12,464,296.22	28,034,431.04
翠庭春晓	2005 年	723,480.43	-	-	723,480.43
千禧银杏苑二期	2014 年	23,147,075.98	3,844,357.71	-7,127,126.08	19,864,307.61

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
千禧龙会所	2014 年	16,100,000.00	-	-11,000,000.00	5,100,000.00
蓝庭福邸	2015 年	295,150,127.16	-	-87,428,444.88	207,721,682.28
信达国际一期写字楼	2016 年	1,065,843,451.06	-	-242,847,006.29	822,996,444.77
理想新城一期	2010 年	16,941,039.00	-	-16,941,039.00	-
理想新城二期	2011 年	15,807,189.53	-	-15,807,189.53	-
理想新城二期二	2011 年	34,062,886.72	-	-34,062,886.72	-
理想新城三期	2012 年	134,202,884.47	-	-134,202,884.47	-
理想新城一期二组团	2016 年	50,406,098.85	-	-50,406,098.85	-
信达龙湾	2014 年	215,134,290.20	-	-215,134,290.20	-
信达·柳郡苑	2012 年	11,936,031.26	-	-11,936,031.26	-
格林小镇一期	2005 年	6,564,164.59	1,558,453.62	-5,360,876.56	2,761,741.65
格林小镇二期	2008 年	50,372.02	-	-50,372.02	-
格兰英郡一期	2011 年	3,551,068.96	347,865.00	-3,898,933.96	-
格兰英郡三期	2014 年	3,429,409.85	37,981.99	-3,467,391.84	-
格兰英郡四期	2015 年	3,714,376.27	825,730.48	-4,540,106.75	-
信达南郡一期	2011 年	8,584,546.06	29,416.50	-8,613,962.56	-
信达南郡二期	2012 年	44,379,780.30	83,160.00	-44,462,940.30	-
信达南郡三期	2014 年	11,443,079.64	160,971.00	-5,560,106.27	6,043,944.37
信达香格里拉一期	2016 年	71,741,745.22	-	-43,885,881.86	27,855,863.36
信达香格里拉二期	2016 年	65,651,483.98	-	-19,078,972.42	46,572,511.56
城市先锋	2014 年	140,735.87	-	-	140,735.87
格兰春晨	2014 年	1,403,019.70	-	-1,403,019.70	-
格兰云天	-	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期(1)	2013 年	21,355,067.60	1,792,603.70	-9,890,913.89	13,256,757.41
格兰春晨二期(2)	2016 年	9,443,738.50	-	-9,443,738.50	-
黄河街 27 院	2012 年	101,776,335.57	258,679.00	-107,319.87	101,927,694.70
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00	-	-	15,000.00
银建公寓	1995 年	313,225.27	-	-	313,225.27
百墅花园	2004 年	1,245,723.87	-	-	1,245,723.87
中山大厦	2003 年	2,215,632.35	-	-	2,215,632.35
云海大厦	2000 年	40,295.27	-	-	40,295.27
都市绿园	2008 年	443,207.73	-	-59,434.41	383,773.32
都市春天	2013 年	37,684,434.83	-	-8,263,147.31	29,421,287.52
信达银郡花园一期	2013 年	320,274,894.97	-	-38,977,806.31	281,297,088.66
信达银郡花园二期	2013 年	834,789,426.04	-	-177,897,070.54	656,892,355.50
兰韵春天	2016 年	235,071,200.41	-	-144,680,098.14	90,391,102.27
翰林兰庭一期	2016 年	31,519,620.52	-	-16,416,006.53	15,103,613.99
郡庭一期	2016 年	22,768,639.49	463,683,273.05	-426,458,346.35	59,993,566.19
格兰晴天	2015 年	53,087,847.51	1,376,331.64	-26,128,670.26	28,335,508.89
星汇金座	2015 年	26,054,058.02	-	-17,905,569.89	8,148,488.13
信达·银海御湖一期	2017 年	-	356,087,778.99	-317,362,133.16	38,725,645.83
信达蓝尊一期	2017 年	-	791,935,743.33	-612,473,901.44	179,461,841.89
星辰	2017 年	-	1,366,095,611.13	-1,273,702,250.69	92,393,360.44
格兰上郡一期	2017 年	-	588,955,762.61	-575,776,677.54	13,179,085.07
东钱湖公望项目一期	2017 年	-	1,131,043,507.34	-1,120,922,049.12	10,121,458.22
海上传奇花园二	2017 年	-	771,370,547.12	-727,571,948.29	43,798,598.83



项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
期					
公园里一期	2017 年	-	1,164,889,875.13	-1,005,224,758.31	159,665,116.82
滨江蓝庭一期	2017 年	-	786,189,322.33	-468,277,127.05	317,912,195.28
信达国际二期	2017 年	-	822,310,115.65	-353,330,101.93	468,980,013.72
其他	2000 年	32,962.23			32,962.23
合计		6,046,042,606.72	10,987,679,832.17	-11,507,417,928.55	5,526,304,510.34

#### 10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	4,487,482,249.11	1,391,359,124.48
预缴税金	828,599,930.47	694,795,608.40
国债逆回购	-	25,000,000.00
理财产品	200,139,726.03	43,920,000.00
其他	1,041,303.74	2,391.98
合计	5,517,263,209.35	2,155,077,124.86

## 11、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售权益工具：	2,708,604,072.18	30,000,000.00	2,678,604,072.18	2,822,661,915.32	30,000,000.00	2,792,661,915.32
按公允价值计量的						
按成本计量的	2,708,604,072.18	30,000,000.00	2,678,604,072.18	2,822,661,915.32	30,000,000.00	2,792,661,915.32
理财产品	300,000,000.00	-	300,000,000.00	936,000,000.00	-	936,000,000.00
合计	3,008,604,072.18	30,000,000.00	2,978,604,072.18	3,758,661,915.32	30,000,000.00	3,728,661,915.32

注：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

## (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		
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	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	84,250,000.00	-	84,250,000.00	-	-	-	-	-	-	-

烟台京都物业管理 有限公司	200,000.00	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-
宁波宝能信投资合 伙企业	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,305,351.51
芜湖米兰时代投资 中心（有限合伙）	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	-	-	1.14	1,889,200.76
乌鲁木齐商业银行	52,275.00	-	-	52,275.00	-	-	-	-	0.001	4,809.30
上海立瓴投资管理 有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	11.11	
宁波汇融沁晶股权 投资合伙企业	300,000,000.00	-	19,607,843.14	280,392,156.86	-	-	-	-	19.61	30,326,134.75
宁波汇融沁齐股权 投资合伙企业	1,340,000,000.00	-	-	1,340,000,000.00	-	-	-	-	18.33	178,531,438.40
芜湖信丰投资中心 （有限合伙）	270,000,000.00	60,000,000.00	-	330,000,000.00	-	-	-	-	32.93	26,333,107.33
芜湖信达庆诚投资 中心（有限合伙）	499,000,000.00	-	-	499,000,000.00	-	-	-	-	40.25	41,076,750.88
宁波信达德商投资 合伙企业（有限合 伙）	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,047,993.66
合计	2,822,661,915.32	90,000,000.00	204,057,843.14	2,708,604,072.18	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	/	285,514,786.59

注：本集团对芜湖信丰投资中心（有限合伙）、芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）均无重大影响。

## (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

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	合计
期初已计提减值余额	30,000,000.00	30,000,000.00
本期计提	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-
本期减少	-	-
其中：期后公允价值回升转回	/	/
期末已计提减值金余额	30,000,000.00	30,000,000.00

## 12、长期应收款

## (1) 长期应收款情况：

√适用 □不适用

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	
分期收款销售商品	21,186,548.77	-	21,186,548.77	60,574,892.86	-	60,574,892.86	
分期收款提供劳务	-	-	-	-	-	-	
合计	21,186,548.77	-	21,186,548.77	60,574,892.86	-	60,574,892.86	/

## 其他说明

√适用 □不适用

于2017年12月31日，上述销售商品应收款中未实现融资收益为人民币3,521,211.23元(2016年12月31日：人民币16,362,511.87元)。长期应收款的账龄分析如下：

单位：元币种：人民币

账龄	2017年	2016年
1年以内	21,186,548.77	34,455,926.00
1-2年	-	25,004,911.26
2-3年	-	1,114,055.60
合计	21,186,548.77	60,574,892.86

## 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	其他		
一、合营企业											
合肥融创政新置业有限公司	38,155,899.48	-	-	(10,110,808.31)						28,045,091.17	
宁波融创东新置业有限公司(注1)	90,764,916.14	-	-	(21,036,673.68)						69,728,242.46	
合肥融创西飞置业有限公司(注1)	-	50,000,000.00	-	(1,609,527.69)						48,390,472.31	
杭州奥体置业有限公司(注1)	-	500,000,000.00	-	(82,671,990.08)						417,328,009.92	
天津信和立川置业有限公司	-	15,000,000.00	-	(4,929,492.46)						10,070,507.54	
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙企业)	25,000,000.00	-	-	2,474,905.39			2,243,754.34			25,231,151.05	
广州启创置业有限公司	38,610,281.12	250,000,000.00	-	-14,625,551.82			-			273,984,729.30	
上海坤瓴投资有限公司(注2)	-									-	
上海泰瓴置业有限公司(注1、2)	-									-	

上海务彤投资管理有限 公司	-	61,600,000 .00	-	-						61,600,000 .00	
福建瀚晟同 创实业有限 公司	-	35,715,000 .00	-	-						35,715,000 .00	
小计	192,531,09 6.74	912,315,00 0.00	-	-132,509,13 8.65	-	-	2,243,754.3 4	-	-	970,093,20 3.75	
二、联营企业											
海南幸福城 投资有限公 司	-	73,917,233 .32	-	-495,194.54			-			73,422,038 .78	
上海万茸置 业有限公司	174,716,86 4.98	-	-	8,927,250.1 7			-			183,644,11 5.15	
宁波杉杉鸿 发置业有限 公司	83,182,871 .03	-	18,000,00 0.00	2,952,384.3 2			43,200,000. 00			24,935,255 .35	
嘉兴经房置 业有限公司	103,205,65 5.81	-	-	-9,560,113. 72			-			93,645,542 .09	
新疆广电传 输网络有限 责任公司	-	-	-	450,849.76			-			450,849.76	
新疆恒信雅 居房地产开 发有限公司	110,755,37 0.94	-	-	-6,030,850. 11			-			104,724,52 0.83	
上海信达汇 融股权投资 基金管理有 限公司	20,243,362 .05	-	-	2,096,549.8 6			1,470,000.0 0			20,869,911 .91	
安徽信融房 地产营销顾 问有限公司	391,577.02	-	-	83,386.59			-			474,963.61	
宁波江北万 科置业有限 公司	101,250,00 0.00	-	-	2,993,385.1 1			-			104,243,38 5.11	
芜湖嘉合置	-	22,500,000	-	-7,644,838.						14,855,161	

业有限公司		.00		83						.17	
芜湖保信房产开发有限公司	-	98,000,000.00	-	-15,507,826.16						82,492,173.84	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	125,000,000.00	-	-117,167.83						124,882,832.17	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	280,000,000.00	-	-23,486,501.11						256,513,498.89	
沈阳德利置业有限公司	-	13,500,000.00	-	-2,655,013.31						10,844,986.69	
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	-	3,192,416.67	-	-1,771,468.57						1,420,948.10	
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	-	300,000,000.00	-	-			16,650,840.96			283,349,159.04	
小计	593,745,701.83	916,109,649.99	18,000,000.00	-49,765,168.37	-	-	61,320,840.96	-	-	1,380,769,342.49	-
合计	786,276,798.57	1,828,424,649.99	18,000,000.00	-182,274,307.02	-	-	63,564,595.30	-	-	2,350,862,546.24	

## 其他说明

注 1: 于 2017 年 12 月 31 日, 本集团已质押该等合营公司的股权共计人民币 535,446,724.69 元, 用于协助该等合营企业取得质押借款。

注 2: 因本年发生未实现内部交易损益, 长期股权投资已减记至零。

## 14、投资性房地产

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

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	975,962,960.24	975,962,960.24
2. 本期增加金额	850,078,342.41	850,078,342.41
(1) 外购	456,416,816.29	456,416,816.29
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	393,661,526.12	393,661,526.12
3. 本期减少金额	23,851,541.71	23,851,541.71
(1) 处置	23,642,462.31	23,642,462.31
(2) 其他转出	209,079.40	209,079.40
4. 期末余额	1,802,189,760.94	1,802,189,760.94
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	161,000,826.73	161,000,826.73
2. 本期增加金额	57,336,653.15	57,336,653.15
(1) 计提或摊销	37,677,213.34	37,677,213.34
(2) 因购买子公司而增加	19,585,413.19	19,585,413.19
(3) 存货\固定资产\在建工程转入	74,026.62	74,026.62
3. 本期减少金额	2,224,176.41	2,224,176.41
(1) 处置	2,146,373.91	2,146,373.91
(2) 其他转出	77,802.50	77,802.50
4. 期末余额	216,113,303.47	216,113,303.47
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	10,789,375.88	10,789,375.88
(1) 计提	10,789,375.88	10,789,375.88
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	10,789,375.88	10,789,375.88
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,575,287,081.59	1,575,287,081.59
2. 期初账面价值	814,962,133.51	814,962,133.51

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

√适用 □不适用

于2017年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为人民币19,235,618.53元(2016年12月31日：无)。

其他说明

√适用 □不适用

于2017年12月31日，账面价值中人民币6,408,957.78元的投资性房地产用于短期借款抵押(2016年12月31日：人民币22,804,103.55元)，人民币133,826,406.30元的投资性房地产用于长期借款抵押(2016年12月31日：人民币265,596,677.95元)。



## 15、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

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	311,684,455.01	1,578,052.80	44,867,471.89	28,954,501.98	387,084,481.68
2. 本期增加金额	276,196.52	765,304.60	1,764,697.72	3,710,949.40	6,517,148.24
(1) 购置	67,117.12	765,304.60	1,764,697.72	3,710,949.40	6,308,068.84
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 投资性房地产转换为自用房地产入	209,079.40	-	-	-	209,079.40
3. 本期减少金额	2,868,349.98	289,710.00	8,975,874.83	5,281,046.86	17,414,981.67
(1) 处置或报废	2,669,724.60	11,540.00	6,320,513.74	2,931,376.40	11,933,154.74
(2) 自用房地产转换为投资性房地产	198,625.38				198,625.38
(3) 因出售子公司而减少		278,170.00	2,655,361.09	2,349,670.46	5,283,201.55
4. 期末余额	309,092,301.55	2,053,647.40	37,656,294.78	27,384,404.52	376,186,648.25
二、累计折旧					
1. 期初余额	46,741,788.47	1,382,149.79	31,402,417.70	18,802,771.59	98,329,127.55
2. 本期增加金额	7,760,112.00	448,369.60	3,790,027.52	3,163,732.96	15,162,242.08
(1) 计提	7,682,309.50	448,369.60	3,790,027.52	3,141,156.00	15,061,862.62
(2) 购买子公司增加	-	-	-	22,576.96	22,576.96
(3) 投资性房地产转换为自用房地产入	77,802.50	-	-	-	77,802.50
3. 本期减少金额	434,785.07	253,158.52	8,575,607.26	5,103,637.45	14,367,188.3
(1) 处置或报废	360,758.45	11,311.54	5,892,143.42	2,858,977.72	9,123,191.13
(2) 自用房地产转换为投资性房地产	74,026.62	-	-	-	74,026.62
(3) 因出售子公司而减少	-	241,846.98	2,683,463.84	2,244,659.73	5,169,970.55
4. 期末余额	54,067,115.40	1,577,360.87	26,616,837.96	16,862,867.10	99,124,181.33
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	255,025,186.15	476,286.53	11,039,456.82	10,521,537.42	277,062,466.92
2. 期初账面价值	264,942,666.54	195,903.01	13,465,054.19	10,151,730.39	288,755,354.13

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，无未办妥产权证的固定资产，且无暂时闲置经营性租出的固定资产。

于 2017 年 12 月 31 日无用于抵押的固定资产（2016 年 12 月 31 日：人民币 222,743,988.41 元）。

## 16、无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

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	9,967,009.19	11,198,317.63
2. 本期增加金额	-	1,826,152.24	1,826,152.24
(1) 购置	-	1,826,152.24	1,826,152.24
3. 本期减少金额	-	2,990,803.13	2,990,803.13
(1) 处置	-	2,990,803.13	2,990,803.13
4. 期末余额	1,231,308.44	8,802,358.30	10,033,666.74
二、累计摊销			
1. 期初余额	339,135.25	8,356,757.48	8,695,892.73
2. 本期增加金额	30,914.94	940,441.43	971,356.37
(1) 计提	30,914.94	940,441.43	971,356.37
3. 本期减少金额	-	2,990,803.13	2,990,803.13
(1) 处置	-	2,990,803.13	2,990,803.13
4. 期末余额	370,050.19	6,306,395.78	6,676,445.97
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			-
1. 期末账面价值	861,258.25	2,495,962.52	3,357,220.77
2. 期初账面价值	892,173.19	1,610,251.71	2,502,424.90

### (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况：

□适用 √不适用

## 17、商誉

### (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

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
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21					90,663,216.21
合计	94,981,050.04					94,981,050.04

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

商誉减值测试方法详见会计政策五、18 和五、26。

其他说明

√适用 □不适用

公司年末对与商誉有关的资产组进行了减值测试，未发现存在减值迹象。

**18、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	12,183,387.42	5,354,952.26	5,091,570.42		12,446,769.26
房屋租金	191,858.82	1,119,871.41	619,381.74		692,348.49
其他	675,837.94	726,524.79	426,802.53		975,560.20
合计	13,051,084.18	7,201,348.46	6,137,754.69		14,114,677.95

**19、递延所得税资产/递延所得税负债****20、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	107,562,457.88	26,890,614.47	173,776,777.31	43,444,194.33
内部交易未实现利润	968,823,255.26	242,205,813.81	680,229,048.04	170,057,262.06
预提的应付工资	81,972,393.88	20,493,098.47	48,296,222.48	12,074,055.62
预收房款	1,817,226,858.40	454,306,714.60	1,532,484,665.28	383,121,166.32
可抵扣亏损	56,158,989.64	14,039,747.41	114,990,661.70	28,747,665.37
预提土地增值税	435,532,453.28	108,883,113.32	240,389,409.24	60,097,352.31
暂估工程款	349,118,526.48	87,279,631.62	125,132,119.13	31,283,029.78
其他	14,212,864.64	3,553,216.16	20,869,908.75	5,217,477.19
合计	3,830,607,799.46	957,651,949.86	2,936,168,811.93	734,042,202.98

## (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	357,802,834.00	89,450,708.50	369,069,655.04	92,267,413.76
成本分摊差异	-	-	44,487,036.32	11,121,759.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	2,794,600.00	698,650.00	-	-
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.36	28,779,801.34	115,119,205.37	28,779,801.34
合计	475,716,639.36	118,929,159.84	528,675,896.73	132,168,974.18

## (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	513,616,560.73	167,049,397.92
可抵扣亏损	856,537,017.69	538,765,347.95
合计	1,370,153,578.42	705,814,745.87

## (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
2017 年	-	2,011,340.76	
2018 年	-	10,766,278.07	
2019 年	3,924,356.17	10,258,833.38	
2020 年	104,398,377.32	104,657,852.32	
2021 年	295,171,740.70	411,071,043.42	
2022 年	453,042,543.50	-	
合计	856,537,017.69	538,765,347.95	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 21. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	1,272,000,000.00	485,000,000.00
其他	2,935,236.21	2,280,364.17
合计	1,274,935,236.21	487,280,364.17

其他说明：

于 2017 年 12 月 31 日，其他非流动资产计提坏账准备人民币 473,379.55 元（2016 年 12 月 31 日：零元）。

## 22、短期借款

### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	-
抵押借款	17,000,000.00	114,000,000.00
保证借款	-	9,530,000.00
信用借款	-	400,000,000.00
合计	17,000,000.00	523,530,000.00

短期借款分类的说明：

于 2017 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 4.89%（2016 年 12 月 31 日：4.000%至 6.743%）。

于 2017 年 12 月 31 日抵押借款的抵押资产为投资性房地产，账面价值为人民币 6,408,957.78 元（2016 年 12 月 31 日：抵押资产为投资性房地产，账面价值为人民币 22,804,103.55 元）。参见附注七、56。

## 23、应付票据

□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	2,088,534,853.48	2,196,191,166.01
1 年至 2 年	419,538,487.37	293,877,766.05
2 年至 3 年	80,041,888.74	79,376,193.19
3 年以上	45,545,250.93	47,220,113.84
合计	2,633,660,480.52	2,616,665,239.09

### (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
南通四建集团有限公司	72,863,919.65	未到结算期
重庆三建建设集团有限公司	29,794,707.82	未到结算期

安徽广厦建筑（集团）股份有限公司	29,458,783.37	未到结算期
中国建筑第五工程局有限公司	25,775,341.48	未到结算期
莱西市建筑总公司（荣华建设集团有限公司）	25,250,260.92	未到结算期
方远建设集团股份有限公司	19,721,099.16	未到结算期
宁波市海曙区房地产管理处	12,907,598.00	未到结算期
长业建设集团有限公司	12,801,983.00	未到结算期
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	11,304,800.00	未到结算期
深圳市三鑫幕墙工程有限公司	10,070,347.77	未到结算期
深圳新科特种装饰工程公司	10,660,203.00	未到结算期
合计	260,609,044.17	/

其他说明

适用 不适用

## 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	13,596,410,369.90	11,680,671,631.29
房租、物业款	34,017,873.49	25,614,284.79
其他	47,504,705.81	12,011,988.73
合计	13,677,932,949.20	11,718,297,904.81

### (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	69,073,810.00	尚未交付
信达国际	66,760,578.30	尚未交付
蓝湖郡	48,633,235.00	尚未交付
水岸茗都	7,147,283.00	尚未交付
蓝庭府邸	5,939,170.71	尚未交付
合计	197,554,077.01	/

预收款项账龄分析如下：

单位：元币种：人民币

账龄	2017 年		2016 年	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	11,399,629,952.74	83.34	11,254,963,471.79	96.04
1 年至 2 年	2,202,404,199.43	16.10	386,379,025.63	3.30
2 年至 3 年	8,789,095.72	0.06	75,865,992.39	0.65
3 年以上	67,109,701.31	0.50	1,089,415.00	0.01
合计	13,677,932,949.20	100.00	11,718,297,904.81	100.00

其他说明

√适用 □不适用

主要预收售楼款明细如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	2017 年	2016 年	预计竣工时间	预售比例
信达南星项目	3,522,973,852.00	-	2019 年	38%
信达天御	2,372,872,756.00	2,880,336,445.00	一期 S1-13 地 2018 年； 二期 2019 年	一期 S-13 公寓 99%，商铺 22%二期 99%
海上传奇	1,680,327,074.00	1,202,023,690.00	一期二期已竣工 三期 2018 年 四期 2019 年	一期 97% 二期 96% 三期 79% 四期 57%
香格里拉三期	1,233,961,659.20	360,984,949.74	2018 年	93%
东钱湖07-7地块二期项目	820,574,432.00	-	2019 年	38%
信达外滩府	776,334,920.00	-	2018 年	99%
鄞州区下应“B” 地块项目-格兰 郡庭	707,520,354.00	476,574,122.00	一期已竣工 二期 2018 年	一期 100% 二期 71%
公园里	542,198,013.00	1,281,157,545.00	一期已竣工 二期 2019 年	一期 99% 二期 35%
信达城二期	476,290,329.00	-	2018 年	100%
上郡二期	343,594,858.00	-	2019 年	34%
信达·蓝湖郡	322,959,664.28	601,581,767.96	二期 2018 年	100%
信达城三期	130,257,188.00	-	2019 年	35%
信达国际金融中心	114,513,443.00	10,555,406.00	2018 年	3%
信达蓝尊	103,408,907.00	-	2018 年	93%
信达国际	87,222,880.69	142,790,876.06	已竣工	30%
信达银郡二期	60,601,320.00	-	已竣工	61%
滨江蓝庭	56,659,264.03	336,295,031.68	一期已竣工	一期 87%
新城国际项目	49,029,761.00	19,618,457.00	已竣工	82%（不含车位）
信达雅山新天地	38,131,278.38	16,594,158.52	已竣工	93%（不含车位）
信达泰禾金尊府公 共租赁住房	36,486,486.49	-	2019 年	18%
罗泾信达蓝庭	22,086,449.00	1,034,196,351.00	已竣工	100%
金领时代	17,974,772.36	21,174,772.36	已竣工	98%
银海御湖	15,350,000.99	162,611,195.99	一期已竣工	一期 89%
东钱湖07-7地块一 期项目	14,434,112.00	1,193,320,962.00	2018 年	100%
海天下	12,251,771.2	55,529,090.00	已竣工	一期 96% 二期 100% 三期 96% 四期 94%
信达·兰韵春天	9,523,739.00	10,326,530.99	已竣工	94%
香格里拉二期	6,836,522.40	-	已竣工	93%
蓝庭府邸	5,939,170.71	5,077,279.01	已竣工	99%
香格里拉一期	5,447,259.24	-	已竣工	98%
高桥项目-格兰星 辰	2,933,021.00	1,176,825,578.00	已竣工	97%
信达银杏尚郡项目	2,561,206.00	11,283,206.00	已竣工	100%
水岸茗都项目	1,504,000.00	16,107,940.00	已竣工	100%
格林小镇	1,202,480	1,461,985.00	已竣工	100%
格兰春晨	968,897.00	-	已竣工	100%
银杏苑	500,008.00	500,008.00	已竣工	100%
千禧银杏苑	434,737.93	20,454,609.43	已竣工	99%
西山银杏	223,783.00	4,324,783.00	已竣工	一期 100%二期 91%（不含 车位）

信达城一期	110,000.00	-	已竣工	100%
信达南郡	100,000.00	28,124,527.76	已竣工	100%
格兰晴天	60,000.00	7,597,103.00	已竣工	100%
银建公寓盛黎明	50,000.00	-	已竣工	100%
上郡一期	-	358,928,192.00	已竣工	100%
荷塘月色	-	125,490,906.50	已竣工	100%
信达蓝爵	-	71,141,087.19	已竣工	100%
信达银郡一期	-	3,870,000.00	已竣工	100%
		7,790,649.00		
理想新城	-	17,532,300.05	已竣工	100%
信达龙湾	-	10,790,968.91	已竣工	100%
格兰英郡	-	550,000.00	已竣工	100%
信达翰林兰庭一期	-	448,942.14	已竣工	100%
信达柳郡苑	-	300,000.00	已竣工	100%
合计	13,596,410,369.90	11,674,271,416.29		

## 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	240,670,167.27	427,881,222.85	330,501,515.71	338,049,874.41
二、离职后福利-设定提存计划	5,156,583.66	33,056,450.72	29,861,441.44	8,351,592.94
三、辞退福利	2,062.50	514,537.20	404,279.70	112,320.00
合计	245,828,813.43	461,452,210.77	360,767,236.85	346,513,787.35

### (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	225,238,931.77	359,554,700.00	260,258,881.69	324,534,750.08
二、职工福利费	-	24,995,270.62	24,995,270.62	-
三、社会保险费	1,444,399.40	18,113,419.45	19,189,029.42	368,789.43
其中：医疗保险费	1,421,495.36	16,967,619.57	18,030,618.51	358,496.42
工伤保险费	13,029.45	407,730.92	418,087.69	2,672.68
生育保险费	9,874.59	738,068.96	740,323.22	7,620.33
四、住房公积金	29,466.41	12,908,984.17	12,895,145.63	43,304.95
五、工会经费和职工教育经费	13,956,032.18	10,355,792.14	11,208,794.37	13,103,029.95
六、其他	1,337.51	1,953,056.47	1,954,393.98	
合计	240,670,167.27	427,881,222.85	330,501,515.71	338,049,874.41

### (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	1,897,148.69	19,316,045.00	19,207,076.13	2,006,117.56
2、失业保险费	186,621.01	852,497.19	854,662.06	184,456.14
3、企业年金缴费	3,072,813.96	12,887,908.53	9,799,703.25	6,161,019.24
合计	5,156,583.66	33,056,450.72	29,861,441.44	8,351,592.94



**27、 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	253,575,708.02	88,981,414.06
营业税	-	1,815,328.23
土地增值税	918,139,292.15	335,866,791.42
企业所得税	719,175,705.92	544,382,996.64
城市维护建设税	15,441,137.03	4,754,263.64
教育费附加	12,551,459.86	3,703,066.15
土地使用税	3,363,438.58	1,711,696.27
个人所得税	3,338,888.17	2,727,208.21
印花税	2,310,562.91	2,615,872.11
房产税	2,453,855.96	1,823,980.58
水利建设基金	87,928.27	178,283.19
地方价格调节基金	96,163.77	89,939.78
其他	1,156,847.15	86,117.51
合计	1,931,690,987.79	988,736,957.79

**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
应付债券应付利息	321,866,396.21	328,515,277.78
长期借款应付利息	128,283,923.39	113,250,058.61
其他应付款应付利息	53,618,155.07	41,791,452.29
短期借款应付利息	29,374.58	1,649,624.78
合计	503,797,849.25	485,206,413.46

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**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	731,383.20
合计	731,383.20	731,383.20

**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	3,589,475,438.70	1,155,484,577.80
收取的押金、质保金	318,078,921.47	76,222,385.49
股权转让款	-	10,000,000.00

代扣代缴费用	97,480,752.67	76,906,126.00
其他	64,843,804.20	35,528,621.91
合计	4,069,878,917.04	1,354,141,711.20

## (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
宁波江北万科置业有限公司	35,160,000.00	尚未到期
辽宁海州露天矿业有限责任公司	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
安徽信融房地产营销顾问有限公司	7,403,546.00	尚未到期
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	尚未到期
合计	70,590,336.15	/

其他说明

□适用 √不适用

## 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	9,203,550,000.00	7,256,187,704.51
合计	9,203,550,000.00	7,256,187,704.51

## 32、长期借款

## (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,640,000,000.00	9,117,000,000.00
抵押借款	4,550,000,000.00	3,170,993,000.00
保证借款	4,715,400,000.01	1,393,000,000.00
信用借款	1,560,250,000.00	3,970,000,000.00
合计	16,465,650,000.01	17,650,993,000.00

长期借款分类的说明：

于 2017 年 12 月 31 日，质押借款的质押资产均为本集团持有的子公司股权，质押物账面价值为人民币 1,511,940,327.02 元（2016 年 12 月 31 日：人民币 1,943,038,945.18 元）。

于 2017 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 50,000,000.00 元；本公司为二级子公司提供保证的借款金额为人民币 4,665,400,000.01 元。

于 2017 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、56。抵押借款账面价值中金额为人民币 464,000,000.00 元的借款除提供抵押资产外，另由本公司提供保证。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于 2017 年 12 月 31 日, 上述借款的年利率为 4.75% 至 8.00% (2016 年 12 月 31 日: 4.75% 至 9.00%)。

## 33、应付债券

## (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开发行公司债券	5,989,008,787.81	5,981,791,806.69
公开发行公司债券	2,991,446,301.37	2,988,746,301.37
中期票据	2,999,996,667.34	2,997,894,977.84
合计	11,980,451,756.52	11,968,433,085.90

## (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
私募一期	3,000,000,000.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	2,992,876,066.17	-	169,116,666.67	2,971,698.11	-	2,995,847,764.28
私募二期	3,000,000,000.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	2,988,915,740.52	-	136,875,000.00	4,245,283.01	-	2,993,161,023.53
公募一期	2,500,000,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,490,636,301.37	-	96,319,444.44	2,250,000.00	-	2,492,886,301.37
公募二期	500,000,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	498,110,000.00	-	17,743,055.56	450,000.00	-	498,560,000.00
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,498,583,641.03	-	88,208,333.33	1,024,178.08	-	1,499,607,819.11
中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,399,303,881.99	-	78,069,444.44	1,002,566.23	-	1,400,306,448.22
中票三期	100,000,000.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,007,454.82	-	5,576,388.89	74,945.19	-	100,082,400.01
合计	/	/	/	11,963,550,000.00	11,968,433,085.90	-	591,908,333.33	12,018,670.62	0.00	11,980,451,756.52

其他说明：

□适用 √不适用

## 34、长期应付款

## (1) 按款项性质列示长期应付款:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额
深圳泰禾房地产开发有限公司	657,000,000.00	657,000,000.00
福州泰禾丽创置业有限公司	-	47,753,300.00
合计	657,000,000.00	704,753,300.00

其他说明:

√适用 □不适用

本集团于2017年12月31日长期应付款为自深圳泰禾房地产开发有限公司取得的借款人民币657,000,000.00元,利率7.83%,到期日2020年9月30日。福州泰禾丽创置业有限公司取得的借款人民币47,753,300.00元,利率8%,到期日2020年12月27日。

## 35、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

## 36、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
未决诉讼	-	5,732,972.53	与某物业公司存在物业服务纠纷,基于谨慎性原则计提预计负债
其他	1,233,278.73	10,590,593.24	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	1,233,278.73	16,323,565.77	/

## 37、递延收益

递延收益情况

√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	
车位租金收入	-	7,077,766.78	-	7,077,766.78	
合计	207,670,980.00	7,077,766.78	-	214,748,746.78	/

涉及政府补助的项目:

√适用 □不适用

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	207,670,980.00	-	-	-	207,670,980.00	与资产相关
合计	207,670,980.00	-	-	-	207,670,980.00	/

其他说明：

适用 不适用

### 38、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合并结构化主体其他持有者权益	-	99,139.22
合计	-	99,139.22

### 39、股本

适用 不适用

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

### 40、资本公积

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
资本溢价(股本溢价)	1,509,241,356.60	-	622,032.54	1,508,619,324.06
其他资本公积	30,449,979.50	-	-	30,449,979.50
合计	1,539,691,336.10	-	622,032.54	1,539,069,303.56

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本集团于2017年1月19日收购本集团之子公司宁波建信置业有限公司15%少数股权减少资本公积人民币622,032.54元。

### 41、未分配利润

适用 不适用

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	5,954,371,351.83	5,225,801,995.06
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	5,954,371,351.83	5,225,801,995.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,011,287,680.85	880,995,400.97
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	182,911,253.04	152,426,044.20
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	6,782,747,779.64	5,954,371,351.83

本集团于2017年12月31日未分配利润余额中，母公司已提取的盈余公积为人民币208,712,001.50元(2016年12月31日：人民币208,712,001.50元)；含子公司已提取的盈余公积人民币565,347,893.98元(2016年12月31日：人民币438,993,261.39元)。

本公司于 2017 年 6 月 16 日进行 2016 年度的利润分配,以 2015 年底的总股份 1,524,260,442 股为基数,每股派发现金 0.12 元(含税),合计分配现金股利人民币 182,911,253.04 元。本次现金股利的分配的股权登记日为 2017 年 6 月 15 日,除息日为 2016 年 6 月 16 日。

#### 42、营业收入和营业成本

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21
其他业务	563,737,443.20	127,399,026.65	433,362,136.00	46,940,998.06
合计	15,216,048,901.01	10,930,933,268.56	11,570,681,956.33	8,706,015,125.27

#### 43、税金及附加

√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
营业税	120,808,719.32	388,297,360.94
城市维护建设税	52,204,007.09	41,646,959.10
教育费附加	39,938,318.32	28,781,936.10
土地增值税	710,044,324.29	429,464,711.66
其他	53,448,780.51	36,249,262.82
合计	976,444,149.53	924,440,230.62

#### 44、销售费用

√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
策划费	147,284,220.37	105,763,588.07
广告宣传费	79,175,088.04	95,358,038.91
中介费	72,703,211.69	58,099,669.06
办公费	35,455,878.19	22,068,591.14
人工费	4,799,168.07	8,674,693.61
展览费	2,280,906.27	3,294,424.73
其他费用	19,334,110.35	12,795,921.74
合计	361,032,582.98	306,054,927.26

#### 45、管理费用

√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
人工费	329,638,521.21	242,329,433.92
咨询费	67,554,268.50	12,394,410.72
办公费	45,946,161.11	38,084,790.53
摊提费	18,767,427.65	16,106,181.26
业务招待费	17,877,904.12	14,957,195.25
公务交通费	12,404,791.58	15,064,497.10
差旅费	10,088,037.14	10,508,072.84
审计费	6,608,936.78	3,089,672.97
税金	-	9,846,015.54
董事会费	1,643,826.37	1,995,036.27

其他	13,746,227.42	33,391,312.51
合计	524,276,101.88	397,766,618.91

**46、财务费用**

√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
利息支出	982,173,638.71	779,241,709.92
利息收入	-62,273,988.59	-74,270,999.48
手续费及其他	2,930,762.34	9,175,101.93
合计	922,830,412.46	714,145,812.37

**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	-3,251,297.98	849,870.74
二、存货跌价损失	337,306,090.45	150,077,169.85
三、可供出售金融资产减值损失	-	30,000,000.00
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	10,789,375.88	-
合计	344,844,168.35	180,927,040.59

**48、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	2,794,600.00	-
合计	2,794,600.00	-

**49、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	-182,274,307.02	-45,116,649.55
处置长期股权投资产生的投资收益	232,669,980.50	485,397,648.07
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	44,067,943.80	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	285,514,786.59	168,009,913.99
处置可供出售金融资产取得的投资收益	80,000.00	278,125,845.27
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	157,273,832.67	-
国债逆回购业务产生的投资收益	13,417,901.93	3,507,896.06
其他	59,040,505.38	49,452,760.65
合计	609,790,643.85	939,377,414.49

**50、资产处置收益**

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------



资产处置收益	634,890.39	220,830.93
资产处置损失	-4,444.90	-5,312.09
合计	630,445.49	215,518.84

## 51、其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

单位：元币种：人民币

补助项目	2017 年	2016 年	与资产/收益相关
绿色建筑奖励款	2,175,000.51	-	与收益相关
商品展示中心运营补助	1,500,000.00	-	与收益相关
稳增促调补助资金	1,022,502.93	-	与收益相关
节能补助	212,800.00	-	与收益相关
税收补助	8,000.00	-	与收益相关
合计	4,918,303.44	-	

## 52、营业外收入

营业外收入情况

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	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	712,598.98	8,931,125.94	712,598.98
罚款净收入	62,000.00	-	62,000.00
无法支付的款项	4,818,262.08	9,333,603.52	4,818,262.08
违约金收入	2,026,343.61	7,845,813.13	2,026,343.61
其他	834,128.20	3,978,706.80	834,128.20
合计	8,453,332.87	30,089,249.39	8,453,332.87

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
专门补助	-	4,340,000.00	与收益相关
物业发展资金	90,000.00	1,868,000.00	与收益相关
财政扶持款及财政补贴	-	1,791,300.00	与收益相关
中小企业发展专项补助	-	425,631.01	与收益相关
节能补助	-	245,000.00	与收益相关
税收补助	-	2,000.00	与收益相关
其他	622,598.98	259,194.93	与收益(资产)相关
合计	712,598.98	8,931,125.94	/

其他说明：

适用 不适用

**53、营业外支出**

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	107,390.43	7,674.33	107,390.43
其中：固定资产处置损失	107,390.43	7,674.33	107,390.43
无形资产处置损失	-	-	-
赔偿金违约金	5,822,533.93	2,375,764.61	5,822,533.93
对外捐赠	-	3,000.00	-
其他	1,201,974.75	364,788.49	1,201,974.75
合计	7,131,899.11	2,751,227.43	7,131,899.11

**54、所得税费用****(1) 所得税费用表**

√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
当期所得税费用	946,806,361.66	746,093,360.59
递延所得税费用	-236,849,561.22	-290,700,592.78
合计	709,956,800.44	455,392,767.81

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程：**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,775,143,643.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	443,785,910.95
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	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,075,130.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-32,666,333.80
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	198,751,041.94
按权益法核算的长期股权投资的投资收益	45,568,576.75
其他	48,442,474.39
所得税费用	709,956,800.44

其他说明：

√适用 □不适用

本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

## 55、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√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
收到的保证金以及往来款	9,093,449,531.72	9,200,196,360.38
利息收入	62,273,988.59	74,270,999.48
物业收取的水电费	26,659,542.73	18,937,806.04
收到政府补助款	5,630,902.42	8,931,125.94
其他	51,196,239.75	36,745,696.31
合计	9,239,210,205.21	9,339,081,988.15

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√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
支付的保证金以及往来款	5,122,718,096.11	9,439,216,131.28
管理费用、销售费用	557,112,283.56	456,028,190.95
按揭保证金	33,773,005.74	16,412,000.83
其他	86,047,019.42	221,917,191.05
合计	5,799,650,404.83	10,133,573,514.11

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
收回定期存款本金	-	50,000,000.00
收回资金拆借	2,747,159,102.00	4,313,227,136.00
合计	2,747,159,102.00	4,363,227,136.00

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
支付资金拆借	6,652,282,226.63	4,376,245,260.48
合计	6,652,282,226.63	4,376,245,260.48

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√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
发行债券收到现金	-	-
收到资金拆借款	336,260,000.00	1,743,710,000.00
银行保证金	-	61,079,450.70
其他	-	2,160,348.45
合计	336,260,000.00	1,806,949,799.15

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√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
偿还资金拆借款	39,000,000.00	2,456,762,222.22
购买少数股东权益	-	-
银行保证金	-	-
贷款手续费	-	6,250,000.00
其他	3,000,000.00	1,370,000.00
合计	42,000,000.00	2,464,382,222.22

## 56. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,065,186,843.35	852,870,388.79
加：资产减值准备	344,844,168.35	180,927,040.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,061,862.62	8,619,111.13
无形资产摊销	971,356.37	1,047,478.04
长期待摊费用摊销	6,137,754.69	4,626,070.38
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）	630,445.49	-37,560,648.17
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）	-2,794,600.00	-
财务费用（收益以“-”号填列）	982,173,638.71	779,241,709.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-993,848,225.20	-1,084,007,208.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-223,609,746.88	297,303,530.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,239,814.34	-6,602,937.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,970,826,603.07	-12,688,594,207.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-99,007,028.60	5,240,036,498.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,321,320,371.30	4,926,939,858.51
其他	37,677,213.34	34,014,806.07
经营活动产生的现金流量净额	14,412,330,842.27	-1,491,138,509.88
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
减：现金的期初余额	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
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	7,816,049,748.58	2,659,704,890.24
--------------	------------------	------------------

备注：“其他”为投资性房地产摊销

## (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	1,028,884,400.00
现金	1,028,884,400.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
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	1,028,884,400.00

## (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	450,500,000.00
现金	450,500,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,351,851.12
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	444,148,148.88

## (4) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
其中：库存现金	137,240.02	247,606.60
可随时用于支付的银行存款	16,119,781,304.90	8,303,621,189.74
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
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	-	-

其他说明：

适用 不适用

## 57、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	70,578,612.63	
存货	13,934,554,065.79	用于抵押取得贷款
固定资产	-	
投资性房地产	140,235,364.08	用于抵押取得贷款
长期股权投资	2,047,387,051.71	用于质押取得贷款
合计	16,192,755,094.21	/

其他说明：

于 2017 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 13,934,554,065.79 元存货用于取得抵押借款，详见附注七、9；账面价值为人民币 140,235,364.08 元的投资性房地产用于取得抵押借款，详见附注七、14。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团已质押本公司持有的子公司及联合营公司的股权共计人民币 2,047,387,051.71 元，用于取得质押借款。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 70,578,612.63 元的货币资金为所有权受限的货币资金，详见附注七、1。

## 58、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

4、 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
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	125,000,000.00	40.70%	挂牌转让	2017年12月14日	股权转让完成, 本公司丧失控制权	43,136,446.50	40.70%	81,863,553.17	125,000,000.00	43,136,446.50	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	
沈阳德利置业有限公司	13,500,000.00	50.00%	挂牌转让	2017年6月30日	股权转让完成, 本公司丧失控制权	12,002,113.12	50%	1,497,886.88	13,500,000.00	12,002,113.12	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	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	280,000,000.00	50.00%	挂牌转让	2017年6月30日	股权转让完成, 本公司丧失控制权	33,733,383.68	50%	246,266,616.33	280,000,000.00	33,733,383.68	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	
海南幸福城投资有限公司	32,000,000.00	21.00%	挂牌转让	2017年12月12日	股权转让完成, 本公司丧失控制权	29,636,281.16	49%	5,515,343.95	73,917,233.32	68,401,889.37	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	

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

## 5、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：

√适用 □不适用

（1）2017年5月本集团之子公司广东信达地产有限公司出资设立广州鑫盛建筑装饰工程有限公司，注册资本人民币200万元，持有股份100%。

（2）2017年6月本集团之子公司广东信达地产有限公司以现金人民币3.39亿元出资设立芜湖沁凯股权投资管理合伙企业（有限合伙），持有股份59.47%。

（3）2017年6月本公司以现金人民币3.65亿元出资设立芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙），持有股份66.36%。

（4）2017年10月本集团之子公司浙江信达地产有限公司以现金人民币3.63亿元购买原中建投信托有限公司持有的宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）之80.46%股份。交易完成后，加上本集团之前持有的19.31%的股份，本集团持有宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）的股份共计99.77%。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	
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
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
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
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
广东信达地产有限公司	广州市	广州市	房地产	100		设立或投资
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
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100		设立或投资
北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100		设立或投资
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
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78		设立或投资
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	投资	66.36		设立或投资

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本集团合并了部分结构化主体，这些主体通常以设立有限合伙企业的方式募集资金投资地产项目。在确定本集团对这些被合并主体是否具有控制时，本集团主要采用如下判断：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。

上表所列子公司为本集团直接控制的二级子公司



## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

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	30.00%	-94,087,719.74	-	-92,209,939.04
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	16,401,675.05	-	100,604,496.8
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10.00%	108,211,070.94	50,000,000.00	90,368,459.70
杭州信达地产有限公司	20.00%	-13,278,474.24	-	-13,760,594.23
芜湖万科信达房地产有限公司	49.00%	36,528,764.64	9,462,746.10	86,580,180.88
杭州华建置业有限公司	45.00%	717,065.55	-	23,582,318.45
宁波坤安投资有限公司	25.00%	-10,052.16	-	19,990,889.83

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

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	515,118,380.45	2,349,426.90	517,467,807.35	617,163,290.82	207,670,980.00	824,834,270.82	781,742,204.78	4,959,336.78	786,701,541.56	572,771,292.55	207,670,980.00	780,442,272.55
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	1,596,961,340.89	23,381,327.09	1,620,342,667.98	1,159,605,748.15	-	1,159,605,748.15	2,055,534,632.44	35,657,443.61	2,091,192,076.05	1,769,618,188.46	-	1,769,618,188.46
绍兴信达建设开发有限公司	1,045,255,208.30	252,284.21	1,045,507,492.51	745,195,561.77	-	745,195,561.77	1,223,784,814.41	352,586.50	1,224,137,400.91	972,785,694.19	-	972,785,694.19

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	-	-313,625,732.48	-313,625,732.48	-16,260,800.20	-	-2,113,035.64	-2,113,035.64	-16,523,558.88
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	1,535,249,098.10	239,163,032.24	239,163,032.24	777,118,741.85	-	-19,716,279.38	-19,716,279.38	863,674,929.97
绍兴信达建设开发有限公司	273,287,413.06	48,960,224.02	48,960,224.02	285,565,652.67	243,339,094.30	-150,667,461.62	-150,667,461.62	150,265,478.14

## 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

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

√适用 □不适用

2017年1月19日,公司子公司浙江信达地产收购其控股的宁波建信置业有限公司15%少数股权,报告期内少数股东权益减少人民币25,763,075.46元。

### (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

宁波建信置业有限公司	
购买成本/处置对价	26,385,108.00
—现金	26,385,108.00
—非现金资产的公允价值	-
购买成本/处置对价合计	26,385,108.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	25,763,075.46
差额	622,032.54
其中:调整资本公积	-622,032.54
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

其他说明

□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

√适用 □不适用

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	
上海万茸置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40		权益法
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	安徽芜湖	安徽芜湖	资产管理	74.81		权益法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	辽宁沈阳	辽宁沈阳	房地产开发	50		权益法
杭州奥体置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	50		权益法
广州启创置业有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	60		权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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	
	杭州奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	合肥融创政新置业有限公司	宁波融创东新置业有限公司
流动资产	15,307,984,465.34	7,033,490,115.08	2,755,547,591.11	4,864,239,711.02
非流动资产	96,259,760.88	2,808,572.61	504,665.78	29,798,698.14
资产合计	15,404,244,226.22	7,036,298,687.69	2,756,052,256.89	4,894,038,409.16
流动负债	9,190,716,156.75	1,853,917,753.54	799,627,578.69	1,203,030,016.89
非流动负债	5,245,000,000.00	4,750,000,000.00	1,860,000,000.00	3,500,000,000.00
负债合计	14,435,716,156.75	6,603,917,753.54	2,659,627,578.69	4,703,030,016.89
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	968,528,069.47	432,380,934.15	96,424,678.20	191,008,392.27
按持股比例计算的净资产份额	484,264,034.74	259,428,560.49	48,212,339.10	95,504,196.14
调整事项	-66,936,024.82	14,556,168.81	-10,056,439.62	-4,739,280.00
对合营企业权益投资的账面价值	417,328,009.92	273,984,729.30	38,155,899.48	90,764,916.14
营业收入	-	-	-	-
净利润	-29,605,852.24	-52,785,902.12	-3,575,321.80	-8,991,607.73
综合收益总额	-29,605,852.24	-52,785,902.12	-3,575,321.80	-8,991,607.73
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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	芜湖卓达投资中心(有限合伙)	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	上海万茸置业有限公司	嘉兴经房置业有限公司	新疆恒信雅居房产开发有限公司
流动资产	499,599,888.54	1,781,789.07	1,222,056,463.86	504,638,024.82	310,507,071.81	646,447,793.89
非流动资产	249,737.60	399,000,000.00	25,273,723.58	249,967.91	18,847,312.71	332,819.78
资产合计	499,849,626.14	400,781,789.07	1,247,330,187.44	504,887,992.73	329,354,384.52	646,780,613.67
流动负债	40,739,338.28	528,639.58	1,009,557,661.61	68,095,830.29	105,202,467.22	405,659,867.85
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债合计	40,739,338.28	528,639.58	1,009,557,661.61	68,095,830.29	105,202,467.22	405,659,867.85
少数股东权益	-	-	-	-	-	-

归属于母公司 股东权益	459,110,287 .86	400,253,149.49	237,772,525.8 3	436,792,16 2.44	224,151,91 7.30	241,120,74 5.82
按持股比例计 算的净资产份 额	183,644,115 .15	299,429,381.13	118,886,262.9 2	174,716,86 4.98	109,834,43 9.48	118,149,16 5.45
调整事项	-	-16,080,222.09	137,627,235.9 7	-	-6,628,783 .67	-7,393,794 .51
对联营企业权 益投资的账面 价值	183,644,115 .15	283,349,159.04	256,513,498.8 9	174,716,86 4.98	103,205,65 5.81	110,755,37 0.94
营业收入	30,267,362. 48	20,660,377.35	-	38,103,775 .91	594,075,99 1.16	-
净利润	22,318,125. 42	17,903,990.45	-12,044,673.8 7	24,441,668 .28	74,903,621 .16	-8,415,807 .09
综合收益总额	22,318,125. 42	17,903,990.45	-12,044,673.8 7	24,441,668 .28	74,903,621 .16	-8,415,807 .09
本年度收到的 来自联营企业 的股利	-	16,650,840.96	-	120,000,00 0.00	-	-

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

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
合营企业：		
投资账面价值合计	278,780,464.53	25,000,000.00
下列各项按持股比例计算的 合计数		
--净利润	-35,211,596.75	-27,283,212.36
--其他综合收益		
--综合收益总额	-35,211,596.75	-27,283,212.36
联营企业：		
投资账面价值合计	657,262,569.41	241,454,603.95
下列各项按持股比例计算的 合计数		
--净利润	35,205,917.43	8,386,848.64
--其他综合收益		
--综合收益总额	35,205,917.43	8,386,848.64

#### (5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

#### 4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

本集团在地产项目投资中会涉及结构化主体，这些结构化主体以设立有限合伙企业的方式募集资金投资地产项目。

本集团在未纳入合并范围的结构化主体中享有的权益相关的资产和负债的账面价值及最大的损失风险敞口列示如下：

单位：元币种：人民币

设立或投资	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
可供出售金融资产	2,479,392,156.86	2,479,392,156.86	2,593,250,000.00	2,593,250,000.00
长期股权投资	308,580,310.09	308,580,310.09	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	2,787,972,466.95	2,787,972,466.95	2,618,250,000.00	2,618,250,000.00

本集团 2017 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 305,953,677.67 元。

未纳入本集团合并范围且本集团不享有权益的结构化主体于 2017 年 12 月 31 日账面金额为人民币零元（2016 年 12 月 31 日账面金额为人民币 85,000,000.00 元），取得的收益为人民币 9,694,602.72 元（2016 年取得的收益为人民币 6,210,006.83 元）。

## 5、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

单位：元币种：人民币

金融资产	2017 年			2016 年	
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	贷款和应收账款	可供出售金融资产	贷款和应收账款	可供出售金融资产
货币资金	-	16,190,497,157.55	-	8,389,381,274.76	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,001,900.00				
应收账款	-	521,389,248.11	-	458,930,379.05	-
应收票据	-	2,450,000.00	-	-	-
应收利息	-	149,544,094.41	-	11,535,555.56	-
应收股利	-	253,687.85	-	-	-
其他应收款	-	810,777,276.61	-	1,318,725,122.01	-
其他流动资产	-	5,517,263,209.35	-	2,155,077,124.86	-
其他非流动资产	-	1,274,935,236.21	-	487,280,364.17	-
长期应收款	-	21,186,548.77	-	60,574,892.86	-
可供出售金融资产	-	-	2,978,604,072.18	-	3,728,661,915.32
合计	68,001,900.00	24,488,296,458.86	2,978,604,072.18	12,881,504,713.27	3,728,661,915.32

金融负债	2017 年其他金融负债	2016 年其他金融负债
短期借款	17,000,000.00	523,530,000.00
应付账款	2,633,660,480.52	2,616,665,239.09
应付股利	731,383.20	731,383.20
应付利息	503,797,849.25	485,206,413.46
其他应付款	4,069,878,917.04	1,354,141,711.20
一年内期的非流动负债	9,203,550,000.00	7,256,187,704.51
长期应付款	704,753,300.00	657,000,000.00
长期借款	16,465,650,000.01	17,650,993,000.00
应付债券	11,980,451,756.52	11,968,433,085.90
其他非流动负债	-	99,139.22
合计	45,579,473,686.54	42,512,987,676.58

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

2017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；对于以公允价值计提的金融工具而言，账面价值反应了其风险敞口，但并非最大风险敞口，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)及十四、2中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，故本集团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：

2017年

单位：元币种：人民币

	合计	1 年以内	1-5 年	5 年以上
短期借款	17,000,000.00	17,000,000.00	-	-
应付账款	2,633,660,480.52	2,633,660,480.52	-	-
应付利息	503,797,849.25	503,797,849.25	-	-
应付股利	731,383.20	731,383.20	-	-
其他应付款	4,069,878,917.04	4,069,878,917.04	-	-
一年内到期的非流动负债	9,203,550,000.00	9,203,550,000.00	-	-
长期借款	28,570,227,702.09	9,319,551,500.00	19,250,676,202.09	-
应付债券	14,349,187,500.00	583,800,000.00	13,765,387,500.00	-
长期应付款	919,154,915.04	56,380,264.00	862,774,651.04	-

### 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。

单位：元币种：人民币

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%	-	-	(3,677,777.78)	(3,677,777.78)
长期借款	增加 1%	-44,662,805.56	-44,662,805.56	(97,152,787.53)	(97,152,787.53)
一年内到期的非流动负债	增加 1%	-3,768,666.67	-3,768,666.67	(10,203,700.06)	(10,203,700.06)
长期应付款	增加 1%	-	-	(6,570,000.00)	(6,570,000.00)
短期借款	减少 1%	-	-	3,677,777.78	3,677,777.78
长期借款	减少 1%	44,662,805.56	43,178,222.22	97,152,787.53	97,152,787.53
一年内到期的非流动负债	减少 1%	3,768,666.67	3,768,666.67	10,203,700.06	10,203,700.06
长期应付款	减少 1%	-	-	6,570,000.00	6,570,000.00

### 汇率风险

由于本集团无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。



## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	68,001,900.00	68,001,900.00
1. 交易性金融资产	-	-	-	-
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	-	-	68,001,900.00	68,001,900.00
(1) 债务工具投资	-	-	68,001,900.00	68,001,900.00
(2) 权益工具投资	-	-	-	-
(二) 可供出售金融资产	-	-	-	-
(三) 投资性房地产	-	-	-	-
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	68,001,900.00	68,001,900.00

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述:

单位:元币种:人民币

	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
收益权	68,001,900.00	现金流量折现法	预计未来现金流	62,900,000.00 至 76,880,000.00

### 2、其他

√适用 □不适用

有关公允价值计量会计政策信息详见会计政策五、28。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

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	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	20	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

√适用 □不适用

本企业子公司详见附注九、1。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

联营/合营企业名称	与本公司关系
上海万茸置业有限公司	联营公司
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营公司
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	联营公司
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	联营公司
广州启创置业有限公司	合营公司
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	联营公司
沈阳德利置业有限公司	联营公司
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	联营公司
海南幸福城投资有限公司	联营公司
安徽信融房地产营销顾问有限公司	联营公司
芜湖保信房地产开发有限公司	联营公司
芜湖嘉合置业有限公司	联营公司
上海务彤投资管理有限公司	合营公司
福建瀚晟同创实业有限公司	合营公司
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	联营公司
芜湖卓达投资中心（有限公司）	联营公司
新疆广电传输网络有限责任公司	联营公司
宁波江北万科置业有限公司	联营公司
嘉兴经房置业有限公司	联营公司
合肥融创西飞置业有限公司	合营公司
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙）	合营公司
上海坤瓴投资有限公司	合营公司
天津信和立川置业有限公司	合营公司
合肥融创政新置业有限公司	合营公司
杭州信达奥体置业有限公司	合营公司
宁波融创东新置业有限公司	合营公司
上海泰瓴置业有限公司	合营公司

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业的合营或联营企业详情见附注七、13 和附注九、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

其他说明

适用 不适用

### 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
信达资本管理有限公司	受同一最终控制方控制
信达澳银基金管理有限公司	受同一最终控制方控制
信达财产保险股份有限公司（注）	受同一最终控制方控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	受同一最终控制方控制

海南建信投资管理股份有限公司	受同一最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一最终控制方控制
信达证券股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
阜新矿业(集团)有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
宁波万科房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
自然人	关联自然人

#### 其他说明

中国信达于2017年4月13日处置其所持有信达财产保险股份有限公司的41%股权，丧失对信达财产保险股份有限公司的控制权。故自2017年4月13日起，中国信达不再将信达财产保险股份有限公司纳入合并范围。

### 5、关联交易情况

#### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

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
杭州滨江房产集团股份有限公司	服务费	69,400,142.40	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理策划费	51,261,661.38	31,003,480.13
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销及保荐费	4,226,415.09	3,291,119.41
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	3,117,747.43	3,733,569.48
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	普通合伙人管理费及服务	1,698,113.21	12,500,000.00
信达财产保险股份有限公司	购买保险	183,774.85	927,228.66
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	167,676.58	-
信达资本管理有限公司	普通合伙人管理费	-	13,000,000.00

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

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
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	品牌使用费	17,452,830.25	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	物业服务费	1,028,758.39	-

中国信达资产管理股份有限公司	监管费	9,028,443.17	283,018.87
中国信达资产管理股份有限公司	代建费	2,257,641.52	-
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	监管费	2,422,579.98	2,879,380.05
信达投资有限公司	监管费	2,264,150.94	2,264,151.96
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业(有限合伙)	监管费	1,750,000.00	-
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业(有限合伙)	监管费	1,158,096.43	-
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	监管费	871,331.24	1,519,916.15
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	监管费	377,358.49	566,037.75
信达资本管理有限公司	监管费	235,849.06	353,773.59

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

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	14,328,494.04	14,273,749.10
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,453,799.40	4,080,089.46
信达财产保险股份有限公司	商业地产	562,370.88	3,710,687.20

本公司作为承租方:

适用 不适用

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	-	1,235,634.00
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	60,239.28	149,263.14

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

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
合肥融创政新置业有限公司(注1)	930,000,000.00	2016年6月24日	2018年6月23日	否
合肥融创政新置业有限公司	470,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	否
宁波融创东新置业有限公司	350,000,000.00	2016年8月19日	2017年12月13日	是
宁波融创东新置业有限公司(注2)	400,000,000.00	2016年9月18日	2019年9月18日	否
宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2017年12月18日	2019年12月25日	否
广州启创置业有限公司	48,000,000.00	2017年3月31日	2018年9月30日	否
广州启创置业有限公司	96,000,000.00	2017年3月31日	2019年3月31日	否
广州启创置业有限公司	144,000,000.00	2017年3月31日	2019年9月30日	否
广州启创置业有限公司	162,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	290,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月15日	否

注1：截至2017年12月31日，担保余额为人民币905,000,000.00元。

注2：截至2017年12月31日，担保余额为人民币99,000,000.00元。

于2017年12月31日，本集团将所持有的合营企业股权，包括宁波融创东新置业有限公司长期股权投资账面价值人民币69,728,242.46元、合肥融创西飞置业有限公司长期股权投资账面价值人民币48,390,472.31元、杭州奥体置业有限公司长期股权投资账面价值人民币417,328,009.92元、及上海泰瓴置业有限公司长期股权投资账面价值人民币零元的股权，用于质押以协助该等合营企业取得质押借款，股权质押担保金额以股权账面价值为限。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

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	30,000,000.00	2004年9月27日	2017年9月26日	是
信达投资有限公司	40,000,000.00	2004年9月27日	2018年9月26日	否
信达投资有限公司	50,000,000.00	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	是
信达投资有限公司	255,000,000.00	2015年5月18日	2017年5月17日	是
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月27日	否
信达投资有限公司	440,000,000.00	2015年12月28日	2018年12月27日	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

**(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				
中国金谷国际信托有限责任公司	285,000,000.00	2015年5月22日	2017年5月21日	已归还
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	已归还
南洋商业银行(中国)有限公司	195,000,000.00	2016年3月31日	2017年12月4日	已归还

南洋商业银行(中国)有限公司	162,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	年末余额1.08亿
南洋商业银行(中国)有限公司	70,000,000.00	2017年1月18日	2020年1月17日	年末余额0.53亿
南洋商业银行(中国)有限公司	9,530,000.00	2016年11月17日	2017年11月17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	2018年5月6日	
杭州滨江房产集团股份有限公司	336,260,000.00	2017年7月25日		随借随还,年末余额2.97亿元
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10月28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9月23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	2019年12月24日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	
拆出				
合肥融创政新置业有限公司	528,359,124.48	2016年5月6日		随借随还,年末余额0.58亿元
芜湖保信房地产开发有限公司	597,795,100.00	2017年9月25日		随借随还
合肥融创西飞置业有限公司	146,850,000.00	2017年10月23日	2017年11月22日	已归还
芜湖嘉合置业有限公司	426,431,250.00	2017年9月1日		随借随还
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	45,000,000.00	2015年12月28日	2017年9月30日	已归还
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	12,500,000.00	2016年3月16日	2017年9月30日	已归还
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	12,500,000.00	2016年8月22日	2017年9月30日	已归还
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	15,000,000.00	2016年11月21日	2017年9月30日	已归还
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	15,000,000.00	2017年6月29日	2017年9月30日	已归还
广州启创置业有限公司	140,000,000.00	2015年5月18日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司(注)	66,000,000.00	2016年3月18日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司	78,000,000.00	2016年4月19日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司(注)	66,000,000.00	2016年6月20日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司	60,000,000.00	2016年9月18日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司	90,000,000.00	2016年12月14日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司	4,000,000.00	2017年1月22日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司	18,000,000.00	2017年2月14日	2017年8月1日	已归还
广州启创置业有限公司	72,000,000.00	2017年3月17日	2017年8月1日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	165,000,000.00	2016年6月17日	2018年6月16日	年末余额1.27亿
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年6月16日	
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年6月16日	
上海泰瓴置业有限公司	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	
上海泰瓴置业有限公司	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	500,000,000.00	2017年12月11日	2019年12月10日	
上海泰瓴置业有限公司	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	
上海泰瓴置业有限公司	82,500,000.00	2017年1月19日	2017年4月12日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	39,198,316.31	2017年4月13日	2017年8月1日	已归还
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	564,000,000.00	2017年7月1日	2018年12月31日	年末余额2.82亿
沈阳穗港房地产投资开发有	2,000,000.00	2017年7月1日	2018年6月30日	年末余额100万

限公司				元
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	17,500,000.00	2017年7月28日	2018年7月27日	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	22,000,000.00	2017年7月1日	2017年8月8日	已归还
沈阳德利置业有限公司	97,908,594.53	2017年7月1日	2018年6月30日	年末余额0.49亿元
沈阳德利置业有限公司	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	
沈阳德利置业有限公司	35,101,000.00	2017年8月10日	2018年8月9日	
沈阳德利置业有限公司	10,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	
天津信和立川置业有限公司	45,000,000.00	2017年4月27日	2018年4月26日	
天津信和立川置业有限公司	2,000,000.00	2017年4月20日	2018年4月19日	
杭州信达奥体置业有限公司	315,000,000.00	2016年5月26日	2017年12月28日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	99,300,000.00	2016年12月20日	2017年12月28日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	5,000,000.00	2016年10月27日	2017年5月3日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	500,000.00	2016年8月1日	2017年12月28日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	200,000.00	2016年6月23日	2017年12月28日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	35,000,000.00	2017年8月23日	2017年9月26日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	265,000,000.00	2017年8月30日	2017年8月31日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	265,000,000.00	2017年9月15日	2017年9月18日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	1,044,500,000.00	2017年1月24日		随借随还、年末余额7.10亿元
杭州信达奥体置业有限公司	215,000,000.00	2017年4月20日		随借随还
杭州信达奥体置业有限公司	500,000.00	2017年4月24日		随借随还
杭州信达奥体置业有限公司	175,000,000.00	2017年6月19日		随借随还
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	120,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	4,835,951.39	2017年12月21日	2018年12月20日	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00	2017年12月21日	2019年8月10日	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00	2017年12月21日	2018年3月31日	
海南幸福城投资有限公司	26,470,000.00	2017年12月1日		随借随还
海南幸福城投资有限公司	120,000,000.00	2017年12月12日		随借随还,年末余额0.76亿元

## (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	1,120.00	1015.76

关键管理人员指有权利并负责进行计划、指挥和控制企业活动的人员。包括董事、总经理、总会计师、财务总监、主管各项事务的副总经理，以及行使类似政策职能的人员。

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

关联方资金拆借利息

单位:元币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017 年	2016 年
<b>资金拆入利息:</b>				
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	260,630,660.38	367,211,455.55
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆借利息	协议定价	63,266,667.19	71,906,666.67
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆借利息	协议定价	23,887,735.85	-
南洋商业银行(中国)有限公司	拆借利息	协议定价	19,571,295.32	11,528,579.99
中国金谷国际信托有限责任公司	拆借利息	协议定价	6,965,552.44	39,718,360.58
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	-	154,529,266.63
<b>小计</b>			<b>374,321,911.18</b>	<b>644,894,329.42</b>
<b>资金拆出利息:</b>				
杭州信达奥体置业有限公司	拆出利息	协议定价	136,158,595.39	-
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	55,425,802.36	24,475,679.23
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	25,460,377.36	46,210,691.82
芜湖保信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	24,849,372.06	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	拆出利息	协议定价	17,475,497.96	-
芜湖嘉合置业有限公司	拆出利息	协议定价	16,500,754.72	-
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	拆出利息	协议定价	9,694,602.72	6,210,006.83
沈阳德利置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,398,665.25	-
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,395,674.64	42,639,303.96
天津信和立川置业有限公司	拆出利息	协议定价	3,070,492.66	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	1,371,739.10	-
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	664,156.96	-
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	227,050.58	-
宁波融创东新置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	52,063,360.85
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	-	6,556,142.68
<b>小计</b>			<b>299,692,781.76</b>	<b>178,155,185.37</b>

## 其他关联方交易

单位:元币种:人民币

关联方	关联交易内容	2017 年发生额	2016 年发生额
信达证券股份有限公司	理财收益	68,637.23	192,427.11
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	623,721.84	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	代垫拆迁款利息	7,392,423.35	7,918,537.68
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款利息收入	36,120,136.48	6,652,292.33
南洋商业银行(中国)有限公司	理财收益	35,789,899.68	32,989,099.10
<b>小计</b>		<b>79,994,818.58</b>	<b>47,752,356.22</b>

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

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	-



预付账款	中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	334,457.05	-
预付账款	信达证券股份有限公司	-	-	1,000,000.00	-
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	4,983,583.10			
应收账款	信达投资有限公司	2,400,000.00	-		-
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	144,205.89	-		-
应收利息	上海泰瓴置业有限公司	60,407,470.00	-	11,268,888.89	-
应收利息	芜湖保信房地产开发有限公司	26,340,334.38	-		-
应收利息	芜湖嘉合置业有限公司	17,490,800.00	-		-
应收利息	天津信和立川置业有限公司	3,267,222.22	-		-
应收利息	海南幸福城投资有限公司	1,586,045.27	-		-
应收利息	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	838,487.88	-		-
应收利息	合肥融创西飞置业有限公司	240,673.61	-		-
应收利息	信达澳银基金管理有限公司	108,172.60	-		-
应收利息	沈阳德利置业有限公司	11,111.11	-		-
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	305,382,571.25	-	115,851,855.90	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	102,192,923.54	-	179,510,766.93	
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	35,000,000.00	-		
其他应收款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	9,196,781.94			
其他应收款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	438,945.93	-	364,749.65	
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	180,004.20			
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	125,015.44			
其他应收款	上海泰瓴置业有限公司	-	-	66,000,000.00	
其他应收款	上海万茸置业有限公司	-	-	691,965.06	
其他应收款	杭州信达奥体置业有限公司	-	-	420,000,000.00	
其他流动资产	杭州信达奥体置业有限公司	1,100,000,000.00	-		
其他流动资产	芜湖保信房地产开发有限公司	597,795,100.00	-		
其他流动资产	芜湖嘉合置业有限公司	426,431,250.00	-		
其他流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	359,835,951.39	-		
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	357,526,451.30	-	363,000,000.00	
其他流动资产	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	305,500,000.00	-		
其他流动资产	海南幸福城投资有限公司	102,553,905.53	-		
其他流动资产	沈阳德利置业有限公司	99,055,297.26	-		
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	58,092,279.23	-	528,359,124.48	
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	-		
其他流动资产	广州启创置业有限公司	-	-	500,000,000.00	
其他流动资产	信达证券股份有限公司	-	-	3,920,000.00	
可供出售金融资产	南洋商业银行(中国)有限公司		-	486,000,000.00	
可供出售金融资产	信达澳银基金管理有限公司	300,000,000.00	-	400,000,000.00	
其他非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	1,037,000,000.00	-		
其他非流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00			
其他非流动资产	芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	-	-	85,000,000.00	

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

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
------	-----	--------	--------

预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	52,310,530.20	57,523,648.00
预收账款	幸福人寿保险股份有限公司	450,770.00	-
预收账款	自然人1	150,000.00	150,000.00
应付账款	杭州滨江房产集团股份有限公司	21,200,000.00	-
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司上海分公司	493,517.67	-
应付账款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	875,500.00
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	1,355,545,616.55	485,000,000.00
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	297,260,000.00	295,860,000.00
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	35,160,000.00
其他应付款	合肥融创西飞置业有限公司	71,334,326.39	-
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	7,403,546.00	5,735,999.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	1,508,754.26	-
其他应付款	广州启创置业有限公司	219,012,000.00	-
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	391,666.67	-
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	360,867.61	-
其他应付款	嘉兴经房置业有限公司	313,609.76	-
其他应付款	海南幸福城投投资有限公司	120,000.00	-
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	35,418.00	50,698.00
其他应付款	宁波万科房地产开发有限公司	-	27,727,777.78
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	-	43,200,000.00
应付利息	杭州滨江房产集团股份有限公司	47,874,596.59	-
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	41,729,422.03	41,729,422.03
应付利息	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	8,325,900.00	1,619,722.50
应付利息	建信-安享渝信集合资金信托计划	9,533,333.15	9,533,333.23
应付利息	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	-
应付利息	中国金谷国际信托有限责任公司	-	717,903.61
应付利息	南洋商业银行(中国)有限公司	172,425.00	629,137.50
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
长期借款	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,000,000,000.00	3,480,000,000.00
长期借款	建信-安享渝信集合资金信托计划	-	960,000,000.00
长期借款	南洋商业银行(中国)有限公司	160,500,000.00	357,000,000.00
一年内到期的非流动负债	建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	480,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	中国金谷国际信托有限责任公司	-	485,000,000.00
其他非流动负债	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	99,139.22

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

期末存放南洋商业银行(中国)有限公司资金情况如下:

	核算科目	金额(元)
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款	10,106,047,669.92

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

#### 5、 其他

适用 不适用

### 十四、 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

于2017年12月31日，根据与出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：

单位：元币种：人民币

	2017 年	2016 年
1 年以内	6,405,816.71	5,565,395.96
1 至 2 年	2,077,056.98	3,315,428.44
2 至 3 年	959,790.00	12,901.60
3 年以上	1,822,080.00	
合计	11,264,743.69	8,893,726.00

#### 2、 或有事项

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

##### 一、 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。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 2007 年 4 月 30 日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。”

于 2017 年 12 月 31 日,案件仍处于调解阶段,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。

## 二、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。于 2017 年 12 月 31 日,尚未结清的担保金额为人民币 193,335.06 万元(2016 年度:人民币 221,247.93 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

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、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	182,911,253.04元
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2018 年 3 月 27 日,公司召开第十一届董事会第四次(2017 年度)会议,通过了 2017 年度利润分配预案,分配现金股利人民币 182,911,253.04 元(即每 10 股派发现金股利人民币 1.2 元)。以上预案尚需本公司股东大会批准。

**2、其他资产负债表日后事项说明**

√适用 □不适用

本集团于 2018 年 3 月 5 日召开第七十八次股东大会,会议通过关于本集团发行股份购买资产的议案。本集团拟向中国信达资产管理股份有限公司、淮南矿业(集团)有限责任公司非公开发行股份,购买中国信达资产管理股份有限公司、淮南矿业(集团)有限责任公司分别持有的淮矿地产有限责任公司 60%及 40%股权。本集团已向中国证监会提交发行股份购买资产暨关联交易申请材料,该交易事项尚需中国证监会的核准。

**十六、其他重要事项****1、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。

**2、分部信息****(1). 其他说明:**

√适用 □不适用

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。

**3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

**4、其他**

□适用 √不适用

**十七、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:**

√适用 □不适用

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										

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,103,544,012.49	99.91			6,103,544,012.49	7,065,605,405.73	99.94			7,065,605,405.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,775,414.72	0.09			5,775,414.72	4,518,737.41	0.06			4,518,737.41
合计	6,109,319,427.21	/	/	/	6,109,319,427.21	7,070,124,143.14	/	/	/	7,070,124,143.14

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

## (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	6,099,137,112.49	7,044,224,665.68
其他	10,182,314.72	25,899,477.46
合计	6,109,319,427.21	7,070,124,143.14

## (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
上海信达立人投资管理有限公司	往来款	835,000,000.00	2年以内	13.67	
广东信达地产有限公司	往来款	799,000,000.00	2年以内	13.08	
信达(阜新)房地产开发有限公司	往来款	558,839,488.91	3年以内	9.15	
嘉兴市格澜置业业有限公司	往来款	550,000,000.00	1年以内	9.00	
安徽建银房地产开发有限公司	往来款	535,000,000.00	1至2年	8.76	
合计	/	3,277,839,488.91	/	53.66	

其他说明：

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款主要为应收子公司往来款。

## 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	6,653,905,779.52	70,000,000.00	6,583,905,779.52	6,152,905,779.52		6,152,905,779.52
对联营、合营企业投资	309,031,159.85		309,031,159.85	25,000,000.00		25,000,000.00
合计	6,962,936,939.37	70,000,000.00	6,892,936,939.37	6,177,905,779.52		6,177,905,779.52

## (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
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29	-		1,262,156,323.29		
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		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66	-	-	699,116,594.66		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57	-	-	772,572,302.57		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68	-	-	337,206,006.68		
信达(阜新)房地产开发有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00	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(注1)	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
广东信达地产有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00	-	300,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00	-	50,000,000.00		
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		
北京信达房地产开发有限公司(注2)	-	-	-	-		
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	365,000,000.00	-	365,000,000.00		
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	-		
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	400,000,000.00	38,000,000.00	-	438,000,000.00		
合计	6,152,905,779.52	643,000,000.00	142,000,000.00	6,653,905,779.52	70,000,000.00	70,000,000.00

**(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		
<b>一、合营企业</b>											
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙)	25,000,000.00			2,474,905.39			2,243,754.34			25,231,151.05	
小计	25,000,000.00			2,474,905.39			2,243,754.34			25,231,151.05	
<b>二、联营企业</b>											
芜湖卓达投资中心(有限合伙)		300,000.00					16,650,840.96			283,349,159.04	
新疆广电传输网络有限责任公司				450,849.76						450,849.76	
小计		300,000.00		450,849.76			16,650,840.96			283,800,008.80	
合计	25,000,000.00	300,000.00		2,925,755.15			18,894,595.30			309,031,159.85	

其他说明：

注1：于2017年12月31日，本公司将该公司的股权全额质押，用于取得质押借款。

注2：本集团对北京信达房地产开发有限公司尚未实际出资。

**3、营业收入和营业成本：**

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	331,062,560.51		499,480,783.29	
合计	331,062,560.51		499,480,783.29	

**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	29,224,992.63	-
权益法核算的长期股权投资收益	2,925,755.15	11,085,320.11
处置长期股权投资产生的投资收益	-	422,073,547.48
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	281,572,782.87	161,135,900.28
处置可供出售金融资产取得的投资收益	3,303,138.00	-
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	2,672,648.95	1,864,505.77
其他	31,800,263.55	40,084,417.09
合计	351,499,581.15	636,243,690.73

## 5、其他

√适用 □不适用

可供出售金融资产

	2017 年		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	-	-	-
按公允价值计量	-	-	-
按成本计量	2,628,551,797.18	30,000,000.00	2,598,551,797.18
理财产品	300,000,000.00	-	300,000,000.00
合计	2,928,551,797.18	30,000,000.00	2,898,551,797.18

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	523,055.06	
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）	5,630,902.42	主要为经营奖励金、政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	170,475,532.70	对合营、联营企业收取的资金占用费
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	2,874,600.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	716,225.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	67,626,778.81	主要为理财产品收益
处置子公司部分股权，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	157,273,832.67	
所得税影响额	-41,450,618.58	
少数股东权益影响额	-37,134.96	
合计	363,633,173.33	

本集团对非经常性损益项目的确认依据《公开发行证券的公司形式披露解释性公告第 1 号—非经常性损益(2008)》的规定执行。

**2、净资产收益率及每股收益**

√适用 □不适用

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	10.72	0.66	0.66
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.87	0.42	0.42

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

**4、其他**

□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：丁晓杰

董事会批准报送日期：2018年3月27日

**修订信息**

□适用 √不适用