

信达地产股份有限公司

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	信达地产	600657	北京天桥

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈戈	李谦
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

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	59,631,461,878.68	52,184,125,543.98	14.27
归属于上市公司股东的净资产	8,270,915,794.22	8,444,838,765.62	-2.06
	本报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-340,979,721.60	-1,702,100,041.57	不适用
营业收入	3,068,137,188.04	2,163,270,378.38	41.83
归属于上市公司股东的净利润	130,387,946.54	235,602,068.40	-44.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-70,214,101.24	223,156,825.16	-131.46
加权平均净资产收益率(%)	1.54	2.95	减少1.41个百分点
基本每股收益(元/股)	0.09	0.15	-40.00
稀释每股收益(元/股)	0.09	0.15	-40.00

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				41,832		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
信达投资有限公司	境内非国有法人	50.81	774,518,291	0	质押	591,590,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666	0	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	未知	2.40	36,633,400	0	无	0
财通基金－招商银行－信达投资有限公司	未知	1.47	22,340,800	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	未知	1.23	18,804,733	0	无	0
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	0	无	0
海南建信投资管理股份有限公司	境内非国有法人	0.68	10,369,100	0	无	0
中国农业银行股份有限公司－易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	未知	0.62	9,403,809	0	无	0
银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	未知	0.47	7,178,284	0	无	0
大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	未知	0.44	6,740,909	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第七大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2% 的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司 5.8% 的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司 100% 的股权。本公司第一大股东信达投资有限公司通过本公司第四大股东财通基金-招商银行-信达投资有限公司持有公司股份。综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司 52.96% 的股权，为公司的控股股东。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>					

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三 管理层讨论与分析

报告期内，公司制定了二五规划纲要。以此为引领，积极践行金融地产的发展理念，努力贯彻“守正出新”的经营方针。在销售、土地、资金市场上，审时度势把握先机，在投资和开发等领域，创新模式务实经营；巩固和优化了房地产开发主业，集团协同和业务创新也不断深化。公司发展的基础得到了夯实，实力得到了增强，有力拓展了未来五年的发展空间。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是固本强基，持续提高开发专业能力。

报告期内，公司对《产品线手册》进行了更新升级，以改善型住宅、高端写字楼为重点推进产品线研发工作，努力形成涵盖蓝系列、郡系列、天下系列、改善系列、高端写字楼的产品线体系。公司积极开展成本专项审计工作，完善成本制度体系文件，稳步推进集中采购，加强工程质量检查，成本工程管理水平有所提高。加强费用管控，有效节约成本，其中管理费用同比下降 30%，管控成效显著。

二是加大力度，努力提高营销工作水平。

公司密切跟踪监测住宅市场走势，抓住期内市场回暖的良好形势，加大销售工作和专项考核力度，积极消化库存。销售同比大幅增长，经营性现金流明显改善；报告期内，销售合同额 62.31 亿元，同比增长 32.4%，回笼资金 54.16 亿元，同比增长 42.1%。报告期内，公司召开营销工作动员会议，加强营销经验分享，取得良好成效。报告期内，公司梳理完善营销管理制度文件，强化了对项目营销代理策划、项目定位的管理，营销工作精细化水平有所提高。

三是把握市场，适时补充优质项目储备。

报告期内，公司根据二五规划的战略安排，正视当前区域布局中的局限性，结合既有区域深耕的要求，密切关注城市市场分化加剧的趋势，加大了一二线城市土地市场的参与。经过对当地市场的监测分析和预测，对跟踪项目的严格论证和决策，在一些具有经济活力、市场前景良好、库存压力较小的一线城市和部分自身实力较强的二线城市收获了项目，及时补充公司项目储备，优化了土地储备结构和投资布局，大大增强了公司持续发展能力。目前已获土地项目正常运作，进展顺利。

四是强化协同，积极发展金融地产。

公司继续加强集团协同联动，推进协同工作机制，努力扩大咨询、监管、代建等专业服务业务规模。报告期内，公司针对金融地产业务、项目管理服务业务、项目投后管理等，制订了一系列规范指引，并结合业务案例开展了金融地产专题培训，形成了良好的协同文化和丰富的业务模

式。

五是顺势而为，积极推进市场化融资。

公司融资以金融机构市场化业务和直接融资市场为主。报告期内，公司密切关注货币政策和利率走势，精心把握市场时机，高效推进资本市场直接融资，降低了资金成本，优化了融资结构，强化了融资体系。报告期内，公司公开发行 30 亿元公司债券（平均票面利率 3.75%）和 30 亿元私募债券（票面利率 5.56%），有效降低了公司整体融资成本，融资期限结构也进一步得到了优化，长期融资的比例显著提高。其他多种融资渠道运作顺畅、协调，充分保证了各项投资经营正常运行，实现了在负债率水平较高的阶段，资金管理的安全、平稳和有序。

报告期内，公司房地产业务收入大幅增长，实现营业收入 30.68 亿元，比上年同期 21.63 亿元增长 41.84%；其中，房地产项目结转营业收入 28.11 亿元，较上年同期 19.80 亿元增长 41.97%；由于结转收入中来自三四线城市的项目较多，市场行业毛利率水平下降比较普遍，公司去库存促回笼的销售策略力度又有所加大，所以营业收入的毛利率降幅较大(详见本节主营业务分行业、分产品分析)。此外，因土地成交较为集中，报告期内融资产生的财务费用同比增加 193.26%。在上述背景下，报告期内公司实现净利润 1.10 亿元，较上年同期 2.34 亿元减少 52.99%；归属母公司净利润 1.30 亿元，比上年同期 2.36 亿元减少 44.92%。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司资产总额为 596.31 亿元，较年初 521.84 亿元增加 74.47 亿元；负债总额 510.47 亿元，较年初 434.39 亿元增加 76.08 亿元；上半年实施分红预案后，净资产 85.85 亿元，较年初 87.45 亿元减少 1.6 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 82.71 亿元，较年初 84.45 亿元减少 1.74 亿元；资产负债率为 85.60%，较年初增长 2.36 个百分点。（详见本节主营业务分行业、分产品分析）。

3.1 主营业务分析

3.11 财务报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	3,068,137,188.04	2,163,270,378.38	41.83
营业成本	2,365,283,290.82	1,466,832,870.21	61.25
销售费用	116,691,567.74	90,672,606.46	28.70
管理费用	107,689,681.90	155,219,016.10	-30.62
财务费用	261,209,697.55	89,071,171.88	193.26
经营活动产生的现金流量净额	-340,979,721.60	-1,702,100,041.57	不适用
投资活动产生的现金流量净额	59,700,856.23	255,796,147.21	-76.66

筹资活动产生的现金流量净额	3,441,170,638.87	3,841,130,608.54	-10.41
---------------	------------------	------------------	--------

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:销售房产收到的现金增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:对外投资、购买理财产品导致投资净现金流出增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:偿还借款支付的现金流增加。

3.12 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	变动原因
营业收入	3,068,137,188.04	2,163,270,378.38	41.83	房地产结转收入增加
营业成本	2,365,283,290.82	1,466,832,870.21	61.25	房地产结转收入增加,成本相应增加
销售费用	116,691,567.74	90,672,606.46	28.70	销售额增加,广告策划、中介费用相应增加
管理费用	107,689,681.90	155,219,016.10	-30.62	加强费用管控,有效节约费用
财务费用	261,209,697.55	89,071,171.88	193.26	融资规模扩大,利息增加
投资收益	250,009,330.55	101,281,497.29	146.85	可供出售金融资产处置
营业外收入	23,299,320.46	8,032,765.76	190.05	无法支付的款项、政府补助增加
所得税费用	163,783,954.31	34,072,941.54	380.69	部分企业未确认递延所得税资产

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

1. 公司债券进展情况:

公司第六十七次(2015年第3次临时)股东大会审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等一系列关于公司债券发行的方案。

公开发行公司债券:2016年1月,经中国证监会“证监许可[2016]76号”文件核准,公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券。截至报告期末,30亿元公司债券已发行完毕。其中,2016年公司债券(第一期)实际发行规模25亿元,票面利率3.80%。2016年公司债券(第二期)实际发行规模5亿元,票面利率3.50%。

非公开发行公司债券:2015年12月,公司收到上海证券交易所出具的对公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函,公司获准向合格投资者非公开发行总额不超过80亿元的公司债券。截

至报告期末，已发行私募债（第一期）30亿元，票面利率5.56%；8月12日，已发行私募债（第二期）30亿元，票面利率4.50%；截至本报告披露日，尚有20亿元未发行。

2. 非公开发行股票进展情况：

公司第六十六次（2015年第2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相关议案。根据证券市场的变化情况，公司第六十八次（2015年第4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），中国证监会中止对公司非公开发行股票行政许可申请的审查。公司将与相关中介机构待中止审查因素确认并消除后及时向中国证监会申请恢复审查程序，继续推进本次非公开发行股票相关工作。

(3) 经营计划进展说明

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 63.30 万平方米，同比增长 26.1%；销售合同额 62.31 亿元，同比增长 32.4%，完成全年计划的 62.31%。回笼资金 54.16 亿元，同比增长 42.1%，完成全年经营计划的 67.7%。报告期内，新开工面积 78.36 万平方米，完成全年计划的 60.28%；竣工面积 17.23 万平方米，完成全年计划的 14.36%。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 77.40 万平方米，土地增储工作进展顺利。截至 2016 年 6 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 430.63 万平方米，公司在建面积 378.75 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 2445.71 万元。

3.2 行业、产品或地区经营情况分析

3.2.1 主营业务分行业、分产品情况

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	2,810,659,412.12	2,251,547,020.20	19.89	41.98	66.88	减少 11.96 个百分点
物业管理及出租	113,904,223.14	111,050,003.99	2.51	14.04	13.22	增加 0.71 个百分点
合计	2,924,563,635.26	2,362,597,024.19	19.22	37.02	61.30	减少 12.16 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	毛利率比上年增减 (%)

					减 (%)	
住宅	2,627,827,517.56	2,108,759,918.17	19.75	83.06	115.02	减少 11.93 个百分点
商业	172,573,508.88	135,061,232.13	21.74	-67.20	-62.42	减少 9.95 个百分点
车位	10,231,719.01	7,705,869.90	24.69	-43.08	-5.55	减少 29.92 个百分点
其他房地产产品	26,666.67	20,000.00	25.00	-4.76	-97.72	不适用
物业管理及出租	113,904,223.14	111,050,003.99	2.51	14.04	13.22	增加 0.71 个百分点
合计	2,924,563,635.26	2,362,597,024.19	19.22	37.02	61.30	减少 12.16 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

注：其他房地产产品主要为储藏室等，其毛利率不具可比性。

3.22 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
宁波市	1,114,649,946.50	175.24
上海市	939,630,917.91	47.02
青岛市	186,836,593.62	200.77
马鞍山市	131,052,049.19	不适用
沈阳市	114,775,884.80	453.07
嘉兴市	109,444,369.55	-84.99
绍兴市	84,294,199.39	158.76
海口市	76,115,917.22	46.64
乌鲁木齐市	52,489,643.96	113.99
合肥市	44,344,222.55	67.16
重庆	29,725,030.00	不适用
其他城市	41,204,860.57	-71.11
合计	2,924,563,635.26	37.02

主营业务分地区情况的说明

其他城市主要是芜湖、台州、杭州等城市

3.23 公司主要经营情况

报告期内房地产储备情况

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	权益比例
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	上海	宝山区宝山新村顾村 A 单元 10-03、10-05 地块	106,370	157,053	否		100%

3	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	15,147	24,200	是	24,200	85%
4	宁波	东钱湖 07-7 地块二期	76,832	96,300	是	96,300	90%
5	嘉兴	嘉兴市科技城剩余土地	48,145	93,719	否		100%
6	杭州	杭州上城区南星单元 B-02 地块	33,008	92,422	是	92,422	80%
7	芜湖	蓝湖郡剩余地块	294	15,212	否		100%
8	芜湖	海上传奇剩余地块	49,312	161,040	是	161,040	51%
9	马鞍山	秀山·信达城剩余土地	84,337	214,356	否		100%
10	合肥	信达天御剩余地块	103,676	409,193	否		100%
11	合肥	合肥滨湖区 BH2014-05 地块	209,356	422,074	否		100%
12	芜湖	芜纺西合院地块	38,462	103,836	否		100%
13	合肥	Q-10-2 地块	9,618	48,089	否		100%
14	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
15	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
16	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311	否		100%
17	海口	信达海天下三期剩余土地	21,912	29,932	否		100%
18	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
19	海口	南丽湖 1 号二期	317,640	117,527	是	117,527	70%
20	琼海	琼海度假村项目	26,200	62,089	否		100%
21	长春	信达龙湾剩余土地	82,300	123,400	是	123,400	81.4%
22	沈阳	信达理想新城剩余土地	223,119	393,797	否		100%
23	沈阳	沈阳文萃路项目	12,051	42,179	否		100%
24	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
25	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
26	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
27	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%

28	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
29	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
30	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
31	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
32	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
33	深圳	坪山 G11337-0101 地块	36,912	166,102	否		100%
合计			2,254,420	4,306,339		802,634	

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

2、东钱湖 07-7 地块二期、杭州上城区南星单元 B-02 地块均由于项目引入合作方共同开发导致权益比例发生变化；

3、杭政储出[2016]9 号地块，因采取联合开发模式，公司与合作方共同控制该项目，土地储备中未包含。

报告期内房地产开发投资情况

(1) 期末在建项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	信达北苑 09-02 地块	住宅	100%	65,352	104,563	141,418	141,418	1,700,000,000	104,123,635
2	上海	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	保障房	48%	31,434	61,317	71,999	71,999	610,000,000	39,902,919
3	上海	宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	住宅	48%	5,060	7,616	10,119	10,119	88,000,000	2,780,416
4	上海	松江 C19-01 地块一期	住宅	100%	14,473	32,347	35,695	35,695	740,000,000	30,581,510
5	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	60,082,991

6	宁波	高桥项目	住宅	100%	78,523	172,721	219,367	219,367	1,574,000,000	126,887,796
7	宁波	下应“B” 地块项目 一期	住宅	100%	84,736	117,916	162,845	162,845	1,430,000,000	108,267,410
8	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	14,179,663
9	宁波	东钱湖 07-7 地块 项目一期	住宅	90%	64,545	115,689	153,455	153,455	1,360,000,000	76,482,187
10	嘉兴	嘉兴市科 技城一期	住宅	100%	59,501	100,045	136,789	136,789	671,000,000	57,826,454
11	嘉兴	信达香格 里二期	住宅	100%	34,051	84,439	107,542	107,542	560,000,000	54,660,000
12	嘉兴	信达香格 里三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	16,932,160
13	嘉兴	信达翰林 兰庭一期	住宅	100%	53,230	132,600	173,585	173,585	1,049,000,000	54,334,040
14	嘉兴	信达翰林 兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	15,750,717
15	台州	信达兰韵 春天	住宅	100%	37,759	75,506	98,333	98,333	922,000,000	59,096,371
16	合肥	新城国际 三期	写字 楼	100%	13,587	78,385	146,251	146,251	824,000,000	61,120,663
17	合肥	信达·天御 一期 S-10、 S-11 号地 块	住宅	100%	89,961	238,644	298,785	298,785	2,100,000,000	313,987,474
18	合肥	信达·天御 一期 S-13 号地块	住宅	100%	45,568	75,419	107,751	107,751	697,000,000	
19	合肥	信达·天御 一期 S1-14 号地块	住宅	100%	32,297	90,431	114,707	114,707	845,000,000	
20	合肥	信达·天御 一期 S1-17 号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	702,800,000	
21	马鞍 山	秀山·信达 城二期 D 地块	住宅	100%	35,948	98,383	123,511	123,511	440,000,000	28,814,823
22	芜湖	信达·蓝湖 郡一期	商住	100%	46,760	112,994	132,697	132,697	910,000,000	101,362,555

23	芜湖	信达·蓝湖郡二期一标段	商住	100%	17,896	35,774	37,818	37,818	260,000,000	
24	芜湖	信达·蓝湖郡二期二标段	商住	100%	1,304	2,607	2,607	2,607	13,200,000	
25	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段	商住	100%	53,302	72,485	102,215	102,215	520,000,000	
26	芜湖	海上传奇一期	住宅	51%	48,758	100,505	112,934	112,934	680,000,000	125,661,143
27	芜湖	海上传奇二期	住宅	51%	23,825	104,137	120,347	120,347	710,000,000	
28	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	58,496,840
29	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	24,642,100
30	沈阳	理想新城一期二组团	住宅	100%	14,544	16,804	21,816	21,816	83,000,000	10,466,900
31	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	69,177,498
32	重庆	信达国际二期	写字楼	100%	21,899	50,666	75,528	75,528	711,500,000	36,028,604
33	重庆	滨江蓝庭(一期)	商住	100%	26,611	106,444	138,178	138,178	780,000,000	45,885,144
合计					1,421,568	2,933,101	3,787,520	3,787,520	27,699,650,000	1,697,532,013

(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	松江 C19-01 地块二期	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	60,082,991
2	宁波	下应“B”地块项目二期	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	14,179,663
3	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	16,932,160
4	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	15,750,717

5	合肥	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	702,800,000	48,449,526
6	芜湖	信达·蓝湖郡二期二标段	商住	100%	1,304	2,607	2,607	2,607	13,200,000	1,852,750
7	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段	商住	100%	53,302	72,485	102,215	102,215	520,000,000	72,635,848
8	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	24,642,100
合计					289,123	606,540	783,625	783,625	5,811,150,000	254,525,755

(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	信达蓝爵三期	住宅	100%	21,427	31,452	34,079	34,079	700,000,000	72,306,866
2	宁波	集士港 4#地块二期(部分)	住宅	85%	13,657	21,704	21,842	21,842	217,000,000	12,980,000
3	重庆	信达国际一期	写字楼	100%	23,878	86,048	116,373	116,373	1,132,500,000	173,189,107
合计					58,962	139,204	172,295	172,295	2,049,500,000	258,475,973

报告期内房地产销售情况

单位：平方米

序号	地区	项目名称	项目业态	可售面积	销售面积
1	上海	信达郡庭-一期	住宅	459	459
2	上海	信达蓝爵	住宅	4581	3498
3	上海	信达蓝庭	住宅	52263	48858
4	宁波	格兰春晨	住宅	257	0
5	宁波	格兰星辰	住宅	136895	59612
6	宁波	格兰郡庭	住宅	57874	25813
7	宁波	格兰晴天	住宅	16579	12691
8	宁波	格兰春晨二期	住宅	24705	18256
9	宁波	黄河街 27 院	商办(住宅)	8849	0
10	宁波	信达万科东望	住宅	129592	44157
11	嘉兴	格林小镇-一期项目	住宅	3501	542

12	嘉兴	格林小镇-三期项目	住宅	148	148
13	嘉兴	格兰英郡-三期项目	住宅	1731	0
14	嘉兴	格兰英郡-四期项目	住宅	700	0
15	嘉兴	格兰英郡-一期项目	住宅	751	0
16	嘉兴	信达南郡-一期	住宅	6667	1753
17	嘉兴	信达南郡-二期	住宅	26676	4035
18	嘉兴	信达南郡-三期	住宅	6316	3822
19	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉一期	住宅	22494	13250
20	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉二期	住宅	45940	32707
21	嘉兴	翰林兰庭-翰林兰庭一期	住宅	55461	31427
22	杭州	柳郡苑	住宅	3287	965
23	绍兴	信达银郡花园-一期	住宅	29572	-255.88
24	绍兴	信达银郡花园-二期	住宅	92911	10600
25	台州	都市春天	住宅	7848	1470
26	台州	兰韵春天	住宅	41968	17084
27	合肥	信达水岸茗都-一期	住宅	0	0
28	合肥	信达银杏尚郡	住宅	170	170
29	合肥	信达西山银杏-一期	住宅	0	0
30	合肥	信达西山银杏-二期	住宅	11593	1294
31	合肥	新城国际	商办	5435	0
32	合肥	新城国际三期 D 座	商办	70470	17407
33	合肥	信达天御-一期	住宅	2332	1743
34	合肥	信达天御-悦澜园	住宅	52971	52016
35	芜湖	海上传奇二期	住宅	62678	54725
36	芜湖	海上传奇一期	住宅	6124	5627
37	芜湖	荷塘月色	住宅	5088	5088
38	芜湖	信达大厦	商办	2491	0
39	芜湖	秀山信达城一期	住宅	90600	39677
40	芜湖	信达蓝湖郡一期	住宅	21826	12203
41	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	50644	41560
42	芜湖	信达蓝湖郡排屋	住宅	17683	3727
43	太原	信达国际金融中心	商办	18032	3608
44	青岛	千禧银杏苑-一期	住宅	2865	438
45	青岛	千禧银杏苑-二期	住宅	1207	482
46	青岛	信达·蓝庭福邸	住宅	13224	3981
47	乌鲁木齐	雅山新天地-AB 区	住宅	204	0
48	乌鲁木齐	雅山新天地-C 区	住宅	69616	11058
49	乌鲁木齐	金领时代	商业	1766	0
50	海口	信达·海天下一期	住宅	2361	536
51	海口	信达·海天下一二期	住宅	1218	714
52	海口	信达·海天下一三期 I 区	住宅	14173	2877
53	海口	信达·海天下一四期	住宅	21044	7903
54	琼海	信达·银海御湖	住宅	7657	7098

55	沈阳	信达理想城-一期	住宅	13524	1566
56	沈阳	信达理想城-二期	住宅	280	0
57	沈阳	信达理想城-三信达尚城	住宅	11457	1242
58	长春	信达龙湾	住宅	32261	3658
59	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	82049	19827
60	重庆	信达国际	商办	134955	1834
		合计		1606020	632954

报告期内房地产出租情况

单位：平方米、元/平方米/月

序号	地区	项目名称	营业状态	建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租率 (%)	是否采用公允价格计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	郑州	郑州办公楼	办公楼	11121.31	10212.52	10212.52	100.00	否	--
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	2266.12	2266.12	1311.55	57.88	否	--
3	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	100.00	否	--
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19593.44	15356.80	15356.80	100.00	否	--
5	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9138.00	7817.00	7817.00	100.00	否	--
6	广州	广州建和中心	办公楼	14908.14	14856.34	14114.95	95.01	否	--
7	上海	金桥花园 (住宅)	住宅	137.15	137.15	137.15	100.00	否	--
8	上海	上海信达大厦	办公楼	22226.90	22239.55	19225.85	86.45	否	--
9	昆明	昆明银佳大厦	办公楼	3059.89	3059.89	3059.89	100.00	否	--
合计				83361.77	76856.19	72146.52	93.87		

3.3 核心竞争力分析

信达地产的竞争能力主要体现在协同优势、管理提升、人才队伍、企业文化四个方面。

(1) 协同显现优势

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资与专业服务领域拓展，努力打造有信达特色的金融地产模式；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。随着中国信达未来的进一步发展，共享业务、客户、品牌资源与组织网络的协同效应将进一步显现，将为公

司提供更广阔的发展空间。

(2) 管理持续提升

公司秉持“守正出新”的发展原则：“守正”就是作为中国信达的房地产开发业务运作平台，要坚守房地产开发业务这个核心，不断提高开发专业水平和管理能力；“出新”就是要秉持创新发展的理念，强化集团协同联动，发挥集团优势，大力开展金融地产业务。报告期内，在传统开发能力提升方面，公司重点开展了营销工作动员、改善型住宅研发、成本专项审计等工作；在金融地产业务提升方面，公司制订了金融地产业务管理规程、项目投后管理规程等制度文件，并开展了专题培训。

(3) 人才队伍成长

公司具有和谐、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。多数所属公司深耕多年，经营层团队有丰富的开发管理经验，市场化意识强，管理比较规范；房地产专业技术团队训练有素，开发项目多次荣膺“广厦奖”等国家级奖项，产品品牌在部分区域市场有较好的影响力。2015年公司三年人才工程建设圆满收官，2016年又开始实施新的三年人才工程建设，进一步推进人才的引进、培养、开发、使用、激励等工作，为公司持续健康发展提供坚实的人才保障。

(4) 文化富有活力

公司倡导阳光清新的企业文化，协同文化、创新文化、执行文化、合规文化深入人心，战略意识、大局意识、责任意识、风险意识不断增强，形成了务实创新、锐意进取的良好氛围。公司不断发展壮大，员工归属感进一步提升，企业凝聚力进一步增强。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。

3.4 投资状况分析

3.4.1 对外股权投资总体分析

报告期末，公司对外股权投资余额 28.32 亿元，包括：权益法核算的长期股权投资余额 7.67 亿元，按成本计量的可供出售金融资产余额 20.65 亿元。其中，新增对宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）、上海泰瓴置业有限公司、宁波江北万科置业有限公司、宁波汇融沁晶股权投资合伙企业（有限合伙）等机构的权益性投资，具体情况如下：

权益法核算对外股权投资

被投资单位	主营业务	年末数	年初数	增减变动	在被投资单位持股比例 (%)
新疆广电传输网络有限责任公司	广电传输	0.00	0.00	0.00	49.00
山东世纪物业管理有限公司	物业管理	665,625.40	665,625.40	0.00	49.00
上海万茸置业有限公司	房地产开发与经营	285,752,855.93	284,940,197.67	812,658.26	40.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	投资管理	15,407,442.66	17,843,481.99	-2,436,039.33	49.00
嘉兴经房置业有限公司	房地产开发与经营	67,108,540.26	66,069,309.87	1,039,230.39	49.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	房地产开发与经营	79,983,037.52	80,492,452.81	-509,415.29	45.00
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	房地产开发与经营	117,607,688.46	118,539,572.51	-931,884.05	49.00
广州启创置业有限公司	房地产开发与经营	42,081,457.17	44,488,433.27	-2,406,976.10	19.90
合肥融创政新置业有限公司	房地产开发与经营	50,015,266.58		50,015,266.58	50.00
上海泰瓴置业有限公司	房地产开发与经营	7,555,250.47		7,555,250.47	55.00
宁波江北万科置业有限公司	房地产开发与经营	101,250,000.00		101,250,000.00	15.00
杭州信达奥体置业有限公司	房地产开发与经营	0.00	0.00	0.00	50.00
安徽信达房地产营销顾问有限公司	房地产营销	0.00	0.00	0.00	40.00
合计		767,427,164.45	613,039,073.52	154,388,090.93	

注：1.报告期内，公司新增对上海泰瓴置业有限公司投资 7275 万元（权益法核算后期末余额 755.52 万元），直接加间接持股比例 55%，因对其无控制权，采用权益法核算。

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

按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	主营业务	年末数 (元)	年初数 (元)	增减变动	在被投资单位持股比例 (%)
中投信用担保有限公司	担保业务、融资咨询	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	投资、咨询	149,159,640.32	149,159,640.32	0.00	3.77

烟台京都物业管理有限公司	物业管理	200,000.00	200,000.00	0.00	20.00
广州立成投资发展有限公司	投资、咨询	20,027,972.04	20,027,972.04	0.00	17.32
宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	84,250,000.00	84,250,000.00	0.00	19.36
宁波宝能信合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	1.79
乌鲁木齐市商业银行	金融	52,275.00	52,275.00	0.00	0.00
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	1,331,000,000.00		1,331,000,000.00	18.33
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	300,000,000.00		300,000,000.00	19.61
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	50,000,000.00		50,000,000.00	10.00
上海立瓴投资管理有限公司	投资、咨询	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	11.11
合计		2,064,689,887.36	383,689,887.36	1,681,000,000.00	

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600366	宁波韵升	8,499,734.10	1.88	0.00	0.00	225,051,187.90	-152,013,951.79	可供出售金融资产	
合计		8,499,734.10	/	/	0.00	225,051,187.90	-152,013,951.79	/	/

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股 比例 (%)	期末持 股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期 损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动 (元)	会计核算 科目	股份 来源
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	3.00	3.00	30,000,000.00	0.00	0.00	可供出售 金融资产	
合计	30,000,000.00	/	/	30,000,000.00			/	/

3.42 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
上海泰瓴置业有限公司	165,000,000.00	2016.6.17-2018.6.16	10.00 %	公司日常经营	无	否	否	否	否	自有资金	联营公司		
达菲房地产发展(深圳)有限公司	531,000,000	2014.12.26-2016.12.26, 2015.7.13-2017.7.13, 2015.12.29-2017.12.29	12.00 %	固定资产贷款(开发投入)使用	无	否	否	否	否				
广州启创置业有限公司	350,000,000	2015.5.18-2020.5.18	12.00 %	项目开发使用	无	否	否	否	否		联营公司		

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

公司利用备付金开展国债逆回购业务,上半年共计取得投资收益 260.5 万元。截止报告期末,公司国债逆回购业务投资余额为 5 亿元。

3.43 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司债券募集资金使用情况请详见本报告第九节公司债券相关情况。

3.44 主要子公司、参股公司分析

二级子公司名称	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	600,652.27	216,319.01	18,899.81
浙江信达地产	房地产开发等	100	17,969.00	1,462,343.51	177,821.17	10,229.41
安徽信达房产	房地产开发等	100	15,000.00	1,479,451.93	106,558.72	-2,454.64
青岛信达荣昌	房地产开发等	100	2,000.00	10,971.74	4,379.00	-188.93
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	106,466.19	66,146.70	-647.93
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	110,411.24	37,163.31	736.79
信达阜新房产	房地产开发等	70	10,000.00	75,260.28	733.43	-103.80
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	432,877.90	111,506.51	12,023.09
青岛信达置业	房地产开发等	100	20,000.00	63,139.73	25,663.58	213.79
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	267,687.60	2,722.56	21.38
沈阳理想信达	房地产开发等	100	10,000.00	233,514.93	84,721.37	-1,350.51
深圳信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	319,249.25	3,820.21	912.89
广州信达置业	房地产开发等	100	10,000.00	342,743.08	-278.61	-226.42

北京始于信	投资与资产管理	100	1,000.00	58,585.50	-1,215.56	-1,100.45
宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）	投资管理、咨询	62.03	53,200.00	67,995.08	53,801.64	3,117.46
宁波汇融沁宏股权投资合伙企业（有限合伙）	投资管理、咨询	81.1	17,510.00	17,420.16	17,332.61	-72.23

注：报告期内，公司收购合肥亚太科技发展有限公司、杭州赛越投资管理有限公司；新设成立深圳信润房地产开发有限公司、杭州信达地产有限公司、宁波坤安投资有限公司、新疆坤通达房地产开发有限公司，作为三级公司，用于新项目的开发和经营。

3.45 非募集资金项目情况

适用 不适用

3.5 利润分配或资本公积金转增预案

3.51 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2016年4月15日，公司第七十次（2015年度）股东大会审议通过了《公司2015年度利润分配方案》。根据公司《章程》规定，结合公司经营实际情况，每10股派发现金红利1.00元（含税），派发现金红利总金额152,426,044.20元，不进行资本公积金转增股本。公司2015年度现金红利已于2016年6月7日分配实施完毕。

3.52 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

本半年报告期内，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。

3.6 其他披露事项

3.61 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

3.62 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

与上年度财务报告相比，公司会计政策、会计估计没有发生变化。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

报告期内，公司没有发生重大会计差错更正需要追溯重述。

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

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。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

公司半年度报告未经审计。