

信达地产股份有限公司

已审财务报表

2018年度

目 录

	页 次
审计报告	1 - 5
已审财务报表	
合并资产负债表	6 - 8
合并利润表	9 - 10
合并股东权益变动表	11 - 12
合并现金流量表	13 - 14
公司资产负债表	15 - 16
公司利润表	17
公司股东权益变动表	18 - 19
公司现金流量表	20 - 21
财务报表附注	22 - 196
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2019）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2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018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2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018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。

审计报告（续）

安永华明（2019）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

四、其他信息

信达地产股份有限公司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。

审计报告（续）

安永华明（2019）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

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。



审计报告（续）

安永华明（2019）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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）



吴德明

中国注册会计师：吴德明
（项目合伙人）



李娜

中国注册会计师：李娜

中国 北京

2019年3月27日

信达地产股份有限公司
合并资产负债表
2018年12月31日

人民币元

资产	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产			
货币资金	1	19,547,861,559.50	16,190,497,157.55
交易性金融资产	2	1,823,937,981.82	-
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	3	-	68,001,900.00
应收票据及应收账款	4	309,932,915.15	523,839,248.11
预付款项	5	165,685,669.82	838,997,358.85
其他应收款	6	1,844,990,202.32	960,575,058.87
存货	7	62,533,490,220.52	38,305,537,820.21
一年内到期的非流动资产	8	155,409,992.17	-
其他流动资产	9	5,053,655,380.84	5,517,263,209.35
流动资产合计		91,434,963,922.14	62,404,711,752.94
非流动资产			
债权投资	10	1,937,096,300.21	-
可供出售金融资产	11	-	2,978,604,072.18
长期应收款	12	33,598,194.24	21,186,548.77
长期股权投资	13	2,331,018,641.11	2,350,862,546.24
其他非流动金融资产	14	1,896,341,674.43	-
投资性房地产	15	2,403,948,966.65	1,575,287,081.59
固定资产	16	334,858,455.25	277,062,466.92
无形资产	17	2,787,939.88	3,357,220.77
商誉	18	85,182,824.38	94,981,050.04
长期待摊费用	19	11,080,021.75	14,114,677.95
递延所得税资产	20	1,010,308,782.05	957,651,949.86
其他非流动资产	21	2,286,459.50	1,274,935,236.21
非流动资产合计		10,048,508,259.45	9,548,042,850.53
资产总计		101,483,472,181.59	71,952,754,603.47

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并资产负债表(续)
2018年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2018年12月31日</u>	<u>2017年12月31日</u>
流动负债			
短期借款	23	-	17,000,000.00
应付票据及应付账款	24	4,209,826,081.48	2,633,660,480.52
预收款项	25	-	13,677,932,949.20
合同负债	25	25,039,016,844.14	-
应付职工薪酬	26	692,308,335.40	346,513,787.35
应交税费	27	3,123,048,507.43	1,931,690,987.79
其他应付款	28	6,023,573,943.49	4,574,408,149.49
一年内到期的非流动负债	29	15,957,545,904.97	9,203,550,000.00
流动负债合计		<u>55,045,319,616.91</u>	<u>32,384,756,354.35</u>
非流动负债			
长期借款	30	12,165,878,215.32	16,465,650,000.01
应付债券	31	7,928,133,301.38	11,980,451,756.52
长期应付款	32	4,835,421,791.24	704,753,300.00
预计负债	33	28,213,908.77	16,323,565.77
递延收益	34	316,302,470.18	214,748,746.78
递延所得税负债	20	<u>289,238,064.61</u>	<u>118,929,159.84</u>
非流动负债合计		<u>25,563,187,751.50</u>	<u>29,500,856,528.92</u>
负债合计		<u>80,608,507,368.41</u>	<u>61,885,612,883.27</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并资产负债表(续)
2018年12月31日



人民币元

负债和股东权益	附注五	2018年12月31日	2017年12月31日
股东权益			
股本	35	2,851,878,595.00	1,524,260,442.00
资本公积	36	8,308,542,145.86	1,539,069,303.56
未分配利润	37	<u>8,736,446,978.34</u>	<u>6,782,747,779.64</u>
归属于母公司股东权益合计		<u>19,896,867,719.20</u>	<u>9,846,077,525.20</u>
少数股东权益		<u>978,097,093.98</u>	<u>221,064,195.00</u>
股东权益合计		<u>20,874,964,813.18</u>	<u>10,067,141,720.20</u>
负债和股东权益总计		<u>101,483,472,181.59</u>	<u>71,952,754,603.47</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

信达地产股份有限公司
合并利润表
2018年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
营业收入	38	18,754,066,657.15	15,216,048,901.01
减：营业成本	38	12,213,642,042.64	10,930,933,268.56
税金及附加	39	2,074,999,557.70	976,444,149.53
销售费用	40	379,870,015.62	361,032,582.98
管理费用	41	873,206,596.75	522,442,170.79
研发费用	42	3,080,568.50	1,833,931.09
财务费用	43	790,782,122.63	922,830,412.46
其中：利息费用		886,006,353.42	982,173,638.71
利息收入		99,679,291.55	62,273,988.59
资产减值损失	44	22,713,407.98	344,844,168.35
信用减值损失	45	(17,246,199.63)	-
加：其他收益	46	5,895,755.85	4,931,958.25
投资收益	47	475,072,915.92	609,790,643.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(7,579,467.05)	(182,274,307.02)
公允价值变动收益	48	92,367,254.12	2,794,600.00
资产处置收益	49	377,691.55	630,445.49
营业利润		2,986,732,162.40	1,773,835,864.84
加：营业外收入	50	398,666,721.54	8,439,678.06
减：营业外支出	51	21,386,527.35	7,131,899.11
利润总额		3,364,012,356.59	1,775,143,643.79
减：所得税费用	52	854,697,792.79	709,956,800.44
净利润		<u>2,509,314,563.80</u>	<u>1,065,186,843.35</u>
持续经营净利润		<u>2,509,314,563.80</u>	<u>1,065,186,843.35</u>
按所有权归属归类			
归属于母公司股东的净利润		<u>2,150,970,038.95</u>	<u>1,011,287,680.85</u>
少数股东损益		<u>358,344,524.85</u>	<u>53,899,162.50</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并利润表(续)
2018年度

人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2018年</u>	<u>2017年</u>
综合收益总额		<u>2,509,314,563.80</u>	<u>1,065,186,843.35</u>
其中:			
归属于母公司股东的综合收益总额		<u>2,150,970,038.95</u>	<u>1,011,287,680.85</u>
归属于少数股东的综合收益总额		<u>358,344,524.85</u>	<u>53,899,162.50</u>
每股收益			
基本每股收益	53	<u>1.04</u>	<u>0.66</u>
稀释每股收益	53	<u>1.04</u>	<u>0.66</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成

信达地产股份有限公司
合并股东权益变动表
2018年度

人民币元

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56	6,782,747,779.64	9,846,077,525.20	221,064,195.00	10,067,141,720.20
加：会计政策变更	-	-	(14,359,587.21)	(14,359,587.21)	1,506,165.93	(12,853,421.28)
二、本年初余额	<u>1,524,260,442.00</u>	<u>1,539,069,303.56</u>	<u>6,768,388,192.43</u>	<u>9,831,717,937.99</u>	<u>222,570,360.93</u>	<u>10,054,288,298.92</u>
三、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	2,150,970,038.95	2,150,970,038.95	358,344,524.85	2,509,314,563.80
(二) 股东投入和减少资本						
1. 购买子公司	1,327,618,153.00	6,769,472,842.30	-	8,097,090,995.30	295,313,944.26	8,392,404,939.56
2. 少数股东投入	-	-	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
(三) 利润分配						
1. 对股东的分配	-	-	(182,911,253.04)	(182,911,253.04)	(98,131,736.06)	(281,042,989.10)
四、本年年末余额	<u>2,851,878,595.00</u>	<u>8,308,542,145.86</u>	<u>8,736,446,978.34</u>	<u>19,896,867,719.20</u>	<u>978,097,093.98</u>	<u>20,874,964,813.18</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并股东权益变动表(续)
2017年度

人民币元

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	1,524,260,442.00	1,539,691,336.10	5,954,371,351.83	9,018,323,129.93	299,488,973.10	9,317,812,103.03
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	1,011,287,680.85	1,011,287,680.85	53,899,162.50	1,065,186,843.35
(二) 股东投入和减少资本						
1. 收购子公司少数股权	-	(622,032.54)	-	(622,032.54)	(25,763,075.67)	(26,385,108.21)
2. 处置子公司权益	-	-	-	-	(41,056,118.83)	(41,056,118.83)
三、利润分配						
1. 对股东的分配	-	-	(182,911,253.04)	(182,911,253.04)	(65,504,746.10)	(248,415,999.14)
四、本年年末余额	<u>1,524,260,442.00</u>	<u>1,539,069,303.56</u>	<u>6,782,747,779.64</u>	<u>9,846,077,525.20</u>	<u>221,064,195.00</u>	<u>10,067,141,720.20</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并现金流量表
2018年度

人民币元

	附注五	2018年	2017年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,512,833,092.97	17,773,522,675.96
收到其他与经营活动有关的现金	54	<u>12,151,187,475.51</u>	<u>9,239,210,205.21</u>
经营活动现金流入小计		<u>34,664,020,568.48</u>	<u>27,012,732,881.17</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		11,549,036,341.66	4,449,472,612.12
支付给职工以及为职工支付的现金		502,872,016.59	360,155,556.89
支付的各项税费		3,595,150,882.06	1,991,123,465.06
支付其他与经营活动有关的现金	54	<u>11,955,603,946.62</u>	<u>5,799,650,404.83</u>
经营活动现金流出小计		<u>27,602,663,186.93</u>	<u>12,600,402,038.90</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>7,061,357,381.55</u>	<u>14,412,330,842.27</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		38,889,157,300.00	70,799,185,231.19
取得投资收益收到的现金		892,191,798.52	585,496,350.95
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		31,589,964.37	15,680,090.20
处置子公司及其他营业单位收到的 现金净额		9,900.00	444,148,148.88
收到其他与投资活动有关的现金	54	<u>10,270,898,168.77</u>	<u>2,747,159,102.00</u>
投资活动现金流入小计		<u>50,083,847,131.66</u>	<u>74,591,668,923.22</u>
购置固定资产、无形资产和其他 长期资产所支付的现金		9,541,806.98	7,205,346.42
投资支付的现金		38,444,340,000.00	71,364,144,828.67
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额		173,504,641.06	1,028,884,400.00
支付其他与投资活动有关的现金	54	<u>6,982,957,188.61</u>	<u>6,652,282,226.63</u>
投资活动现金流出小计		<u>45,610,343,636.65</u>	<u>79,052,516,801.72</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>4,473,503,495.01</u>	<u>(4,460,847,878.50)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并现金流量表(续)
2018年度

人民币元

	<u>附注五</u>	<u>2018年</u>	<u>2017年</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
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		7,098,693,372.90	8,340,114,891.70
发行债券收到的现金		1,998,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	54	<u>423,719,173.83</u>	<u>336,260,000.00</u>
筹资活动现金流入小计		<u>9,540,412,546.73</u>	<u>8,676,374,891.70</u>
偿还债务支付的现金		14,441,100,000.00	8,294,981,182.84
分配股利、利润和偿付利息支付 的现金		2,784,093,992.08	2,474,826,924.05
其中：子公司支付给少数股东的 利润		98,131,736.06	65,504,746.10
支付其他与筹资活动有关的现金	54	<u>740,287,387.15</u>	<u>42,000,000.00</u>
筹资活动现金流出小计		<u>17,965,481,379.23</u>	<u>10,811,808,106.89</u>
筹资活动产生的现金流量净额		(8,425,068,832.50)	(2,135,433,215.19)
四、现金及现金等价物净增加额	55	3,109,792,044.06	7,816,049,748.58
加：年初现金及现金等价物余额		<u>16,119,918,544.92</u>	<u>8,303,868,796.34</u>
五、年末现金及现金等价物余额		<u>19,229,710,588.98</u>	<u>16,119,918,544.92</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
资产负债表
2018年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,998,996,728.01	3,281,373,558.33
交易性金融资产	2	331,946,037.85	-
应收票据及应收账款		351,118.02	2,393,100.00
预付款项		514,243.02	2,018,233.52
其他应收款	3	4,797,170,980.44	6,659,681,287.66
一年内到期的非流动资产	4	975,409,992.17	-
其他流动资产	5	548,427,686.40	517,000,000.00
流动资产合计		<u>8,652,816,785.91</u>	<u>10,462,466,179.51</u>
非流动资产			
债权投资	6	1,359,000,000.00	-
可供出售金融资产	7	-	2,898,551,797.18
长期应收款		8,693,500,000.00	9,053,100,000.00
长期股权投资	8	13,700,357,742.05	6,892,936,939.37
其他非流动金融资产	9	1,848,341,674.43	-
固定资产		4,545,867.74	4,485,954.53
无形资产		920,057.69	2,001,922.94
长期待摊费用		5,378,106.62	8,256,419.27
其他非流动资产		-	235,000,000.00
非流动资产合计		<u>25,612,043,448.53</u>	<u>19,094,333,033.29</u>
资产总计		<u>34,264,860,234.44</u>	<u>29,556,799,212.80</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
资产负债表(续)
2018年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注十四</u>	<u>2018年12月31日</u>	<u>2017年12月31日</u>
流动负债			
应付票据及应付账款		1,563,270.01	719,376.26
应付职工薪酬		159,477,339.00	95,246,611.87
应交税费		4,572,393.86	24,372,005.39
其他应付款	10	707,139,273.97	2,656,046,492.86
一年内到期的非流动负债		<u>9,172,238,768.95</u>	<u>2,750,000,000.00</u>
流动负债合计		<u>10,044,991,045.79</u>	<u>5,526,384,486.38</u>
非流动负债			
长期借款	11	1,100,000,000.00	4,600,000,000.00
应付债券		7,928,133,301.38	11,980,451,756.52
递延所得税负债		<u>2,821,928.07</u>	<u>-</u>
非流动负债合计		<u>9,030,955,229.45</u>	<u>16,580,451,756.52</u>
负债合计		<u>19,075,946,275.24</u>	<u>22,106,836,242.90</u>
股东权益			
股本	12	2,851,878,595.00	1,524,260,442.00
资本公积	13	11,038,896,001.74	5,346,069,363.29
盈余公积		300,229,066.04	208,712,001.50
未分配利润	14	<u>997,910,296.42</u>	<u>370,921,163.11</u>
股东权益合计		<u>15,188,913,959.20</u>	<u>7,449,962,969.90</u>
负债和股东权益总计		<u>34,264,860,234.44</u>	<u>29,556,799,212.80</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
 利润表
 2018年度

人民币元

	附注十四	2018年	2017年
营业收入	15	310,787,969.36	331,062,560.51
减：营业成本		-	-
税金及附加		7,274,176.43	2,354,741.45
管理费用		195,026,023.69	130,238,089.44
研发费用		2,966,084.94	1,833,931.09
财务费用		529,153,091.18	518,969,607.47
其中：利息费用		537,334,553.93	523,876,793.11
利息收入		8,379,013.39	5,165,205.29
资产减值损失		-	70,000,000.00
加：其他收益		340,070.70	-
投资收益	16	1,310,686,850.22	351,499,581.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		35,749,037.75	2,925,755.15
公允价值变动收益	17	29,625,305.00	-
资产处置收益		(3,742.90)	(10,241.82)
营业利润/（亏损）		917,017,076.14	(40,844,469.61)
加：营业外收入		336,365.85	1,265.85
利润/（亏损）总额		917,353,441.99	(40,843,203.76)
减：所得税费用		2,182,796.56	28,953,747.40
净利润/（亏损）		915,170,645.43	(69,796,951.16)
其中：持续经营净利润/（亏损）		915,170,645.43	(69,796,951.16)
综合收益/（亏损）总额		915,170,645.43	(69,796,951.16)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
 股东权益变动表
 2018年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	208,712,001.50	370,921,163.11	7,449,962,969.90
加：会计政策变更	-	-	-	(13,753,194.54)	(13,753,194.54)
二、本年年初余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	208,712,001.50	357,167,968.57	7,436,209,775.36
三、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	915,170,645.43	915,170,645.43
(二) 股东投入和减少资本					
1. 购买子公司	1,327,618,153.00	5,692,826,638.45	-	-	7,020,444,791.45
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	91,517,064.54	(91,517,064.54)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(182,911,253.04)	(182,911,253.04)
四、本年年末余额	<u>2,851,878,595.00</u>	<u>11,038,896,001.74</u>	<u>300,229,066.04</u>	<u>997,910,296.42</u>	<u>15,188,913,959.20</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
 股东权益变动表(续)
 2017年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10
二、 本年增减变动金额					
(一) 综合亏损总额	-	-	-	(69,796,951.16)	(69,796,951.16)
(二) 利润分配					
1. 对股东的分配	-	-	-	(182,911,253.04)	(182,911,253.04)
三、 本年年末余额	<u>1,524,260,442.00</u>	<u>5,346,069,363.29</u>	<u>208,712,001.50</u>	<u>370,921,163.11</u>	<u>7,449,962,969.90</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
现金流量表
2018年度

人民币元

	<u>2018年</u>	<u>2017年</u>
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,060,683.78	-
收到其他与经营活动有关的现金	<u>8,468,098,035.66</u>	<u>16,862,210,614.69</u>
经营活动现金流入小计	<u>8,470,158,719.44</u>	<u>16,862,210,614.69</u>
支付给职工以及为职工支付的现金	73,835,777.34	78,029,607.01
支付的各项税费	33,996,474.13	45,200,734.82
支付其他与经营活动有关的现金	<u>9,562,231,819.07</u>	<u>12,654,920,126.51</u>
经营活动现金流出小计	<u>9,670,064,070.54</u>	<u>12,778,150,468.34</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,199,905,351.10)</u>	<u>4,084,060,146.35</u>
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	19,253,428,900.00	64,939,751,682.49
取得投资收益收到的现金	453,392,519.56	429,515,044.13
处置子公司及其他营业单位收到的 现金净额	-	87,291,533.38
收到其他与投资活动有关的现金	<u>717,590,007.83</u>	<u>-</u>
投资活动现金流入小计	<u>20,424,411,427.39</u>	<u>65,456,558,260.00</u>
购置固定资产、无形资产和其他 长期资产所支付的现金	1,173,153.70	487,295.00
投资支付的现金	<u>18,222,000,000.00</u>	<u>65,460,730,004.00</u>
投资活动现金流出小计	<u>18,223,173,153.70</u>	<u>65,461,217,299.00</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>2,201,238,273.69</u>	<u>(4,659,039.00)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
现金流量表(续)
2018年度

人民币元

	2018 年	2017 年
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	1,350,000,000.00	550,000,000.00
发行债券收到的现金	<u>1,998,000,000.00</u>	<u>-</u>
筹资活动现金流入小计	<u>3,348,000,000.00</u>	<u>550,000,000.00</u>
偿还债务支付的现金	4,490,000,000.00	1,534,000,000.00
分配利润和偿付利息支付的现金	1,141,709,752.91	1,213,883,671.66
支付其他与筹资活动有关的现金	<u>-</u>	<u>3,000,000.00</u>
筹资活动现金流出小计	<u>5,631,709,752.91</u>	<u>2,750,883,671.66</u>
筹资活动产生的现金流量净额	(2,283,709,752.91)	(2,200,883,671.66)
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额	(1,282,376,830.32)	1,878,517,435.69
加：年初现金及现金等价物余额	<u>3,281,373,558.33</u>	<u>1,402,856,122.64</u>
五、年末现金及现金等价物余额	<u>1,998,996,728.01</u>	<u>3,281,373,558.33</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

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%。

二、基本情况(续)

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。

2018年7月信达地产分别向中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“中国信达”)及淮南矿业(集团)有限责任公司(以下简称“淮南矿业”)发行796,570,892股及531,047,261股有限售条件的普通股股票。每股股票面值为人民币1元。

截至2018年12月31日,本公司累计发行股本总数为2,851,878,595股,详见附注五、35。

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。

本集团的母公司为于中国成立的信达投资,最终控股母公司为于中国成立的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2019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。

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六。

二、 财务报表的编制基础

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。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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。

三、 重要会计政策及会计估计

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,具体参见附注三、12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2018年12月31日的财务状况以及2018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. 正常营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 企业合并

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。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表的比较报表，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整股东权益。

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，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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

6. 合并财务报表

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

8. 现金及现金等价物

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（自2018年1月1日起适用）

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（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），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根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(自2018年1月1日起适用)(续)

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款及应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产,原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,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。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产,自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(自2018年1月1日起适用)(续)

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失,是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产,应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项,本集团运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产,本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

本集团在评估预期信用损失时,考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时,本集团直接减记该金融资产的账面余额。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(自2018年1月1日起适用)(续)

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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

10. 金融工具(适用于2017年度)

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(适用于2017年度)(续)

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：

- (1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- (2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- (3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。
- (4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(适用于2017年度)(续)

金融资产分类和计量(续)

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、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(适用于2017年度)(续)

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(适用于2017年度)(续)

金融资产减值(续)

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 应收款项

本集团 2017 年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下:

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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。

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。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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: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,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。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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。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,比例如下:

账龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1年以内	-	-
1至2年	5	5
2至3年	15	15
3至4年	25	25
4至5年	50	50
5年以上	100	100

本集团 2018 年 1 月 1 日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见附注三、9。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 存货

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、合同履约成本等。

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

13. 长期股权投资(续)

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，因处置终止采用权益法的，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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

14. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

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

15. 固定资产

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：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率%
房屋及建筑物	30-50年	4%	1.92-3.20
机器设备	10年	2%	9.80
运输工具	8-10年	2%	9.80-12.25
其他设备	5年	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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

17. 无形资产

无形资产仅在与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：

	使用寿命
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。

18. 资产减值

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

18. 资产减值(续)

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

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。

短期薪酬

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。

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

21. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

22. 收入（自2018年1月1日起适用）

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该商品。

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。

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含项目监管等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 收入(自2018年1月1日起适用)(续)

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的,本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率,将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的,本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

23. 收入(适用于2017年度)

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:

- (4) 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;
- (5) 签定销售合同;
- (6) 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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

23. 收入(适用于2017年度)(续)

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。

24. 合同负债(自2018年1月1日起适用)

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

本集团将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示,如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 与合同成本有关的资产(自2018年1月1日起适用)

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。根据其流动性,列报在其他流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产,除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;
- (2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的,应当转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

26. 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。

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。

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

27. 所得税

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 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。

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。

29. 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。

30. 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嵌入收益权的委托贷款、非上市公司的股权投资、理财产品及无控制权无共同控制或重大影响的结构化主体投资。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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。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。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小。

估计的不确定性

以下为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。

可供出售金融资产减值

2018年1月1日之前，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中确认其减值损失。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

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。

非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值,是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率,因此具有不确定性。

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。

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。详见附注五、18。

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

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。

32. 会计政策变更

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2018年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初未分配利润或其他综合收益。

新收入准则

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。本集团仅对在2018年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

新收入准则

执行新收入准则对2018年1月1日资产负债表项目的影晌如下:

合并资产负债表

	报表数(假设按新准则)	假设按原准则	影响
存货	38,650,698,143.85	38,305,537,820.21	345,160,323.64
其他流动资产	5,537,884,977.38	5,517,263,209.35	20,621,768.03
预收款项	-	13,677,932,949.20	(13,677,932,949.20)
合同负债	14,026,449,239.70	-	14,026,449,239.70
递延所得税负债	124,084,601.86	118,929,159.84	5,155,442.02
未分配利润	6,790,533,779.26	6,782,747,779.64	7,785,999.62
少数股东权益	225,388,554.53	221,064,195.00	4,324,359.53

执行新收入准则对2018年度财务报表的影响如下:

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
存货	62,533,490,220.52	61,698,663,855.84	834,826,364.68
其他流动资产	5,053,655,380.84	4,984,871,254.90	68,784,125.94
预收款项	-	24,179,257,369.48	(24,179,257,369.48)
合同负债	25,039,016,844.14	-	25,039,016,844.14
应交税费	3,123,048,507.43	3,112,339,713.90	10,708,793.53
递延所得税负债	289,238,064.61	282,750,826.65	6,487,237.96
未分配利润	8,736,446,978.34	8,723,641,875.12	12,805,103.22
少数股东权益	978,097,093.98	964,247,212.73	13,849,881.25

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

新收入准则(续)

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
收入	18,754,066,657.15	17,993,629,289.79	760,437,367.36
成本	12,213,642,042.64	11,453,204,675.28	760,437,367.36
销售费用	379,870,015.62	428,032,373.48	(48,162,357.86)
财务费用	790,782,122.63	769,204,979.56	21,577,143.07
所得税费用	854,697,792.79	842,657,203.32	12,040,589.47
归属于母公司股东的			
净利润	2,150,970,038.95	2,145,950,935.35	5,019,103.60
少数股东损益	358,344,524.85	348,819,003.13	9,525,521.72

本集团为取得开发产品销售合同发生的增量成本(销售佣金)在2018年1月1日之前在发生时计入当期损益。2018年1月1日起,本集团分析其满足增量成本的定义而且预期能够收回,因此,作为合同取得成本确认为一项资产。该资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。上述改变导致2018年12月31日合同取得成本增加人民币68,784,125.94元,应交税费增加人民币10,708,793.53元,递延所得税负债增加人民币6,487,237.96元,2018年销售费用减少人民币48,162,357.86元,所得税费用增加人民币12,040,589.47元。

本集团将开发产品的控制权转移给客户的时间通常晚于客户实际付款的时间,双方在合同中明确约定的付款时间为本集团就转让开发产品的交易提供了重大融资利益,因此,合同中包含了重大融资成分。2018年1月1日起,本集团在确定开发产品的交易价格时,对已承诺的对价金额作出了调整,以剔除货币时间价值的影响。本集团按照假定客户在取得开发产品控制权时即以现金支付的应付金额(即,现销价格)确定交易价格。企业确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。如果在合同开始日,本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,则未考虑合同中存在的重大融资成分。上述改变导致2018年12月31日存货增加人民币834,826,364.68元,合同负债增加人民币25,039,016,844.14元,预收款项减少人民币24,179,257,369.47元,2018年主营业务收入及成本均增加人民币760,437,367.36元,财务费用增加人民币21,577,143.07元。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

新金融工具准则

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本集团持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。本集团于2018年1月1日之前将其分类为可供出售金融资产。2018年1月1日之后，本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等理财产品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，列报为交易性金融资产、其他非流动金融资产。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据及应收账款	摊余成本	523,839,248.11	摊余成本	520,694,356.35
其他应收款	摊余成本	960,575,058.87	摊余成本	943,080,738.38
股权投资	以成本计量 (可供出售金融资产)	199,211,915.32	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 (准则要求)	193,465,662.46
理财产品	以成本计量 (可供出售金融资产)	500,000,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 (准则要求)	500,000,000.00
债务工具投资	以成本计量 (可供出售金融资产)	2,917,392,156.86	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 (准则要求)	2,910,733,458.85

三、重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

新金融工具准则(续)

在首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表:

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2017年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2018年1月1日
以成本计量的金融资产				
<i>应收账款</i>				
按原金融工具准则列示的余额	523,839,248.11	-	-	523,839,248.11
重新计量:预期信用损失准备	-	-	(3,144,891.76)	(3,144,891.76)
按新金融工具准则列示的余额	<u>523,839,248.11</u>	<u>-</u>	<u>(3,144,891.76)</u>	<u>520,694,356.35</u>
<i>其他应收款</i>				
按原金融工具准则列示的余额	960,575,058.87	-	-	960,575,058.87
重新计量:预期信用损失准备	-	-	(17,494,320.49)	(17,494,320.49)
按新金融工具准则列示的余额	<u>960,575,058.87</u>	<u>-</u>	<u>(17,494,320.49)</u>	<u>943,080,738.38</u>
<i>股权投资</i>				
按原金融工具准则列示的余额	199,211,915.32	-	-	199,211,915.32
减:转出至以公允价值计量且 其变动计入当期损益	-	(199,211,915.32)	-	(199,211,915.32)
按新金融工具准则列示的余额	<u>199,211,915.32</u>	<u>(199,211,915.32)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>理财产品</i>				
按原金融工具准则列示的余额	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00
减:转出至以公允价值计量且 其变动计入当期损益	-	(500,000,000.00)	-	(500,000,000.00)
按新金融工具准则列示的余额	<u>500,000,000.00</u>	<u>(500,000,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>债务工具投资</i>				
按原金融工具准则列示的余额	2,917,392,156.86	-	-	2,917,392,156.86
减:转出至以公允价值计量且 其变动计入当期损益	-	(2,917,392,156.86)	-	(2,917,392,156.86)
按新金融工具准则列示的余额	<u>2,917,392,156.86</u>	<u>(2,917,392,156.86)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
以成本计量的总金融资产	<u>5,101,018,379.16</u>	<u>(3,616,604,072.18)</u>	<u>(20,639,212.25)</u>	<u>1,463,775,094.73</u>

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

新金融工具准则(续)

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2017年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2018年1月1日
以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产				
<i>股权投资</i>				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加: 自以成本计量的金融资产转入	-	199,211,915.32	-	199,211,915.32
重新计量: 公允价值变动	-	-	(5,746,252.86)	(5,746,252.86)
按新金融工具准则列示的余额	-	199,211,915.32	(5,746,252.86)	193,465,662.46
<i>理财产品</i>				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加: 自以成本计量的金融资产转入	-	500,000,000.00	-	500,000,000.00
按新金融工具准则列示的余额	-	500,000,000.00	-	500,000,000.00
<i>债务工具投资</i>				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加: 自以成本计量的金融资产转入	-	2,917,392,156.86	-	2,917,392,156.86
重新计量: 公允价值变动	-	-	(6,658,698.01)	(6,658,698.01)
按新金融工具准则列示的余额	-	2,917,392,156.86	(6,658,698.01)	2,910,733,458.85
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的总金融资产	-	3,616,604,072.18	(12,404,950.87)	3,604,199,121.31

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

新金融工具准则(续)

在首次执行日,原金融资产减值准备2017年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表:

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备	重新计量	按新金融工具准则计提 损失准备
贷款和应收款(原金融工具准则)			
/以摊余成本计量的金融资产(新金融工具准则)			
应收账款	8,371,967.20	3,144,891.76	11,516,858.96
其他应收款	<u>35,039,178.98</u>	<u>17,494,320.49</u>	<u>52,533,499.47</u>
合计	<u>43,411,146.18</u>	<u>20,639,212.25</u>	<u>64,050,358.43</u>

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)要求,资产负债表中,将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目,将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目,将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目,将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目;在利润表中,增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出,“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目;本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下:

本集团

2018年

合并资产负债表

	按原准则列示的 账面价值 2017年12月31日	新收入准则影响 重新计量	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值 2018年1月1日
			重分类	重新计量	
交易性金融资产	-	-	1,235,213,815.32	119,643.94	1,235,333,459.26
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)	-	-
应收票据及应收账款	523,839,248.11	-	-	(3,144,891.76)	520,694,356.35
其他应收款	960,575,058.87	-	-	(17,494,320.49)	943,080,738.38
存货	38,305,537,820.21	345,160,323.64	-	-	38,650,698,143.85
一年内到期的非流动资产	-	-	831,362,402.69	-	831,362,402.69
其他流动资产	5,517,263,209.35	20,621,768.03	(1,384,916,308.22)	-	4,152,968,669.16
债权投资	-	-	1,187,553,905.53	-	1,187,553,905.53
可供出售金融资产	2,978,604,072.18	-	(2,978,604,072.18)	-	-
其他非流动金融资产	-	-	2,449,392,156.86	(12,524,594.81)	2,436,867,562.05
递延所得税资产	957,651,949.86	-	-	8,749,259.43	966,401,209.29
其他非流动资产	1,274,935,236.21	-	(1,272,000,000.00)	-	2,935,236.21

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下(续)：

本集团(续)

2018年(续)

合并资产负债表(续)

	按原准则列示的 账面价值 2017年12月31日	新收入准则影响 重新计量	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值 2018年1月1日
			重分类	重新计量	
预收款项	13,677,932,949.20	(13,677,932,949.20)	-	-	-
合同负债	-	14,026,449,239.70	-	-	14,026,449,239.70
递延所得税负债	118,929,159.84	5,155,442.02	-	668,876.74	124,753,478.60
未分配利润	6,782,747,779.64	7,785,999.62	-	(22,145,586.83)	6,768,388,192.43
少数股东权益	221,064,195.00	4,324,359.53	-	(2,818,193.60)	222,570,360.93

2017年本集团未发生重大会计政策变更。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策变更(续)

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下(续)：

本公司

2018年

资产负债表

	按原准则列示的 账面价值 2017年12月31日	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值 2018年1月1日
		重分类	重新计量	
交易性金融资产	-	449,159,640.32	(5,812,997.91)	443,346,642.41
其他应收款	6,659,681,287.66	(2,386,000,000.00)	-	4,273,681,287.66
一年内到期的非流动资产	-	1,076,000,000.00	-	1,076,000,000.00
其他流动资产	517,000,000.00	(222,000,000.00)	-	295,000,000.00
债权投资	-	1,767,000,000.00	-	1,767,000,000.00
可供出售金融资产	2,898,551,797.18	(2,898,551,797.18)	-	-
其他非流动金融资产	-	2,449,392,156.86	(12,524,594.81)	2,436,867,562.05
递延所得税资产	-	-	5,236,588.66	5,236,588.66
其他非流动资产	235,000,000.00	(235,000,000.00)	-	-
递延所得税负债	-	-	652,190.48	652,190.48
未分配利润	370,921,163.11	-	(13,753,194.54)	357,167,968.57

2017年本公司未发生重大会计政策变更。

四、 税项

1. 主要税种及税率

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | - 一般纳税人应税收入按16%、10%或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。（2018年5月1日前17%、11%、6%、5%、3%） |
| 城市维护建设税 | - 按实际缴纳的流转税的1%、5%或7%计缴。 |
| 教育费附加 | - 按实际缴纳的流转税的2%或3%计缴。 |
| 企业所得税 | - 企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 土地增值税 | - 按土地增值额超率累进税率计缴。 |

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2018 年	2017 年
库存现金	113,128.75	137,240.02
银行存款	19,229,597,460.23	16,119,781,304.90
其他货币资金	<u>318,150,970.52</u>	<u>70,578,612.63</u>
合计	<u>19,547,861,559.50</u>	<u>16,190,497,157.55</u>

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金等。于2018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318,150,970.52元(2017年12月31日:人民币70,578,612.63元)。参见附注五、56。

2. 交易性金融资产

	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
权益工具投资	51,311,594.45
理财产品	700,000,000.00
债务工具投资	<u>1,072,626,387.37</u>
	<u>1,823,937,981.82</u>

2018 年交易性金融资产明细:

	2018 年
南商行汇益达 1 号	700,000,000.00
青岛株洲路项目	488,990,843.24
芜湖信丰投资中心(有限合伙)	331,946,037.85
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业(有限合伙)	221,464,254.86
上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00
芜湖米兰时代投资中心(有限合伙)	30,225,251.42
乌鲁木齐商业银行	<u>1,311,594.45</u>
	<u>1,823,937,981.82</u>

3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2017 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
收益权	<u>68,001,900.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收票据及应收账款

	2018年	2017年
应收票据	23,587,246.22	2,450,000.00
应收账款	<u>286,345,668.93</u>	<u>521,389,248.11</u>
	<u>309,932,915.15</u>	<u>523,839,248.11</u>
<u>应收票据</u>		
	2018年	2017年
商业承兑汇票	2,587,246.22	2,450,000.00
银行承兑汇票	<u>21,000,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>23,587,246.22</u>	<u>2,450,000.00</u>

应收账款

应收账款不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2018年	2017年
1年以内	267,958,052.64	491,212,572.16
1年至2年	12,684,548.78	21,239,716.63
2年至3年	1,934,794.98	3,986,902.09
3年以上	<u>25,509,407.59</u>	<u>13,322,024.43</u>
	308,086,803.99	529,761,215.31
减：坏账准备	<u>21,741,135.06</u>	<u>8,371,967.20</u>
合计	<u>286,345,668.93</u>	<u>521,389,248.11</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	会计政策变更	本年计提	本年转回	其他	年末余额
2018年	<u>8,371,967.20</u>	<u>3,144,891.76</u>	<u>1,152,630.59</u>	<u>(1,438,608.41)</u>	<u>10,510,253.92</u>	<u>21,741,135.06</u>
2017年	<u>10,298,402.36</u>	<u>-</u>	<u>1,870,679.48</u>	<u>(3,797,114.64)</u>	<u>-</u>	<u>8,371,967.20</u>

注：其他项人民币 10,510,253.92 元为本集团本年合并淮矿地产有限责任公司（以下简称“淮矿地产”）转入的坏账准备金额。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收票据及应收账款(续)

应收账款(续)

应收账款及坏账准备按类别披露如下:

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	151,168,725.78	49.07	19,961,479.93	13.20
按信用风险特征组合				
计提坏账准备	<u>156,918,078.21</u>	<u>50.93</u>	<u>1,779,655.13</u>	<u>1.13</u>
	<u>308,086,803.99</u>	<u>100.00</u>	<u>21,741,135.06</u>	<u>7.06</u>
	2017年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合				
计提坏账准备	440,997,218.71	83.24	5,538,294.75	1.26
单项金额不重大但				
单独计提坏账准备	<u>88,763,996.60</u>	<u>16.76</u>	<u>2,833,672.45</u>	<u>3.19</u>
合计	<u>529,761,215.31</u>	<u>100.00</u>	<u>8,371,967.20</u>	<u>4.45</u>

于2018年12月31日, 单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率%	计提理由
自然人1	9,248,000.00	7,398,400.00	80.00	可收回性较低
其他	<u>12,571,579.93</u>	<u>12,563,079.93</u>	99.93	可收回性较低
	<u>21,819,579.93</u>	<u>19,961,479.93</u>		

于2017年12月31日, 无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收票据及应收账款(续)

应收账款(续)

本集团按照信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下:

	2018年			
	估计发生违约的账目余额	预期信用损失率 %	整个存续期预期信用损失	
1年以内	135,079,312.70	0.24	317,721.19	
1年至2年	12,502,317.93	4.59	573,843.91	
2年至3年	1,934,794.98	9.59	185,546.84	
3年以上	<u>3,689,827.66</u>	<u>19.04</u>	<u>702,543.19</u>	
合计	<u>153,206,253.27</u>	<u>1.16</u>	<u>1,779,655.13</u>	
	2017年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	413,847,250.41	95.47	-	-
1年至2年	9,172,895.05	2.12	458,644.75	5.00
2年至3年	2,972,180.83	0.69	445,827.12	15.00
3年至4年	664,800.74	0.15	166,200.19	25.00
4年至5年	4,689,360.00	1.08	2,344,680.00	50.00
5年以上	<u>2,122,942.69</u>	<u>0.49</u>	<u>2,122,942.69</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>433,469,429.72</u>	<u>100.00</u>	<u>5,538,294.75</u>	<u>1.28</u>

本集团按照信用风险特征组合—特殊信用特征计提坏账准备的应收账款情况如下:

	2018年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	<u>3,711,824.94</u>	预计可收回
	2017年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	<u>7,527,788.99</u>	预计可收回

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收票据及应收账款(续)

应收账款(续)

于2018年12月31日, 应收账款金额前五名如下:

	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款 总额的比例%
芜湖市镜湖建设投资有限公司	第三方	83,557,653.35	1年以内	27.12
淮南市山南新区管委会财政局	第三方	45,791,492.50	1年以内	14.86
自然人1	第三方	9,248,000.00	5年以上	3.00
重庆市农业生产资料(集团) 有限公司	第三方	8,787,540.79	1-2年	2.85
自然人2	第三方	<u>6,887,174.37</u>	1年以内	<u>2.24</u>
合计		<u>154,271,861.01</u>		<u>50.07</u>

于2017年12月31日, 应收账款金额前五名如下:

	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	<u>4,689,360.00</u>	4-5年	<u>0.89</u>
合计		<u>401,360,051.81</u>		<u>75.77</u>

于2018年12月31日, 金额前五名的应收账款计提坏账准备人民币7,398,400.00元(2017年12月31日: 人民币2,657,180.00元)。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2018年		2017年	
	账面余额	比例%	账面余额	比例%
1年以内	102,693,021.04	61.98	823,701,463.55	98.18
1年至2年	50,634,422.77	30.56	5,408,216.20	0.64
2年至3年	2,374,207.09	1.43	1,341,738.82	0.16
3年以上	<u>9,984,018.92</u>	<u>6.03</u>	<u>8,545,940.28</u>	<u>1.02</u>
合计	<u>165,685,669.82</u>	<u>100.00</u>	<u>838,997,358.85</u>	<u>100.00</u>

于2018年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

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%
国网安徽省电力公司合肥供电公司	第三方	49,196,381.69	2年以内	预付电费	29.69
海南万泰建筑工程有限公司	第三方	22,000,000.00	1年以内	预付工程款	13.28
杭州悦杰贸易有限公司	第三方	7,996,073.60	1年以内	预付工程款	4.83
上海优家实业有限公司	第三方	7,751,274.60	1年以内	预付工程款	4.68
芜湖万科万东房地产有限公司	关联方	<u>6,937,020.73</u>	1年以内	预付工程款	<u>4.19</u>
合计		<u>93,880,750.62</u>			<u>56.67</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

5. 预付款项(续)

于2017年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

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	第三方	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	第三方	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	第三方	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	第三方	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	第三方	<u>3,953,223.42</u>	1年以内	预付 工程款	<u>0.47</u>
合计		<u>794,766,703.42</u>			<u>94.73</u>

6. 其他应收款

	2018年	2017年
应收利息	293,609,422.89	149,544,094.41
应收股利	-	253,687.85
其他应收款	<u>1,551,380,779.43</u>	<u>810,777,276.61</u>
合计	<u>1,844,990,202.32</u>	<u>960,575,058.87</u>

应收利息

	2018年	2017年
资金拆借利息	291,373,208.91	149,435,921.81
理财产品利息	<u>2,236,213.98</u>	<u>108,172.60</u>
合计	<u>293,609,422.89</u>	<u>149,544,094.41</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2018 年	2017 年
1年以内	397,971,475.24	369,203,763.98
1年至2年	634,549,410.44	289,463,918.18
2年至3年	331,742,802.90	27,185,946.83
3年以上	<u>239,582,633.46</u>	<u>159,962,826.60</u>
	1,603,846,322.04	845,816,455.59
减: 坏账准备	<u>52,465,542.61</u>	<u>35,039,178.98</u>
合计	<u>1,551,380,779.43</u>	<u>810,777,276.61</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
上年年末余额	23,897,988.05	-	-	11,141,190.93	35,039,178.98
会计政策变更	<u>17,494,320.49</u>	-	-	-	<u>17,494,320.49</u>
本年年初余额	41,392,308.54	-	-	11,141,190.93	52,533,499.47
本期计提	6,969,588.70	-	-	-	6,969,588.70
本期转回	(24,578,587.22)	-	-	-	(24,578,587.22)
其他变动	<u>17,541,041.66</u>	-	-	-	<u>17,541,041.66</u>
	<u>41,324,351.68</u>	-	-	<u>11,141,190.93</u>	<u>52,465,542.61</u>

注: 其他变动项包含 1) 本集团本年合并淮矿地产有限责任公司、合肥中环融城置业有限公司和合肥中环亿城置业有限公司转入的坏账准备金额合计人民币 18,215,732.59 元; 2) 本集团本年处置子公司安徽信达银地置业有限公司时转出的处置时点坏账准备金额人民币 674,690.93 元。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

其他应收款及坏账准备按类别披露如下:

	2017年			
	账面余额		坏账准备	
	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	10,700,000.00	1.27	10,700,000.00	100.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	815,579,108.33	96.42	15,495,661.87	1.90
单项金额不重大但 单独计提坏账准备	<u>19,537,347.26</u>	<u>2.31</u>	<u>8,843,517.11</u>	<u>45.26</u>
合计	<u>845,816,455.59</u>	<u>100.00</u>	<u>35,039,178.98</u>	<u>4.14</u>

于2017年12月31日, 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下:

	账面余额	坏账准备	计提 比例%	理由
巴州佳晟置业有限 责任公司	<u>10,700,000.00</u>	<u>10,700,000.00</u>	100.00	预计不可 收回

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

本集团采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下:

	2017年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	129,296,777.13	70.34	-	-
1年至2年	25,816,915.04	14.05	1,290,845.75	5
2年至3年	10,063,723.71	5.47	1,509,558.56	15
3年至4年	1,143,471.37	0.62	285,867.84	25
4年至5年	10,157,123.39	5.53	5,078,561.70	50
5年以上	<u>7,330,828.02</u>	<u>3.99</u>	<u>7,330,828.02</u>	100
合计	<u>183,808,838.66</u>	<u>100.00</u>	<u>15,495,661.87</u>	

本集团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:

	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	<u>179,254,027.37</u>	预计可收回
合计	<u>631,770,269.67</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下:

	2018年	2017年
应收外部业务单位往来款	893,262,508.27	363,132,698.92
支付的押金、保证金	632,481,701.35	277,775,706.65
其他	<u>78,102,112.42</u>	<u>204,908,050.02</u>
合计	<u>1,603,846,322.04</u>	<u>845,816,455.59</u>

于2018年12月31日,其他应收款金额前五名如下:

	年末余额	占其他应收款余 额合计数比例%	性质	账龄	坏账准备 年末余额
芜湖万科万东房地 产有限公司	668,962,571.25	41.71	往来款	0-2年	-
合肥市兴泰融资担 保有限公司	68,649,800.00	4.28	保证金	0-3年	-
芜湖市国土局	50,000,000.00	3.12	保证金	3年以上	-
芜湖市镜湖建设投 资有限公司	42,755,080.00	2.67	保证金	2-3年	-
安徽省淮南市高 新技术产业开 发区管理委员 会	<u>39,575,293.00</u>	<u>2.47</u>	代建项目款	3年以上	-
合计	<u>869,942,744.25</u>	<u>54.25</u>			-

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

于2017年12月31日, 其他应收款金额前五名如下:

	年末余额	占其他应收款余 额合计数比例%	性质	账龄	坏账准备 年末余额
芜湖万科万东房地产 有限公司	305,382,571.25	36.11	往来款	0-2年	-
新疆恒信雅居房地 产开发有限公司	102,192,923.54	12.08	垫付 拆迁款	1-4年	-
佛山市顺德区公共资 源交易中心	81,680,000.00	9.66	保证金	1年以内	-
合肥市兴泰融资担保 有限公司	55,528,650.00	6.57	保证金	1-2年	-
宁波鄞州云品房地 产信息咨询有限 公司	<u>35,000,000.00</u>	<u>4.14</u>	往来款	1年以内	<u>-</u>
合计	<u>579,784,144.79</u>	<u>68.56</u>			<u>-</u>

于2018年12月31日及2017年12月31日, 其他应收账款金额前五名的客户并未计提坏账准备。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货

	2018年			2017年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本						
(含拟开发地)(1)	55,551,100,685.54	259,672,646.96	55,291,428,038.58	33,314,539,327.51	259,672,646.96	33,054,866,680.55
房地产开发产品(2)	7,478,070,242.12	237,072,994.67	7,240,997,247.45	5,526,304,510.34	276,832,469.84	5,249,472,040.50
库存材料	229,274.14	-	229,274.14	687,459.76	-	687,459.76
低值易耗品	835,660.35	-	835,660.35	511,639.40	-	511,639.40
合计	<u>63,030,235,862.15</u>	<u>496,745,641.63</u>	<u>62,533,490,220.52</u>	<u>38,842,042,937.01</u>	<u>536,505,116.80</u>	<u>38,305,537,820.21</u>

存货跌价准备变动如下:

2018年	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
房地产开发成本	259,672,646.96	-	-	-	259,672,646.96
房地产开发产品	<u>276,832,469.84</u>	<u>28,993,061.93</u>	<u>(23,121,627.69)</u>	<u>(45,630,909.41)</u>	<u>237,072,994.67</u>
合计	<u>536,505,116.80</u>	<u>28,993,061.93</u>	<u>(23,121,627.69)</u>	<u>(45,630,909.41)</u>	<u>496,745,641.63</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

存货跌价准备变动如下(续)

2017年	年初余额	本年计提	本年转销	本年转回	年末余额
房地产开发 产品	167,483,716.50	195,008,512.61	(40,937,269.96)	(44,722,489.31)	276,832,469.84
房地产开发 成本	<u>72,652,579.81</u>	<u>187,020,067.15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>259,672,646.96</u>
合计	<u>240,136,296.31</u>	<u>382,028,579.76</u>	<u>(40,937,269.96)</u>	<u>(44,722,489.31)</u>	<u>536,505,116.80</u>

开发成本于2018年12月31日余额中含有借款费用资本化金额为人民币5,886,921,587.22元(2017年12月31日:人民币3,617,990,733.21元),其中重大融资成分资本化金额为人民币834,826,364.68元(2017年12月31日:无)。

于2018年12月31日,账面价值为人民币20,761,098,315.78元的存货用于取得长期抵押借款(2017年12月31日:人民币13,934,554,065.79元)。参见附注五、56。

(1) 房地产开发成本明细如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2018年	2017年
信达·海天下	2017年	2019年	1,600,000,000.00	213,726,009.06	130,884,448.68
信达·银海御湖	2016年	2020年	385,021,800.00	202,107,847.26	116,123,356.95
信达蓝庭	2015年	2020年	321,450,410.00	150,233,718.25	150,013,014.33
信达蓝尊	2015年	2018年	2,500,000,000.00	-	1,328,618,854.63
宝山顾村	2017年	2020年	9,000,000,000.00	6,938,891,213.81	6,368,853,667.78
郡庭二期	2015年	2018年	1,127,977,765.92	-	400,843,346.67
格兰春晨二期(3)	2017年	2020年	300,000,000.00	20,421,331.97	159,269,332.58
格兰上郡二期	2017年	2019年	712,530,000.00	473,149,909.62	274,080,099.44
翰林兰庭二期	2016年	2019年	976,810,000.00	801,385,534.16	651,503,065.09
南星项目	2016年	2019年	4,774,912,114.00	4,766,897,232.41	4,042,397,116.86
东钱湖 07-7 居住 地块二期	2014年	2018年	4,034,140,000.00	-	929,013,635.92
香格里三期	2016年	2018年	910,000,000.00	-	456,622,385.30
秀山信达城	2017年	2019年	972,263,521.00	512,840,651.69	683,102,674.27
蓝湖郡	2014年	2019年	1,387,310,400.00	91,963,686.68	272,262,852.80
外滩府	2014年	2018年	1,387,310,400.00	-	413,166,342.43
海上传奇花园	2014年	2020年	2,742,400,000.00	629,228,142.68	652,009,243.70
信达天御	2015年	2020年	7,455,530,000.00	3,452,679,063.14	3,902,498,750.63
公园里	2016年	2020年	6,131,280,000.00	3,885,201,372.02	3,391,331,422.16
银信广场/亚太地块	2017年	2020年	310,620,000.00	179,004,205.68	158,602,973.98
翡翠公馆	2018年	2021年	6,571,790,000.00	4,762,952,336.34	-
国际金融中心	2014年	2019年	1,494,000,000.00	860,567,776.60	750,324,346.19

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(1) 房地产开发成本明细如下(续):

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资额	2018年	2017年
庐阳府香颂公馆	2016年	2021年	757,590,000.00	748,725,376.36	-
庐阳府御源公馆	2017年	2021年	1,078,140,838.79	948,255,810.49	-
信达雅山新天地	2017年	2021年	242,140,000.00	205,590,762.12	179,247,324.18
信达·逸品南山	2017年	2019年	230,000,000.00	129,464,873.78	74,132,574.43
信达金地·蓝庭	2019年	2021年	1,850,000,000.00	762,395,972.53	-
滨江蓝庭二期	2015年	2021年	780,000,000.00	262,412,290.57	260,549,443.57
信达泰禾金尊府	2017年	2019年	5,400,000,000.00	4,178,833,339.58	3,730,656,405.66
信达-泉天下	2012年	待定	待定	773,114,797.41	765,474,926.69
东平路项目	2016年	2021年	2,033,820,000.00	1,132,505,756.94	1,132,069,534.32
炭步项目	2016年	2021年	1,660,000,000.00	402,557,437.65	402,230,812.49
嘉骏广场项目	2016年	2021年	756,180,000.00	448,609,631.05	448,275,052.81
坡头项目	2016年	2021年	2,630,000,000.00	553,815,415.80	553,127,380.20
大运家园项目	2016年	2021年	730,000,000.00	169,302,832.68	168,958,264.78
顺德容桂204号 地块项目	2019年	2021年	268,000,000.00	136,629,150.00	-
汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,677.99	3,296,677.99
公园郡	2019年	待定	待定	1,395,945,429.11	-
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	365,000,000.00
生态新城项目*	2012年	2020年	2,507,060,000.00	219,457,036.14	-
舜耕华府*	2017年	2020年	649,824,374.28	590,056,597.46	-
东方樾府项目*	2016年	2019年	1,751,319,950.00	1,252,929,996.39	-
东祥府*	2015年	2019年	799,250,000.00	86,419,874.96	-
北京东方蓝海*	2016年	2019年	2,398,961,560.00	1,806,960,231.77	-
芜湖东方蓝海 (二期)*	2015年	2019年	1,994,920,000.00	599,319,339.18	-
六安东方蓝海*	2013年	2019年	1,133,450,000.00	415,068,070.56	-
铜陵东方蓝海*	2017年	2021年	1,522,800,000.00	790,939,778.42	-
安徽东方蓝海*	2011年	2019年	6,530,080,000.00	386,857,086.88	-
铜陵市西湖新区 土地一级开发 项目*	2011年	2019年	待定	1,676,846,530.09	-
山南新区土地一 级开发项目*	2011年	待定	3,617,000,000.00	336,272,861.66	-
家天下北郡*	2015年	2019年	2,037,243,868.00	596,085,503.68	-
东方龙城*	2010年	待定	8,400,000,000.00	1,394,071,415.69	-
东方禾苑*	2017年	2020年	1,921,800,000.00	1,468,743,060.31	-
翡丽世家*	2018年	2020年	1,830,410,000.00	1,110,641,924.74	-
溪岸观邸*	2018年	2020年	698,920,062.82	488,800,156.57	-
彭埠单元 R21-35 地块*	2018年	2021年	2,248,420,000.00	1,769,003,118.79	-
合计				<u>55,551,100,685.54</u>	<u>33,314,539,327.51</u>

注*: 该项目为本集团本年合并取得淮矿地产有限责任公司而增加的项目, 因此 2017 年 12 月 31 日无金额。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(2) 房地产开发产品明细如下:

项目名称	竣工时间	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
信达·海天下	2013年	82,563,811.68	2,957,035.10	36,441,583.88	49,079,262.90
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	194,950.83	1,330,281.23	-	1,525,232.06
信达蓝庭	2016年	72,402,768.32	-	39,663,306.90	32,739,461.42
银杏尚郡项目	2015年	84,950,470.81	-	9,490,475.95	75,459,994.86
好第坊项目	2011年	27,486,111.22	-	955,650.83	26,530,460.39
栈塘小区	2006年	12,952,764.19	-	-	12,952,764.19
西山银杏	2014年	42,175,145.73	576,147.00	4,623,280.47	38,128,012.26
生活地带	2010年	726,734.96	-	726,734.96	-
新城国际	2016年	366,121,467.73	-	91,213,213.81	274,908,253.92
银杏苑	2016年	2,375,545.61	881,451.30	-	3,256,996.91
水岸茗都	2012年	54,700,715.72	-	29,906,055.52	24,794,660.20
信达大厦	2015年	11,494,170.45	-	11,494,170.45	-
荷塘月色	2015年	8,910,897.00	-	5,265,897.00	3,645,000.00
秀山信达城一期B 地块	2015年	86,178,285.48	-	2,225,164.33	83,953,121.15
信达天御一期	2016年	286,108,645.35	392,120,510.21	405,782,585.23	272,446,570.33
蓝湖郡一期	2016年	266,432,583.53	293,770,284.67	308,947,491.95	251,255,376.25
信达·雅山新天地	2015年	221,839,379.45	-	90,583,690.17	131,255,689.28
信达·金领时代	2011年	28,034,431.04	532,046.86	-	28,566,477.90
翠庭春晓	2005年	723,480.43	-	-	723,480.43
千禧银杏苑二期	2014年	19,864,307.61	3,165,687.63	3,202,842.40	19,827,152.84
千禧龙会所	2014年	5,100,000.00	-	5,100,000.00	-
蓝庭福邸	2015年	207,721,682.28	6,767,300.12	83,330,914.30	131,158,068.10
信达国际一期	2016年	822,996,444.77	-	241,389,771.29	581,606,673.48
格林小镇一期	2005年	2,761,741.65	274,464.10	3,036,205.75	-
信达南郡三期	2014年	6,043,944.37	-	6,043,944.37	-
信达香格里拉一期	2016年	27,855,863.36	2,831,001.55	11,569,127.80	19,117,737.11
信达香格里拉二期	2016年	46,572,511.56	74,655,288.30	87,599,155.83	33,628,644.03
城市先锋	2014年	140,735.87	-	-	140,735.87
格兰云天	2004年	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期 (1)	2013年	13,256,757.41	75,849.03	3,707,094.65	9,625,511.79
黄河街27院	2012年	101,927,694.70	-	9,975,698.56	91,951,996.14
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	383,773.32	-	-	383,773.32
都市春天	2013年	29,421,287.52	-	4,842,258.10	24,579,029.42

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(2) 房地产开发产品明细如下(续):

项目名称	竣工时间	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
信达银郡花园一期	2013年	281,297,088.66	2,843.61	76,258,039.80	205,041,892.47
信达银郡花园二期	2013年	656,892,355.50	7,008,121.14	317,393,076.86	346,507,399.78
兰韵春天	2016年	90,391,102.27	504,468.18	58,352,930.67	32,542,639.78
翰林兰庭一期	2016年	15,103,613.99	471,617.31	480,027.00	15,095,204.30
郡庭一期	2016年	59,993,566.19	42,713,235.63	12,190,342.50	90,516,459.32
格兰晴天	2015年	28,335,508.89	45,803.97	8,092,109.15	20,289,203.71
星汇金座	2015年	8,148,488.13	-	8,148,488.13	-
银海御湖一期	2017年	38,725,645.83	11,818,042.13	49,645,846.63	897,841.33
信达蓝尊	2018年	179,461,841.89	1,535,839,127.86	976,001,513.29	739,299,456.46
星辰	2017年	92,393,360.44	1,421,700.06	60,913,876.18	32,901,184.32
格兰上郡一期	2017年	13,179,085.07	137,324.70	7,098,988.77	6,217,421.00
东钱湖07-7居住 地块一期	2017年	10,121,458.22	4,723,330.37	12,510,068.06	2,334,720.53
海上传奇花园二期	2017年	43,798,598.83	-	38,269,785.93	5,528,812.90
公园里一期	2017年	159,665,116.82	-	46,749,002.61	112,916,114.21
滨江蓝庭一期	2017年	317,912,195.28	-	116,289,226.21	201,622,969.07
信达国际二期	2017年	468,980,013.72	-	169,137,838.00	299,842,175.72
格兰春晨二期 (3)	2018年	-	162,590,969.45	19,934,499.95	142,656,469.50
秀山信达城二期	2018年	-	450,745,039.32	369,229,625.16	81,515,414.16
信达天御悦澜园	2018年	-	1,201,171,001.57	1,180,592,405.00	20,578,596.57
外滩府	2018年	-	731,236,499.12	680,082,962.56	51,153,536.56
海上传奇花园三期	2018年	-	427,716,024.16	427,716,024.16	-
郡庭二期	2018年	-	479,981,890.76	204,728,171.11	275,253,719.65
香格里拉三期	2018年	-	672,631,713.86	665,793,744.55	6,837,969.31
东钱湖07-7居住 地块二期	2018年	-	1,139,232,683.69	985,173,545.30	154,059,138.39
绿茵里项目*	2014年	-	43,009,310.43	1,460,763.51	41,548,546.92
松石居项目*	2014年	-	10,591,600.00	1,691,697.31	8,899,902.69
水云庭项目*	2013年	-	49,069,300.00	1,090,300.72	47,978,999.28
居仁村*	2013年	-	69,412,567.85	31,249,455.55	38,163,112.30
碧荷亭*	2017年	-	409,399,623.82	386,107,457.29	23,292,166.53
东方蓝海*	2014年	-	82,649,933.81	18,851,095.20	63,798,838.61
东祥元府*	2017年	-	923,966,000.00	831,007,766.92	92,958,233.08
安徽东方蓝海*	2015年	-	1,318,394,915.48	699,863,725.40	618,531,190.08
馥邦天下*	2014年	-	107,586,165.00	16,431,975.59	91,154,189.41
山南新区土地一级 开发项目*	2017年	-	51,721,793.96	-	51,721,793.96
普罗旺斯*	2015年	-	13,158,012.72	13,158,012.72	-
东方龙城-甘棠苑*	2015年	-	145,783,421.42	62,357,733.62	83,425,687.80
东方龙城-绿竹苑*	2015年	-	130,310,000.84	60,295,964.61	70,014,036.23
东方龙城-幼儿园*	2014年	-	24,090,400.00	-	24,090,400.00
东方龙城-雅乐苑*	2012年	-	24,694,100.00	-	24,694,100.00
东方龙城-秉心苑*	2015年	-	23,635,493.01	3,028,915.69	20,606,577.32
东方龙城-采薇苑*	2017年	-	439,192,731.59	337,977,538.00	101,215,193.59
东方龙城-木兰苑*	2017年	-	222,737,963.77	156,757,207.26	65,980,756.51
东方龙城-景福苑*	2017年	-	165,691,384.89	8,549,912.63	157,141,472.26

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(2) 房地产开发产品明细如下(续):

项目名称	竣工时间	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
和平盛世*	2014年	-	11,522,863.70	5,768,799.07	5,754,064.63
淮矿白马购物广场*	2009年	-	82,516,047.12	-	82,516,047.12
家天下花园*	2014年	-	85,988,821.60	20,246,924.30	65,741,897.30
家天下北郡一期*	2017年	-	401,021,348.62	219,946,674.69	181,074,673.93
芜湖东方蓝海(一期)*	2017年	-	129,045,293.47	41,526,250.14	87,519,043.33
芜湖东方蓝海(二期)*	2018年	-	461,889,805.48	238,148,331.41	223,741,474.07
东祥府*	2018年	-	885,882,061.91	851,540,091.93	34,341,969.98
其他	2000年	32,962.23	-	-	32,962.23
合计		<u>5,526,304,510.34</u>	<u>13,962,889,744.48</u>	<u>12,011,124,012.70</u>	<u>7,478,070,242.12</u>

注*: 该项目为本集团本年合并取得淮矿地产有限责任公司而增加的项目, 因此2017年12月31日无金额。

8. 一年内到期的非流动资产

	2018年	2017年
债权投资	<u>155,409,992.17</u>	-

9. 其他流动资产

	2018年	2017年
资金拆借	2,536,430,676.92	4,487,482,249.11
预缴税金	2,448,135,554.81	828,599,930.47
理财产品	-	200,139,726.03
合同取得成本	68,784,125.94	-
其他	<u>305,023.17</u>	<u>1,041,303.74</u>
合计	<u>5,053,655,380.84</u>	<u>5,517,263,209.35</u>

与合同成本有关的资产具体情况如下:

2018年

	年初余额	会计政策变更	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	-	<u>20,621,768.03</u>	<u>55,925,733.52</u>	<u>(7,763,375.61)</u>	<u>68,784,125.94</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 债权投资

	2018年		账面价值
	账面余额	减值准备	
上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00	-	635,000,000.00
上海兴闳房地产开发有限公司	520,000,000.00	-	520,000,000.00
北京罗顿沙河建设发展有限公司	420,970,000.00	-	420,970,000.00
海南幸福城投资有限公司	125,688,905.53	-	125,688,905.53
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	-	123,750,000.00
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	-	98,000,000.00
上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	-	13,687,394.68
	<u>1,937,096,300.21</u>	<u>-</u>	<u>1,937,096,300.21</u>

11. 可供出售金融资产

	2017年		账面价值
	账面余额	减值准备	
可供出售权益工具			
按成本计量	2,708,604,072.18	30,000,000.00	2,678,604,072.18
理财产品(注)	<u>300,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>300,000,000.00</u>
合计	<u>3,008,604,072.18</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>2,978,604,072.18</u>

注：理财产品均为浮动收益、非保本类理财产品。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 可供出售金融资产(续)

2017年以成本计量的可供出售金融资产：

	账面余额				持股比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	3.00	-
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	-	-	149,159,640.32	3.77	-
宁波汇融沁源股权投资合伙企业	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
乌鲁木齐商业银行	52,275.00	-	-	52,275.00	小于1	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	-
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
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)(注)	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)(注)	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	<u>2,822,661,915.32</u>	<u>90,000,000.00</u>	<u>204,057,843.14</u>	<u>2,708,604,072.18</u>	<u>-</u>	<u>285,514,786.59</u>

注：本集团对该两项投资无重大影响。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 长期应收款

	2018年		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	20,137,023.24	-	20,137,023.24
其他	<u>13,461,171.00</u>	<u>-</u>	<u>13,461,171.00</u>
	<u>33,598,194.24</u>	<u>-</u>	<u>33,598,194.24</u>
	2017年		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	<u>21,186,548.77</u>	<u>-</u>	<u>21,186,548.77</u>

于2018年12月31日，上述长期应收款中未实现融资收益为人民币2,570,736.76元(2017年12月31日：人民币3,521,211.23元)。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资

2018年

	本年变动						年末账面价值	年末减值准备
	年初余额	新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利	计提 减值 准备		
联营企业								
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	256,513,498.89	-	-	61,746,940.65	-	-	318,260,439.54	-
上海万茸置业有限公司	183,644,115.15	-	-	114,090.10	-	-	183,758,205.25	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	104,724,520.83	-	-	32,321,720.21	-	-	137,046,241.04	-
宁波江北万科置业有限公司	104,243,385.11	-	-	14,439,955.98	(7,750,000.00)	-	110,933,341.09	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	124,882,832.17	-	-	(14,229,954.16)	-	-	110,652,878.01	-
芜湖保信房地产开发有限公司	82,492,173.84	49,000,000.00	-	(24,725,790.83)	-	-	106,766,383.01	-
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,420,948.10	-	-	88,486,554.26	-	-	89,907,502.36	-
嘉兴经房置业有限公司	93,645,542.09	-	-	(7,693,638.21)	-	-	85,951,903.88	-
海南幸福城投资有限公司	73,422,038.78	-	-	(7,584,127.84)	-	-	65,837,910.94	-
上海信达汇融股权投资基金管理有 限公司	20,869,911.91	-	-	1,296,389.81	(1,470,000.00)	-	20,696,301.72	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	24,935,255.35	-	-	1,052,500.25	(9,000,000.00)	-	16,987,755.60	-
北京未来创客科技有限责任公司	-	1,547,094.08	-	(655,494.36)	-	-	891,599.72	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	474,963.61	-	-	357,413.99	(84,000.00)	-	748,377.60	-
新疆广电传播电视网络有限公司	450,849.76	-	-	56,321.32	-	-	507,171.08	-
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	283,349,159.04	-	(300,000,000.00)	33,796,650.22	(17,145,809.26)	-	-	-
芜湖嘉合置业有限公司(注1)	14,855,161.17	-	(11,431,125.64)	(3,424,035.53)	-	-	-	-
沈阳德利置业有限公司(注2)	10,844,986.69	-	-	(10,844,986.69)	-	-	-	-
联营企业小计	1,380,769,342.49	50,547,094.08	(311,431,125.64)	164,510,509.17	(35,449,809.26)	-	1,248,946,010.84	-

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

2018年(续)

	年初余额	本年变动				计提 减值 准备	年末账面价值	年末 减值 准备
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利			
合营企业								
杭州信达奥体置业有限公司(注3)	417,328,009.92	-	-	(59,136,957.69)	-	-	358,191,052.23	-
合肥宇信龙置业有限公司	-	250,000,000.00	-	(772,768.50)	-	-	249,227,231.50	-
广州启创置业有限公司	273,984,729.30	-	-	(28,818,079.72)	-	-	245,166,649.58	-
宁波融创东新置业有限公司(注3)	69,728,242.46	-	-	(1,875,458.78)	-	-	67,852,783.68	-
上海务彤投资管理有限公司(注3)	61,600,000.00	-	-	(12,471,100.17)	-	-	49,128,899.83	-
金海湖新区和盛置业有限公司(注3)	-	4,000,000.00	-	33,265,332.62	-	-	37,265,332.62	-
合肥融创西飞置业有限公司(注3)	48,390,472.31	-	-	(16,377,205.32)	-	-	32,013,266.99	-
福建瀚晟同创实业有限公司	35,715,000.00	-	-	(10,656,672.34)	-	-	25,058,327.66	-
宁波广盛房地产有限公司	-	22,000,000.00	-	(3,830,913.82)	-	-	18,169,086.18	-
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙)	25,231,151.05	-	(25,000,000.00)	1,896,066.21	(2,127,217.26)	-	-	-
上海坤瓴投资有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-
上海泰瓴置业有限公司(注2、3)	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥融创政新置业有限公司(注2)	28,045,091.17	-	-	(28,045,091.17)	-	-	-	-
天津信和立川置业有限公司(注2、3)	10,070,507.54	-	-	(10,070,507.54)	-	-	-	-
合营企业小计	<u>970,093,203.75</u>	<u>276,000,000.00</u>	<u>(25,000,000.00)</u>	<u>(136,893,356.22)</u>	<u>(2,127,217.26)</u>	<u>-</u>	<u>1,082,072,630.27</u>	<u>-</u>
合计	<u>2,350,862,546.24</u>	<u>326,547,094.08</u>	<u>(336,431,125.64)</u>	<u>27,617,152.95</u>	<u>(37,577,026.52)</u>	<u>-</u>	<u>2,331,018,641.11</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

2018年(续)

注1: 芜湖嘉合置业有限公司系淮矿地产有限责任公司的子公司、安徽信达房地产开发有限公司的联营公司, 本集团本年合并淮矿地产有限责任公司后取得芜湖嘉合置业有限公司控制权, 由联营公司转变为子公司。

注2: 因发生未实现内部交易损益, 长期股权投资已减记至零。

注3: 于2018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544,451,335.35元, 用于协助该等合营企业取得质押借款。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

2017年

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利	计提减 值准备		
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	174,716,864.98	-	-	8,927,250.17	-	183,644,115.15	-	
宁波杉杉鸿发置业有限 公司	83,182,871.03	-	(18,000,000.00)	2,952,384.32	(43,200,000.00)	24,935,255.35	-	
嘉兴经房置业有限公司	103,205,655.81	-	-	(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	110,755,370.94	-	-	(6,030,850.11)	-	104,724,520.83	-	
上海信达汇融股权投资 基金管理有限公司	20,243,362.05	-	-	2,096,549.86	(1,470,000.00)	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	101,250,000.00	-	-	2,993,385.11	-	104,243,385.11	-	

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

2017年(续)

	年初余额	本年变动				宣告现金股利	计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益					
联营企业(续)									
芜湖嘉合置业有限公司	-	22,500,000.00	-	(7,644,838.83)	-	-	14,855,161.17	-	
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	-	
联营企业小计	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	-	

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 长期股权投资(续)

2017年(续)

	年初余额	本年变动				计提 减值 准备	年末账面价值	年末 减值 准备
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利			
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)	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	-
上海泰瓴置业有限公司(注1、2)	-	-	-	-	-	-	-	-
上海坤瓴投资有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-
合营企业小计	<u>192,531,096.74</u>	<u>912,315,000.00</u>	<u>-</u>	<u>(132,509,138.65)</u>	<u>(2,243,754.34)</u>	<u>-</u>	<u>970,093,203.75</u>	<u>-</u>
合计	<u>786,276,798.57</u>	<u>1,828,424,649.99</u>	<u>(18,000,000.00)</u>	<u>(182,274,307.02)</u>	<u>(63,564,595.30)</u>	<u>-</u>	<u>2,350,862,546.24</u>	<u>-</u>

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: 因发生未实现内部交易损益, 长期股权投资已减记至零。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 其他非流动金融资产

	2018年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,896,341,674.43

2018年12月31日其他非流动金融资产如下:

	2018年
中岱项目	48,000,000.00
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)	501,456,940.87
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)	1,346,884,733.56

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,896,341,674.43
------------------------	------------------

15. 投资性房地产

2018年采用成本模式进行后续计量:

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	1,802,189,760.94
本年购置	1,434,555.20
因购买子公司而增加	749,705,700.00
存货转入	192,836,302.75
本年处置	(20,556,439.87)
转换为自用房地产	(670,162.20)
转换为存货	(26,321,261.45)
年末余额	2,698,618,455.37
累计折旧和摊销	
年初余额	216,113,303.47
计提	67,585,309.06
本年处置	(5,627,599.76)
转换为自用房地产	(258,434.34)
转换为存货	(1,011,615.50)
年末余额	276,800,962.93
减值准备	
年初余额	10,789,375.88
本年计提	7,079,149.91
年末余额	17,868,525.79
账面价值	
年末余额	2,403,948,966.65
年初余额	1,575,287,081.59

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 投资性房地产(续)

2017年采用成本模式进行后续计量:

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	975,962,960.24
因购买子公司而增加	456,416,816.29
存货转入	393,462,900.74
固定资产转入	198,625.38
因出售子公司而减少	(23,642,462.31)
转换为自用房地产	(209,079.40)
年末余额	<u>1,802,189,760.94</u>
累计折旧和摊销	
年初余额	161,000,826.73
计提	37,677,213.34
因购买子公司而增加	19,585,413.19
固定资产转入	74,026.62
因出售子公司而减少	(2,146,373.91)
转换为自用房地产	(77,802.50)
年末余额	<u>216,113,303.47</u>
减值准备	
年初余额	-
本年计提	<u>10,789,375.88</u>
年末余额	<u>10,789,375.88</u>
账面价值	
年末余额	<u>1,575,287,081.59</u>
年初余额	<u>814,962,133.51</u>

于2018年12月31日, 无投资性房地产用于短期借款抵押(2017年12月31日: 人民币6,408,957.78元), 人民币639,901,097.17元的投资性房地产用于长期借款抵押(2017年12月31日: 人民币133,826,406.30元)。

于2018年12月31日, 无未办妥产权证书的投资性房地产(2017年12月31日: 人民币19,235,618.53元)。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 固定资产

2018年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
年初余额	309,092,301.55	2,053,647.40	37,656,294.78	27,384,404.52	376,186,648.25
购置	-	1,447,077.46	2,313,160.70	5,328,383.94	9,088,622.10
投资性房地产转换为自用房地产	670,162.20	-	-	-	670,162.20
存货转换为自用房地产	69,210,827.28	-	-	-	69,210,827.28
处置或报废	(1,317,078.89)	(1,447,213.39)	(2,650,453.79)	(1,806,369.10)	(7,221,115.17)
购买子公司而增加	<u>1,429,345.28</u>	<u>3,147,116.55</u>	<u>3,799,334.27</u>	<u>115,227.34</u>	<u>8,491,023.44</u>
年末余额	<u>379,085,557.42</u>	<u>5,200,628.02</u>	<u>41,118,335.96</u>	<u>31,021,646.70</u>	<u>456,426,168.10</u>
累计折旧					
年初余额	54,067,115.40	1,577,360.87	26,616,837.96	16,862,867.10	99,124,181.33
计提	17,653,682.68	1,308,583.71	3,010,573.40	4,293,156.36	26,265,996.15
投资性房地产转换为自用房地产	258,434.34	-	-	-	258,434.34
处置或报废	(187,371.78)	(1,338,898.26)	(1,123,677.02)	(1,430,951.91)	(4,080,898.97)
年末余额	<u>71,791,860.64</u>	<u>1,547,046.32</u>	<u>28,503,734.34</u>	<u>19,725,071.55</u>	<u>121,567,712.85</u>
账面价值					
年末余额	<u>307,293,696.78</u>	<u>3,653,581.70</u>	<u>12,614,601.62</u>	<u>11,296,575.15</u>	<u>334,858,455.25</u>
年初余额	<u>255,025,186.15</u>	<u>476,286.53</u>	<u>11,039,456.82</u>	<u>10,521,537.42</u>	<u>277,062,466.92</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 固定资产(续)

2017年	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
年初余额	311,684,455.01	1,578,052.80	44,867,471.89	28,954,501.98	387,084,481.68
购置	67,117.12	98,546.60	2,297,497.72	3,796,447.40	6,259,608.84
投资性房地产转换为自用房地产	209,079.40	-	-	-	209,079.40
处置或报废	(2,669,724.60)	(11,540.00)	(6,320,513.74)	(2,931,376.40)	(11,933,154.74)
购买子公司而增加	-	-	-	48,460.00	48,460.00
自用房地产转换为投资性房地产	(198,625.38)	-	-	-	(198,625.38)
因出售子公司而减少	-	(278,170.00)	(2,655,361.09)	(2,349,670.46)	(5,283,201.55)
其他	-	666,758.00	(532,800.00)	(133,958.00)	-
年末余额	<u>309,092,301.55</u>	<u>2,053,647.40</u>	<u>37,656,294.78</u>	<u>27,384,404.52</u>	<u>376,186,648.25</u>
累计折旧					
年初余额	46,741,788.47	1,382,149.79	31,402,417.70	18,802,771.59	98,329,127.55
计提	7,682,309.50	262,488.91	3,901,005.38	3,216,058.83	15,061,862.62
投资性房地产转换为自用房地产	77,802.50	-	-	-	77,802.50
处置或报废	(360,758.45)	(11,311.54)	(5,892,143.42)	(2,858,977.72)	(9,123,191.13)
购买子公司而增加	-	-	-	22,576.96	22,576.96
自用房地产转换为投资性房地产	(74,026.62)	-	-	-	(74,026.62)
因出售子公司而减少	-	(241,846.98)	(2,683,463.84)	(2,244,659.73)	(5,169,970.55)
其他	-	185,880.69	(110,977.86)	(74,902.83)	-
年末余额	<u>54,067,115.40</u>	<u>1,577,360.87</u>	<u>26,616,837.96</u>	<u>16,862,867.10</u>	<u>99,124,181.33</u>
账面价值					
年末余额	<u>255,025,186.15</u>	<u>476,286.53</u>	<u>11,039,456.82</u>	<u>10,521,537.42</u>	<u>277,062,466.92</u>
年初余额	<u>264,942,666.54</u>	<u>195,903.01</u>	<u>13,465,054.19</u>	<u>10,151,730.39</u>	<u>288,755,354.13</u>

于2018年12月31日及2017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2018年12月31日, 账面价值为人民币205,027,573.14元的固定资产用于取得抵押借款, 详见附注五、56。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 无形资产

2018年	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1, 231, 308. 44	8, 802, 358. 30	10, 033, 666. 74
购置	-	1, 031, 232. 58	1, 031, 232. 58
因购买子公司而增加	-	243, 678. 95	243, 678. 95
处置或报废	-	(677, 948. 11)	(677, 948. 11)
年末余额	<u>1, 231, 308. 44</u>	<u>9, 399, 321. 72</u>	<u>10, 630, 630. 16</u>
累计摊销			
年初余额	370, 050. 19	6, 306, 395. 78	6, 676, 445. 97
计提	30, 914. 94	1, 759, 447. 48	1, 790, 362. 42
处置或报废	-	(624, 118. 11)	(624, 118. 11)
年末余额	<u>400, 965. 13</u>	<u>7, 441, 725. 15</u>	<u>7, 842, 690. 28</u>
净值			
年末余额	<u>830, 343. 31</u>	<u>1, 957, 596. 57</u>	<u>2, 787, 939. 88</u>
年初余额	<u>861, 258. 25</u>	<u>2, 495, 962. 52</u>	<u>3, 357, 220. 77</u>
2017年	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1, 231, 308. 44	9, 967, 009. 19	11, 198, 317. 63
购置	-	1, 826, 152. 24	1, 826, 152. 24
处置或报废	-	(2, 990, 803. 13)	(2, 990, 803. 13)
年末余额	<u>1, 231, 308. 44</u>	<u>8, 802, 358. 30</u>	<u>10, 033, 666. 74</u>
累计摊销			
年初余额	339, 135. 25	8, 356, 757. 48	8, 695, 892. 73
计提	30, 914. 94	940, 441. 43	971, 356. 37
处置或报废	-	(2, 990, 803. 13)	(2, 990, 803. 13)
年末余额	<u>370, 050. 19</u>	<u>6, 306, 395. 78</u>	<u>6, 676, 445. 97</u>
净值			
年末余额	<u>861, 258. 25</u>	<u>2, 495, 962. 52</u>	<u>3, 357, 220. 77</u>
年初余额	<u>892, 173. 19</u>	<u>1, 610, 251. 71</u>	<u>2, 502, 424. 90</u>

于2018年12月31日及2017年12月31日, 无用于抵押的无形资产。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 商誉

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
北京达于行科技 有限公司	90,663,216.21	-	-	90,663,216.21
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	<u>35,401.83</u>	<u>-</u>	<u>(35,401.83)</u>	<u>-</u>
合计	<u>94,981,050.04</u>	<u>-</u>	<u>(35,401.83)</u>	<u>94,945,648.21</u>

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
北京达于行科技 有限公司	90,663,216.21	-	-	90,663,216.21
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	<u>35,401.83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,401.83</u>
合计	<u>94,981,050.04</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,981,050.04</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 商誉(续)

商誉减值准备的变动如下:

2018年

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
北京达于行科 技有限公司	<u>-</u>	<u>9,762,823.83</u>	<u>-</u>	<u>9,762,823.83</u>

北京达于行科技有限公司的经营业务为出租投资性房地产,管理层将出租投资性房地产业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。

19. 长期待摊费用

2018年	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	12,446,769.26	1,270,526.42	(3,920,510.03)	9,796,785.65
房屋租金	692,348.49	1,616,082.79	(1,025,195.18)	1,283,236.10
其他	<u>975,560.20</u>	<u>108,978.74</u>	<u>(1,084,538.94)</u>	<u>-</u>
合计	<u>14,114,677.95</u>	<u>2,995,587.95</u>	<u>(6,030,244.15)</u>	<u>11,080,021.75</u>
2017年	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
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	<u>675,837.94</u>	<u>726,524.79</u>	<u>(426,802.53)</u>	<u>975,560.20</u>
合计	<u>13,051,084.18</u>	<u>7,201,348.46</u>	<u>(6,137,754.69)</u>	<u>14,114,677.95</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 递延所得税资产/负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2018 年		2017 年	
	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	98,024,487.92	24,506,121.98	107,562,457.88	26,890,614.47
预提的应付工资	158,924,193.20	39,731,048.30	81,972,393.88	20,493,098.47
预收房款	-	-	1,817,226,858.40	454,306,714.60
可抵扣亏损	432,891,710.88	108,222,927.72	56,158,989.64	14,039,747.41
预提土地增值税	1,434,103,262.44	358,525,815.61	435,532,453.28	108,883,113.32
抵销内部未实现利润	1,322,308,552.32	330,577,138.08	968,823,255.26	242,205,813.81
暂估工程款	575,804,898.12	143,951,224.53	349,118,526.48	87,279,631.62
其他	19,178,023.32	4,794,505.83	14,212,864.64	3,553,216.16
合计	<u>4,041,235,128.20</u>	<u>1,010,308,782.05</u>	<u>3,830,607,799.46</u>	<u>957,651,949.86</u>

	2018 年		2017 年	
	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
企业合并公允价值调整	976,006,729.92	244,001,682.48	357,802,834.00	89,450,708.50
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	12,301,805.16	3,075,451.29	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	115,119,205.36	28,779,801.34
销售佣金资本化	25,948,951.84	6,487,237.96	-	-
其他	<u>27,575,566.16</u>	<u>6,893,891.54</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>1,156,952,258.44</u>	<u>289,238,064.61</u>	<u>475,716,639.36</u>	<u>118,929,159.84</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2018 年	2017 年
可抵扣亏损	853,830,153.55	856,537,017.69
可抵扣暂时性差异	<u>366,869,139.19</u>	<u>513,616,560.73</u>
合计	<u>1,220,699,292.74</u>	<u>1,370,153,578.42</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 递延所得税资产/负债(续)

未确认递延所得税资产相关的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2018年
2019年	51,978,977.81
2020年	85,628,859.03
2021年	185,314,625.33
2022年	197,207,688.48
2023年	<u>333,700,002.90</u>
合计	<u>853,830,153.55</u>

21. 其他非流动资产

	2018年	2017年
资金拆借	-	1,272,000,000.00
其他	<u>3,507,943.21</u>	<u>3,408,615.76</u>
	3,507,943.21	1,275,408,615.76
减: 坏账准备	<u>1,221,483.71</u>	<u>473,379.55</u>
合计	<u>2,286,459.50</u>	<u>1,274,935,236.21</u>

于2018年12月31日, 其他非流动资产计提减值准备人民币1,221,483.71元(2017年12月31日: 473,379.55元)。

22. 资产减值准备

2018年

	上年年末余额	会计政策变更	本年初余额	本年计提	本年减少		其他(注2)	年末余额
					转回	转销		
坏账准备	43,884,525.73	20,639,212.25	64,523,737.98	8,770,996.00	(26,017,195.63)	-	28,150,623.03	75,428,161.38
投资性房地产 减值准备	10,789,375.88	-	10,789,375.88	7,079,149.91	-	-	-	17,868,525.79
可供出售金融 资产减值准 备(注1)	30,000,000.00	(30,000,000.00)	-	-	-	-	-	-
商誉减值准备	-	-	-	9,762,823.83	-	-	-	9,762,823.83
存货跌价 准备	536,505,116.80	-	536,505,116.80	28,993,061.93	(23,121,627.69)	(45,630,909.41)	-	496,745,641.63
合计	<u>621,179,018.41</u>	<u>(9,360,787.75)</u>	<u>611,818,230.66</u>	<u>54,606,031.67</u>	<u>(49,138,823.32)</u>	<u>(45,630,909.41)</u>	<u>28,150,623.03</u>	<u>599,805,152.63</u>

注1: 上年年末余额为人民币30,000,000.00元, 本年根据新金融工具准则, 该资产重分类至交易性金融资产, 相应的以前年度计提的减值准备重分类至交易性金融资产。

注2: 其他项人民币28,150,623.03元为本集团本年合并子公司转入的坏账准备金额。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 资产减值准备(续)

2017年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	47,808,900.67	8,829,813.03	(12,081,111.01)	(673,076.96)	43,884,525.73
投资性房地 产减值损 失	-	10,789,375.88	-	-	10,789,375.88
可供出售金 融资产减 值准备	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
存货跌价 准备	240,136,296.31	382,028,579.76	(44,722,489.31)	(40,937,269.96)	536,505,116.80
合计	<u>317,945,196.98</u>	<u>401,647,768.67</u>	<u>(56,803,600.32)</u>	<u>(41,610,346.92)</u>	<u>621,179,018.41</u>

23. 短期借款

	2018年	2017年
抵押借款	<u>-</u>	<u>17,000,000.00</u>

2017年12月31日：借款利率4.89%，抵押资产为投资性房地产，账面价值为人民币6,408,957.78元。

24. 应付票据及应付账款

	2018年	2017年
应付票据	10,000,000.00	-
应付账款	<u>4,199,826,081.48</u>	<u>2,633,660,480.52</u>
	<u>4,209,826,081.48</u>	<u>2,633,660,480.52</u>

应付票据

	2018年	2017年
商业承兑汇票	9,000,000.00	-
银行承兑汇票	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>10,000,000.00</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 应付票据及应付账款(续)

应付账款

应付账款不计息。

	2018年	2017年
1年以内	3,288,284,375.72	2,088,534,853.48
1年至2年	585,700,718.58	419,538,487.37
2年至3年	182,975,807.35	80,041,888.74
3年以上	<u>142,865,179.83</u>	<u>45,545,250.93</u>
合计	<u>4,199,826,081.48</u>	<u>2,633,660,480.52</u>

于2018年12月31日,账龄超过1年的重要应付账款列示如下:

	金额	未偿还原因
中铁二十一局集团第六工程有限公司	115,806,672.12	未到结算期
上海隆盛建筑工程有限公司	40,098,525.06	未到结算期
江苏省江建集团有限公司	32,168,591.62	未到结算期
湖南省第二工程公司	31,644,944.80	未到结算期
青建集团股份公司	30,426,799.51	未到结算期
杭州中宙建工集团有限公司	27,509,507.03	未到结算期
安徽华业建工集团有限公司	25,665,405.17	未到结算期
山西建筑工程(集团)总公司	20,307,530.48	未到结算期
温州建设集团公司	15,977,646.91	未到结算期
芜湖方远建设有限公司	<u>15,832,162.79</u>	未到结算期
合计	<u>355,437,785.49</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 合同负债/预收款项

合同负债本年明细:

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年增加	结转收入	年末余额
2018年	-	14,026,449,239.70	14,026,449,239.70	26,238,561,526.44	(15,225,993,922.00)	25,039,016,844.14

	2018年合同负债		2017年预收款项	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	16,021,689,347.35	63.99	11,399,629,952.74	83.34
1年至2年	8,867,935,829.08	35.42	2,202,404,199.43	16.10
2年至3年	12,838,778.65	0.05	8,789,095.72	0.06
3年以上	136,552,889.06	0.54	67,109,701.31	0.50
	<u>25,039,016,844.14</u>	<u>100.00</u>	<u>13,677,932,949.20</u>	<u>100.00</u>
		2018年		2017年
预收售楼款	23,486,560,928.52		13,596,410,369.90	
一级土地开发款	1,003,415,263.40		-	
房租、物业款	52,071,693.75		34,017,873.49	
其他	<u>496,968,958.47</u>		<u>47,504,705.81</u>	
	<u>25,039,016,844.14</u>		<u>13,677,932,949.20</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 合同负债/预收款项(续)

主要预收售楼款明细如下:

项目名称	2018年 合同负债	2017年 预收款项	预计竣工时间	预售比例
信达南星 公园里	7,101,035,882.61 4,035,851,295.18	3,522,973,852.00 542,198,013.00	2019年 一期已竣工,二期 2019年,三期 2021年	98% 一期100%、二期 99%、三期 55%
海上传奇	1,687,214,982.32	1,680,327,074.00	一期、二期已竣工, 三期2019年12月、 四期2020年6月	一期、二期、 四期99%、三期 100%
信达天御	1,369,293,748.89	2,372,872,756.00	二期S1-17枫丹 阁2019年;二期 S1-18乐活公寓 2020年	S1-17枫丹阁 100%、S1-18 乐活公寓23%
芜湖东方蓝海*	999,098,259.26	-	2019年	91%
东方龙城*	971,157,456.35	-	2019年	92%
上郡二期	817,282,188.37	343,594,858.00	2019年	99%
铜陵东方蓝海*	744,497,127.24	-	2021年	46%
秀山信达城	726,580,472.88	606,657,517.00	一期、二期已竣工, 三期、四期 2020年	一期、二期 100%、三期 95%、四期0%
东方樾府*	696,609,693.14	-	2019年	41%
家天下北郡*	512,606,280.67	-	已竣工	94%
格兰郡庭	487,709,466.17	707,520,354.00	已竣工	一期93%、二期 42%
安徽东方蓝海*	445,943,692.88	-	2019年	82%
北京东方蓝海*	423,048,428.48	-	2019年	12%
信达国际金融 中心	327,170,595.55	114,513,443.00	2019年	39%
翰林兰庭二期	325,470,255.00	-	2019年	100%
六安东方蓝海*	319,909,556.89	-	2019年	41%
银海御湖	216,330,743.00	15,350,000.99	一期已竣工,二期 2020年	一期99%,二期 49%
信达蓝尊	116,007,158.00	103,408,907.00	已竣工	一期93%,二期 58%

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 合同负债/预收款项(续)

项目名称	2018年 合同负债	2017年 预收款项	预计竣工时间	预售比例
海天下	114,266,776.81	12,251,771.20	一期、二期、三期I区、四期已竣工,三期II区2019年	二期96%,三期I区79%,三期II区28%,四期100%
碧玉公馆	107,289,023.99	-	2021年	20%
信达国际	103,576,752.67	87,222,880.69	已竣工	40%
舜耕华府*	103,463,159.87	-	一期2019年,二期2020年	一期50%,二期42%
翡丽世家	98,815,636.16	-	2020年	14%
东祥府*	93,635,755.00	-	2019年	100%
泰禾金尊府	84,603,538.08	36,486,486.49	2019年	29%
信达·蓝湖郡	73,889,910.25	322,959,664.28	2019年	一期100%,二期95%
东方禾苑*	68,945,478.19	-	2020年	8%
新城国际项目	55,013,847.00	49,029,761.00	已竣工	95%
信达外滩府	50,960,163.29	776,334,920.00	已竣工	99%
庐阳府香颂公馆	41,999,272.55	-	2021年	14%
信达银郡二期	23,294,000.00	60,601,320.00	已竣工	77%
滨江蓝庭一期	22,561,822.30	56,659,264.03	已竣工	90%
碧荷庭*	22,528,738.17	-	已竣工	98%
香格里拉二期	19,646,596.80	6,836,522.40	已竣工	94%
金领时代	17,974,772.36	17,974,772.36	已竣工	98%
信达雅山新天地	16,622,452.35	38,131,278.38	已竣工	93%
罗泾信达蓝庭	15,655,183.74	22,086,449.00	已竣工	一期100%,二期58%
东祥元府*	7,242,302.00	-	已竣工	95%
东钱湖07-7地块一期项目	4,376,358.00	14,434,112.00	已竣工	100%
家天下花园	3,239,295.29	-	已竣工	100%
馥邦天下*	2,622,023.53	-	已竣工	100%
水岸茗都	1,651,000.00	1,504,000.00	已竣工	100%
香格里拉三期	1,512,822.34	1,233,961,659.20	已竣工	99%
白马商业广场	1,230,172.00	-	已竣工	62%
逸品南山	962,000.00	-	2019年	1%
格兰星辰	959,057.00	2,933,021.00	已竣工	97%
香格里拉一期	958,000.00	5,447,259.24	已竣工	98%
西山银杏	839,783.00	223,783.00	已竣工	96%
银杏苑	831,000.00	500,008.00	已竣工	100%

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 合同负债/预收款项(续)

项目名称	2018年 合同负债	2017年 预收款项	预计竣工时间	预售比例
溪岸观邸*	750,000.00	-	2020年	5%
东钱湖07-7地块二期项目	483,900.00	820,574,432.00	已竣工	83%
信达银杏尚郡	458,206.00	2,561,206.00	已竣工	100%
荷塘月色	357,300.00	-	已竣工	100%
信达·兰韵春天	300,000.00	9,523,739.00	已竣工	94%
千禧银杏苑	107,546.90	434,737.93	已竣工	100%
格兰晴天	100,000.00	60,000.00	已竣工	100%
蓝庭府邸	20,000.00	5,939,170.71	已竣工	100%
格林小镇	-	1,202,480.00	已竣工	100%
格兰春晨	-	968,897.00	已竣工	100%
信达南郡	-	100,000.00	已竣工	100%
银建公寓盛黎明	-	50,000.00	已竣工	100%
合计	<u>23,486,560,928.52</u>	<u>13,596,410,369.90</u>		

注*：该项目为本集团本年合并取得准矿地产有限责任公司而增加的项目，因此2017年12月31日无金额。

于2018年12月31日，账龄超过1年的重要合同负债列示如下：

项目	2018年	未结转原因	账龄
信达南星	3,522,973,852.00	尚未交付	1至2年
海上传奇	944,518,869.56	尚未交付	1至2年
东方龙城	712,376,535.97	尚未交付	1至2年
信达天御	687,678,826.60	尚未交付	1至2年
公园里	<u>542,198,013.00</u>	尚未交付	1至2年
合计	<u>6,409,746,097.13</u>		

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付职工薪酬

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	338,049,874.41	804,627,706.31	460,453,685.34	682,223,895.38
离职后福利(设定提存计划)	8,351,592.94	48,577,774.85	46,844,927.77	10,084,440.02
辞退福利	<u>112,320.00</u>	<u>356,887.54</u>	<u>469,207.54</u>	<u>-</u>
合计	<u>346,513,787.35</u>	<u>853,562,368.70</u>	<u>507,767,820.65</u>	<u>692,308,335.40</u>

本年增加包含本集团本年合并淮矿地产有限责任公司时转入的应付职工薪酬人民币104,375,394.09元。

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	240,670,167.27	427,881,222.85	330,501,515.71	338,049,874.41
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
辞退福利	<u>2,062.50</u>	<u>514,537.20</u>	<u>404,279.70</u>	<u>112,320.00</u>
合计	<u>245,828,813.43</u>	<u>461,452,210.77</u>	<u>360,767,236.85</u>	<u>346,513,787.35</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	324,534,750.08	611,835,491.68	351,880,314.60	584,489,927.16
职工福利费	-	30,858,402.41	30,220,781.81	637,620.60
社会保险费	368,789.43	26,905,629.83	27,130,276.13	144,143.13
其中: 医疗保险费	358,496.42	25,193,489.37	25,418,775.54	133,210.25
工伤保险费	2,672.68	711,558.02	713,197.55	1,033.15
生育保险费	7,620.33	1,000,582.44	998,303.04	9,899.73
住房公积金	43,304.95	20,223,331.79	20,170,975.39	95,661.35
工会经费和职工教育经费	13,103,029.95	30,482,544.10	14,166,087.91	29,419,486.14
其他	-	84,322,306.50	16,885,249.50	67,437,057.00
合计	<u>338,049,874.41</u>	<u>804,627,706.31</u>	<u>460,453,685.34</u>	<u>682,223,895.38</u>

注: 工资、奖金、津贴和补贴本年增加数包含合并淮矿地产时转入的应付职工薪酬人民币24,512,505.09元及淮矿地产本年计提金额人民币155,874,886.59元。社会保险费包含合并淮矿地产时转入的人民币58,949.36元。工会经费和职工教育经费包含合并淮矿地产时转入的人民币5,557,846.92元。

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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
职工福利费	-	24,995,270.62	24,995,270.62	-
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
住房公积金	29,466.41	12,908,984.17	12,895,145.63	43,304.95
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
其他	1,337.51	1,953,056.47	1,954,393.98	-
合计	<u>240,670,167.27</u>	<u>427,881,222.85</u>	<u>330,501,515.71</u>	<u>338,049,874.41</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下:

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	2,006,117.56	31,667,743.76	31,503,681.15	2,170,180.17
失业保险费	184,456.14	925,167.98	1,094,774.36	14,849.76
企业年金缴费	<u>6,161,019.24</u>	<u>15,984,863.11</u>	<u>14,246,472.26</u>	<u>7,899,410.09</u>
合计	<u>8,351,592.94</u>	<u>48,577,774.85</u>	<u>46,844,927.77</u>	<u>10,084,440.02</u>

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,897,148.69	19,316,045.00	19,207,076.13	2,006,117.56
失业保险费	186,621.01	852,497.19	854,662.06	184,456.14
企业年金缴费	<u>3,072,813.96</u>	<u>12,887,908.53</u>	<u>9,799,703.25</u>	<u>6,161,019.24</u>
合计	<u>5,156,583.66</u>	<u>33,056,450.72</u>	<u>29,861,441.44</u>	<u>8,351,592.94</u>

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

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 应交税费

	2018年	2017年
土地增值税	1,662,577,596.46	918,139,292.15
企业所得税	1,207,806,330.72	719,175,705.92
增值税	217,713,643.05	253,575,708.02
城市维护建设税	8,796,154.41	15,441,137.03
教育费附加	6,258,088.40	12,551,459.86
土地使用税	6,218,695.46	3,363,438.58
个人所得税	4,593,534.33	3,338,888.17
房产税	6,302,743.51	2,453,855.96
印花税	549,340.98	2,310,562.91
地方价格调节基金	96,163.77	96,163.77
水利建设基金	415,632.43	87,928.27
其他	<u>1,720,583.91</u>	<u>1,156,847.15</u>
合计	<u>3,123,048,507.43</u>	<u>1,931,690,987.79</u>

28. 其他应付款

	2018年	2017年
应付利息	810,348,219.28	503,797,849.25
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	<u>5,212,494,341.01</u>	<u>4,069,878,917.04</u>
合计	<u>6,023,573,943.49</u>	<u>4,574,408,149.49</u>

应付利息

	2018年	2017年
应付债券应付利息	338,170,748.85	321,866,396.21
长期借款应付利息	86,703,296.29	128,283,923.39
其他应付款应付利息	213,366,718.20	53,618,155.07
短期借款应付利息	-	29,374.58
长期应付款应付利息	<u>172,107,455.94</u>	<u>-</u>
合计	<u>810,348,219.28</u>	<u>503,797,849.25</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

28. 其他应付款(续)

应付股利

	2018年	2017年
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
自然人	<u>251,383.20</u>	<u>251,383.20</u>
合计	<u>731,383.20</u>	<u>731,383.20</u>

其他应付款

	2018年	2017年
应付外部单位往来款	4,574,935,265.66	3,589,475,438.70
收取的押金、质保金	320,706,902.00	318,078,921.47
代扣代缴费用	103,734,899.62	97,480,752.67
其他	<u>213,117,273.73</u>	<u>64,843,804.20</u>
合计	<u>5,212,494,341.01</u>	<u>4,069,878,917.04</u>

于2018年12月31日,账龄超过1年的重要其他应付款如下:

	与本公司关系	2018年	未偿还原因
宁波江北万科置业有限公司	联营企业	101,250,000.00	尚未到期
福州泰禾丽创置业有限公司	第三方	82,000,000.00	尚未到期
上海立瓴投资管理有限公司	第三方	49,999,500.00	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	第三方	20,140,291.11	尚未到期
淮北淮海建设工程有限责任公司	第三方	<u>15,611,915.20</u>	尚未到期
合计		<u>269,001,706.31</u>	

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 一年内到期的非流动负债

	2018年	2017年
一年内到期的长期借款	11,283,950,000.00	9,203,550,000.00
一年内到期的应付债券	4,482,238,768.95	-
一年内到期的长期应付款	<u>191,357,136.02</u>	<u>-</u>
合计	<u>15,957,545,904.97</u>	<u>9,203,550,000.00</u>

30. 长期借款

	2018年	2017年
保证借款(注1)	5,159,000,000.00	4,715,400,000.01
质押借款(注2)	3,416,000,000.00	5,640,000,000.00
抵押借款(注3)	2,490,878,215.32	1,560,250,000.00
信用借款	<u>1,100,000,000.00</u>	<u>4,550,000,000.00</u>
合计	<u>12,165,878,215.32</u>	<u>16,465,650,000.01</u>

于2018年12月31日,上述借款的年利率为4.75%至8.40%(2017年12月31日:4.75%至8.00%)。

注1:于2018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1,590,000,000.00元(其中调整到一年内到期的非流动负债部分的金额为人民币490,000,000.00元);接受淮南矿业提供保证的借款金额为人民币1,150,000,000.00元(其中调整到一年内到期的非流动负债部分的金额为人民币100,000,000.00元,人民币700,000,000.00元为质押保证借款,在质押借款中列示);本集团内部公司提供保证的借款金额为人民币4,720,400,000.00元(其中调整到一年内到期的非流动负债部分金额为人民币1,011,400,000.00元)。

注2:于2018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1,707,000,000.00元(2017年12月31日:人民币2,047,387,051.71元)。

注3:于2018年12月31日,抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注五、56。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 应付债券

	2018 年	2017 年
非公开发行公司债券	-	5,989,008,787.81
中期票据	3,000,000,000.00	2,999,996,667.34
公开发行公司债券	2,928,133,301.38	2,991,446,301.37
定向债务融资工具	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>-</u>
合计	<u>7,928,133,301.38</u>	<u>11,980,451,756.52</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 应付债券(续)

2018年

	面值	发行日	发行 期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	发行费摊销	本年减少	年末余额
私募一期	2,910,000,000.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	2,995,847,764.28	-	182,044,867.33	2,971,698.12	(90,000,000.00)	2,908,819,462.40
私募二期	1,510,000,000.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	2,993,161,023.53	-	137,954,855.52	4,245,283.02	(1,490,000,000.00)	1,507,406,306.55
公募一期	2,500,000,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,492,886,301.37	-	128,017,777.78	2,250,000.00	-	2,495,136,301.37
公募二期	500,000,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	498,560,000.00	-	20,362,222.22	450,000.01	-	499,010,000.01
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,499,607,819.11	-	90,601,800.00	392,180.89	-	1,500,000,000.00
中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,400,306,448.22	-	88,250,441.48	-	(306,448.22)	1,400,000,000.00
中票三期	100,000,000.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,082,400.01	-	6,303,602.96	-	(82,400.01)	100,000,000.00
定向债务融资工具 (中信渤海)	1,000,000,000.00	2018年12月14日	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	2,801,095.89	-	-	1,000,000,000.00
定向债务融资工具 (浙商民生)	1,000,000,000.00	2018年12月25日	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	1,144,931.51	-	-	1,000,000,000.00
减：一年内到期的 非流动负债										4,482,238,768.95
合计	12,420,000,000.00			13,963,550,000.00	11,980,451,756.52	2,000,000,000.00	657,481,594.69	10,309,162.04	(1,580,388,848.23)	7,928,133,301.38

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 应付债券(续)

2017年

	面值	发行日	发行期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	发行费摊销	本年减少	年末余额
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	<u>12,000,000,000.00</u>			<u>11,963,550,000.00</u>	<u>11,968,433,085.90</u>	<u>-</u>	<u>591,908,333.33</u>	<u>12,018,670.62</u>	<u>-</u>	<u>11,980,451,756.52</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

32. 长期应付款

	2018 年	2017 年
专项应付款		
安徽省淮南市山南新区管委会财政局	26,150,000.00	-
其他长期应付款		
中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	2,364,271,791.24	-
福州泰禾丽创置业有限公司	1,188,000,000.00	47,753,300.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	657,000,000.00	657,000,000.00
上海东方蓝海置业有限公司	<u>600,000,000.00</u>	<u>-</u>
合计	<u>4,835,421,791.24</u>	<u>704,753,300.00</u>

本年安徽信达应付中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司的债权转让款，合计人民币2,555,628,927.26元，包括长期应付款人民币2,364,271,791.24元，重分类至一年内到期的非流动负债人民币191,357,136.02元，债权在36个月内分期予以偿还。自福州泰禾丽创置业有限公司取得的总借款人民币1,188,000,000.00元，利率8%，借款期限为3年。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%，到期日为2020年9月30日。自上海东方蓝海置业有限公司取得借款人民币600,000,000.00元，利率8.80%，到期日为2023年9月5日。

专项应付款

2018年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安置房建设款	<u>-</u>	<u>26,150,000.00</u>	<u>-</u>	<u>26,150,000.00</u>

专项应付款余额为合并淮矿地产而新增的，为其下属公司淮矿山南新区有限责任公司以前年度收到的山南管委会财政局拨入的人民币26,150,000.00元的安置房建设款。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

33. 预计负债

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼	5,732,972.53	-	(5,732,972.53)	-
待执行亏损合同	-	4,910,426.57	-	4,910,426.57
其他	<u>10,590,593.24</u>	<u>12,712,888.96</u>	<u>-</u>	<u>23,303,482.20</u>
合计	<u>16,323,565.77</u>	<u>17,623,315.53</u>	<u>(5,732,972.53)</u>	<u>28,213,908.77</u>

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼	-	5,732,972.53	-	5,732,972.53
其他	<u>1,233,278.73</u>	<u>9,357,314.51</u>	<u>-</u>	<u>10,590,593.24</u>
合计	<u>1,233,278.73</u>	<u>15,090,287.04</u>	<u>-</u>	<u>16,323,565.77</u>

34. 递延收益

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达泉天下	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00
车位租金收入	<u>7,077,766.78</u>	<u>108,014,444.29</u>	<u>(6,460,720.89)</u>	<u>108,631,490.18</u>
合计	<u>214,748,746.78</u>	<u>108,014,444.29</u>	<u>(6,460,720.89)</u>	<u>316,302,470.18</u>

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达泉天下	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00
车位租金收入	<u>-</u>	<u>7,077,766.78</u>	<u>-</u>	<u>7,077,766.78</u>
合计	<u>207,670,980.00</u>	<u>7,077,766.78</u>	<u>-</u>	<u>214,748,746.78</u>

本集团于2018年12月31日，涉及政府补助的递延收益为本公司之子公司阜新信达房地产开发有限公司的信达泉天下项目收到的与资产相关的政府补助人民币207,670,980.00元(2017年12月31日：人民币207,670,980.00元)。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

35. 股本

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
无限售条件股份	1,524,260,442.00	-	-	1,524,260,442.00
有限售条件股份	-	1,327,618,153.00	-	1,327,618,153.00
	<u>1,524,260,442.00</u>	<u>1,327,618,153.00</u>	<u>-</u>	<u>2,851,878,595.00</u>

2018年7月信达地产分别向中国信达及淮南矿业发行796,570,892股及531,047,261股有限售条件的普通股股票,共计发行股份数量为1,327,618,153股。每股股票面值为人民币1元。

36. 资本公积

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	1,508,619,324.06	6,769,472,842.30	-	8,278,092,166.36
其他资本公积	30,449,979.50	-	-	30,449,979.50
合计	<u>1,539,069,303.56</u>	<u>6,769,472,842.30</u>	<u>-</u>	<u>8,308,542,145.86</u>

本年资本公积增加是由于本年本集团购买淮矿地产股权而产生的。

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	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	<u>1,539,691,336.10</u>	<u>-</u>	<u>(622,032.54)</u>	<u>1,539,069,303.56</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 未分配利润

	2018 年	2017 年
上年年末未分配利润	6,782,747,779.64	5,954,371,351.83
会计政策变更	(14,359,587.21)	-
本年年初未分配利润	6,768,388,192.43	-
加：本年归属于母公司 股东的净利润	2,150,970,038.95	1,011,287,680.85
减：应付普通股股利	<u>182,911,253.04</u>	<u>182,911,253.04</u>
 年末未分配利润	 <u>8,736,446,978.34</u>	 <u>6,782,747,779.64</u>

本集团于 2018 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 300,229,066.04 元(2017 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 827,441,912.45 元(2017 年 12 月 31 日: 人民币 565,347,893.98 元)。

本公司于 2018 年 5 月 3 日进行 2017 年度的利润分配, 以 2017 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 2018 年 5 月 3 日, 除息日为 2018 年 5 月 4 日。

38. 营业收入及成本

	2018 年		2017 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91
其他业务	<u>880,209,765.62</u>	<u>161,609,439.98</u>	<u>563,737,443.20</u>	<u>127,399,026.65</u>
合计	<u>18,754,066,657.15</u>	<u>12,213,642,042.64</u>	<u>15,216,048,901.01</u>	<u>10,930,933,268.56</u>

主营业务列示如下:

	2018 年		2017 年	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	17,426,502,756.30	11,667,375,713.67	14,344,412,600.67	10,506,349,230.37
物业管理	254,629,327.43	291,060,931.53	207,042,024.75	251,197,377.93
租赁	175,724,799.72	90,860,007.38	100,856,832.39	45,987,633.61
其他	<u>17,000,008.08</u>	<u>2,735,950.08</u>	-	-
合计	<u>17,873,856,891.53</u>	<u>12,052,032,602.66</u>	<u>14,652,311,457.81</u>	<u>10,803,534,241.91</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

38. 营业收入及成本(续)

主营业务收入(分城市)列式如下:

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
合肥	4,903,285,526.96	3,716,689,540.90	3,191,635,181.29	2,305,152,059.05
芜湖	3,262,383,786.84	2,302,506,395.08	1,389,536,110.00	1,120,243,640.42
宁波	2,646,570,562.14	1,397,702,485.09	3,849,128,519.18	3,056,185,621.76
上海	1,791,888,446.86	1,015,920,035.43	2,551,190,453.43	1,534,983,939.13
嘉兴	1,623,975,167.86	834,499,502.78	1,292,731,983.49	743,656,213.62
杭州	1,093,614,053.48	831,007,766.92	-	-
绍兴	518,573,424.42	402,382,055.67	273,287,413.06	205,567,744.03
马鞍山	506,111,729.55	387,200,399.63	22,957,924.12	22,609,880.13
淮南	533,883,036.70	447,857,115.79	-	-
重庆	368,163,022.78	303,754,533.82	815,366,700.89	798,384,528.83
青岛	188,853,250.06	125,958,353.88	134,729,948.25	118,611,365.84
乌鲁木齐	150,172,205.95	100,798,226.68	176,501,829.67	138,179,396.56
琼海	81,757,756.18	49,645,846.63	377,362,963.85	326,725,348.84
台州	80,020,619.63	63,149,576.08	156,887,051.70	110,632,825.46
海口	54,382,691.06	35,358,678.40	290,052,375.98	216,344,552.54
沈阳	9,921,739.08	5,010,906.28	24,498,685.52	25,127,815.66
长春	-	-	74,127,696.52	62,196,098.44
其他	60,299,871.98	32,591,183.60	32,316,620.86	18,933,211.60
合计	<u>17,873,856,891.53</u>	<u>12,052,032,602.66</u>	<u>14,652,311,457.81</u>	<u>10,803,534,241.91</u>

主营业务收入确认时间

	2018年
在某一时刻确认收入	
房产销售	17,426,502,756.30
在某一时段内确认收入	
物业管理	254,629,327.43
租赁	175,724,799.72
其他	17,000,008.08
	<u>17,873,856,891.53</u>

已取得对价的剩余合同履约义务预计确认收入的相关信息:

	2019年	2020年	2021年及以后年度	合计
房产销售	20,494,993,861.61	3,842,894,971.90	27,139,908.26	24,365,028,741.77
租赁	131,022,982.58	101,498,023.96	306,617,453.78	539,138,460.32
物业管理	36,907,311.68	-	-	36,907,311.68
其他	<u>1,376,499,286.12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,376,499,286.12</u>
合计	<u>22,039,423,441.99</u>	<u>3,944,392,995.86</u>	<u>333,757,362.04</u>	<u>26,317,573,799.89</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 税金及附加

	2018年	2017年
土地增值税	1,849,470,083.36	710,044,324.29
营业税	13,940,959.66	120,808,719.32
城市维护建设税	69,312,309.85	52,204,007.09
教育费附加	50,379,422.12	39,938,318.32
其他	<u>91,896,782.71</u>	<u>53,448,780.51</u>
合计	<u>2,074,999,557.70</u>	<u>976,444,149.53</u>

40. 销售费用

	2018年	2017年
策划费	121,138,240.76	147,284,220.37
广告宣传费	113,191,062.41	79,175,088.04
中介费	76,217,885.14	72,703,211.69
办公费	46,899,521.55	35,455,878.19
人工费	10,796,725.90	4,799,168.07
展览费	1,350,123.87	2,280,906.27
其他	<u>10,276,455.99</u>	<u>19,334,110.35</u>
合计	<u>379,870,015.62</u>	<u>361,032,582.98</u>

41. 管理费用

	2018年	2017年
人工费	579,417,166.80	328,023,013.29
咨询费	106,691,448.86	67,470,777.94
办公费	84,441,822.16	45,931,709.11
摊提费	28,411,788.31	18,767,427.65
业务招待费	20,407,574.72	17,877,904.12
公务交通费	11,844,894.27	12,331,338.58
差旅费	12,477,107.79	10,041,009.53
审计费	6,619,140.85	6,608,936.78
董事会费	1,830,075.75	1,643,826.37
其他	<u>21,065,577.24</u>	<u>13,746,227.42</u>
合计	<u>873,206,596.75</u>	<u>522,442,170.79</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

42. 研发费用

	2018年	2017年
人工费	1,940,596.05	1,615,507.92
咨询费	932,266.47	83,490.56
其他	<u>207,705.98</u>	<u>134,932.61</u>
合计	<u>3,080,568.50</u>	<u>1,833,931.09</u>

43. 财务费用

	2018年	2017年
利息总支出	3,953,414,026.71	2,275,487,569.54
减：资本化利息	3,067,407,673.29	1,293,313,930.83
利息收入	99,679,291.55	62,273,988.59
手续费及其他	<u>4,455,060.76</u>	<u>2,930,762.34</u>
合计	<u>790,782,122.63</u>	<u>922,830,412.46</u>

本年利息资本化率为3.5%-9.9%。

本年资本化利息包含重大融资成分相关的利息支出金额人民币1,078,768,151.40元。

44. 资产减值损失

	2018年	2017年
存货跌价损失	5,871,434.24	337,306,090.45
投资性房地产减值损失	7,079,149.91	10,789,375.88
坏账损失	-	(3,251,297.98)
商誉减值损失	<u>9,762,823.83</u>	<u>-</u>
合计	<u>22,713,407.98</u>	<u>344,844,168.35</u>

45. 信用减值损失

	2018年
应收票据及应收账款坏账损失	(285,977.82)
其他应收款坏账损失	(17,608,998.52)
其他非流动资产减值损失	<u>648,776.71</u>
	<u>(17,246,199.63)</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下:

补助项目	2018年	2017年	与资产/收益相关
财政扶持	5,084,630.70	-	与收益相关
税收补助	504,242.01	21,654.81	与收益相关
失业稳岗补贴	3,887.00	-	与收益相关
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
其他	<u>302,996.14</u>	<u>-</u>	与收益相关
合计	<u>5,895,755.85</u>	<u>4,931,958.25</u>	

47. 投资收益

	2018年	2017年
处置长期股权投资产生的投资(亏损)/收益	(31,731.84)	389,943,813.17
权益法核算的长期股权投资亏损	(7,579,467.05)	(182,274,307.02)
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	298,932,688.52
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	80,000.00
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	368,623,603.96	-
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	103,728,494.00	44,067,943.80
获得控制权后原有股权按照公允价值重新计量产生的利得	10,332,016.85	-
其他	<u>-</u>	<u>59,040,505.38</u>
合计	<u>475,072,915.92</u>	<u>609,790,643.85</u>

48. 公允价值变动收益

	2018年	2017年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中:结构化主体投资	85,832,159.81	2,794,600.00
其中:权益工具投资	<u>6,535,094.31</u>	<u>-</u>
	<u>92,367,254.12</u>	<u>2,794,600.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

49. 资产处置收益

	2018年	2017年
资产处置收益	422,392.81	634,890.39
资产处置损失	(44,701.26)	(4,444.90)
合计	<u>377,691.55</u>	<u>630,445.49</u>

50. 营业外收入

	2018年	2017年	计入2018年度非经常性损益
股权取得收益	373,196,549.13	-	373,196,549.13
与企业日常活动无关的			
政府补助	12,027,774.12	698,944.17	12,027,774.12
违约金	6,545,145.61	2,026,343.61	6,545,145.61
以前年度预计负债转回	3,746,806.73	3,276,470.48	3,746,806.73
罚款净收入	2,204,467.61	62,000.00	2,204,467.61
盘盈利得	470,478.00	-	470,478.00
无法支付的款项	171,434.32	1,541,791.60	171,434.32
其他	<u>304,066.02</u>	<u>834,128.20</u>	<u>304,066.02</u>
合计	<u>398,666,721.54</u>	<u>8,439,678.06</u>	<u>398,666,721.54</u>

51. 营业外支出

	2018年	2017年	计入2018年度非经常性损益
赔偿金违约金	20,954,153.16	5,822,533.93	20,954,153.16
公益性捐赠支出	200,000.00	-	200,000.00
非流动资产毁损报废损失	-	107,390.43	-
其他	<u>232,374.19</u>	<u>1,201,974.75</u>	<u>232,374.19</u>
合计	<u>21,386,527.35</u>	<u>7,131,899.11</u>	<u>21,386,527.35</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

52. 所得税费用

	2018 年	2017 年
当期所得税费用	1,354,378,038.08	946,806,361.66
递延所得税费用	(477,304,083.97)	(236,849,561.22)
以前年度调整	(22,376,161.32)	-
合计	<u>854,697,792.79</u>	<u>709,956,800.44</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下:

	2018 年	2017 年
税前利润	3,364,012,356.59	1,775,143,643.79
按 25%的税率计算的所得 税费用(注)	841,003,089.15	443,785,910.95
不可抵扣费用的纳税影响	13,666,400.74	6,075,130.21
按权益法核算的长期股权投资 的投资收益	2,018,890.87	45,568,576.75
未确认可抵扣暂时性差异及 可抵扣亏损的影响	87,598,502.61	198,751,041.94
利用以前年度未确认可抵扣 亏损的纳税影响	(65,500,950.69)	(32,666,333.80)
其他	(24,088,139.89)	48,442,474.39
按本集团实际税率计算的 所得税费用	<u>854,697,792.79</u>	<u>709,956,800.44</u>

注: 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。

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

53. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本年度，本集团不存在稀释每股收益的事项。

	2018年	2017年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	2,150,970,038.95	1,011,287,680.85
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,077,434,672.42	1,524,260,442.00
基本每股收益(人民币元/股)	<u>1.04</u>	<u>0.66</u>
稀释每股收益(人民币元/股)	<u>1.04</u>	<u>0.66</u>

54. 现金流量表项目注释

	2018年	2017年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到的保证金以及往来款	11,952,118,254.75	9,093,449,531.72
利息收入	99,679,291.55	62,273,988.59
物业收取的水电费	68,899,408.68	26,659,542.73
收到政府补助款	17,923,529.97	5,630,902.42
其他	<u>12,566,990.56</u>	<u>51,196,239.75</u>
	<u>12,151,187,475.51</u>	<u>9,239,210,205.21</u>
支付的其他与经营活动有关的现金		
支付的保证金以及往来款	11,210,059,232.35	5,156,491,101.85
管理费用、销售费用	647,842,341.38	557,112,283.56
其他	<u>97,702,372.89</u>	<u>86,047,019.42</u>
	<u>11,955,603,946.62</u>	<u>5,799,650,404.83</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

54. 现金流量表项目注释(续)

	2018年	2017年
收到的其他与投资活动有关的现金		
收回资金拆借	7,290,078,610.25	2,747,159,102.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	<u>2,980,819,558.52</u>	-
	<u>10,270,898,168.77</u>	<u>2,747,159,102.00</u>
支付的其他与投资活动有关的现金		
支付资金拆借	<u>6,982,957,188.61</u>	<u>6,652,282,226.63</u>
收到的其他与筹资活动有关的现金		
收到资金拆借款	<u>423,719,173.83</u>	<u>336,260,000.00</u>
支付的其他与筹资活动有关的现金		
偿还资金拆借款	740,287,387.15	39,000,000.00
其他	-	<u>3,000,000.00</u>
	<u>740,287,387.15</u>	<u>42,000,000.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

55. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量:

	2018 年	2017 年
净利润	2,509,314,563.80	1,065,186,843.35
加: 信用减值损失	(17,246,199.63)	-
资产减值损失	22,713,407.98	344,844,168.35
投资性房地产摊销	67,585,309.06	37,677,213.34
固定资产折旧	26,265,996.15	15,061,862.62
无形资产摊销	1,790,362.42	971,356.37
长期待摊费用摊销	6,030,244.15	6,137,754.69
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的净收益	377,691.55	630,445.49
财务费用	886,006,353.42	982,173,638.71
公允价值变动损益	(92,367,254.12)	(2,794,600.00)
投资收益及其他业务收入	(929,692,385.95)	(993,848,225.20)
递延所得税资产减少/(增加)	152,242,546.56	(223,609,746.88)
递延所得税负债减少	(169,299,416.99)	(13,239,814.34)
存货的(增加)/减少	(4,675,205,801.43)	6,970,826,603.07
经营性应收项目减少/(增加)	1,144,334,099.47	(99,007,028.60)
经营性应付项目增加	<u>8,128,507,865.11</u>	<u>6,321,320,371.30</u>
经营性活动使用的现金流量净额	<u>7,061,357,381.55</u>	<u>14,412,330,842.27</u>

现金及现金等价物净变动:

	2018 年	2017 年
现金的年未余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
减: 现金的年初余额	<u>16,119,918,544.92</u>	<u>8,303,868,796.34</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>3,109,792,044.06</u>	<u>7,816,049,748.58</u>

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

55. 现金流量表补充资料(续)

(2) 处置或取得子公司及其他营业单位信息

处置子公司及其他营业单位的信息

	2018年	2017年
处置子公司及其他营业单位的价格	9,900.00	592,500,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	9,900.00	450,500,000.00
减：处置子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	<u>-</u>	<u>6,351,851.12</u>
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	<u>9,900.00</u>	<u>444,148,148.88</u>

取得子公司及其他营业单位的信息

	2018年	2017年
取得子公司及其他营业单位的价格	178,500,000.00	1,028,884,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	178,500,000.00	1,028,884,400.00
减：取得子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	<u>4,995,358.94</u>	<u>-</u>
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	<u>173,504,641.06</u>	<u>1,028,884,400.00</u>

(3) 现金及现金等价物

	2018年	2017年
年末现金及现金等价物余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
其中：库存现金	113,128.75	137,240.02
可随时用于支付的银行存款	19,229,597,460.23	16,119,781,304.90

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

56. 所有权或使用权受到限制的资产

	注释	2018年	2017年
存货	注1	20,761,098,315.78	13,934,554,065.79
长期股权投资	注2	2,251,451,335.35	2,047,387,051.71
投资性房地产	注1	639,901,097.17	140,235,364.08
货币资金	注3	318,150,970.52	70,578,612.63
固定资产	注1	<u>205,027,573.14</u>	<u>-</u>
合计		<u>24,175,629,291.96</u>	<u>16,192,755,094.21</u>

注1：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币20,761,098,315.78元存货用于取得抵押借款，详见附注五、7；账面价值为人民币639,901,097.17元的投资性房地产用于取得抵押借款，详见附注五、15；账面价值为人民币205,027,573.14元的固定资产用于取得抵押借款，详见附注五、16。

注2：于2018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2,251,451,335.35元，用于取得质押借款。

注3：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币318,150,970.52元的货币资金为所有权受限的货币资金，详见附注五、1。

57. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2018年	2017年
房产销售成本	11,667,375,713.67	10,506,349,230.37
人工费	592,154,488.75	334,437,689.28
物业管理成本	291,060,931.53	251,197,377.93
策划宣传费	234,329,303.17	226,459,308.41
中介咨询费	183,841,600.47	140,257,480.19
办公费	131,356,908.48	121,772,772.14
租赁成本	90,860,007.38	45,987,633.61
摊提费	28,411,788.31	18,767,427.65
其他	<u>250,408,481.75</u>	<u>171,013,033.84</u>
合计	<u>13,469,799,223.51</u>	<u>11,816,241,953.42</u>

六、 合并范围的变动

1. 购买子公司-合肥中环融城置业有限公司

本集团本年以现金人民币107,100,000.00元取得合肥中环融城置业有限公司70%股权，购买日确定为2018年8月31日。

合肥中环融城置业有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值
货币资金	4,985,723.90	4,985,723.90
预付款项	4,122,368.05	4,122,368.05
其他应收款	142,800.00	142,800.00
存货	724,085,047.62	707,704,794.51
其他流动资产	5,537,781.50	5,537,781.50
固定资产	242,570.55	242,570.55
无形资产	1,987.13	1,987.13
递延所得税资产	3,010,613.09	3,010,613.09
应付票据及应付账款	5,663,009.19	5,663,009.19
应交税费	28,845.90	28,845.90
其他应付款	99,341,973.47	99,341,973.47
长期借款	480,000,000.00	480,000,000.00
递延所得税负债	<u>4,095,063.28</u>	<u>-</u>
净资产	<u>153,000,000.00</u>	<u>140,714,810.17</u>
少数股东权益	45,900,000.00	
购买产生的商誉	<u><u>-</u></u>	

合肥中环融城置业有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	购买日 至本年年末期间
营业收入	-
净亏损	(6,623,577.80)
现金流量净额	23,076,672.94

六、 合并范围的变动(续)

2. 购买子公司-合肥中环亿城置业有限公司

本集团本年以现金人民币71,400,000.00元取得合肥中环亿城置业有限公司70%股权,购买日确定为2018年8月31日。

合肥中环亿城置业有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	购买日 公允价值	购买日 账面价值
货币资金	9,635.04	9,635.04
预付款项	356,164.80	356,164.80
其他应收款	829,860.00	829,860.00
存货	932,309,412.22	921,878,508.21
其他流动资产	2,443,584.05	2,443,584.05
固定资产	4,575.12	4,575.12
递延所得税资产	1,571,414.68	1,571,414.68
应付票据及应付账款	4,771,727.20	4,771,727.20
应交税费	18,084.76	18,084.76
其他应付款	288,127,107.95	288,127,107.95
一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	70,000,000.00
长期借款	470,000,000.00	470,000,000.00
递延所得税负债	<u>2,607,726.00</u>	<u>-</u>
净资产	<u>102,000,000.00</u>	<u>94,176,821.99</u>
少数股东权益	30,600,000.00	
购买产生的商誉	<u><u>-</u></u>	

合肥中环亿城置业有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下:

	购买日 至本年年末期间
营业收入	-
净亏损	(91,383.37)
现金流量净额	7,078,135.76

六、 合并范围的变动(续)

3. 购买子公司-淮矿地产有限责任公司

2018年2月中国信达以现金人民币4,699,768,260.00元购买淮南矿业所持有的淮矿地产60%股权,淮矿地产是在中国安徽省淮南市注册成立的有限责任公司,主要业务为房地产开发及销售。

2018年7月本公司向中国信达及淮南矿业分别发行796,570,892股及531,047,261股有限售条件的普通股股票购买其持有的淮矿地产60%及40%的股权。

淮矿地产有限责任公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下:

	购买日 公允价值	购买日 账面价值
货币资金	3,242,193,540.02	3,242,193,540.02
应收票据及应收账款	254,448,091.34	254,448,091.34
预付款项	915,429,959.71	915,429,959.71
其他应收款	603,300,541.16	603,300,541.16
存货	17,538,243,497.43	15,760,221,458.85
其他流动资产	<u>751,106,921.68</u>	<u>751,106,921.68</u>
流动资产合计	<u>23,304,722,551.34</u>	<u>21,526,700,512.76</u>
长期应收款	13,461,171.00	13,461,171.00
长期股权投资	1,547,094.08	1,547,094.08
投资性房地产	749,705,700.00	537,481,869.18
固定资产	8,243,877.77	7,007,178.56
无形资产	241,691.82	241,691.82
递延所得税资产	<u>191,568,091.53</u>	<u>361,120,779.35</u>
非流动资产合计	<u>964,767,626.20</u>	<u>920,859,783.99</u>
资产总计	<u>24,269,490,177.54</u>	<u>22,447,560,296.75</u>

六、 合并范围的变动(续)

3. 购买子公司-淮矿地产有限责任公司(续)

	购买日 公允价值	购买日 账面价值
应付账款	1,454,162,211.83	1,454,162,211.83
合同负债	6,787,676,502.54	6,787,676,502.54
应付职工薪酬	104,375,394.09	104,375,394.09
应交税费	281,346,506.96	281,346,506.96
其他应付款	930,592,444.89	930,592,444.89
一年内到期的非流动负债	<u>1,394,000,000.00</u>	<u>1,394,000,000.00</u>
流动负债合计	<u>10,952,153,060.31</u>	<u>10,952,153,060.31</u>
长期借款	4,110,850,000.00	4,110,850,000.00
长期应付款	26,150,000.00	26,150,000.00
递延收益	94,385,103.02	94,385,103.02
递延所得税负债	<u>333,784,003.01</u>	<u>5,466,048.68</u>
非流动负债合计	<u>4,565,169,106.03</u>	<u>4,236,851,151.70</u>
负债合计	<u>15,517,322,166.34</u>	<u>15,189,004,212.01</u>
净资产	<u>8,752,168,011.20</u>	<u>7,258,556,084.74</u>
少数股东权益	<u>3,714,399,822.07</u>	
超出合并成本计入当年损益的部分	(<u>337,999,929.13</u>)	

淮矿地产自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下:

	购买日 至本年年末期间
营业收入	5,452,043,696.12
净利润	304,824,682.02
现金流量净额	395,093,710.66

六、 合并范围的变动(续)

4. 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计持 股比例 处置前/处置后	本集团合计 表决权比例 处置前/处置后	不再成为 子公司原因
安徽信达银地置 业有限公司	合肥市	房地产开发等	100%/0%	100%/0%	处置股权

本集团子公司安徽信达房地产开发有限公司与合肥市信达商业运营管理服务有限公司于2018年9月18日签订股权转让协议,以人民币9,900元出售其所持有安徽信达银地置业有限公司的100%股权,处置日为2018年9月18日。故自2018年9月18日起,本集团不再将安徽信达银地置业有限公司纳入合并范围。

安徽信达银地置业有限公司的相关财务信息列示如下:

	处置日 账面价值	2017年 账面价值
流动资产	612,663.00	727,844.50
流动负债	<u>606,433.00</u>	<u>606,720.55</u>
净资产	<u>6,230.00</u>	<u>121,123.95</u>
处置收益	<u>3,670.00</u>	

六、 合并范围的变动（续）

5. 其他原因的合并范围变动

2018年1月本集团之子公司安徽信达房地产开发有限公司与合肥万科企业有限公司、泰州华侨城有限公司共同出资设立安徽信万华房地产开发有限公司。注册资本人民币3亿元，本集团、合肥万科企业有限公司、泰州华侨城有限公司分别持有股份50%、25%及25%，本集团可以对其实施控制。

2018年3月本集团之子公司浙江信达地产有限公司出资设立宁波新荟投资有限公司，注册资本人民币2,200万元，持有股份100%。

2018年10月本集团之子公司广州坤鑫置业有限公司设立佛山市启源房地产有限公司，注册资本1000万元人民币，持有股份100%。

2018年11月，本集团之子公司安徽信达房地产开发有限公司与中国信达资产管理股份有限公司、马鞍山信安企业管理有限责任公司签订股权合作协议。交易完成后，本集团对马鞍山信安企业管理有限责任公司持股比例80%。

芜湖沁凯股权投资管理合伙企业（有限合伙）于2018年3月协议退伙，并于2018年3月完成退伙相关的备案手续。退伙手续完成后，该合伙企业不再纳入合并范围。

2018年3月本集团之子公司杭州华建置业有限公司注销。

2018年9月本集团之子公司阜新信邦物业管理服务有限公司注销。

2018年10月本集团之子公司宁波经济技术开发区坤立物资有限公司注销。

2018年11月本集团之子公司嘉兴市信达南郡置业有限公司注销。

2018年12月本集团之子公司沈阳信达理想物业管理有限公司注销。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司二级子公司的情况如下：

二级子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
非结构化主体					
上海信达银泰置业有限公司 (注 1)	上海市	上海市	房地产	100	-
上海信达立人投资管理有限公司 (注 1)	上海市	上海市	资产经营	100	-
浙江信达地产有限公司 (注 1)	宁波市	宁波市	房地产	100	-
安徽信达房地产开发有限公司 (注 1)	合肥市	合肥市	房地产	100	-
深圳信达置业有限公司 (注 2)	深圳市	深圳市	房地产	100	-
广东信达地产有限公司 (注 2)	广州市	广州市	房地产	100	-
青岛信达置业有限公司 (注 2)	青岛市	青岛市	房地产	100	-
信达重庆房地产开发有限公司 (注 2)	重庆市	重庆市	房地产	100	-
沈阳信达理想置业有限公司 (注 2)	沈阳市	沈阳市	房地产	100	-
北京始于信投资管理有限公司 (注 2)	北京市	北京市	资产经营	100	-
北京信达房地产开发有限公司 (注 2)	北京市	北京市	房地产	100	-
青岛信达荣昌置业集团有限公司 (注 1)	青岛市	青岛市	房地产	100	-
新疆信达银通置业有限公司 (注 1)	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100	-
海南信达置业有限公司 (注 1)	海口市	海口市	房地产	100	-
淮矿地产有限责任公司 (注 4)	淮南市	淮南市	房地产	100	-
结构化主体					
芜湖沁信股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (注 3)	芜湖市	芜湖市	投资	66.36	-
宁波汇融沁晖投资合伙企业 (有限合伙) (注 3)	宁波市	宁波市	投资	99.78	-

注 1：该等二级子公司为反向购买取得。

注 2：该等二级子公司为设立或投资。

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

注 3: 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。

注 4: 该公司为本年本集团购买取得, 已于 2019 年 1 月 2 日更名为长淮信达地产有限公司。

存在重要少数股东权益的子公司如下:

2018 年

子公司名称	少数股东持股比例	归属于少数股东的损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
绍兴信达建设开发有限公司	33.5%	22,747,822.59	-	122,830,408.27
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10%	216,389,054.50	(40,000,000.00)	234,655,548.45
宁波坤安投资有限公司	25%	(39.82)	-	19,990,850.01
杭州信达地产有限公司	20%	(14,100,525.87)	-	(27,872,939.95)
芜湖万科信达房地产有限公司	49%	87,693,128.50	-	175,415,171.82
安徽信万华房地产开发有限公司	50%	(6,551,789.96)	-	143,448,210.04
合肥中环融城置业有限公司	30%	(1,987,073.34)	-	43,912,926.66
合肥中环亿城置业有限公司	30%	(27,415.01)	-	30,572,584.99
青岛坤泰置业有限公司	40%	(962,531.62)	-	19,037,468.38
信达(阜新)房地产开发有限公司	30%	(15,527,498.48)	-	(107,737,437.52)
浙江东方蓝海置地有限公司	45%	7,020,574.97	-	44,038,538.09
合肥环美房地产发展有限公司	18%	(463,431.82)	-	45,480,158.93
合肥家天下置业有限公司	19%	5,680,548.21	-	29,969,786.78
芜湖东方蓝海置业有限公司	40%	(10,724,982.42)	-	206,551,778.93
北京东方蓝海置业有限责任公司	49%	(6,774,737.84)	-	(33,856,439.65)
淮矿万振置业有限责任公司	40%	25,793,517.28	(48,000,000.00)	65,836,045.62
淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	40%	(2,369,207.12)	-	(46,410,482.10)

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

2017年

子公司名称	少数股东持股比例	归属于少数股东的损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
信达(阜新)房地产开发有限公司	30%	(94,087,719.74)	-	(92,209,939.04)
绍兴信达建设开发有限公司	33.5%	16,401,675.05	-	100,604,496.80
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10%	108,211,070.94	50,000,000.00	90,368,459.70
杭州信达地产有限公司	20%	(13,278,474.24)	-	(13,760,594.23)
芜湖万科信达房地产有限公司	49%	36,528,764.64	9,462,746.10	86,580,180.88
杭州华建置业有限公司	45%	717,065.55	-	23,582,318.45
宁波坤安投资有限公司	25%	(10,052.16)	-	19,990,889.83

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

重要非全资子公司的主要财务信息， 这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

	芜湖东方蓝海置业有限公司	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	绍兴信达建设开发有限公司
2018年			
流动资产	1,895,131,582.93	968,884,367.82	732,978,499.14
非流动资产	<u>42,335,804.84</u>	<u>48,358,550.95</u>	<u>157,436.50</u>
资产合计	<u>1,937,467,387.77</u>	<u>1,017,242,918.77</u>	<u>733,135,935.64</u>
流动负债	1,736,830,746.36	531,931,821.45	366,478,000.50
非流动负债	<u>1,542,971.80</u>	-	-
负债合计	<u>1,738,373,718.16</u>	<u>531,931,821.45</u>	<u>366,478,000.50</u>
营业收入	898,349,392.97	1,847,188,628.29	518,573,424.42
净利润	144,272,966.80	432,778,108.99	67,903,948.04
综合收益总额	144,272,966.80	432,778,108.99	67,903,948.04
经营活动产生的 现金流量净额	(<u>182,673,424.79</u>)	<u>620,870,249.54</u>	(<u>441,122,235.97</u>)
2017年			
流动资产	-	1,596,961,340.89	1,045,255,208.30
非流动资产	-	<u>23,381,327.09</u>	<u>252,284.21</u>
资产合计	-	<u>1,620,342,667.98</u>	<u>1,045,507,492.51</u>
流动负债	-	1,159,605,748.15	745,195,561.77
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	<u>1,159,605,748.15</u>	<u>745,195,561.77</u>
营业收入	-	1,535,249,098.10	273,287,413.06
净利润	-	239,163,032.24	48,960,224.02
综合收益总额	-	239,163,032.24	48,960,224.02
经营活动产生的 现金流量净额	-	<u>777,118,741.85</u>	<u>310,582,988.07</u>

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在重要的联营和合营企业中的权益

于 2018 年 12 月 31 日，本集团之重要的联营和合营企业基本信息如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		会计处理
					直接	间接	
<u>联营企业</u>							
上海万茸置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	30,000 万	40	-	权益法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	30,000 万	50	-	权益法
<u>合营企业</u>							
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100,000 万	50	-	权益法
广州启创置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	50,000 万	60	-	权益法
合肥宇信龙置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50,000 万	50	-	权益法

以上主要的联营和合营企业皆从事房地产开发业务，均采用权益法核算，该等投资对本集团活动具有战略性意义。

下表列示了相关公司的财务信息。

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在重要的联营和合营企业中的权益(续)

2018年

联营企业

上海万茸置业有限公司 沈阳穗港房地产投资开发有限公司

流动资产	478,810,566.45	2,987,903,084.93
非流动资产	<u>47,682.64</u>	<u>20,949,801.42</u>
资产合计	<u>478,858,249.09</u>	<u>3,008,852,886.35</u>
流动负债	19,462,735.97	2,593,996,454.92
负债合计	<u>19,462,735.97</u>	<u>2,593,996,454.92</u>
归属母公司股东权益	<u>459,395,513.12</u>	<u>414,856,431.43</u>
按持股比例计算的净资产份额	183,758,205.25	207,428,215.72
调整事项	<u>-</u>	<u>110,832,223.82</u>
对联营企业权益投资的账面价值	<u>183,758,205.25</u>	<u>318,260,439.54</u>
营业收入	409,402.68	833,884,601.75
净利润	577,369.31	177,279,655.60
综合收益总额	577,369.31	177,279,655.60

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在重要的联营和合营企业中的权益(续)

2018年

合营企业

	杭州信达奥体置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	广州启创置业有限公司
流动资产	16,526,740,587.91	895,029,396.91	8,217,839,504.63
非流动资产	<u>192,394,084.57</u>	<u>-</u>	<u>32,706,960.23</u>
资产合计	<u>16,719,134,672.48</u>	<u>895,029,396.91</u>	<u>8,250,546,464.86</u>
流动负债	12,388,269,766.71	396,074,063.68	3,264,123,805.26
非流动负债	<u>3,385,500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>4,600,000,000.00</u>
负债合计	<u>15,773,769,766.71</u>	<u>396,074,063.68</u>	<u>7,864,123,805.26</u>
归属母公司股东权益	945,364,905.77	498,955,333.23	386,422,659.60
按持股比例计算 的净资产份额	472,682,452.88	249,477,666.62	231,853,595.76
调整事项	<u>(114,491,400.65)</u>	<u>(250,435.12)</u>	<u>13,313,053.82</u>
对合营企业权益投 资的账面价值	<u>358,191,052.23</u>	<u>249,227,231.50</u>	<u>245,166,649.58</u>
营业收入	-	-	-
净(亏损)/利润	(22,031,113.79)	(1,044,666.77)	(45,958,274.55)
综合(亏损)/利 润总额	(22,031,113.79)	(1,044,666.77)	(45,958,274.55)

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在重要的联营和合营企业中的权益(续)

2017年

联营企业

	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
流动资产	499,599,888.54	1,781,789.07	1,222,056,463.86
非流动资产	249,737.60	399,000,000.00	25,273,723.58
资产合计	<u>499,849,626.14</u>	<u>400,781,789.07</u>	<u>1,247,330,187.44</u>
流动负债	40,739,338.28	528,639.58	1,009,557,661.61
非流动负债	—	—	—
负债合计	<u>40,739,338.28</u>	<u>528,639.58</u>	<u>1,009,557,661.61</u>
少数股东权益	—	—	—
归属母公司股东权益	<u>459,110,287.86</u>	<u>400,253,149.49</u>	<u>237,772,525.83</u>
按持股比例计算 的净资产份额	183,644,115.15	299,429,381.13	118,886,262.92
调整事项	—	(16,080,222.09)	137,627,235.97
对联营企业权益投资 的账面价值	<u>183,644,115.15</u>	<u>283,349,159.04</u>	<u>256,513,498.89</u>
营业收入	30,267,362.48	20,660,377.35	—
净利润/(亏损)	22,318,125.42	17,903,990.45	(12,044,673.87)
综合利润/(亏损) 总额	22,318,125.42	17,903,990.45	(12,044,673.87)
本年度收到的来自联 营企业的股利	<u>—</u>	<u>16,650,840.96</u>	<u>—</u>

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在重要的联营和合营企业中的权益(续)

2017年

合营企业

	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司
流动资产	15,307,984,465.34	7,033,490,115.08
非流动资产	<u>96,259,760.88</u>	<u>2,808,572.61</u>
资产合计	<u>15,404,244,226.22</u>	<u>7,036,298,687.69</u>
流动负债	9,190,716,156.75	1,853,917,753.54
非流动负债	<u>5,245,000,000.00</u>	<u>4,750,000,000.00</u>
负债合计	<u>14,435,716,156.75</u>	<u>6,603,917,753.54</u>
少数股东权益	-	-
归属母公司股东权益	968,528,069.47	432,380,934.15
按持股比例计算 的净资产份额	484,264,034.74	259,428,560.49
调整事项	(<u>66,936,024.82</u>)	<u>14,556,168.81</u>
对联营企业权益投资 的账面价值	<u>417,328,009.92</u>	<u>273,984,729.30</u>
营业收入	-	-
净亏损	(29,605,852.24)	(52,785,902.12)
综合亏损总额	(29,605,852.24)	(52,785,902.12)
本年度收到的来自联 营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>

七、 在其他主体中的权益(续)

3. 不重要的联营和合营企业中的汇总财务信息

	2018 年	2017 年
联营企业		
投资账面价值合计	<u>746,927,366.05</u>	<u>657,262,569.41</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	102,649,478.44	(35,205,917.43)
综合利润/(亏损)总额	102,649,478.44	(35,205,917.43)
合营企业		
投资账面价值合计	<u>229,487,696.96</u>	<u>278,780,464.53</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(48,165,550.33)	(35,211,596.75)
综合亏损总额	(48,165,550.33)	(35,211,596.75)

4. 未纳入合并的结构化主体

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。

对于未纳入本集团合并范围但本集团享有相关权益的结构化主体，其资产和负债的账面价值及最大的损失风险敞口列示如下：

设立或投资	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	583,635,544.13	583,635,544.13	-	-
其他非流动金融资产	1,848,341,674.43	1,848,341,674.43	-	-
可供出售金融资产	-	-	2,479,392,156.86	2,479,392,156.86
合营公司之权益	-	-	308,580,310.09	308,580,310.09
合计	<u>2,431,977,218.56</u>	<u>2,431,977,218.56</u>	<u>2,787,972,466.95</u>	<u>2,787,972,466.95</u>

本集团 2018 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 258,762,404.03 元（2017 年：人民币 305,953,677.67 元）。

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

金融资产	2018年		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以摊余成本计量	合计
货币资金	-	19,547,861,559.50	19,547,861,559.50
交易性金融资产	1,823,937,981.82	-	1,823,937,981.82
应收票据及应收账款	-	309,932,915.15	309,932,915.15
其他应收款	-	1,844,990,202.32	1,844,990,202.32
其他流动资产	-	2,536,430,676.92	2,536,430,676.92
一年内到期的非流动资产	-	155,409,992.17	155,409,992.17
债权投资	-	1,937,096,300.21	1,937,096,300.21
长期应收款	-	33,598,194.24	33,598,194.24
其他非流动金融资产	1,896,341,674.43	-	1,896,341,674.43
其他非流动资产	-	2,286,459.50	2,286,459.50
合计	<u>3,720,279,656.25</u>	<u>26,367,606,300.01</u>	<u>30,087,885,956.26</u>

八、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

金融资产	2017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
货币资金	-	16,190,497,157.55	-
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	-	-
应收票据及应收账款	-	523,839,248.11	-
其他应收款	-	960,575,058.87	-
其他流动资产	-	5,517,263,209.35	-
可供出售金融资产	-	-	2,978,604,072.18
长期应收款	-	21,186,548.77	-
其他非流动资产	-	1,274,935,236.21	-
合计	<u>68,001,900.00</u>	<u>24,488,296,458.86</u>	<u>2,978,604,072.18</u>
金融负债		2018年 其他金融负债	2017年 其他金融负债
短期借款		-	17,000,000.00
应付票据及应付账款		4,209,826,081.48	2,633,660,480.52
其他应付款		6,023,573,943.49	4,574,408,149.49
一年内到期的非流动负债		15,957,545,904.97	9,203,550,000.00
长期借款		12,165,878,215.32	16,465,650,000.01
应付债券		7,928,133,301.38	11,980,451,756.52
长期应付款		4,835,421,791.24	704,753,300.00
合计		<u>51,120,379,237.88</u>	<u>45,579,473,686.54</u>

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括利率风险和价格风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、债权投资、借款、应收票据及应收账款、应付票据及应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由管理层按照董事会批准的政策开展。管理层通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收票据及应收账款、其他流动资产及非流动资产余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

由于货币资金、应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括货币资金、债权投资、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团按照标准信用条款向客户销售商品。有关其应收款项最大信用风险敞口的披露如下表所示：

	2018年	2017年
应收款项账面余额	308,086,803.99	529,761,215.31
减：坏账准备	<u>21,741,135.06</u>	<u>8,371,967.20</u>
账面价值	<u>286,345,668.93</u>	<u>521,389,248.11</u>

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5(3)及十一、3中披露。

于2018年12月31日，本集团具有特定信用风险集中，本集团的应收账款的27.12%（2017年12月31日：67.57%）和50.07%（2017年12月31日：75.77%）分别源于应收账款余额最大和前五大客户。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

2018年

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

已发生信用减值资产的定义(续)

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以“迁徙率”模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

信用风险(续)

2017年

于2017年12月31日,认为没有发生减值/认为单独或组合均未发生减值的金融资产的期限分析如下:

	合计	未逾期 未减值
货币资金	16,190,497,157.55	16,190,497,157.55
应收票据及应收账款	523,839,248.11	523,839,248.11
其他应收款	960,575,058.87	960,575,058.87
其他流动资产	5,517,263,209.35	5,517,263,209.35
可供出售金融资产	2,978,604,072.18	2,978,604,072.18
长期应收款	21,186,548.77	21,186,548.77

于2017年12月31日,尚未逾期和发生减值的应收账款与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日,也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

2018年

	合计	1年以内	1-5年	5年以上
应付票据及应付账款	4,209,826,081.48	4,209,826,081.48	-	-
其他应付款	6,086,553,349.37	6,086,553,349.37	-	-
长期借款	14,044,902,383.67	760,303,902.36	12,610,289,512.14	674,308,969.17
应付债券	8,792,746,648.61	401,631,310.78	8,391,115,337.83	-
长期应付款	5,862,057,964.33	463,454,701.87	5,372,453,262.46	26,150,000.00
一年内到期的非流动负债	<u>16,609,542,432.21</u>	<u>16,609,542,432.21</u>	-	-
	<u>55,605,628,859.67</u>	<u>28,531,311,778.07</u>	<u>26,373,858,112.43</u>	<u>700,458,969.17</u>

2017年

	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	-	-
其他应付款	4,574,408,149.49	4,574,408,149.49	-	-
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	20,219,478,689.59	1,080,922,406.25	19,138,556,283.34	-
应付债券	14,349,187,500.00	583,800,000.00	13,765,387,500.00	-
长期应付款	<u>919,154,915.04</u>	<u>56,380,264.00</u>	<u>862,774,651.04</u>	-
	<u>51,916,439,734.64</u>	<u>18,149,721,300.26</u>	<u>33,766,718,434.38</u>	-

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

本集团面临的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。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在其他所有变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）和其他综合收益的税后净额产生的影响。

项目	利率变动	本年发生额		上年发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
长期借款	增加 1%	(68,878,666.67)	(68,878,666.67)	(44,662,805.56)	(44,662,805.56)
一年内到期的非流动负债	增加 1%	(5,065,916.67)	(5,065,916.67)	(3,768,666.67)	(3,768,666.67)
长期借款	减少 1%	68,878,666.67	68,878,666.67	44,662,805.56	44,662,805.56
一年内到期的非流动负债	减少 1%	5,065,916.67	5,065,916.67	3,768,666.67	3,768,666.67

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。

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产

2018年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产				
权益工具投资	-	-	51,311,594.45	51,311,594.45
理财产品	-	700,000,000.00	-	700,000,000.00
债务工具投资	-	-	1,072,626,387.37	1,072,626,387.37
其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其 变动计入当期损益 的金融资产	-	-	1,896,341,674.43	1,896,341,674.43
合计	-	700,000,000.00	3,020,279,656.25	3,720,279,656.25

2017年

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
以公允价计量且其变动计入 当期损益的金融资产				
债务工具投资	-	-	68,001,900.00	68,001,900.00

九、 公允价值的披露（续）

2. 公允价值估值

金融工具公允价值

以下是本集团除账面价值与公允价值相差差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值的比较：

	2018年12月31日		2018年1月1日（假定按新准则）		2017年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
交易性金融资产	1,780,522,753.00	1,823,937,981.82	1,262,419,215.32	1,235,333,459.26	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	65,207,300.00	68,001,900.00
其他非流动金融资产	1,887,000,000.00	1,896,341,674.43	2,449,392,156.86	2,436,867,562.05	-	-

管理层已经评估了货币资金、应收票据及应收账款、应付票据及应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2018年12月31日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

对于非上市的权益工具的公允价值，采用现金流折现法估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	20 亿元	27.52%	55.45%

本公司的最终控制方为中国信达资产管理股份有限公司。2018年9月28日，中国信达与信达投资签署《股权托管协议》，中国信达将所持本集团796,570,892股股份（占信达地产总股本的27.93%）表决权委托给信达投资。

2. 子公司

主要二级子公司详见附注七、1。

3. 联营/合营企业

合营企业和联营企业详见附注五、13。

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方

其他关联方名称	关联方关系
信达资本管理有限公司	同受最终控制方控制
信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制
信达财产保险股份有限公司	同受最终控制方控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司	同受最终控制方控制
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
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
淮南东华实业(集团)有限责任公司(注2)	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司(注2)	重要子公司的少数股东
浙江新永信投资发展有限公司(注2)	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司(注2)	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司(注2)	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司(注2)	重要子公司的少数股东
金地(集团)股份有限公司	重要子公司的少数股东
合肥万科置业有限公司	重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东
淮南矿业(集团)有限责任公司(注1)	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司(注1)	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司(注1)	其他关联方
上海禾矜房地产开发有限公司	其他关联方
上海兴闳房地产开发有限公司	其他关联方
自然人3	关联自然人

注1: 持有上市公司5%以上股份的法人及一致行动人。

注2: 该公司为本集团2018年取得子公司淮矿地产有限责任公司而新增的少数股东。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

关联方	交易内容	2018年	2017年
芜湖万科万东房地产有限公司	建造服务费	49,337,020.73	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	策划服务费	47,169,811.30	69,400,142.40
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费	42,895,533.56	51,261,661.38
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	19,285,092.65	-
幸福人寿保险股份有限公司	保险费	8,710,990.28	3,117,747.43
信达证券股份有限公司	财务顾问费	6,254,716.98	-
信达证券股份有限公司	债券发行费	3,226,415.10	4,226,415.09
	摊销及保荐费		
北京未来创客科技有限责任公司	写字楼招商	3,154,716.98	-
	服务费		
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	463,199.77	-
信达财产保险股份有限公司	保险费	-	183,774.85
上海信达汇融股权投资	普通合伙人	-	1,698,113.21
基金管理有限公司	管理费及服务		
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	-	167,676.58
	合计	<u>180,497,497.35</u>	<u>130,055,530.94</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(1) 关联方商品和劳务交易(续)

向关联方销售商品和提供劳务

关联方	交易内容	2018年	2017年
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	19,353,418.13	-
中国信达资产管理股份有限公司	监管费	14,908,006.26	11,286,084.69
合肥融创政新置业有限公司	管控服务费	3,113,207.55	-
信达投资有限公司	监管费	2,383,647.78	2,264,150.94
合肥融创西飞置业有限公司	管控服务费	1,905,660.38	-
	管控服务费	1,330,188.68	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	代理佣金	300,000.00	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	物业服务费	85,439.62	-
浙江新永信投资发展有限公司	物业服务费	21,762.15	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	品牌使用及物 业服务费	-	18,481,588.64
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
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
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	377,358.49
信达资本管理有限公司	监管费	-	235,849.06
合计		<u>43,401,330.55</u>	<u>38,847,039.47</u>

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 关联方租赁

作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	2018年 租赁收入	2017年 租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	15,130,986.72	14,328,494.04
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,656,212.38	4,453,799.40
淮南东华实业(集团)有限责任公司	商业地产	353,562.00	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	<u>164,244.36</u>	<u>-</u>
合计		<u>20,305,005.46</u>	<u>18,782,293.44</u>

作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	2018年 租赁费	2017年 租赁费
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	<u>45,600.00</u>	<u>60,239.28</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2018年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
信达投资有限公司	安徽信达房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2017年11月22日	2020年11月21日	否
信达投资有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月29日	是
信达投资有限公司(注1)	本公司	440,000,000.00	2015年12月28日	2019年12月27日	否
信达投资有限公司	本公司	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	本公司	40,000,000.00	2004年9月27日	2018年9月26日	是
合肥新都会投资管理有限公司(注2)	淮矿地产有限责任公司	72,000,000.00	2017年6月21日	2020年4月26日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	22,800,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司(注3)	淮矿地产有限责任公司	340,000,000.00	2017年12月7日	2019年12月6日	否
芜湖金龙投资发展有限公司(注4)	淮矿地产有限责任公司	17,500,000.00	2016年11月18日	2020年12月21日	否

注1：担保金额为人民币440,000,000.00元的款项原到期日为2018年12月27日，现展期一年，到期日为2019年12月27日。

注2：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币39,600,000.00元。

注3：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币108,000,000.00元。

注4：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币10,500,000.00元。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

接受关联方担保(续)

2018年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
北京中盛富通投资有限公司(注5)	淮矿地产有限责任公司	343,000,000.00	2016年4月18日	2019年4月18日	否
北京中盛富通投资有限公司	淮矿地产有限责任公司	71,540,000.00	2018年8月13日	2021年8月13日	否
北京中盛富通投资有限公司	淮矿地产有限责任公司	344,960,000.00	2017年3月16日	2019年3月15日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	500,000,000.00	2017年4月21日	2020年4月20日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司(注6)	淮矿地产有限责任公司	500,000,000.00	2017年4月27日	2020年4月26日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司(注7)	淮矿铜陵投资有限责任公司	330,000,000.00	2013年2月1日	2023年2月1日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司(注8)	淮矿铜陵投资有限责任公司	210,000,000.00	2013年2月20日	2023年2月20日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	1,000,000,000.00	2015年1月29日	2018年4月18日	是

注5：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币294,000,000.00元。

注6：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币200,000,000.00元。

注7：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币270,000,000.00元。

注8：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币180,000,000.00元。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

接受关联方担保(续)

2017年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
信达投资有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月27日	否
		645,000,000.00	2015年4月30日	2017年4月29日	是
		440,000,000.00	2015年12月28日	2018年12月27日	否
		255,000,000.00	2015年5月18日	2017年5月17日	是
		50,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
		40,000,000.00	2004年9月27日	2018年9月26日	否
		30,000,000.00	2004年9月27日	2017年9月26日	是

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

提供关联方担保

2018年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
本公司	合肥融创政新置业有限公司	905,000,000.00	2016年6月24日	2018年6月23日	是
北京信达房地产开发有限公司	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	是
本公司(注1)	芜湖保信房地产开发有限公司	197,225,000.00	2018年1月3日	2021年1月3日	否
本公司	芜湖保信房地产开发有限公司	229,761,000.00	2018年7月31日	2021年7月31日	否
本公司	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
浙江信达地产有限公司	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	是
广东信达地产有限公司(注2)	广州启创置业有限公司	450,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
本公司(注3)	宁波融创东新置业有限公司	99,000,000.00	2016年9月18日	2019年9月18日	是

注：于2018年12月31日，本集团将所持有的合营企业股权，包括杭州信达奥体置业有限公司长期股权投资账面价值人民币358,191,052.23元、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67,852,783.68元、上海务彤投资管理有限公司长期股权投资账面价值人民币49,128,899.83元、金海湖新区和盛置业有限公司长期股权投资账面价值人民币37,265,332.62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32,013,266.99元及上海泰瓴置业有限公司和天津信和立川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。

注1：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币78,400,000.00元。

注2：广东信达地产有限公司对广州启创置业有限公司的担保金额，因本年借款本金偿还而减少为人民币420,000,000.00元，2017年12月31日担保余额为人民币450,000,000.00元。

注3：该公司在担保到期日前已经提前偿还借款本金。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

提供关联方担保(续)

2017年

担保方	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
本公司	合肥融创政新置业有限公司	930,000,000.00	2016年6月24日	2018年6月23日	否
本公司	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
本公司	宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2016年9月18日	2019年9月18日	否
浙江信达地产有限公司	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
本公司	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
北京信达房地产开发有限公司	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
广东信达地产有限公司	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
广东信达地产有限公司	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
广东信达地产有限公司	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
广东信达地产有限公司	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

注：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。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借

资金拆入

2018年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
安徽万振房地产开发有 限责任公司	24,000,000.00	2017年10月12日	2018年5月10日	-
杭州滨江房产集团股份 有限公司	200,000,000.00	2017年7月25日	2018年1月26日	-
	97,260,000.00	2017年7月25日	2018年1月29日	-
合肥万科置业有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	1,083,575,000.00
	75,000,000.00	随借随还	随借随还	-
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	-
金地(集团)股份有限 公司	285,618,457.60	2018年8月6日	2019年8月5日	285,618,457.60
南洋商业银行(中国)有 限公司(注1)	108,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	-
	52,500,000.00	2017年1月18日	2020年1月18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6月5日	1,500,000,000.00
	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	1,000,000,000.00
	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	500,000,000.00
	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	-
宁波杉杉鸿发置业有限 公司	22,500,000.00	2018年3月23日	2018年9月22日	-

注1: 本集团对南洋商业银行(中国)有限公司的借款已经全额提前偿还。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆入(续)

2018年(续)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	1,083,575,000.00
	75,000,000.00	随借随还	随借随还	-
信达投资有限公司	120,000,000.00	2018年9月3日	2018年12月29日	-
	88,158,446.57	2018年9月29日	2018年12月29日	-
	56,841,553.43	2018年9月4日	2018年12月29日	-
中国信达资产管理股份有限公司	900,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	900,000,000.00
	401,812,052.45	2018年8月8日	2021年9月21日	401,812,052.45
	328,040,804.61	2018年8月8日	2021年3月21日	328,040,804.61
	218,693,869.74	2018年8月8日	2020年9月21日	218,693,869.74
	208,642,863.98	2018年7月26日	2020年3月21日	208,642,863.98
	191,357,136.02	2018年7月26日	2019年9月21日	191,357,136.02
	120,000,000.00	2018年11月9日	2020年8月9日	120,000,000.00
	64,724,473.20	2018年8月8日	2020年3月21日	64,724,473.20
	51,977,727.26	2018年9月14日	2021年9月21日	51,977,727.26
	50,000,000.00	2018年8月24日	2020年8月9日	50,000,000.00
20,380,000.00	2018年9月30日	2020年8月9日	20,380,000.00	
淮南矿业集团财务有限公司	200,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	200,000,000.00
	150,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	150,000,000.00
	57,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	57,000,000.00
	40,000,000.00	2015年11月5日	2018年11月5日	-
	24,000,000.00	2015年5月14日	2018年5月14日	-
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	2015年9月6日	2023年9月5日	600,000,000.00
合计	11,438,657,384.86			9,015,397,384.86

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆入(续)

2017年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
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	-
	200,000,000.00	2015年9月15日	2017年5月21日	-
南洋商业银 (中国)有限 公司	195,000,000.00	2016年3月31日	2017年12月4日	-
	162,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	108,000,000.00
	70,000,000.00	2017年1月18日	2020年1月17日	52,500,000.00
	9,530,000.00	2016年11月17日	2017年11月17日	-
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	960,000,000.00
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	297,260,000.00
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6月5日	1,500,000,000.00
	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	1,000,000,000.00
	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	500,000,000.00
	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	480,000,000.00
合计	<u>5,697,790,000.00</u>			<u>4,897,760,000.00</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出

2018年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
安徽万振房地产开发 有限责任公司	16,000,000.00	2018年2月12日	2018年5月10日	-
海南幸福城投资有限 公司	76,083,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	75,573,905.53
	26,470,000.00	2017年12月1日	无固定到期日	26,470,000.00
	23,645,000.00	2018年1月15日	无固定到期日	23,645,000.00
杭州滨江房产集团股 份有限公司	200,000,000.00	2018年7月27日	随借随还	200,000,000.00
杭州信达奥体置业有 限公司	709,500,000.00	2017年1月24日	随借随还	-
	450,000,000.00	2018年12月20日	随借随还	450,000,000.00
	215,000,000.00	2017年4月20日	随借随还	-
	175,000,000.00	2017年6月19日	随借随还	-
	500,000.00	2017年4月24日	随借随还	-
合肥融创西飞置业有 限公司	293,425,000.00	2018年6月8日	随借随还	243,425,000.00
合肥融创政新置业有 限公司	790,000,000.00	2018年6月21日	随借随还	786,009,636.77
	58,092,279.23	2016年5月6日	随借随还	31,877,638.15
合肥宇信龙置业有限 公司	143,563,140.00	2018年12月5日	随借随还	143,563,140.00
金海湖新区和盛置业 有限公司	123,750,000.00	2018年7月30日	无固定到期日	123,750,000.00

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出(续)

2018年(续)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
宁波广盛房地产有限公司	335,000,000.00	2018年5月24日	随借随还	310,250,000.00
	80,000,000.00	2018年12月13日	随借随还	80,000,000.00
上海禾矜房地产开发有限公司	425,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	425,000,000.00
	210,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	210,000,000.00
上海泰瓴置业有限公司 (注1)	500,000,000.00	2017年12月11日	2019年12月10日	-
	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	-
	277,000,000.00	2018年2月9日	2019年5月14日	77,000,000.00
	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	11,000,000.00
	160,000,000.00	2018年12月19日	2019年1月18日	160,000,000.00
	126,526,451.30	2016年6月17日	2018年6月16日	-
	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	-
	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年11月8日	-
	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年10月11日	-
	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	33,000,000.00
13,687,394.68	2018年1月2日	2020年1月1日	13,687,394.68	
上海兴闳房地产开发有限公司	407,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	407,000,000.00
	113,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	113,000,000.00
沈阳德利置业有限公司	48,954,297.26	2017年3月1日	2018年6月30日	-
	35,101,000.00	2017年8月10日	2018年8月9日	-
	10,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	-
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	-

注1：上海泰瓴置业有限公司对本集团的部分借款已经在到期日前提前偿还。

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出(续)

2018年(续)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	282,000,000.00	2017年7月1日	2018年7月31日	-
	17,500,000.00	2017年7月28日	2018年7月27日	-
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	-
	1,000,000.00	2017年7月1日	2018年6月30日	-
天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	2018年4月27日	随借随还	47,000,000.00
	45,000,000.00	2017年4月27日	2018年4月26日	-
	2,000,000.00	2017年4月20日	2018年4月19日	-
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	-
芜湖嘉合置业有限公司	426,431,250.00	2017年9月1日	随借随还	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	2015年2月1日	无固定到期日	98,000,000.00
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	-
	235,000,000.00	2017年12月21日	2019年8月10日	34,409,992.17
	120,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	-
	25,805,262.00	2018年10月1日	随借随还	25,805,262.00
	15,864,048.61	2018年1月3日	2018年9月30日	-
	4,835,951.39	2017年12月28日	2018年12月31日	-
合计	<u>8,973,530,080.00</u>			<u>4,149,466,969.30</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出(续)

2017年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
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	58,092,279.23
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	597,795,100.00
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	-
芜湖嘉合置业有限公司	426,431,250.00	2017年9月1日	随借随还	426,431,250.00
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	-
	15,000,000.00	2016年11月21日	2017年9月30日	-
	15,000,000.00	2017年6月29日	2017年9月30日	-
	12,500,000.00	2016年3月16日	2017年9月30日	-
	12,500,000.00	2016年8月22日	2017年9月30日	-
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	-
	90,000,000.00	2016年12月14日	2017年8月1日	-
	78,000,000.00	2016年4月19日	2017年8月1日	-
	72,000,000.00	2017年3月17日	2017年8月1日	-
	66,000,000.00	2016年3月18日	2017年8月1日	-
	66,000,000.00	2016年6月20日	2017年8月1日	-
	60,000,000.00	2016年9月18日	2017年8月1日	-
	18,000,000.00	2017年2月14日	2017年8月1日	-
	4,000,000.00	2017年1月22日	2017年8月1日	-

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出(续)

2017年(续)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
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	500,000,000.00
	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	350,000,000.00
	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	187,000,000.00
	165,000,000.00	2016年6月17日	2018年6月16日	126,526,451.30
	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	88,000,000.00
	82,500,000.00	2017年1月19日	2017年4月12日	-
	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年11月8日	77,000,000.00
	66,000,000.00	2016年12月19日	2017年4月12日	-
	39,198,316.31	2017年4月13日	2017年8月1日	-
	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	33,000,000.00
33,000,000.00	2016年10月12日	2018年10月11日	33,000,000.00	
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	282,000,000.00
	22,000,000.00	2017年7月1日	2017年8月8日	-
	17,500,000.00	2017年7月28日	2018年7月27日	17,500,000.00
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	5,000,000.00
2,000,000.00	2017年7月1日	2018年6月30日	1,000,000.00	
沈阳德利置业 有限公司	97,908,594.53	2017年3月1日	2018年6月30日	48,954,297.26
	35,101,000.00	2017年8月10日	2018年8月9日	35,101,000.00
	10,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	10,000,000.00
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	5,000,000.00
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	45,000,000.00
	2,000,000.00	2017年4月20日	2018年4月19日	2,000,000.00

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出(续)

2017年(续)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
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	709,500,000.00
	315,000,000.00	2016年5月26日	2017年12月28日	-
	265,000,000.00	2017年8月30日	2017年8月31日	-
	265,000,000.00	2017年9月15日	2017年9月18日	-
	215,000,000.00	2017年4月20日	随借随还	215,000,000.00
	175,000,000.00	2017年6月19日	随借随还	175,000,000.00
	99,300,000.00	2016年12月20日	2017年12月28日	-
	35,000,000.00	2017年8月23日	2017年9月26日	-
	5,000,000.00	2016年10月27日	2017年5月3日	-
	500,000.00	2016年8月1日	2017年12月28日	-
500,000.00	2017年4月24日	随借随还	500,000.00	
200,000.00	2016年6月23日	2017年12月28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	235,000,000.00
	235,000,000.00	2017年12月21日	2018年3月31日	235,000,000.00
	120,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	120,000,000.00
	4,835,951.39	2017年12月28日	2018年12月31日	4,835,951.39
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	76,083,905.53
	<u>26,470,000.00</u>	2017年12月1日	随借随还	<u>26,470,000.00</u>
合计	<u>7,980,949,336.71</u>			<u>4,725,790,234.71</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆入利息

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018年	2017年
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆入利息	协议定价	259,350,283.02	260,630,660.38
泰州华侨城有限公司	拆入利息	协议定价	72,144,978.03	-
合肥万科置业有限公司	拆入利息	协议定价	71,360,793.49	-
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	66,962,579.77	63,266,667.19
上海东方蓝海置业有限公司	拆入利息	协议定价	53,533,333.33	-
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆入利息	协议定价	20,603,773.19	-
淮南矿业集团财务有限公司	拆入利息	协议定价	14,712,002.67	-
金地(集团)股份有限公司	拆入利息	协议定价	11,077,445.42	-
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	8,329,440.67	-
南洋商业银行(中国)有限公司	拆入利息	协议定价	3,524,198.11	19,571,295.32
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆入利息	协议定价	1,619,136.27	23,887,735.85
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆入利息	协议定价	578,800.73	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	拆入利息	协议定价	371,200.00	-
中国金谷国际信托有限责任公司	拆入利息	协议定价	-	<u>6,965,552.44</u>
合计			<u>584,167,964.70</u>	<u>374,321,911.18</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

资金拆出利息

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018年	2017年
杭州信达奥体置业有限公司	拆出利息	协议定价	93,658,280.92	136,158,595.39
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	73,886,706.88	55,425,802.36
上海禾杓房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	46,828,092.28	-
上海兴闳房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	38,804,821.76	-
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	34,581,636.78	4,395,674.64
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	23,457,560.89	1,371,739.10
芜湖保信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	18,890,946.37	24,849,372.06
宁波广盛房地产有限公司	拆出利息	协议定价	17,105,129.72	-
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	10,539,782.64	664,156.96
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	拆出利息	协议定价	9,923,288.81	17,475,497.96
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	9,353,323.51	227,050.58
沈阳德利置业有限公司	拆出利息	协议定价	8,664,234.28	4,398,665.25
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	7,367,924.53	-
芜湖嘉合置业有限公司	拆出利息	协议定价	6,593,145.63	16,500,754.72
天津信和立川置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,765,277.78	3,070,492.66
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	4,452,502.62	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	3,552,856.03	-
合肥宇信龙置业有限公司	拆出利息	协议定价	1,001,740.47	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	拆出利息	协议定价	-	-
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	25,460,377.36
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
合计			<u>413,427,251.90</u>	<u>299,692,781.76</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关键管理人员报酬

	2018年	2017年
总额	<u>10,512,500.00</u>	<u>11,200,000.00</u>

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。

(6) 其他关联方交易

关联方	关联交易内容	2018年	2017年
南洋商业银行(中国)有限公司	理财收益	62,894,767.90	35,789,899.68
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款利息收入	24,332,714.45	36,120,136.48
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	8,749,640.45	623,721.84
淮南矿业集团财务有限公司	银行存款利息收入	5,368,364.29	-
信达证券股份有限公司	理财收益	-	<u>68,637.23</u>
		<u>101,345,487.09</u>	<u>72,602,395.23</u>

2018年7月本公司向中国信达发行796,570,892股有限售条件的普通股股票购买其持有的淮矿地产60%的股权。

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款				
芜湖万科万东房地 产有限公司	<u>6,937,020.73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
应收票据及应收账款				
中国信达资产管理股 份有限公司	1,983,743.81	-	4,983,583.10	-
信达投资有限公司	1,440,251.58	-	2,400,000.00	-
淮南东华实业(集 团)有限责任公司	182,230.85	-	-	-
幸福人寿保险股份有 限公司	<u>105,598.70</u>	<u>-</u>	<u>144,205.89</u>	<u>-</u>
	<u>3,711,824.94</u>	<u>-</u>	<u>7,527,788.99</u>	<u>-</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额(续)

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息				
合肥融创政新置业有限公司	62,572,722.00	-	-	-
芜湖保信房地产开发有限公司	46,513,740.00	-	26,340,334.38	-
上海泰瓴置业有限公司	43,675,441.68	-	60,407,470.00	-
宁波广盛房地产有限公司	18,131,437.51	-	-	-
海南幸福城投资有限公司	12,758,214.87	-	1,586,045.27	-
合肥融创西飞置业有限公司	9,914,522.92	-	240,673.61	-
天津信和立川置业有限公司	8,032,500.00	-	3,267,222.22	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	7,597,223.92	-	838,487.88	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	6,649,171.32	-	-	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	3,766,027.39	-	-	-
沈阳德利置业有限公司	3,757,363.64	-	11,111.11	-
金海湖新区和盛置业有限公司	3,502,358.49	-	-	-
南洋商业银行(中国)有限公司	2,056,849.32	-	-	-
上海禾矜房地产开发有限公司	1,693,333.35	-	-	-
上海兴闳房地产开发有限公司	1,386,666.63	-	-	-
合肥宇信龙置业有限公司	1,061,844.90	-	-	-
芜湖嘉合置业有限公司	-	-	17,490,800.00	-
信达澳银基金管理有限公司	-	-	108,172.60	-
	<u>233,069,417.94</u>	<u>-</u>	<u>110,290,317.07</u>	<u>-</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额(续)

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
芜湖万科万东房地产有限公司	668,962,571.25	-	305,382,571.25	-
宁波广盛房地产有限公司	30,250,000.00	-	-	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00	-	102,192,923.54	-
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	2,000,000.00	-	35,000,000.00	-
海南幸福城投资有限公司	866,944.57	-	180,004.20	-
合肥融创政新置业有限公司	39,265.46	-	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	-	9,196,781.94	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	438,945.93	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	-	125,015.44	-
	<u>704,382,186.28</u>	<u>-</u>	<u>452,516,242.30</u>	<u>-</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额(续)

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
一年内到期的非流动资产				
上海泰筑置业有限公司	121,000,000.00	-	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	34,409,992.17	-	-	-
	<u>155,409,992.17</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他流动资产				
合肥融创政新置业有限公司	817,887,274.92	-	58,092,279.23	-
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	-	1,100,000,000.00	-
宁波广盛房地产有限公司	390,250,000.00	-	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00	-	-	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	-	-	-
上海泰筑置业有限公司	160,000,000.00	-	357,526,451.30	-
合肥宇信龙置业有限公司	143,563,140.00	-	-	-
天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	-	47,000,000.00	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	25,805,262.00	-	359,835,951.39	-
芜湖保信房地产开发有限公司	-	-	597,795,100.00	-
芜湖嘉合置业有限公司(注1)	-	-	426,431,250.00	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	-	305,500,000.00	-
海南幸福城投资有限公司	-	-	102,553,905.53	-
沈阳德利置业有限公司	-	-	99,055,297.26	-
	<u>2,477,930,676.92</u>	<u>-</u>	<u>3,453,790,234.71</u>	<u>-</u>

注1：芜湖嘉合置业有限公司系淮矿地产有限责任公司的子公司、安徽信达房地产开发有限公司的联营公司，本集团本年合并淮矿地产有限责任公司后取得芜湖嘉合置业有限公司控制权，由联营公司转变为子公司。

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额(续)

	2018年		2017年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
债权投资				
上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00	-	-	-
上海兴闵房地产开发有限公司	520,000,000.00	-	-	-
海南幸福城投资有限公司	125,688,905.53	-	-	-
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	-	-	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	-	-	-
上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	-	-	-
	<u>1,516,126,300.21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
交易性金融资产				
南洋商业银行(中国)有限公司	<u>700,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
可供出售金融资产				
信达澳银基金管理有限公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>300,000,000.00</u>	<u>-</u>
其他非流动资产				
上海泰瓴置业有限公司	-	-	1,037,000,000.00	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	-	235,000,000.00	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,272,000,000.00</u>	<u>-</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 关联方应付款项余额(续)

	2018年	2017年
合同负债		
幸福人寿保险股份有限公司	150,222.00	450,770.00
中国信达资产管理股份有限公司	-	52,310,530.20
自然人3	-	150,000.00
	<u>150,222.00</u>	<u>52,911,300.20</u>
应付票据及应付账款		
金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	1,779,063.00	-
北京未来创客科技有限责任公司	1,554,716.98	-
幸福人寿保险股份有限公司	493,517.67	493,517.67
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	21,200,000.00
	<u>7,827,297.65</u>	<u>21,693,517.67</u>
其他应付款		
泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	-
合肥万科置业有限公司	1,083,575,000.00	-
宁波融创东新置业有限公司	704,353,602.15	1,355,545,616.55
金地(集团)股份有限公司	285,618,457.60	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	144,500,000.00	360,867.61
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	101,250,000.00
芜湖保信房地产开发有限公司	45,574,900.00	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	13,500,000.00	-
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
淮南东华实业(集团)有限责任公司	3,581,631.68	-
芜湖万科万东房地产有限公司	160,000.00	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	297,260,000.00
广州启创置业有限公司	-	219,012,000.00
合肥融创西飞置业有限公司	-	71,334,326.39
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	7,403,546.00
中国信达资产管理股份有限公司	-	1,508,754.26
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	391,666.67
嘉兴经房置业有限公司	-	313,609.76
海南幸福城投资有限公司	-	120,000.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	35,418.00
	<u>3,470,850,799.79</u>	<u>2,059,698,013.60</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 关联方应付款项余额(续)

	2018年	2017年
应付利息		
泰州华侨城有限公司	76,473,676.71	-
合肥万科置业有限公司	75,642,441.10	-
中国信达资产管理股份有限公司	62,054,088.53	41,729,422.03
金地(集团)股份有限公司	12,000,000.00	-
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	7,177,500.00	8,325,900.00
绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
上海东方蓝海置业有限公司	1,613,333.33	-
淮南矿业集团财务有限公司	385,160.43	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	160,890.41	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	47,874,596.59
建信-安享渝信集合资金信托计划	-	9,533,333.15
南洋商业银行(中国)有限公司	-	172,425.00
	<u>241,208,201.62</u>	<u>113,336,787.88</u>
应付股利		
信达投资有限公司	<u>480,000.00</u>	<u>480,000.00</u>
长期借款		
淮南矿业集团财务有限公司	402,000,000.00	-
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	-	3,000,000,000.00
南洋商业银行(中国)有限公司	-	160,500,000.00
	<u>402,000,000.00</u>	<u>3,160,500,000.00</u>
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
淮南矿业集团财务有限公司	5,000,000.00	-
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,000,000,000.00	480,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	<u>191,357,136.02</u>	-
	<u>3,196,357,136.02</u>	<u>1,440,000,000.00</u>
长期应付款		
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	-
中国信达资产管理股份有限公司	<u>2,364,271,791.24</u>	-
	<u>2,964,271,791.24</u>	-
预计负债		
中国信达资产管理股份有限公司	<u>13,303,482.20</u>	<u>10,590,593.24</u>

十、 关联方关系及其交易(续)

8. 存放关联方的货币资金

	2018年	2017年
淮南矿业集团财务有限公司	189,617,036.43	-
南洋商业银行(中国)有限公司	<u>6,088,898,895.17</u>	<u>10,106,047,669.92</u>
	<u>6,278,515,931.60</u>	<u>10,106,047,669.92</u>

十一、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2018年	2017年
已签约但未拨备		
已签订的正在或准备履行的建安合同	<u>5,468,463,937.53</u>	<u>7,686,980,727.05</u>

2. 或有事项

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。

十一、 承诺及或有事项(续)

2. 或有事项(续)

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日重组时点评估价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2018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。

3. 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2018年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币929,426.05万元(2017年度：人民币193,335.06万元)，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。

十二、资产负债表日后事项

2019年,本公司全资子公司上海信达立人投资管理有限公司(简称“上海信达立人”)将所持有的“上海务彤股权投资事务管理类集合资金信托计划”(简称“务彤信托计划”)6,160万份信托份额对应的信托受益权转让给福州泰禾房地产开发有限公司(简称“福州泰禾”),转让价格为人民币270,366,315.88元。截至2019年3月27日,福州泰禾已支付转让价款,上海信达立人、福州泰禾已办理完毕务彤信托计划相关变更手续。另外,2019年,上海信达立人将所持有的“福建瀚晟股权投资事务管理类集合资金信托计划”(简称“瀚晟信托计划”)3,571.5万份信托份额对应的信托受益权转让给福州泰禾,转让价格为人民币166,278,390.73元。截至2019年3月27日,福州泰禾已支付转让价款,上海信达立人、福州泰禾已办理完毕瀚晟信托计划相关变更手续。

根据上海证券交易所债券挂牌的有关规定,本公司发行的信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期),于2019年1月31日起在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌并面向债券合格投资者中的机构投资者交易。本次发行债券为3年期年利率5.5%的公司债券,发行总额为人民币15亿元。

2019年3月27日,本公司召开第十一届董事会第十二次(2018年度)会议,通过了2018年度利润分配预案,分配现金股利人民币342,225,431.40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。

十三、其他重要事项

1. 企业年金计划

本集团的企业年金计划按工资总额的5%进行计提缴纳。

2. 分部报告

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. 租赁

于2018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:

	2018年	2017年
1年以内	12,755,653.23	6,405,816.71
1至2年	10,255,660.20	2,077,056.98
2至3年	13,678,734.20	959,790.00
3年以上	<u>6,975,885.78</u>	<u>1,822,080.00</u>
合计	<u>43,665,933.41</u>	<u>11,264,743.69</u>

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2018年	2017年
库存现金	5,628.48	2,358.91
银行存款	<u>1,998,991,099.53</u>	<u>3,281,371,199.42</u>
合计	<u>1,998,996,728.01</u>	<u>3,281,373,558.33</u>

于2018年12月31日及2017年12月31日, 公司无使用受到限制的货币资金。

2. 交易性金融资产

	2018年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 结构化主体投资	<u>331,946,037.85</u>

3. 其他应收款

	2018年	2017年
应收利息-资金拆借利息	284,271,714.85	108,172.60
应收股利	1,417,500,000.00	550,253,687.85
其他应收款	<u>3,095,399,265.59</u>	<u>6,109,319,427.21</u>
合计	<u>4,797,170,980.44</u>	<u>6,659,681,287.66</u>

十四、 公司财务报表主要项目注释

3. 其他应收款(续)

应收股利

	2018年	2017年
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	510,000,000.00	510,000,000.00
安徽信达房地产开发有限公司	340,000,000.00	-
上海信达立人投资管理有限公司	310,000,000.00	-
上海信达银泰置业有限公司	120,000,000.00	-
新疆信达银通置业有限公司	55,000,000.00	-
台州信达置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
海南信达置业有限公司	33,000,000.00	-
青岛信达置业有限公司	9,500,000.00	-
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)	-	253,687.85
合计	<u>1,417,500,000.00</u>	<u>550,253,687.85</u>

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2018年	2017年
1年以内	1,381,784,000.30	2,657,393,841.15
1年至2年	237,042,537.50	2,338,529,211.01
2年至3年	1,006,561,827.79	1,113,396,375.05
3年以上	<u>470,010,900.00</u>	-
减:坏账准备	-	-
合计	<u>3,095,399,265.59</u>	<u>6,109,319,427.21</u>

其他应收款按性质分类如下:

	2018年	2017年
支付的押金保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
应收往来款	3,085,221,748.01	6,099,137,112.49
其他	<u>177,517.58</u>	<u>182,314.72</u>
合计	<u>3,095,399,265.59</u>	<u>6,109,319,427.21</u>

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

其他应收款(续)

于2018年12月31日,其他应收款金额前五名如下:

	年末余额	占其他应 收款余额合 计数比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
重庆信达星城置业有 限公司	950,000,000.00	31%	不计息 往来款	1年以内	-
安徽建银房地产开发 有限公司	535,000,000.00	17%	不计息 往来款	2-3年	-
山西信达房地产开发 有限公司	440,000,000.00	14%	不计息 往来款	3-4年	-
上海松江信达银筑置 业有限公司	350,000,000.00	11%	不计息 往来款	1年以内	-
浙江信达地产有限公 司	<u>335,330,000.00</u>	<u>11%</u>	不计息 往来款	1-3年	<u>-</u>
合计	<u>2,610,330,000.00</u>	<u>84%</u>			<u>-</u>

4. 一年以内到期的非流动资产

	2018年	2017年
一年以内到期的债权投资	<u>975,409,992.17</u>	<u>-</u>

5. 其他流动资产

	2018年	2017年
信达重庆房地产开发有限公司	90,000,000.00	-
广东信达地产有限公司	30,000,000.00	-
青岛坤泰置业有限公司	428,427,686.40	-
沈阳信达理想置业有限公司	-	282,000,000.00
长春信达丰瑞房地产开发有限 公司	<u>-</u>	<u>235,000,000.00</u>
合计	<u>548,427,686.40</u>	<u>517,000,000.00</u>

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

6. 债权投资

2018年

信达(阜新)房地产开发有限公司	419,000,000.00
深圳信润房地产开发有限公司	880,000,000.00
重庆信达星城置业有限公司	<u>60,000,000.00</u>
合计	<u>1,359,000,000.00</u>

7. 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			
按成本计量	2,628,551,797.18	30,000,000.00	2,598,551,797.18
理财产品	<u>300,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>300,000,000.00</u>
合计	<u>2,928,551,797.18</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>2,898,551,797.18</u>

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资

2018年

	年初余额	本年变动				年末账面价值
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利	
按权益法核算						
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业 (有限合伙)	25,231,151.05	-	(25,000,000.00)	1,896,066.21	(2,127,217.26)	-
新疆广电传播电视网络有限公司	450,849.76	-	-	56,321.32	-	507,171.08
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	283,349,159.04	-	(300,000,000.00)	33,796,650.22	(17,145,809.26)	-
权益法小计	309,031,159.85	-	(325,000,000.00)	35,749,037.75	(19,273,026.52)	507,171.08
按成本法核算						
海南信达置业有限公司	385,052,588.17	-	-	-	-	385,052,588.17
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90	-	-	-	-	625,884,263.90
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94	-	-	-	-	248,640,843.94
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31	-	-	-	-	849,276,856.31
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29	-	-	-	-	1,262,156,323.29
安徽信达房地产开发有限公司	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
青岛信达置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	200,000,000.00
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	50,000,000.00

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2018年

按成本法核算(续)	本年变动					年末账面价值
	年初余额	新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利	
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66	-	-	-	-	699,116,594.66
广东信达地产有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	300,000,000.00
深圳信达置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	438,000,000.00	12,000,000.00	-	-	-	450,000,000.00
芜湖沁信股权投资合伙企业(有限合伙)	365,000,000.00	30,000,000.00	-	-	-	395,000,000.00
北京信达房地产有限公司	-	3,500,000.00	-	-	-	3,500,000.00
淮矿地产有限责任公司	-	7,020,444,791.45	-	-	-	7,020,444,791.45
成本法小计	6,583,905,779.52	7,115,944,791.45	-	-	-	13,699,850,570.97
合计	6,892,936,939.37	7,115,944,791.45	(325,000,000.00)	35,749,037.75	(19,273,026.52)	13,700,357,742.05

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

2017年

	年初余额	新增投资	减少投资	2017年变动		计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
				权益法下投资损益	宣告现金股利			
按权益法核算								
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	-	300,000,000.00	-	-	(16,650,840.96)	-	283,349,159.04	-
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	-
新疆广电传输网络有限责任公司	-	-	-	450,849.76	-	-	450,849.76	-
权益法小计	25,000,000.00	300,000,000.00	-	2,925,755.15	(18,894,595.30)	-	309,031,159.85	-
按成本法核算								
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	-
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	-
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57	-	-	-	-	-	772,572,302.57	-
广东信达地产有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00	-	-	-	-	300,000,000.00	-

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

8. 长期股权投资(续)

按成本法核算(续)	年初余额	2017年变动					年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	计提减值准备		
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
北京信达房地产开发有限公司(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-
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	-
成本法小计	6,152,905,779.52	643,000,000.00	(142,000,000.00)	-	-	(70,000,000.00)	6,583,905,779.52	70,000,000.00
合计	6,177,905,779.52	943,000,000.00	(142,000,000.00)	2,925,755.15	(18,894,595.30)	(70,000,000.00)	6,892,936,939.37	70,000,000.00

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的尚未实际出资。

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

9. 其他非流动金融资产

	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 结构化主体投资	<u>1,848,341,674.43</u>

10. 其他应付款

	2018 年	2017 年
应付利息	110,154,664.02	108,045,836.22
其他应付款	<u>596,984,609.95</u>	<u>2,548,000,656.64</u>
合计	<u>707,139,273.97</u>	<u>2,656,046,492.86</u>

应付利息

	2018 年	2017 年
应付债券应付利息	100,229,383.16	96,041,326.40
长期借款应付利息	<u>9,925,280.86</u>	<u>12,004,509.82</u>
合计	<u>110,154,664.02</u>	<u>108,045,836.22</u>

其他应付款

	2018 年	2017 年
与子公司往来款	595,000,000.00	2,534,122,346.74
收取的押金、质保金	4,084.00	10,004,581.79
应付外部单位往来款	-	3,403,032.17
代扣代缴费用	472,357.59	470,695.94
其他	<u>1,508,168.36</u>	<u>-</u>
合计	<u>596,984,609.95</u>	<u>2,548,000,656.64</u>

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

11. 长期借款

	2018年	2017年
信用借款	5,300,000,000.00	5,820,000,000.00
保证借款	<u>490,000,000.00</u>	<u>1,530,000,000.00</u>
	5,790,000,000.00	7,350,000,000.00
减：转入一年内到期的长期借款	<u>4,690,000,000.00</u>	<u>2,750,000,000.00</u>
合计	<u>1,100,000,000.00</u>	<u>4,600,000,000.00</u>

12. 股本

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
无限售条件股份	1,524,260,442.00	-	-	1,524,260,442.00
有限售条件股份	<u>-</u>	<u>1,327,618,153.00</u>	<u>-</u>	<u>1,327,618,153.00</u>
	<u>1,524,260,442.00</u>	<u>1,327,618,153.00</u>	<u>-</u>	<u>2,851,878,595.00</u>

13. 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	<u>5,346,069,363.29</u>	<u>5,692,826,638.45</u>	<u>-</u>	<u>11,038,896,001.74</u>

14. 未分配利润

	2018年	2017年
上年年末未分配利润	370,921,163.11	623,629,367.31
会计政策变更	(13,753,194.54)	-
本年年初未分配利润	357,167,968.57	623,629,367.31
加：本年归属于母公司股东的净利润	915,170,645.43	(69,796,951.16)
减：提取法定盈余公积	91,517,064.54	-
应付普通股股利	<u>182,911,253.04</u>	<u>182,911,253.04</u>
年末未分配利润	<u>997,910,296.42</u>	<u>370,921,163.11</u>

十四、 公司财务报表主要项目注释(续)

15. 营业收入

	2018年		2017年	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	<u>310,787,969.36</u>	<u>-</u>	<u>331,062,560.51</u>	<u>-</u>

16. 投资收益

	2018年	2017年
可供出售金融资产在持有期间取得的 投资收益	-	284,245,431.82
成本法核算的长期股权投资收益	909,356,201.04	29,224,992.63
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	3,303,138.00
权益法核算的长期股权投资收益	35,749,037.75	2,925,755.15
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	267,131,251.75	-
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	98,450,359.68	-
其他	<u>-</u>	<u>31,800,263.55</u>
合计	<u>1,310,686,850.22</u>	<u>351,499,581.15</u>

17. 公允价值变动收益

	2018年	2017年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：结构化主体投资	23,812,307.09	-
其中：权益工具投资	<u>5,812,997.91</u>	<u>-</u>
合计	<u>29,625,305.00</u>	<u>-</u>

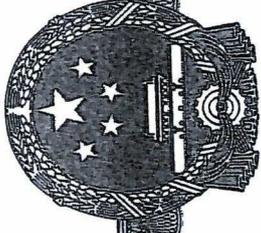
1. 非经常性损益明细表

	2018年
非流动资产处置损益	377,691.55
计入当期损益的政府补助（不包括与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助）	17,923,529.97
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	187,692,523.85
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	383,528,565.98
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	196,095,748.12
理财产品及国债逆回购业务取得的投资收益	92,104,891.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(7,944,129.06)
	869,778,822.11
所得税影响数	(162,305,323.85)
	<u>707,473,498.26</u>

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. 净资产收益率和每股收益

2018年	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于本公司普通股股东的当期净利润	15.65	1.04	1.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.51	0.69	0.69
2017年	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于本公司普通股股东的当期净利润	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



营业执照

(副本) (8-2)

统一社会信用代码

91110000051421390A



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

事务合伙人 毛鞍宁

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

成立日期 2012年08月01日

合伙期限 2012年08月01日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室



本复印件，仅供 使用





说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函 (2012) 35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

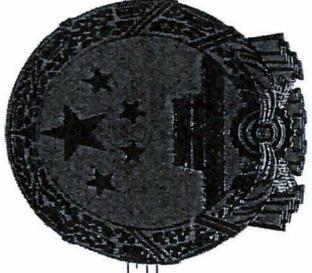


本复印件, 仅供

使用

发证机关





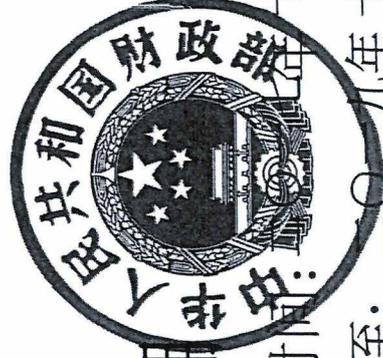
证书序号: 000197

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 毛鞍宁

本复印件, 仅供 信达地产股份有限公司 使用



证书号: 13

发证时间: 十

证书有效期至: 二〇一九年十月二十日



姓名 吴德明
 性别 女
 出生日期 1979-10-03
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 440824197910038824
 Identity card No.



证书编号: 110002430685
 Beijing Institute of CPAs
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2015 年 11 月 17 日
 Date of Issuance



本复印件, 仅供申报使用



姓名: 吴德明
 证书编号: 110002430685

年 月 日
 月 日
 日 日

