

公司代码：600657

公司简称：信达地产



信达地产股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人贾洪浩、主管会计工作负责人张宁及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，母公司2014年初未分配利润为 230,685,301.70 元，2014年度净利润为318,357,971.44元，2014年度计提法定盈余公积 31,835,797.14 元，2014年末未分配利润为395,266,640.64元。

经公司第十届董事会第二次(2014年度)会议审议，通过了《公司2014年度利润分配方案》。根据公司《章程》规定，结合公司经营实际情况，兼顾公司长远发展和股东利益，公司2014年度拟进行利润分配，每10股派发现金红利1.00元（含税），派发现金红利总金额152,426,044.20元，不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。本议案须提交公司2014年度股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	35
第六节	股份变动及股东情况.....	46
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	50
第八节	公司治理.....	57
第九节	内部控制.....	61
第十节	财务报告.....	62
第十一节	备查文件目录.....	160

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
信达地产	指	信达地产股份有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
深圳建信	指	深圳市建信投资发展有限公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
正元投资	指	正元投资有限公司
崇远投资	指	北京崇远投资经营公司
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
宁波信达中建	指	宁波信达中建置业有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
嘉兴信达建设	指	嘉兴市信达建设房地产开发有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
台州信达置业	指	台州信达置业有限公司
海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
沈阳穗港	指	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
沈阳理想置业	指	沈阳信达理想置业有限公司
信达阜新房产	指	信达阜新房地产开发有限公司
山西信达房产	指	山西信达房地产开发有限公司
青岛信达置业	指	青岛信达置业有限公司
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
长春信达丰瑞	指	长春信达丰瑞房地产开发有限公司
广州信达置业	指	广州信达置业投资有限公司
深圳信达置业	指	深圳信达置业有限公司
吉林信达建设	指	吉林信达建设投资有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	信达地产股份有限公司
公司的中文简称	信达地产
公司的外文名称	Cinda Real Estate Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Cinda Real Estate
公司的法定代表人	贾洪浩

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	石爱民	李谦
联系地址	北京市海淀区中关村南大街甲18号 北京国际大厦C座16层	北京市海淀区中关村南大街甲18号 北京国际大厦C座16层
电话	010-82190959	010-82190959
传真	010-82190958	010-82190958
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市崇文区永内大街1号
公司注册地址的邮政编码	100050
公司办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座16层
公司办公地址的邮政编码	100081
公司网址	www.cindare.com
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

1993 年 5 月-1998 年 12 月 29 日，主要经营各种百货；

1998 年 12 月 29 日-2008 年 12 月 29 日，主要经营计算机软硬件领域从事技术开发、转让、咨询、服务等；

2008 年 12 月 29 日至今，主要经营房地产开发、投资及投资管理、物业管理等。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

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，同意天桥百货作为规范的社会募集公司向社会公开发行股票，发行后总股本为 47,435,468 股，同时股票在上海证券交易所挂牌交易。

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，持有本公司 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。

2008 年 12 月 23 日，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）和《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）核准批复，公司向东方国兴等第三方出售了除本次资产出售交易各方约定由公司保留的全部资产及负责，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、宁波信达中建、安徽信达房产、嘉兴信达建设、青岛信达荣昌、新疆信达银通、台州信达置业、吉林信达金都置业有限公司、上海信达立人、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（后更名为“海南信达置业”）的 100% 股权，本次非公开发行股票价格为 6.00 元 / 股，每股面值 1 元，其中：向信达投资发行 768,887,057 股、深圳建信发行 27,472,550 股、海南建信发行 30,619,400 股、赣粤高速发行 100,242,666 股、正元投资有限公司发行 100,003,833 股，本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份，为本公司的第一大股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	童传江 吴杉

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	4,850,493,791.51	4,479,506,484.87	8.28	4,007,250,368.87
归属于上市公司股东的净利润	767,678,480.25	703,899,215.38	9.06	613,784,293.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	568,837,396.55	551,781,798.38	3.09	507,693,957.09
经营活动产生的现金流量净额	-5,832,061,343.23	-3,205,034,174.08	不适用	-2,225,141,157.70
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	7,790,527,030.76	7,150,174,546.32	8.96	6,599,287,862.47
总资产	37,714,170,538.50	24,410,479,477.36	54.50	19,564,056,275.63

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.50	0.46	8.70	0.40
稀释每股收益(元/股)	0.50	0.46	8.70	0.40
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.37	0.36	2.78	0.33
加权平均净资产收益率(%)	10.31	10.25	增加0.06个百分点	9.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.64	8.04	减少0.4个百分点	7.90

二、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注（如适用）	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	147,667,313.19	主要为丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	93,036,952.36	97,502,662.30
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,645,009.80		7,384,095.00	5,820,385.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			319,511.11	979,226.11
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益			5,219,701.07	4,048,240.00
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产、国债回购业务取得的投资收	60,893,567.24	可供出售金融资产出售收益、国债回购收益	24,608,291.72	7,683,886.29

益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				93,661.20
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	55,319,037.94	主要为不需支付的应付款项	68,153,217.14	-1,017,904.23
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,996,255.73	可供出售金融资产分红	4,120,090.82	
少数股东权益影响额	-2,549,804.22		-986,694.64	-2,572,149.41
所得税影响额	-67,130,295.98		-49,737,747.58	-6,447,671.06
合计	198,841,083.70		152,117,417.00	106,090,336.20

三、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产-宁波韵升股票	178,461,186.88	169,083,442.45	-9,377,744.43	42,202,738.71
可供出售金融资产-其他		48,450,000.0	48,450,000.0	
合计	178,461,186.88	217,533,442.45	39,072,255.57	42,202,738.71

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司按照“创新模式、做大规模、提升效益”的总体思路，围绕“一个主题，两项突破，三大措施”开展工作，开展运营提升主题年，实现金融地产和规模化两个方面的突破，采取创新、改革、深化三大措施，狠抓落实，经营管理工作取得了一定的成果。

报告期内，公司实现营业收入 48.50 亿元，比上年同期 44.80 亿元增长 8.26%；其中，房地产项目结转营业收入 42.17 亿元，较上年同期 40.43 亿元增长 4.30%；利润总额 10.31 亿元，较上年同期 8.91 亿元增长 15.71%，实现净利润 7.61 亿元，较上年同期 7.36 亿元增长 3.40%；归属母公司净利润 7.68 亿元，较上年同期 7.04 亿元增长 9.09%。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司资产总额为 377.14 亿元，较年初 244.10 亿元增加 133.04 亿元；负债总额 294.83 亿元，较年初 168 亿元增加 126.83 亿元；净资产 82.31 亿元，较年初 76.11 亿元增加 6.20 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 77.91 亿元，较年初 71.50 亿元增加 6.41 亿元；资产负债率为 78.18%，较年初增长 9.36 个百分点，主要是报告期内业务规模扩大，借款增加所致。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是深入开展运营管理年活动。围绕“运营提升”主题，统筹优化成本、产品、营销等各环节，不断加快开发销售速度，提高项目运营效率。强化项目动态成本监控，加大成本检查力度，控制各项成本费用支出；关注客户需求点，以客户为导向提高产品设计能力，合理配置成本投入，不断提升产品性价比；不断加强对区域市场客户需求分析，新获取项目广泛应用蓝系列等产品线研究成果，提高产品研发工作效率；不断加强工程质量管理，重视质量通病的治理，不断提高公司产品质量。报告期内，公司信达·海天下项目一、二期凭借高水平的规划设计、优秀的工程与环境质量，荣获我国房地产业开发项目的综合性大奖“广厦奖”。

二是大力推进金融地产业务模式创新。2014 年，公司专门设立了投融资部，在所属公司设立投融资专岗，为金融地产业务模式创新提供了组织保障。公司与中国信达不良资产经营业务协同，积极参与嘉粤集团破产重整，通过承债式收购嘉粤集团房地产项目，利用金融地产业务实现了规模扩张，实现了差异化发展模式的突破。公司积极为信达系统提供房地产专业咨询和项目监管服务，增加中间业务收入。报告期内，公司在上海成功举办了以“新常态下的房地产创新与发展”为主题的信达金融地产论坛活动，进一步阐述了信达地产的发展模式和品牌特色。

三是项目拓展与城市布局取得突破。公司根据区域发展战略，加强与信达系统的协同联动，多渠道获取项目储备，为公司持续发展奠定了坚实的基础。报告期内实现新增土地储备规划建筑面积 304.48 万平方米，达到公司重组上市后的历史最高水平。新增储备中，长三角、中部地区、珠三角分别占比 20.23%、29.54%、41.35%，上海、宁波、安徽、重庆、沈阳、海南等所属公司实

施了区域深耕战略；通过与中国信达广东省分公司协同，以承债式收购方式获取嘉粤集团项目，实现了珠三角区域的战略布局。

四是加强营销工作，千方百计去化库存。2014年，面对房地产新常态的市场挑战，公司系统调整营销工作思路，结合各地市场“一司一策”、“一项目一策”研究去化方案。在营销模式上，加强与电商平台的合作，采取联合代理、全员营销等策略，积极尝试微信等自媒体营销，努力加快销售节奏。在营销管控方面，努力提高公司系统营销工作的规范化和有效性，优化明源销售系统，开展营销费用管理专项工作，提高营销管理精细化水平。公司加强政策研究和市场监测，及时调整销售策略，努力提高销售业绩。报告期内，公司累计实现房地产销售面积 66.91 万平方米，同比增长 9%；销售合同额 66.04 亿元，同比增长 28.5%。

五是加强基础管理工作，进一步夯实发展基础。报告期内，公司推进十大战略课题研究，为编制新五年战略规划做好前期研究工作。持续改进市值管理工作，通过“走出去、迎进来”，加强与投资者的交流。加强资金管理，资金使用效率有所提高。按照“权限适度下放、简化工作流程、减少审批环节”的思路，完善企业制度和内部管理，工作效率有所提高。公司持续推进人才工程建设，人力资源配置得到优化。完善薪酬管理体系，努力提高公司薪酬管理科学化、市场化水平。积极推动企业文化建设工作，增强员工企业社会责任意识。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,850,493,791.51	4,479,506,484.87	8.28
营业成本	3,114,531,762.33	2,825,856,587.51	10.22
销售费用	173,404,036.48	119,940,040.45	44.58
管理费用	359,509,544.81	335,907,924.68	7.03
财务费用	299,368,932.61	210,156,071.90	42.45
经营活动产生的现金流量净额	-5,832,061,343.23	-3,205,034,174.08	不适用
投资活动产生的现金流量净额	114,716,829.10	680,969,824.85	-83.15
筹资活动产生的现金流量净额	5,194,250,690.86	2,661,884,248.14	95.13

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 48.50 亿元，比上年同期 44.80 亿元增长 8.26%，其中房地产业务结转收入 42.17 亿元，比上年同期 40.43 亿元增长 4.30%，主要是报告期内竣工交付面积有所增长。

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	2,724,653,488.36	87.48	2,557,569,782.51	90.51	6.53	
物业管理	物业管理成本	144,554,870.31	4.64	132,318,356.38	4.68	9.25	

4 费用

项目	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	173,404,036.48	119,940,040.45	44.58	加大销售力度, 广告宣传、策划费用增加
财务费用	299,368,932.61	210,156,071.90	42.45	借款增加, 利息相应增加
资产减值损失	89,367,207.58	10,668,429.66	737.68	计提存货跌价准备
营业外支出	2,130,696.81	3,166,099.22	-32.70	支付客户补偿金减少
所得税费用	270,398,754.93	155,093,289.49	74.35	应纳税所得额增加

5 现金流

公司报告期内经营活动现金流量净额-58.32 亿元，净利润 7.61 亿元，主要是报告期内因规模扩大，新增土地储备所致。

报告期内公司主要现金流项目构成及变动情况如下：

项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	同比变动 30%以上主因
经营活动现金流主要构成				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,644,671,676.05	4,722,053,752.73	19.54	
收到其他与经营活动有关的现金	5,401,283,010.69	2,733,614,873.66	97.59	收回保证金、往来款
购买商品、接受劳务支付的现金	10,456,590,191.84	5,839,814,779.44	79.06	支付土地款、工程款
支付其他与经营活动有关的现金	5,151,558,766.11	3,714,853,552.95	38.67	支付保证金、往来款
投资活动现金流主要构成				
收回投资收到的现金	43,022,254,933.80	44,447,321,368.79	-3.21	国债回购
取得投资收益收到的现金	72,820,088.17	105,434,566.91	-30.93	收到现金分红减少
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	426,080,327.06	140,522,681.80	203.21	处置投资性房地产
收到其他与投资活动有关的现金	254,051,166.33	0.00	不适用	收回联营企业拆借资金
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	696,210,273.93	416,185,260.81	67.28	处置子公司收到现金流增加
投资支付的现金	43,753,658,738.00	44,414,270,000.00	-1.49	国债回购
支付其他与投资活动有关的现金	575,000,000.00		不适用	支付委托贷款本金、定期存款本金
筹资活动现金流主要构成				
吸收投资收到的现金	44,100,000.00	4,900,000.00	800.00	子公司吸收少数股东投资增加
取得借款收到的现金	12,504,143,000.00	7,409,043,543.70	68.77	长、短期借款增加
收到其他与筹资活动有关的现金	178,571,343.68	60,000,000.00	197.62	收到资金拆借款
偿还债务支付的现金	5,425,281,056.49	3,393,833,759.02	59.86	偿还借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,650,085,415.59	998,159,576.67	65.31	借款增加，支付利息增加；以及母公司对外分红
支付其他与筹资活动有关的现金	457,197,180.74	420,065,959.87	8.84	

6 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润总额 10.31 亿元，其中投资收益 5.33 亿元，较上年同期 2.69 亿元增长 98.14%，主要是权益法核算的投资收益增加，以及处置子公司股权丧失控制权后，剩余股权以公允价值计量产生的利得等。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司第六十三次（2014 年第 3 次）股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》。公司已取得中国银行间市场交易商协会特别会员资格，并于报告期内由主承销商向中国银行间市场交易商协会提交了相关文件，尚待进一步反馈意见。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

公司在 2011 年制订了《信达地产五年发展规划纲要（2011-2015）》，作为在“十二五”期间指导公司发展的纲领性文件。规划明确了“依托信达系统资源、立足地产开发市场、发挥上市公司优势、实现公司持续发展”为主题的发展定位，并提出积极拓展项目、实施战略融资、加强战略协作、提升产品与品牌、强化组织管控五个方面的战略实施路径。

2014 年公司积极进取，在这五个方面均取得了一定的进展。在稳步提高销售业绩、拓宽融资渠道的情况下，公司通过多种方式拓展项目，土地储备数量明显提高，城市布局和产品结构得到优化，公司持续发展能力得到增强。为满足公司经营发展的资金需求，公司采取银行、信托、房地产基金、资管计划、协同融资等多种融资方式，不断优化资金结构，有效控制融资成本。在项目和资金方面加强信达系统协同联动，集团协同效应初步显现，业务和盈利模式有所提升。通过推进产品标准化工程建设、探索互联网营销推广、举办信达金融地产论坛活动，公司产品与品牌有所提升。通过优化授权体系、强化风险管控、推进人才培养工程建设、开展运营提升年活动，公司集团管控能力和组织效率稳步提高。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 66.91 万平方米，同比增长 9%；销售合同额 66.04 亿元，同比增长 28.5%。公司房地产出租累计实现合同租金约 6100 万元。

报告期内，新开工面积 155 万平方米，同比增长 7.5%；竣工面积 89.88 万平方米，同比增长 80.2%。截至 2014 年 12 月 31 日，公司在建面积 336.49 万平方米。报告期内，公司积极关注土地市场动向，不断深化与中国信达的协同联动，全年通过股权收购与土地市场挂牌等方式，新增土地储备规划建筑面积 304.48 万平方米。截至 2014 年 12 月 31 日，公司储备项目规划建筑面积 544.6 万平方米。

(4) 其他

1) 房地产项目结转情况

单位：万平方米

地区	2014 年度结转面积	1-3 季度结转面积	4 季度结转面积
长三角地区	22.53	12.13	10.40
中部地区	13.90	7.81	6.09
环渤海地区	10.37	1.82	8.55
其他地区	5.41	1.57	3.84
合计	52.21	23.33	28.88

2) 房地产销售情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

产品类型	年内可售面积	实际销售面积	销售合同额	销售均价
住宅	161.66	61.44	57.60	9,375
商业	10.85	3.11	5.31	17,034
办公	19.50	2.36	3.13	13,263
合计	192.01	66.91	66.04	9,869

3) 房地产出租情况

单位：平方米、%、元、元/月/平方米

地区	建筑面积	月平均可出租面积	月平均已出租面积	月平均出租率	全年累计合同租金	平均租金
环渤海地区	13,559.51	12,238.51	10,866.12	88.79	4,362,881.10	33.46
长三角地区	25,687.85	25,669.45	23,233.65	90.51	23,690,598.88	84.97
中部地区	35,891.75	30,641.66	20,049.13	65.43	9,713,914.45	40.38
其他地区	31,732.93	31,178.58	30,050.62	96.38	23,232,187.55	64.43
合计	106,872.04	99,728.20	84,199.52	84.43	60,999,581.98	60.37

备注：出租物业主要为办公楼业态，租期以短、中期为主。

4) 房地产项目融资情况

2014 年度公司主要融资途径为银行贷款、信托融资及基金等其他融资，2014 年末公司各类融资总余额为 201.51 亿元，其中银行贷款为 70.93 亿元，信托融资为 73.17 亿元，基金及其他融资 57.41 亿元。2014 年末公司对外担保总额为 127.87 亿元。2014 年度公司加权平均融资成本为 9.1%。报告期内利息资本化金额 13.1 亿元，利息资本化比例 78.94%

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房屋销售收入	4,216,862,589.43	2,724,653,488.36	35.39	4.30	6.53	减少 1.35 个百分点
物业管理	147,932,648.36	144,554,870.31	2.28	11.54	9.25	增加 2.05 个百分点
其他	83,149,154.39	51,143,855.95	38.49	-10.13	-5.94	减少 2.74 个百分点
合计	4,447,944,392.18	2,920,352,214.62	34.34	4.21	6.42	减少 1.36 个百分点

注: 主营业务收入—其他: 主要为投资性房地产收入。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
长三角地区	2,096,119,834.68	-16.29
中部地区	1,039,916,148.07	51.28
环渤海地区	634,432,854.11	803.43
其他地区	677,475,555.32	-32.70
合计	4,447,944,392.18	4.21

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,745,344,422.78	7.28	2,898,614,892.53	11.87	-5.29	
预付款项	318,477,490.70	0.84	339,567,647.00	1.39	-6.21	
应收账款	397,427,047.50	1.05	355,079,146.00	1.45	11.93	
其他应收款	534,449,567.61	1.42	1,015,167,498.68	4.16	-47.35	余额较期初减少 47.35%，主要是收回保证金
存货	30,167,909,983.51	79.99	17,400,175,511.57	71.28	73.38	余额较期初增加 73.38%，主要是新增土地储备，详见董事会报告

						一、(五).5 报告期内新增项目情况
其他流动资产	1,317,233,201.93	3.49	207,925,696.84	0.85	533.51	余额较期初增加 533.51%，主要是国债回购余额、应交税费重分类，详见审计报告附注七、11
可供出售金融资产	461,171,054.81	1.22	379,300,458.24	1.55	21.58	
长期股权投资	692,803,095.38	1.84	471,343,059.87	1.93	46.98	余额较期初增加 46.98%，主要是处置子公司新疆恒信雅居房地产开发有限公司股权，由成本法改权益法核算所致，详见审计报告附注七、15
投资性房地产	592,521,632.74	1.57	791,784,227.14	3.24	-25.17	
固定资产	87,075,205.00	0.23	93,574,435.49	0.38	-6.95	
在建工程	2,981,132.90	0.01	3,313,167.40	0.01	-10.02	
无形资产	3,080,246.54	0.01	5,225,850.76	0.02	-41.06	余额较期初减少 41.06%，主要是土地使用权减少
短期借款	3,912,140,000.00	10.37	1,422,328,000.00	5.83	175.05	余额较期初增加 175.05%，主要是规模做大，短期借款增加，详见审计报告附注七、24
应付账款	3,238,297,225.44	8.59	937,478,679.23	3.84	245.43	余额较期初增加 245.43%，主要是安徽信达房产应付土地款、工程款增加
预收账款	4,274,710,278.99	11.33	2,872,219,604.94	11.77	48.83	余额较期初增加 48.83%，主要是预收售房款增加
其他应付款	743,189,906.74	1.97	692,072,289.25	2.84	7.39	
应付利息	156,535,950.26	0.42	66,201,383.94	0.27	136.45	余额较期初增加 136.45%，主要是应付长期借款利息增加，详见审计报告附注七、29
一年内到期的非流动负债	3,461,719,145.70	9.18	2,999,940,000.00	12.29	15.39	
长期借款	10,520,001,359.37	27.89	7,080,991,408.86	29.01	48.57	余额较期初增加

						48.57%，主要是规模做大，长期借款增加，详见审计报告附注七、33
长期应付款	2,257,000,000.00	5.98	11,739,152.70	0.05	19,126.26	余额较期初增加19126.26%，主要是向中国信达承债式收购嘉粤集团5家子公司形成的负债，详见审计报告八、2
递延所得税负债	95,461,234.00	0.25	57,157,068.90	0.23	67.02	余额较期初增加67.02%，主要是处置新疆恒信雅居房地产开发有限公司部分股权，剩余股权按公允价值计量产生应纳税暂时性差异，详见审计报告附注七、23

(四) 核心竞争力分析

信达地产的竞争能力主要体现在协同优势、精细化管理提升、企业团队、企业文化四个方面。

(1) 协同优势方面

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司的比较优势在于中国信达系统资源能够为公司发展提供项目和资金方面的支持。信达地产将借助中国信达系统资源，继续加强集团协同联动，不断创新公司业务模式和盈利模式。在业务模式方面，借助中国信达的不良资产经营、投资及资产管理和金融服务功能优势，由原来的全产业链的房地产开发商向房地产投资商与房地产专业服务商相结合转变；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、咨询监管业务收入以及投资收益等多元化收入来源转变。随着中国信达上市后的进一步发展，共享业务、客户资源与组织网络等的协同效应将进一步显现，将为信达地产的发展创造更广阔的市场空间。在房地产市场的周期性变化中，存在房地产企业与项目的重整重组和特殊机遇投资机会，信达地产依托中国信达集团协同，具有一定的反周期运作能力和并购实力。

(2) 精细化管理提升方面

公司通过开展主题管理年活动等方式不断提升精细化管理水平。2011年，开展成本管理年活动，通过健全成本管理体系、加大集中采购力度、规范开展招投标工作，成本管理有所提高。2012年，开展产品管理年活动，通过做好项目定位和规划设计、推行项目建造标准、深化产品线研究和应用，产品性价比和市场竞争力有所提高。2013年，开展营销管理年活动，不断提高营销

能力，并以营销为龙头，以客户为导向，带动各个开发环节的精细化管理水平。2014年，公司开展运营提升年活动，探索标准化的房地产项目运营体系，提高项目运营效率。2015年，公司将秉持客户至上的理念，倡导客户思维，在成本、产品、营销、物业等领域突出客户导向、精耕细作，努力为客户创造价值。

(3) 企业团队方面

公司具有和谐、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。信达地产重组上市以来，经过磨合，组织结构和管控模式得到完善，公司管理水平有所提高。信达地产很多下属子公司伴随中国房地产业的起步而成长，产品品牌在区域市场具有一定的影响力，开发项目多次荣膺“广厦奖”等国家级奖项，公司专业能力得到市场认可。管理团队市场化意识较强，管理比较规范，培养了一批房地产专业人才，具有在当地进行城市深耕的基础。随着公司推进人才工程建设，实施“信之源”大学生培养计划和“达以远”人才梯队计划，加大市场化人才引进，公司人力资源不断改善，团队活力持续提高。2015年，公司还将进一步加快青年骨干培养使用，实现青年干部占比“双十目标”。

(4) 企业文化方面

公司具有良好的公司治理文化，公司治理机制在公司发展中积极发挥作用。公司倡导阳光清新的企业文化，以文化聚人心，用文化促发展，形成了建功立业、争优创先的良好氛围。执行文化、创新文化、合规文化深入人心，大局意识、责任意识、风险意识得到加强。2013年，公司生动开展上市五周年活动。2014年，隆重举办信达金融地产论坛，公司不断发展壮大，发展模式得到资本市场认可，这些都增强了员工对信达地产的认同度和归属感，进一步提升了公司凝聚力。公司积极推动企业文化建设，从文化建设角度促进公司全面均衡发展，荣获“2013-2014年全国金融系统企业文化建设先进单位”称号。公司秉持“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

权益法核算的长期股权投资(单位：元)

被投资单位	主营业务	年末数	年初数	增减变动	在被投资单位持股比例(%)
新疆广电传输网络有限责任公司	广电传输	0.00	0.00	0.00	49.00

山东世纪物业 经营管理有限 公司	物业管理	831,424.36	761,655.46	69,768.90	49.00
上海万茸置业 有限公司	房地产	216,831,631.55	116,755,243.91	100,076,387.64	40.00
上海信达汇融 股权投资基金 管理有限公司	投资管理	16,076,763.63	14,433,514.97	1,643,248.66	49.00
宁波沁伦投资 中心(有限合 伙)	股权投资管 理、实业投资	179,091,393.76	188,278,171.06	-9,186,777.30	20.75
嘉兴经房置业 有限公司	房地产开发 与经营	74,753,637.22	75,307,896.32	-554,259.10	49.00
宁波杉杉鸿发 置业有限公司	房地产	80,316,284.07	75,806,578.15	4,509,705.92	45.00
新疆恒信雅居 房地产开发有 限公司	房地产	124,901,960.79	0.00	124,901,960.79	49.00
合计		692,803,095.38	471,343,059.87	221,460,035.51	

按成本计量的可供出售金融资产

报告期内，公司将持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且公允价值不能可靠计量的权益性投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，如下表(单位：元)

被投资单位	主营业务	年末数	年初数	增减变动	在被投资 单位持股 比例 (%)
长春华信房地产 开发有限公司	房地产	0.00	1,451,659.00	-1,451,659.00	
中投信用担保有 限公司	担保业务、 融资咨询	30,000,000.00	30,000,000.00		3
领锐资产管理股 份有限公司	投资、咨询	149,159,640.32	149,159,640.32		4.19
烟台京都物业管 理有限公司	物业管理	200,000.00	200,000.00		20
广州立成投资发 展有限公司	投资、咨询	20,027,972.04	20,027,972.04		17.32
宁波汇融沁源股 权投资合伙企业 (有限合伙)	投资、咨询	44,250,000.00	0.00	44,250,000.00	20
合计		243,637,612.36	200,839,271.36	42,798,341.00	

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600366	宁波韵升	9,202,873.54	2.03	169,083,442.45	42,202,738.71	-5,385,160.45	可供出售金融资产	
合计		9,202,873.54	/	169,083,442.45	42,202,738.71	-5,385,160.45	/	/

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
中投信用担保有限公司	30,000,000.00		3.00	30,000,000.00	0.00	0.00	可供出售金融资产	
合计	30,000,000.00		/	30,000,000.00	0.00	0.00	/	/

(3) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入 股份数量 (股)	使用的资 金数量 (元)	报告期卖出股 份数量(股)	期末股份数量 (股)	产生的投资收益 (元)
宁波韵升	12,969,563.00	0.00	0.00	2,500,000.00	10,469,563.00	40,257,304.26

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方 名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款 利率	借 款 用 途	抵 押 物 或 担 保 人	是 否 逾 期	是 否 关 联 交 易	是 否 展 期	是 否 涉 诉	资 金 来 源 并 说 明 是 否 为 募 集 资 金	关 联 关 系
重庆信达星城置业有限公司	400,000,000.00	2013-10-08~2014-02-17	0.12			否	是	否	否		全资子公司
重庆信达星城置业有限公司	70,000,000.00	2014-03-03~2014-05-23	0.12			否	是	否	否		全资子公司
达菲房地产发展(深圳有限公司)	230,000,000.00	2014-12-26~2015-12-26	0.12			否	否	否	否		
合肥亚太科技发展有限公司	45,000,000.00	2014-06-04~2015-06-04	0.12			否	否	是	否		

委托贷款情况说明

上表列举的对重庆信达星城置业有限公司委托贷款为公司内部委贷,产生的利息收支已作为内部交易进行抵消,对公司损益无影响;对合肥亚太科技发展有限公司的委托贷款报告期内共产生利息收入 300.60 万元。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
国债回购	自有资金							
货币基金	自有资金							

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

公司利用闲置资金开展国债回购、货币基金业务，全年日平均资金占用额约为 4.85 亿元，取得收益 2,108.25 万元，折合平均年化净收益率约为 4.3%。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

被投资的公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例(%)	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)	净利润(元)
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	5,590,106,722.44	1,327,780,200.42	140,191,681.73
宁波信达中建	房地产开发等	100	17,969.00	7,698,506,411.42	1,951,118,120.46	202,352,304.98
安徽信达房产	房地产开发等	100	15,000.00	9,423,078,832.22	869,206,154.27	221,904,170.05
嘉兴信达建设	房地产开发等	100	6,020.00	2,630,784,781.03	724,849,779.37	75,263,017.36
青岛信达荣昌	房地产开发等	100	2,000.00	139,385,101.40	42,303,646.70	-21,430,444.56
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	1,100,345,728.22	673,458,434.37	187,117,377.34
台州信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	874,635,531.17	198,055,639.80	18,357,148.21
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	976,027,337.83	316,052,453.91	39,432,988.70
沈阳穗港	房地产开发等	100	30,000.00	1,303,024,253.30	620,336,239.50	8,373,739.36
信达阜新房产	房地产开发等	70	10,000.00	633,099,463.91	10,341,604.67	-73,731,506.42
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	4,151,444,605.73	786,733,462.99	120,454,399.62
青岛信达置业	房地产开发等	100	20,000.00	1,258,312,104.72	163,142,532.10	21,893,757.77
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	2,516,031,279.28	41,772,301.85	-6,246,164.94
山西信达房产	房地产开发等	100	5,000.00	267,189,402.69	37,111,718.79	-2,625,269.79

长春信达丰瑞	房地产开发等	53	20,000.00	936,386,248.42	204,610,066.76	10,186,044.76
沈阳理想置业	房地产开发等	100	10,000.00	175,764,326.65	99,268,913.72	-731,086.28
深圳信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	9,118,865.80	8,707,707.63	-1,292,292.37
吉林信达建设	房地产开发等	100	5,000.00	9,517,444.56	9,377,215.46	-622,784.54
广州信达置业	房地产开发等	100	10,000.00	2,397,635,866.38	-655,066.31	-100,655,066.31

注：1. 沈阳理想置业、深圳信达置业、吉林信达建设、广州信达置业为公司新设成立的全资子公司，

2. 报告期内，沈阳理想置业以资产收购方式取得沈阳德利置业有限公司 100%股权；广州信达置业向中国信达承债式收购广东嘉骏投资置业有限公司、湛江市云宇房地产有限公司、湛江市兰花房地产开发有限公司、广州市润越投资有限公司、广州中铼房地产开发有限公司 5 家公司 100%股权。

3. 原持有的全资子公司吉林信达金都置业有限公司 100%股权报告期内已转让，股权转让确认的投资收益为 22,350,188.65 元。

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

(1) 期末在建项目情况

单位：万平方米

序号	企业名称	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类别	在建面积
1	上海信达银泰	100%	信达蓝爵	上海	住宅	15.96
2	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅	2.18
3	宁波信达中建	100%	高桥项目	宁波	住宅	21.94
4	宁波信达中建、嘉兴信达建设	66.5%	信达银郡二期	绍兴	住宅	17.67
5	宁波信达中建、嘉兴信达建设	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
6	宁波信达中建	100%	格兰晴天	宁波	住宅	15.61
7	安徽信达房产	100%	新际国际三期	合肥	写字楼	14.63
8	安徽信达房产	100%	银杏尚郡二期	合肥	住宅	15.15
9	安徽信达房产、宁波信达中建	100%	信达·天御一期	合肥	住宅	30.07
10	安徽信达房产	100%	秀山·信达城一期	马鞍山	住宅	23.88
11	安徽信达房产	100%	秀山·信达城二期 D 地块	马鞍山	住宅	12.35
12	安徽信达房产	80%	信达大厦	芜湖	写字楼	1.84
13	安徽信达房产	80%	荷塘月色	芜湖	住宅	8.26
14	安徽信达房产	100%	蓝湖郡一期	芜湖	商住	13.27
15	安徽信达房产	51%	海上传奇	芜湖	住宅	11.29
16	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.31
17	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	10.75
18	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
19	青岛信达置业	100%	蓝庭福邸	青岛	住宅	11.82
20	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期	乌鲁木齐	住宅	7.40
21	台州信达置业	100%	信达兰韵春天	台州	住宅	9.83
22	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾一期(二标段)	长春	住宅	1.15
23	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
24	沈阳穗港	100%	理想新城一期二组团	沈阳	住宅	2.18

25	信达阜新房产	70%	信达泉天下一期	阜新	住宅	11.95
26	山西信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
27	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
28	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
合计						336.49

(2) 期末储备项目情况

单位：万平方米、元 / 平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	土地面积	规划建筑面积	其中：计容规划建筑面积	楼面地价	用地性质
1	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	3.14	6.29	6.29	3208	保障房
2	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	上海	0.51	0.76	0.76	115	住宅
3	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-02、09-06 地块	上海	7.89	12.35	12.35	6842	住宅
4	上海信达银泰、上海信达立人	100%	松江区中山街道地块	上海	5.72	9.37	9.37	14007	住宅
5	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期 剩余土地	宁波	1.83	2.92	2.92	2345	住宅
6	宁波信达中建	100%	下应“B”地块	宁波	11.86	16.6	16.6	3214	住宅
7	宁波信达中建	100%	东钱湖 07-7 地块	宁波	14.14	21.21	21.21	4649	住宅
8	宁波信达中建	100%	嘉兴 2014 南-004 号	嘉兴	10.76	19.38	19.38	1671	住宅
9	安徽信达房产	100%	蓝湖郡剩余土地	芜湖	7.28	17.5	12.61	2979	商住
10	安徽信达房产	51%	海上传奇剩余土地	芜湖	9.11	37.24	26.98	2233	商住
11	安徽信达房产	100%	秀山·信达城剩余土地	马鞍山	8.43	24.98	22.00	1500	住宅
12	安徽信达房产、宁波信达中建	100%	信达·天御剩余土地	合肥	20.75	91.05	64.86	4075	居住、商业及社区配套
13	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉三期	嘉兴	5.51	19.09	15.49	1652	住宅
14	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭二期	嘉兴	5.09	17.36	13.44	2957	住宅
15	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期 剩余土地	乌鲁木齐	1.19	5.26	5.26	156	住宅

16	新疆信达银通	100%	水西沟项目土地	乌鲁木齐	0.84	0.42	0.42	90	住宅
17	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾剩余土地	长春	8.23	16.14	12.34	2000	住宅
18	海南信达置业	100%	海天下三期剩余土地	海口	2.19	4.24	3.00	284	住宅
19	海南信达置业	100%	信达海天下五期	海口	8.30	6.90	5.90	391	商业
20	海南信达置业	70%	南丽湖1号二期	海口	31.76	11.75	11.75	610	住宅
21	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	6.24	12.48	12.48	1159	住宅
22	沈阳穗港	100%	信达理想新城剩余土地	沈阳	25.69	36.15	36.15	1033	住宅
23	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	1.21	4.22	4.22	4030	住宅
24	阜新信达房产	70%	信达泉天下剩余土地	阜新	20.26	18.77	18.77	554	住宅
25	信达重庆房产	100%	重庆沙坪坝区双碑组团地块	重庆	4.85	18.76	13.93	3238	住宅、商业
26	广州信达置业	100%	嘉粤集团项目地块	广州、湛江	31.44	113.41	113.41	1990	住宅、商业
合计					254.23	544.60	481.89		

备注：新疆雅山新天地南侧土地 19.57 万平方米因合作开发，从公司土地储备表中剔除。

(3) 报告期内新开工项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类型	开工面积
1	安徽信达房产	100%	蓝湖郡一期	芜湖	住宅	13.27
2	安徽信达房产	51%	海上传奇	芜湖	住宅	11.29
3	安徽信达房产、宁波信达中建	100%	信达·天御一期	合肥	住宅	30.07
4	安徽信达房产	100%	秀山·信达城二期D地块	马鞍山	写字楼	12.35
5	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C2 高层 25#、31-33#楼	乌鲁木齐	住宅	6.82
6	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
7	沈阳穗港	100%	信达理想城一期二组团	沈阳	住宅	3.14
8	山西信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
9	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
10	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
11	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
12	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾一期	长春	住宅	1.15

13	宁波信达中建	100%	高桥项目	宁波	住宅	21.94
合计						155.00

(4) 报告期内竣工项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类型	竣工面积
1	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块一期	宁波	住宅	7.74
2	宁波信达中建	100%	月湖项目	宁波	商业	2.35
3	宁波信达中建、嘉兴信达建设	100%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.50
4	安徽信达房产	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	14.31
5	安徽信达房产	100%	银杏尚郡一期	合肥	住宅	4.70
6	嘉兴信达建设	100%	信达南郡三期	嘉兴	住宅	10.73
7	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	1.52
8	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	12.20
9	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期 25#楼	乌鲁木齐	住宅	1.18
10	长春信达丰瑞	53%	信达·龙湾(一期一阶段)	长春	住宅	8.77
11	海南信达置业	100%	海天下三期 1 区	海口	住宅	4.33
12	沈阳穗港	100%	理想新城三期	沈阳	住宅	10.59
13	沈阳穗港	100%	理想新城一期二组团西侧商业	沈阳	商业	0.96
合计						89.88

(5) 报告期内新增项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	计容建筑面积	用地性质
1	信达阜新房产	70%	阜蒙县 2013-19-2 号地块	阜新	5.82	住宅
2	安徽信达房产	100%	秀山新区 2013-167 号地块	马鞍山	1.25	住宅
3	安徽信达房产、宁波信达中建	100%	合肥市包河区 S1406 号地块	合肥	88.70	居住、商业及社区配套
4	宁波信达中建	100%	高桥镇秀丰村、新联村 1 号居住地块	宁波	17.28	住宅
5	宁波信达中建	100%	嘉兴 2014 南-004 号	嘉兴	19.38	住宅
6	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	6.29	保障房

7	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-02、09-06 地块	上海	12.35	住宅
8	上海信达银泰	100%	松江区中山街道项目	上海	9.37	住宅
9	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	12.48	住宅
10	信达重庆房产	100%	重庆沙坪坝区双碑组团地块	重庆	13.93	住宅、商业
11	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	4.22	住宅
12	广州信达置业	100%	嘉粤集团项目地块	广州、湛江	113.41	住宅、商业
合计					304.48	

上述项目，均拟发展作销售。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

近年来，随着中国经济步入新常态，房地产行业也进入了新常态。房地产新常态下，市场分化和企业分化加剧，同时市场波动也蕴涵着并购重组、整合资源的机遇，行业集中度还会继续提高，优秀房地产企业还有很大的发展空间，这是公司对未来的基本判断。

在经济下行压力较大的情况下，房地产行业作为国民经济稳定器的作用显得更加重要。《政府工作报告》提出：“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”2015年，房地产政策将趋于平稳，以关注房价为主的短期行政调控政策将被以利率、信贷、税收等经济手段和不动产登记、户籍制度改革、集体用地入市等中长期制度建设取代。全国多数地区楼市仍在降温，尤其是三、四线城市库存压力较大，地方政府稳定房地产市场的意愿强烈，政策环境整体将向有利于去库存的方向发展。货币政策方面，2015年预计将趋于适度宽松，流动性得到改善，利率趋于下滑，从而为信贷、融资提供了较为宽松的资金环境。整体来看，去库存依然是2015年房地产行业的主题，销售是很多房地产企业工作的重中之重；市场分化、短期波动也是一种常态，预计不同城市市场将出现冷热不均、涨跌互现的状况，要求房地产企业提高市场灵敏度和应变能力。

我们认为，新常态下的房地产市场形势是周期性和结构性的叠加。周期性与经济周期、货币政策、年龄结构等息息相关。就全国范围而言，过去坐等土地升值、房价飙升的年代难以再现，投资型需求持续退出。现在是考验房地产企业内功的时候，一定程度上将促使房地产市场回归健康和理性，促使房地产企业回归本质和原点。在周期性变化的大背景下，依然存在结构性的机会，在供求关系向买方市场转移的同时，全行业仍然有庞大的需求存在，包括住宅领域的首次置业、改善型需求、健康养老、个性化需求，非住宅领域的体验性消费、产业聚集、商务办公等，尤其是轨道交通和互联网技术正在改变人们居住、工作和消费的空间模式。新型城镇化下，人口流入、产业发展在给一些城市的房地产带来机遇的同时，也会给人口流出、产业转移的城市带来一定的挑战。

综上所述，房地产企业对于土地、库存、资金、客户等资源要素都要放在房地产新常态这个大背景下进行重新认识，科学配置资源要素，同时进行产品创新、技术创新、组织创新和模式创新，这样才能在新常态的激烈竞争中不断谋求发展。

(二) 公司发展战略

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将借助信达系统的资源优势 and 品牌支持，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来发展定位为：具有信达特色的房地产开发与资本运作相结合的综合性房地产开发企业。公司的业务发展方向是：以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营、房地产金融业务和物业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，继续巩固既有区域市场地位，同时以市场为导向，以经济效益为核心，抓住机遇逐步进入其他区域，扩大公司的市场影响力。公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注首次置业和首次改善性需求，同时以写字楼为主探索发展优质持有型物业。

(三) 经营计划

2015 年，公司将围绕“守正出新、有所作为”的总体指导思想，主动适应房地产市场新常态和新趋势，紧紧依托集团协同业务优势，抓住集团协同业务机遇，推进模式转型和体制机制创新，提升房地产开发业务核心能力，强化风险管控，加强基础保障，奋力开创公司发展新局面。2015 年，公司计划签约销售额 80 亿元、回笼资金 70 亿元；计划新开工面积 140 万平方米，竣工面积 130 万平方米；计划完成土地投资额 60 亿元。

(1) 持续提升房地产业务核心能力。

一是积极创新营销方式，努力去化库存；二是加大产品研发力度，不断优化产品设计和户型功能，提高产品竞争力；三是加强成本管理，强化设计阶段的成本管理；四是逐步建立并完善项目计划管理及成果管理体系，提高项目运营效率。

(2) 创新业务和盈利模式，发展金融地产业务。

依托中国信达集团协同，重点关注以下业务机会：一是与中国信达不良资产经营和特殊机遇投资业务结合的协同项目；二是与中国信达资产管理业务结合，通过夹层拿地基金等方式获取项目，实现“基金拿地+小股操盘”的轻资产运作模式；三是发展轻资产业务，包括资本代建业务、受托管理处置、监督性管理服务。

(3) 加强资金统筹和融资工作，提高资金使用效率。

一是探索实施资金集中管理；二是加强预算管理，强化预算控制；三是积极拓宽融资渠道，降低融资成本；四是关注市场利率变化趋势，合理安排借款期限结构。

(4) 创新体制机制和管理模式，确保公司高效平稳运行。

一是优化考核激励机制，强化效益导向；二是优化公司治理制度，提高公司治理水平；三是强化战略管控，启动新一轮五年战略规划编制工作；四是强化内控和风险管理，加强内部审计和监督检查。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

截止 2014 年 12 月 31 日，公司在建项目共 28 个。根据项目开发进度，预计完成在建投资项目所需资金需求约 80 亿元。

(五) 可能面对的风险

(1) 行业风险

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

(2) 市场风险

市场库存将抑制房价过快上涨，客户买方市场的地位还在加强，投机投资需求将进一步萎缩，以首次置业、首次改善为主的刚性需求将成为市场主导，为此公司将开发适销对路的产品，不断提高产品标准化水平，提高开发和销售速度，主动降低市场风险。

(3) 财务风险

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

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2014 年新颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》，要求上述准则自 2014 年 7 月 1 日起实施，同时要求进行追溯调整。

公司董事会已通过《关于执行 2014 年新颁布或修订的企业会计准则的议案》，于 2014 年 7 月 1 日起执行上述企业会计准则，并按要求对上年同期或期初数相关项目及金额进行了追溯调整，具体调整项目和影响参见第五节“重要事项”十二、“执行新会计准则对合并财务报表的影响”部分。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、现金分红政策的制定情况

2012 年，根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》的要求，为完善公司利润分配政策，增强利润分配的透明度，保护公众投资者合法权益，结合公司实际情况，修订了公司《章程》中有关利润分配的条款。公司现行的利润分配具体政策如下：

(1) 利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

(2) 公司现金分红的具体条件和比例：除公司发生重大投资（当年投资金额达到公司经审计净资产的 10%）、经营情况发生重大变化等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正；具有充足的现金流、不影响公司正常经营和长期发展的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不低于母公司可供分配利润的 10%或最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

2015 年 3 月 19 日，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的有关规定，进一步对公司《章程》中有关利润分配的条款进行修订，该事项已经公司第十届董事会第二次（2014 年度）会议审议通过，还需提交股东大会审议。

2、现金分红政策的执行情况

2014 年 5 月 6 日，公司实施了 2013 年度每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税）的分配方案，派发现金红利 121,940,835.36 元。具体情况详见公司于 2014 年 4 月 23 日在上海证券交易所网站上刊登的《2013 年度现金红利分配实施公告》（临 2014-017 号）。报告期内，公司严格执行了有关分红原则及政策，分红标准及比例清晰明确，相关的决策程序和监督机制完备，独立董事尽职履责并发表意见，切实维护了股东特别是中小股东的合法权益。

2015 年 3 月 19 日，经公司第十届董事会第二次（2014 年度）会议审议，全体董事一致通过，同意公司 2014 年度进行利润分配，每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），派发现金红利总金额

152,426,044.20 元，不进行资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见，尚需经公司股东大会审议通过。

2014 年度，公司现金分红总额占当年归属于上市公司股东净利润的比例为 19.86%，符合公司《章程》的相关要求。2014 年度公司现金分红占净利润的比例未达到《上海证券交易所上市公司现金分红指引》鼓励的 30% 比例，主要是考虑到房地产行业是资金密集型行业，需要充足的资金保证公司的持续发展及财务安全。本次利润分配方案实施后的留存未分配利润将用于补充公司流动资金及项目投资，预计公司仍将保持良好收益水平。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2014 年		1.00		152,426,044.20	767,678,480.25	19.86
2013 年		0.80		121,940,835.36	703,899,215.38	17.32
2012 年		0.70		106,698,230.94	613,784,293.29	17.38

五、积极履行社会责任的工作情况

(1) 社会责任工作情况

报告期内，公司进一步努力加强推动企业社会责任管理工作深入开展，坚持四级联动、五位一体的社会责任管理工作架构；对公司 2014 年-2016 年社会责任工作进行系统思考和安排，提出三年工作方案；按照“试点先行，提炼模式，逐步推广”的方式，在公司系统设立 2 家社会责任综合示范实践基地，5 家主题示范实践基地，制定活动方案，推进各项社会责任实践工作；努力加强规范治理，关注各利益相关方的期望，与利益相关方互动，积极履行社会责任。深入研究进一步完善企业社会责任工作报告编写，多方学习借鉴，报告内容和形式又上新台阶，更加贴近公司工作，有利于各相关方了解公司情况。公司规范治理，关注利益相关方的期望，与利益相关方互动，积极履行社会责任。报告期内，公司董事会秘书石爱民在上海证券报·中国证券网主办的 2014 年度“金治理·上市公司优秀董秘”评选活动中，荣获“金治理·社会责任公司董秘奖”。公司全年无重大安全及质量责任事故，全年无重大环保问题。

公司 2014 年度社会责任报告详见上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

√适用 □不适用

(一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
<p>(1) 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案</p> <p>公司全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审，2009 年 2 月 17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第 379 号《民事裁定书》，裁定：1. 指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2. 再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第 32 号）的执行。2009 年 8 月 2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月 25 日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定：1. 本案由本院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见 2008 年之后各年度报告。</p>

<p>根据该裁定,本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。</p> <p>2011年5月,山东省高级人民法院组织双方进行调解,现在案件处于调解阶段,目前该案件调解未有实质性进展。</p> <p>信达投资2014年6月27日来函承诺:“对青岛兴源诉讼案,请贵公司自2014年6月30日起,尽快于1年内了结,对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于430重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出,我公司将在接到贵公司书面通知1个月内,履行现金弥补承诺。”详见公司于2014年6月28日在上海证券交易所网站披露的《关于公司控股股东重大资产重组承诺履行进展情况的公告》(临2014-022号)。</p>	
<p>(2) 新疆广电股权质押担保涉诉案件</p> <p>2001年6月29日,中国建设银行(2004年改制为中国建设银行股份有限公司,以下简称:“建设银行”)与公司原第一大股东北大青鸟有限公司(以下简称:“北大青鸟”)签订2001年公信7字第3号《人民币资金借款合同》(以下简称:“借款合同”),约定建设银行向北大青鸟发放43,000万元银行贷款,贷款期限为36个月,从2001年6月29日至2004年6月28日,贷款利率为月利率4.95%,按季结息。借款逾期后,对未按时还清的借款本金和利息,按借款逾期时中国人民银行规定的逾期利率和合同约定的结息方式计收利息和复利。</p> <p>2002年11月13日,北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称:“青鸟天桥”,2008年重组前公司简称)与中国建设银行签订《权利质押合同》,约定青鸟天桥将所持新疆广电传输网络有限责任公司(以下简称:“新疆广电”)</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况,详见2011年9月9日公司在上海证券交易所网站披露《关于公司涉及诉讼的公告》(临2011-014号)、2014年9月30日在上海证券交易所网站披露的《关于公司涉及诉讼的公告》(临2014-030号)、2015年1月1日在上海证券交易所网站披露的《关于公司涉及诉讼的公告》(临2015-001号)。</p>

的全部股权 9,800 万股(公司持股比例为 49%), 为北大青鸟上述债务中的 9,800 万元本金及相应利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金和其他相关费用提供质押担保。同时, 北大青鸟、湖南长城通信网络工程建设有限公司、湖南广播电视网络传输中心分别以其在河南广播电视网络投资有限公司、湖南省广播电视网络有限责任公司中所持全部股权为上述贷款提供担保。合同签订后, 建设银行向北大青鸟发放了上述贷款。截至 2011 年 9 月, 北大青鸟尚欠贷款本金 28,000 万元及其利息。

2011 年 9 月, 建设银行向北京市第一中级人民法院(以下简称“北京一中院”)提起民事诉讼, 要求北京北大青鸟偿还上述贷款的本金、利息以及违约金等; 并对信达地产等四被告为北大青鸟所负债务提供的股权质押在担保范围内享有优先受偿权; 被告承担全部诉讼费用。

一审判决情况: 北京市第一中级人民法院“(2011)一中民初字第 14417 号”《民事判决书》, 涉及公司的相关判决内容为: 建设银行与公司于 2002 年 11 月 13 日签订的“2001 年公权质 7 字第 4 号”《权利质押合同》无效, 驳回建设银行对公司的诉讼请求。详见公司于 2014 年 9 月 30 日在上海证券交易所网站披露的《关于公司涉及诉讼的公告》(临 2014-030 号)。

二审判决情况: 北京市高级人民法院“(2014)高民(商)终字第 04844 号”《民事判决书》, 涉及公司的相关判决内容为: 驳回上诉, 维持原判。详见公司于 2015 年 1 月 1 日在上海证券交易所网站披露的《关于公司涉及诉讼的公告》(临 2015-001 号)。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>1、为拓展主营业务，充分发挥中国信达系统业务协同联动优势，增加土地储备，公司全资子公司海南信达置业对中国信达海南省分公司全资持有的海南琼海市银海度假村相关资产进行收购，交易对价为 14,461 万元以及项目开发收益的 15%，获取琼海市银海度假村土地及地上建筑物等资产，并将收购资产直接过户或移交到项目公司名下。中国信达为公司实际控制人，本次资产收购构成关联交易。</p>	<p>关于本收购事项的具体情况，详见公司于 2014 年 2 月 27 日在上海证券交易所网站公布的《关于海南信达置业收购海南琼海市银海度假村相关资产暨关联交易的公告》（临 2014-007 号）。</p>
<p>2、公司全资子公司沈阳信达置业与沈才兴、曾静、成永柏等自然人股东签署了《沈阳德利置业有限公司股权转让协议》，沈阳信达置业将拟通过以人民币壹亿柒仟万元(17,000 万元)承债式收购沈阳德利置业有限公司 100%股权，获取其现有全部现状土地资产权益以及土地规划设计条件容许的项目开发建设权。本次收购不构成关联交易。</p>	<p>关于本收购事项的具体情况，详见公司于 2014 年 6 月 7 日在上海证券交易所网站公布《关于公司全资子公司沈阳信达理想置业收购沈阳德利置业 100%股权的公告》（临 2014-019 号）。</p>
<p>3、为了实现以广州为中心的珠三角区域战略布局，公司依托中国信达不良资产经营业务优势，与中国信达广东省分公司签署了关于嘉粤集团有限公司等 34 家公司（以下简称“嘉粤集团”）破产重整涉及收购房地产项目及债务重组事项的《合作框架协议》，指定公司全资子公司广州信达置业投资有限公司以 22.57 亿元承债式收购嘉粤集团下属五家房地产公司的 100%股权。其中，股权交易对价为零，重组债务本金总额为人民币</p>	<p>关于本收购事项的具体情况，详见公司于 2014 年 6 月 7 日在上海证券交易所网站公布的《关于协同中国信达重整嘉粤集团涉及收购房地产项目及债务重组事项暨关联交易的公告》（临 2014-020 号）。</p>

<p>22.57 亿元，重组宽限期为三年，重组宽限补偿金年率为 10.4%；中国信达广东省分公司另享有项目全部开发收益的 15%。2014 年 6 月 5 日，广东省湛江市中级人民法院裁定批准了嘉粤集团有限公司及其关联企业的重整计划。中国信达为公司实际控制人，本次资产收购构成关联交易。</p>	
<p>4、为优化资源配置，调整资产结构，公司在吉林长春产权交易中心公开挂牌转让公司全资子公司吉林信达金都置业有限公司 100%股权。受让方为吉林恒盛投资有限公司，成交价为人民币 68,630 万元。本次出售不构成关联交易。</p>	<p>关于本出售事项的具体情况，详见公司于 2014 年 7 月 18 日在上海证券交易所网站公布的《关于公司挂牌转让吉林信达金都置业有限公司 100%股权的公告》（临 2014-023 号）。</p>
<p>5、为优化资源配置，创新业务模式，公司全资子公司新疆信达银通置业有限公司在新疆产权交易所公开挂牌转让其全资子公司新疆恒信雅居房地产开发有限公司的 51%股权。保利（新疆）投资有限公司按照新疆产权交易所具体规定摘牌受让，成交价为人民币 13,000 万元。本次出售不构成关联交易。</p>	<p>关于本出售事项的具体情况，详见公司于 2014 年 12 月 23 日在上海证券交易所网站公布的《关于公司挂牌转让新疆恒信雅居房地产开发有限公司 51%股权的公告》（临 2014-037 号）。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
青岛坤炎资产管理有限公司、青岛樱花语言培训学校	青岛世纪大厦24楼及201户、4个车位	2014年5月30日	32,042,544.00		11,051,160.68	否	按评估值定价	是	是	1.07	
王玉贵、张雅青	天津翠泽园	2014年6月30日	40,600,000.00		12,419,096.32	否	按评估值定价	是	是	1.20	
上海新悦投资管理有限公司	上海众城大厦23楼	2014年6月24日	23,300,000.00		13,123,503.85	否	按评估值定价	是	是	1.27	
深圳市中孚泰文化建筑建设股份有限公司	深圳联合广场	2014年9月15日	48,230,000.00		17,392,892.22	否	按评估值定价	否	是	1.69	
武汉金汇矿业有限公司、武汉银泉行文化旅游投资有限公司、袁哲	武汉国际金融广场	2014年9月30日	45,000,000.00		20,066,236.67	否	按评估值定价	否	是	1.95	
广东佳信投资有限公司、姚玲	广州建和中心14-18、22-24层	2014年11月10日	193,600,000.00		53,811,175.01	否	按评估值定价	否	是	5.22	
保利(新疆)投资有限公司	新疆恒信雅居房地产开发有限公司51%股权	2014年12月30日	130,000,000.00	-35,193.03	119,817,948.45	否	按评估值定价	是	是	11.62	
吉林恒盛投资有限公司	吉林信达金都置业有限公司100%股权	2014年8月26日	686,300,000.00	-60,772,608.73	22,350,188.65	否	按评估值定价	是	是	2.17	

注:本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润适用于股权出售情况。

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 资产收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

关联交易事项：为拓展主营业务，充分发挥中国信达系统业务协同联动优势，增加土地储备，公司全资子公司海南信达置业对中国信达海南省分公司全资持有的海南琼海市银海度假村相关资产进行收购，交易对价为 14,461 万元以及项目开发收益的 15%，获取琼海市银海度假村土地及地上建筑物等资产，并将收购资产直接过户或移交到项目公司名下。中国信达为公司实际控制人，本次资产收购构成关联交易。

进展情况：2014 年 2 月 24 日，海南信达置业与中国信达海南省分公司签署《转让合同》及《转让补充合同》。海南信达置业在琼海市注册成立了琼海信达置业有限公司开发建设海南琼海项目，注册资本金 5000 万元。项目土地规划指标现已完成公示。

(二) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

关联交易事项：为了实现以广州为中心的珠三角区域战略布局，公司依托中国信达不良资产经营业务优势，与中国信达广东省分公司签署了关于嘉粤集团有限公司等 34 家公司（以下简称“嘉粤集团”）破产重整涉及收购房地产项目及债务重组事项的《合作框架协议》，指定公司全资子公司广州信达置业投资有限公司以 22.57 亿元承债式收购嘉粤集团下属五家房地产公司的 100% 股权。其中，股权交易对价为零，重组债务本金总额为人民币 22.57 亿元，重组宽限期为三年，重组宽限补偿金年率为 10.4%；中国信达广东省分公司另享有项目全部开发收益的 15%。2014 年 6 月 5 日，广东省湛江市中级人民法院裁定批准了嘉粤集团有限公司及其关联企业的重整计划。

进展情况：嘉粤集团上述五家房地产公司已纳入公司合并范围。

2、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
信达投资有限公司	控股股东				200,000,000.00	301,497,222.21	501,497,222.21
宁波秋实投资管理合伙企业	其他关联人				911,442,200.00	-108,559,283.40	802,882,916.60
宁波沁融股权投资合伙企业	其他关联人				501,081,666.66	540,833.32	501,622,499.98
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他关联人					973,200,000.00	973,200,000.00
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	其他关联人				488,977,049.99	-228,890,272.12	260,086,777.87
合计					2,101,500,916.65	937,788,500.01	3,039,289,416.66
关联债权债务形成原因		上述关联交易均为公司与对方单位的借款和利息。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		关联债权债务产生的利息主要资本化处理。					

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	全资子公司	嘉兴浅水湾置业有限公司	4,214.00	2013年11月28日	2013年11月28日	2016年1月28日	连带责任担保	否	否		否	是	其他关联人
信达地产股份有限公司	公司本部	吉林信达金都置业有	60,000.00	2013年7月19日	2013年7月19日	2015年7月18日	连带责任担保	否	否		是	否	

	偿		支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐。”				案，请贵公司自2014年6月30日起，尽快于1年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于430重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司将在接到贵公司书面通知1个月内，履行现金弥补承诺。”	
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是		依承诺履行。
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易的承诺	无	否	是		依承诺履行。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是		依承诺履行。
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易的承诺	无	否	是		依承诺履行。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		228
境内会计师事务所审计年限		2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	50

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司2014年度审计机构，在审计工作中坚持独立审计原则，客观、公正、公允地反映公司财务状况，切实履行了审计机构应尽的职责。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
中投信用担保有限公司			-30,000,000.00	30,000,000.00	
领锐资产管理股份有限公司			-149,159,640.32	149,159,640.32	
烟台京都物业管理 有限公司			-200,000.00	200,000.00	
广州立成投资发展 有限公司			-20,027,972.04	20,027,972.04	
长春华信房地产开 发有限公司			-1,451,659.00	1,451,659.00	
合计	/		-200,839,271.36	200,839,271.36	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》，除对子公司、合营企业或联营企业的投资以外的权益性投资，不属于修订版准则的使用范围，适用《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》。据此，公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，调减2014年初长期股权投资200,839,271.36 元，调增2014年初可供出售金融资产200,839,271.36 元；上述调整对本期及比较期归属母公司的净利润及所有者权益均无影响。

2 准则其他变动的的影响

根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，公司将股东权益中原在资本公积项下列报的可供出售金融资产公允价值变动调至其他综合收益列报。

十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	100
1、人民币普通股	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	100

2、股份变动情况说明

报告期内，本公司股份无变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末，公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	34,093
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	46,463

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
信达投资有限公司	0	834,518,311	54.75	0	质押	813,690,000	境内非国有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	0	100,242,666	6.58	0	无	0	国有法人
深圳市建信投资发展有限公司	-6,222,550	21,000,000	1.38	0	质押	21,000,000	境内非国有法人
中国建设银行-国泰金马稳健回报证券投资基金	17,530,423	17,530,423	1.15	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	1.03	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有限公司	-15,290,900	15,078,200	0.99	0	质押	10,369,100	境内非国有法人
交通银行股份有限公司-国泰金鹰增长证券投资基金	12,793,130	12,793,130	0.84	0	无	0	未知
正元投资有限公司	0	10,393,898	0.68	0	冻结	10,393,898	境内非国有法人
中国农业银行-国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	9,929,161	9,929,161	0.65	0	无	0	未知
云南国际信托有限公司-金丝猴证券投资·瑞园	-238,468	9,454,686	0.62	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条 件流 通 股 的 数 量	股份种类及数量					
		种类	数量				
信达投资有限公司	834,518,311	人民币普通股	834,518,311				
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股	100,242,666				
深圳市建信投资发展有限公司	21,000,000	人民币普通股	21,000,000				
中国建设银行-国泰金马稳健回报证券投资基金	17,530,423	人民币普通股	17,530,423				

北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
海南建信投资管理股份有限公司	15,078,200	人民币普通股	15,078,200
交通银行股份有限公司-国泰金鹰增长证券投资基金	12,793,130	人民币普通股	12,793,130
正元投资有限公司	10,393,898	人民币普通股	10,393,898
中国农业银行-国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	9,929,161	人民币普通股	9,929,161
云南国际信托有限公司-金丝猴证券投资·瑞园	9,454,686	人民币普通股	9,454,686
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第六大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2%的股权；持有本公司第三大股东深圳市建信投资发展有限公司 100%的股权，本公司第三大股东深圳市建信投资发展有限公司持有本公司第六大股东海南建信投资管理股份有限公司 5.8%的股权。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	李德燃
成立日期	2000年8月1日
组织机构代码	71092684-4
注册资本	20
主要经营业务	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。
未来发展战略	信达投资作为中国信达的专业投资平台，是以集团不良资产经营为依托，以资产管理为方向，以地产金融为重点的综合性投资公司。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同达创业（600647），40.68% 深华新（000010），6.38%
其他情况说明	无

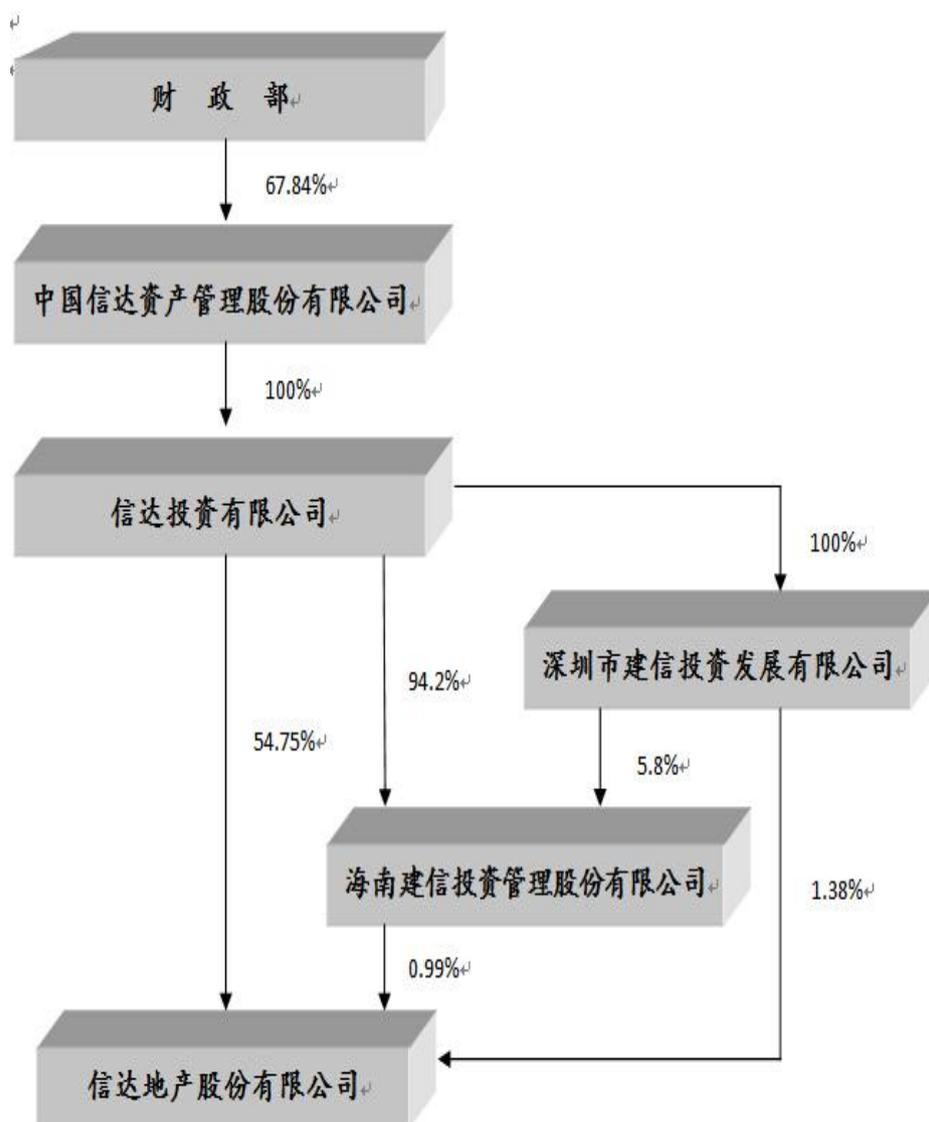
(二) 实际控制人情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	财政部
----	-----

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截至本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）
贾洪浩	董事长	男	57	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	125
丁晓杰	董事、总经理	男	52	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0
张载明	董事	男	51	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0
刘社梅	董事	男	51	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0
张宁	董事、副总经理	男	48	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	106.25
梁志爱	董事	男	44	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	2.38
罗林	独立董事	男	64	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	6.32
霍文营	独立董事	男	51	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0
张圣平	独立董事	男	49	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0
黄凯	监事会主席	男	52	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	108.33
李黎明	监事	男	52	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	0
魏利琨	职工监事	男	36	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	—
张宇聪	高级管理人员	男	56	2012-01-16	—	0	0	0	无	110
潘建平	副总经理	男	51	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	106.25
石爱民	副总经理、董事会秘书	男	47	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	102.08
桂千层	高级管理人员	男	41	2014-08-14	—	0	0	0	无	33.33
陈瑜	总经理助理	男	48	2015-01-16	2018-01-15	0	0	0	无	33.33
宁桂兰	原董事、总经理	女	58	2012-01-16	2015-01-15	0	0	0	无	112.50

吴振清	原董事	女	40	2012-12-03	2015-01-15	0	0	0	无	2.38
刘大为	原独立董事	男	66	2012-01-16	2015-01-15	0	0	0	无	6.32
杨小阳	原独立董事	男	67	2012-01-16	2015-01-15	0	0	0	无	6.32
朱江	原监事会主席	男	60	2012-01-16	2014-09-09	0	0	0	无	0
刘金平	原监事	男	26	2012-12-03	2015-01-15	0	0	0	无	2.38
段晓军	原职工监事	男	59	2012-01-16	2015-01-15	0	0	0	无	61.99
俞杰	原副总经理	男	57	2012-01-16	2014-08-22	0	0	0	无	73.33
合计	/	/	/	/	/				/	998.49

姓名	最近 5 年的主要工作经历
贾洪浩	公司董事长。曾任中国信达资产管理公司上海办事处主任，上海分公司总经理等职。
丁晓杰	公司董事、总经理。曾任中国信达资产管理公司长沙办事处主任、湖南分公司总经理，中国信达资产管理股份有限公司天津分公司总经理等职。
张载明	公司董事。曾任中国信达资产管理股份有限公司资产评估部总经理、资产经营部总经理等职。现任中国信达资产管理股份有限公司资产经营二部总经理。
刘社梅	公司董事。曾任信达投资有限公司总经理助理等职。现任信达投资有限公司副总经理。
张宁	公司董事、副总经理。曾任信达地产股份有限公司副总经理兼上海信达立人投资管理有限公司执行董事、总经理兼上海信达银泰置业有限公司执行董事等职。
梁志爱	公司董事。曾任江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部经理等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司总经理助理、上海嘉融投资管理有限公司董事长，兼任国盛证券有限责任公司董事。
罗林	公司独立董事。
霍文营	公司独立董事。现任中国建筑设计研究院（集团）建筑设计总院副总工程师、结构院院长、教授级高级工程师，兼任香港工程师协会会员、英国皇家注册工程师、教育部卓越工程师计划委员会委员、中国建筑学会资深会员、北京建筑大学硕士生导师等职。
张圣平	公司独立董事。现任北京大学光华管理学院金融系副教授，院长助理、高层管理教育中心执行主任、北京大学金融数学与金融工程研究中心副主任。兼任哈尔滨银行股份有限公司、广东水电二局股份有限公司、天津广宇发展股份有限公司、惠州硕贝德无线科技股份有限公司独立董事。
黄凯	公司监事会主席。曾任信达地产股份有限公司副总经理等职。
李黎明	公司监事。现任北京崇远投资经营公司总会计师，兼任北京五洲全新医药有限责任公司等企业董事或监事职务。
魏利琨	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司综合管理部总经理助理。
张宇聪	公司高级管理人员。曾任广州富力地产股份有限公司副总经理、信达地产股份有限公司副总经理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、

	广州信达置业投资有限公司执行董事、深圳信达置业有限公司执行董事。
潘建平	公司副总经理。
石爱民	公司副总经理、董事会秘书。曾任青岛信达荣昌置业集团有限公司总经理、信达地产股份有限公司运营管理部总经理、董事会秘书等职。
桂千层	公司高级管理人员。曾任中国信达资产管理股份有限公司人力资源部高级经理、处长等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、纪委书记、工会主席，兼任信达地产股份有限公司党委办公室、组织部、人力资源部负责人。
陈瑜	公司总经理助理。曾任宁波信达中建置业有限公司总经理、信达地产股份有限公司产品研发部总经理等职。
宁桂兰	原公司董事、总经理。现已离任。
吴振清	原公司董事。现已离任。
刘大为	原公司独立董事。现已离任。
杨小阳	原公司独立董事，现已离任。
朱江	原公司监事会主席。现已离任。
刘金平	原公司监事。现已离任。
段晓军	原公司职工监事。现已离任。
俞杰	原公司副总经理。现已离任。

注：1、公司第九届董事会、监事会于 2015 年 1 月 15 日任期届满，为保证公司各项工作正常开展，公司于 2015 年 1 月 16 日完成董事、监事、高级管理人员换届事宜。公司对第九届董事会董事、监事及高级管理人员在任期内勤勉尽职、忠实履职，为公司健康发展所做出的贡献表示敬意和感谢。

2、以上人员在报告期内从公司领取的报酬不含当年发放的以前年度绩效工资 456.69 万元。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张载明	中国信达资产管理股份有限公司	资产经营二部总经理	2014 年 3 月 4 日	——
刘社梅	信达投资有限公司	副总经理	2013 年 2 月 22 日	——
梁志爱	江西赣粤高速公路股份有限公司	总经理助理	2012 年 4 月 28 日	——

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
梁志爱	上海嘉融投资管理有限公司	董事长	2014年5月12日	——
梁志爱	国盛证券有限责任公司	董事	2014年6月12日	——
霍文营	中国建筑设计研究院（集团）建筑设计总院	副总工程师、结构院院长、教授级高级工程师	2012年1月17日	——
霍文营	北京建筑大学	硕士生导师	2009年9月	——
张圣平	北京大学	光华管理学院金融系副教授，院长助理、高层管理教育中心执行主任、北京大学金融数学与金融工程研究中心副主任	2011年5月	——
张圣平	哈尔滨银行股份有限公司	独立董事	2012年4月27日	——
张圣平	广东水电二局股份有限公司	独立董事	2013年12月10日	——
张圣平	天津广宇发展股份有限公司	独立董事	2014年7月4日	——
张圣平	惠州硕贝德无线科技股份有限公司	独立董事	2012年1月31日	——

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高级管理人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高级管理人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	依规定支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	998.49万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
丁晓杰	公司董事、总经理	选举	新选举
张宁	公司董事、副总经理	选举	新选举
霍文营	公司独立董事	选举	新选举
张圣平	公司独立董事	选举	新选举
黄凯	公司监事会主席	选举	新选举
李黎明	公司监事	选举	新选举
魏利琨	公司职工监事	选举	新选举
张宇聪	公司高级管理人员	任命	工作调整
石爱民	公司副总经理、董事会秘书	聘任	新聘任
桂千层	公司高级管理人员	任命	新任命
陈瑜	公司总经理助理	聘任	新聘任
宁桂兰	公司董事、总经理	离任	工作调动
吴振清	公司董事	离任	任期届满
刘大为	公司独立董事	离任	任期届满
杨小阳	公司独立董事	离任	任期届满
朱江	公司监事会主席	离任	年龄原因
刘金平	公司监事	离任	任期届满
段晓军	公司职工监事	离任	任期届满
俞杰	公司副总经理	解聘	工作调动

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

本年度未发生变化。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	81
主要子公司在职员工的数量	2,401
在职员工的数量合计	2,482
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	24
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销管理	172
专业技术	389
财务管理	120
综合管理	138
企业管理	91
物业服务	1,572
合计	2,482
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生以上	98
本科	606
大专及其他	1,778
合计	2,482

(二) 薪酬政策

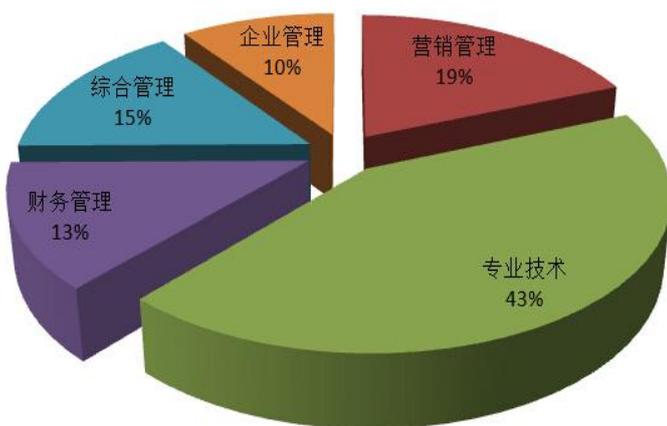
公司制定了具有激励约束导向的薪酬政策，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司具体薪酬政策执行根据当年经营业绩、整体管理指标完成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。

(三) 培训计划

公司建立了分层分类的培训体系，按照年度培训计划组织实施培训工作。公司通过内训、网络培训、参加公开课、业内交流参观、外部机构合作培训等内外结合的培训方式，为各类人员提供培训成长机会。2014年，公司重点组织了80后青年骨干培训、房地产项目操盘手培训、大学生入职培训等项目，升级了网络学院，增加了网络学习的途径。公司鼓励在职员工学历再教育，考取岗位所需职业资格或职称，保障员工胜任岗位并增长职业技能，促进企业与员工健康发展。

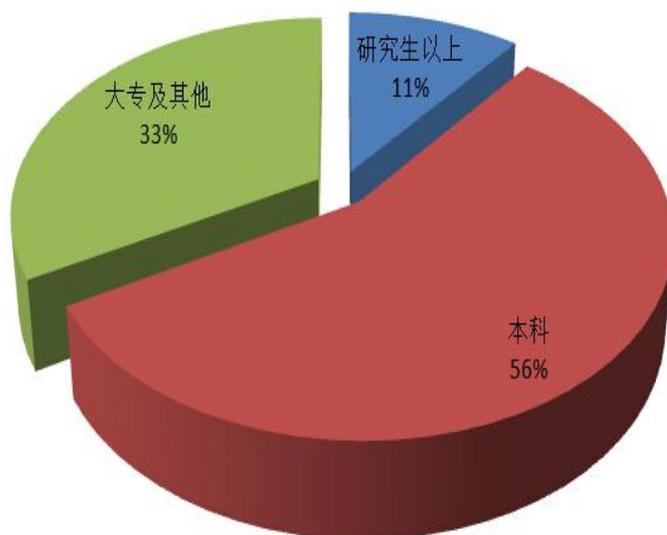
(四) 专业构成统计图

报告期末，公司房地产开发系统人员总数910人。专业构成如下：



(五) 教育程度统计图

报告期末，公司房地产开发系统人员总数 910 人。教育构成如下：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，规范运作，建立健全规章制度体系，有效落实各项规范管理，持续完善公司治理结构，深入贯彻落实《关于加强公司治理工作的指导意见》，让公司治理在公司发展中发挥主动性作用。报告期内，公司累计召开 4 次股东大会、12 次董事会、5 次监事会，针对经营计划、项目投资等重要方面进行了审议。

报告期内，公司高效组织协调三会议程，进一步优化授权决策体系，信息披露质量不断提高。公司加强事先沟通协调，合理安排各项议程，提高了会议效率，为公司决策体系创造了宽松的决策环境。在公司系统内，组织公司治理制度及专项议案培训，编写《三会工作实操手册》，有助于知识和经验的积累。随着与中国信达、信达投资等企业协同联动业务的加强，公司还进一步优化了日常关联交易授权体系，并对董事会授权董事长事项进一步优化调整，从审议程序上有效提高了重大事项的决策效率和质量。公司严格按照监管要求做好信息披露工作。

报告期内，公司继续加强市值管理和投资者关系管理。为了实现股东价值最大化，持续改进市值管理工作，在对公司市值表现进行分析的基础上，拟定公司市值管理方案。充分运用好“一网一会一线一刊”渠道，即公司网站、业绩说明会、投资者热线电话和《董事会通讯》，加强投资者关系管理。创新形式，采用上证所平台，召开 2013 年度业绩说明会网上路演，期间将公司战略定位、竞争优势、盈利模式等展示给投资者，并将投资者普遍关心的问题反馈给管理层。

报告期内，公司根据监管要求，严格履行《内幕信息知情人登记管理制度》，及时履行内幕信息及知情人的登记、备案以及限制交易期提示等事项，相关内幕信息保密措施健全得当，知情人登记报备工作规范有序。报告期内，未发生在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
第六十次（2014 年第 1 次临时）股东大会	2014 年 2 月 12 日	1.《关于增加公司对外担保额度的议案》； 2.《关于改选公司第九届董事会部分董事的议案》。	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 2 月 13 日
第六十一次（2013 年度）股东大会	2014 年 4 月 16 日	1.《公司 2013 年度董事会工作报告》； 2.《公司 2013 年度监事会工作报告》； 3.《公司 2013 年度财	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 4 月 17 日

		务决算报告》； 4.《公司 2013 年度利润分配方案》； 5.《关于续聘 2014 年度审计机构及确定其审计费用的议案》； 6.《关于向信达投资有限公司及其关联方借款（担保）并由公司为上述借款提供连带责任担保暨关联交易的议案》； 7.《关于关联法人与公司进行债务重组，委托贷款，信托贷款，担保增信，资产收购和出售以及共同投资等关联交易的议案》。			
第六十二次（2014 年第 2 次临时）股东大会	2014 年 9 月 9 日	《关于改选公司第九届监事会部分监事的议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 9 月 10 日
第六十三次（2014 年第 3 次临时）股东大会	2014 年 10 月 29 日	《关于公司发行中期票据的议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2014 年 10 月 30 日

三、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贾洪浩	否	12	11	4	1	0	否	4
宁桂兰	否	12	11	5	1	0	否	4
刘社梅	否	12	10	5	2	0	否	1
张载明	否	12	11	5	1	0	否	4
梁志爱	否	12	12	5	0	0	否	4
吴振清	否	12	11	5	1	0	否	3
罗林	是	12	11	5	1	0	否	4
刘大为	是	12	12	5	0	0	否	3
杨小阳	是	12	12	5	0	0	否	4

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

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

报告期内，公司董事会提名委员会共召开三次会议，对改选第九届董事会部分董事；聘任高级管理人员；董事会换届选举的议案进行了认真审查。

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会共召开两次会议，认真审查了公司董事、监事、高级管理人员的尽职情况和年度董事、监事、高级管理人员披露薪酬方案，并将该方案提交董事会审议。

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

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性。

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

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

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

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

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

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司实施以目标考核为核心的组织绩效管理。公司高级管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，既包括对公司当期业绩的考核，也兼顾了公司可持续发展能力。具体考核指标包括盈利指标、运营指标、管理指标等多个维度。

董事会薪酬与考核委员会负责制定公司高级管理人员的考核标准并进行考核；负责研究并监督对公司高级管理人员的激励、奖励机制的建立及实施。每一个管理年度，公司通过年度述职会议，对高级管理人员进行考评，确定考评成绩，兑现绩效奖励。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

2014 年度，公司在原《信达地产股份有限公司内部控制手册》的基础上，结合公司 2014 年度新颁布的制度和目前经营实际情况，制定了内部控制优化实施方案，对内部控制手册进行梳理和更新，目前已完成部分业务相关流程的梳理更新工作。后续，将按计划完成其他流程的梳理更新工作。此外，公司开展了 2014 年度内部控制自我评价工作，明确了内部控制评价工作范围、评价依据，以及内部控制缺陷认定标准等内容，对公司组织架构、预算管理、采购与付款、销售与收款和工程项目管理等全部流程进行全面评价。经过测评，未发现公司存在财务报告内部控制重大缺陷，也未发现非财务报告内部控制重大缺陷。《内部控制自我评价报告》详见上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

经公司第六十一次（2013 年度）股东大会审议通过，公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2014 年度内控审计机构，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2014 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，在内部控制审计过程中，也没有发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。《内部控制审计报告》详见上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为提高年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规规定，结合公司实际情况，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该制度从机制上明确了年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的追究与处理。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

德师报(审)字(15)第 P0148 号
信达地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的信达地产股份有限公司(以下简称“信达地产”)财务报表,包括 2014 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2014 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是信达地产管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,信达地产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 2014 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2014 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海

中国注册会计师

童传江

吴杉

2015 年 3 月 19 日

二、财务报表

合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(七). 1	2,745,344,422.78	2,898,614,892.53
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(七). 2		149,050,000.00
衍生金融资产			
应收票据	(七). 4	810,000.00	
应收账款	(七). 5	397,427,047.50	355,079,146.00
预付款项	(七). 6	318,477,490.70	339,567,647.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(七). 7	4,207,500.00	
应收股利	(七). 8	12,124,000.00	
其他应收款	(七). 9	534,449,567.61	1,015,167,498.68
买入返售金融资产			
存货	(七). 10	30,167,909,983.51	17,400,175,511.57
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七). 11	1,317,233,201.93	207,925,696.84
流动资产合计		35,497,983,214.03	22,365,580,392.62
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七). 12	461,171,054.81	379,300,458.24
持有至到期投资	(七). 13	377,227.21	377,227.21
长期应收款	(七). 14	1,322,693.60	
长期股权投资	(七). 15	692,803,095.38	471,343,059.87
投资性房地产	(七). 16	592,521,632.74	791,784,227.14
固定资产	(七). 17	87,075,205.00	93,574,435.49
在建工程	(七). 18	2,981,132.90	3,313,167.40
工程物资			
固定资产清理	(七). 19	5,747.09	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七). 20	3,080,246.54	5,225,850.76
开发支出			
商誉	(七). 21	4,317,833.83	4,317,833.83
长期待摊费用	(七). 22	9,411,142.32	12,899,946.62
递延所得税资产	(七). 23	361,120,313.05	282,762,878.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,216,187,324.47	2,044,899,084.74

资产总计		37,714,170,538.50	24,410,479,477.36
流动负债:			
短期借款	(七).24	3,912,140,000.00	1,422,328,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			4,551,000.00
应付账款	(七).25	3,238,297,225.44	937,478,679.23
预收款项	(七).26	4,274,710,278.99	2,872,219,604.94
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七).27	74,685,421.66	72,496,514.53
应交税费	(七).28	533,192,674.28	374,154,923.33
应付利息	(七).29	156,535,950.26	66,201,383.94
应付股利	(七).30	782,455.20	782,455.20
其他应付款	(七).31	743,189,906.74	692,072,289.25
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	(七).32	3,461,719,145.70	2,999,940,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		16,395,253,058.27	9,442,224,850.42
非流动负债:			
长期借款	(七).33	10,520,001,359.37	7,080,991,408.86
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	(七).34	2,257,000,000.00	11,739,152.70
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	(七).35	7,921,492.43	3,720,427.66
递延收益	(七).36	207,670,980.00	204,135,850.00
递延所得税负债	(七).23	95,461,234.00	57,157,068.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,088,055,065.80	7,357,743,908.12
负债合计		29,483,308,124.07	16,799,968,758.54
所有者权益			
股本	(七).37	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(七).38	1,628,294,166.92	1,628,294,166.92
减: 库存股			

其他综合收益	(七).39	119,910,426.68	125,295,587.13
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(七).40	4,518,061,995.16	3,872,324,350.27
归属于母公司所有者权益合计		7,790,527,030.76	7,150,174,546.32
少数股东权益		440,335,383.67	460,336,172.50
所有者权益合计		8,230,862,414.43	7,610,510,718.82
负债和所有者权益总计		37,714,170,538.50	24,410,479,477.36

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		76,901,611.02	454,526,059.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			400,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		322,007.97	655,607.28
应收利息			
应收股利		171,000,000.00	
其他应收款	(十六).1	1,968,288,811.55	2,685,561,591.68
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		489,400,000.00	
流动资产合计		2,705,912,430.54	3,141,143,258.31
非流动资产：			
可供出售金融资产		223,409,640.32	179,159,640.32
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十六).2	6,436,876,314.67	6,665,301,235.59
投资性房地产			
固定资产		3,546,951.24	4,634,730.29
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		332,705.64	739,907.83
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		244,037.78	852,013.99
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,664,409,649.65	6,850,687,528.02
资产总计		9,370,322,080.19	9,991,830,786.33
流动负债：			
短期借款			190,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		10,729,020.46	17,481,856.71
应交税费		4,141,155.94	8,602,662.70
应付利息		1,986,634.68	1,269,599.05
应付股利			
其他应付款		1,047,072,912.25	470,141,447.09
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		469,300,000.00	1,166,540,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,533,229,723.33	1,854,035,565.55
非流动负债：			
长期借款		422,030,000.00	919,150,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		422,030,000.00	919,150,000.00
负债合计		1,955,259,723.33	2,773,185,565.55
所有者权益：			
股本		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		149,465,910.93	117,630,113.79
未分配利润		395,266,640.64	230,685,301.70
所有者权益合计		7,415,062,356.86	7,218,645,220.78

负债和所有者权益总计		9,370,322,080.19	9,991,830,786.33
法定代表人：贾洪浩	主管会计工作负责人：张宁	会计机构负责人：周慧芬	

合并利润表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,850,493,791.51	4,479,506,484.87
其中：营业收入	(七).41	4,850,493,791.51	4,479,506,484.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,445,940,442.55	3,950,550,364.49
其中：营业成本	(七).41	3,114,531,762.33	2,825,856,587.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(七).42	409,758,958.74	448,021,310.29
销售费用	(七).43	173,404,036.48	119,940,040.45
管理费用	(七).44	359,509,544.81	335,907,924.68
财务费用	(七).45	299,368,932.61	210,156,071.90
资产减值损失	(七).46	89,367,207.58	10,668,429.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(七).47	532,547,143.06	269,384,099.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		98,635,674.72	31,634,940.68
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		937,100,492.02	798,340,219.66
加：营业外收入	(七).48	96,518,852.37	95,479,171.84
其中：非流动资产处置利得		32,865,914.41	10,921,983.60
减：营业外支出	(七).49	2,130,696.81	3,166,099.22
其中：非流动资产处置损失		317,806.59	85,223.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,031,488,647.58	890,653,292.28
减：所得税费用	(七).50	270,398,754.93	155,093,289.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		761,089,892.65	735,560,002.79
归属于母公司所有者的净利润		767,678,480.25	703,899,215.38
少数股东损益		-6,588,587.60	31,660,787.41
六、其他综合收益的税后净额	(七).51	-5,385,160.45	-20,524,333.46
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-5,385,160.45	-20,524,333.46
（一）以后不能重分类进损益			

的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		-5,385,160.45	-20,524,333.46
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-5,385,160.45	-20,524,333.46
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		755,704,732.20	715,035,669.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		762,293,319.80	683,374,881.92
归属于少数股东的综合收益总额		-6,588,587.60	31,660,787.41
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.50	0.46
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.50	0.46

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(十六).3	277,827,706.43	344,462,461.25
减：营业成本			
营业税金及附加		8,886,339.10	12,194,490.99
销售费用			
管理费用		61,656,326.53	66,791,895.93
财务费用		139,525,581.69	120,375,079.85
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十六).4	213,474,266.71	42,394,564.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		281,233,725.82	187,495,558.91

加：营业外收入		37,126,310.62	564,957.04
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		2,065.00	100,040.18
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		318,357,971.44	187,960,475.77
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		318,357,971.44	187,960,475.77
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		318,357,971.44	187,960,475.77
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		不适用	不适用
（二）稀释每股收益（元/股）		不适用	不适用

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,644,671,676.05	4,722,053,752.73
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		4,559,783.69	28,845,948.28
收到其他与经营活动有关的现金	(七).52	5,401,283,010.69	2,733,614,873.66
经营活动现金流入小计		11,050,514,470.43	7,484,514,574.67
购买商品、接受劳务支付的现金		10,456,590,191.84	5,839,814,779.44
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		356,034,827.47	348,503,998.86
支付的各项税费		918,392,028.24	786,376,417.50
支付其他与经营活动有关的现金	(七).52	5,151,558,766.11	3,714,853,552.95
经营活动现金流出小计		16,882,575,813.66	10,689,548,748.75
经营活动产生的现金流量净额		-5,832,061,343.23	-3,205,034,174.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		43,022,254,933.80	44,447,321,368.79
取得投资收益收到的现金		72,820,088.17	105,434,566.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		426,080,327.06	140,522,681.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		696,210,273.93	416,185,260.81
收到其他与投资活动有关的现金	(七).52	254,051,166.33	
投资活动现金流入小计		44,471,416,789.29	45,109,463,878.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,171,152.73	14,224,053.46
投资支付的现金		43,753,658,738.00	44,414,270,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		9,870,069.46	
支付其他与投资活动有关的现金	(七).52	575,000,000.00	
投资活动现金流出小计		44,356,699,960.19	44,428,494,053.46
投资活动产生的现金流量净额		114,716,829.10	680,969,824.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		44,100,000.00	4,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		44,100,000.00	4,900,000.00
取得借款收到的现金		12,504,143,000.00	7,409,043,543.70
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(七).52	178,571,343.68	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计		12,726,814,343.68	7,473,943,543.70
偿还债务支付的现金		5,425,281,056.49	3,393,833,759.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,650,085,415.59	998,159,576.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,070,000.00	36,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(七).52	457,197,180.74	420,065,959.87

筹资活动现金流出小计		7,532,563,652.82	4,812,059,295.56
筹资活动产生的现金流量净额		5,194,250,690.86	2,661,884,248.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-523,093,823.27	137,819,898.91
加：期初现金及现金等价物余额		2,749,250,562.75	2,611,430,663.84
六、期末现金及现金等价物余额	(七).53	2,226,156,739.48	2,749,250,562.75

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		150,392,300.00	163,600,502.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,808,830,614.78	7,036,421,829.04
经营活动现金流入小计		16,959,222,914.78	7,200,022,331.04
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		49,550,756.21	45,648,745.66
支付的各项税费		21,419,808.96	17,442,700.93
支付其他与经营活动有关的现金		15,375,586,958.33	6,876,718,943.96
经营活动现金流出小计		15,446,557,523.50	6,939,810,390.55
经营活动产生的现金流量净额	(十六).5	1,512,665,391.28	260,211,940.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,447,900,000.00	32,953,400,000.00
取得投资收益收到的现金		95,905,089.37	14,430,141.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		630,000,000.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		26,173,805,589.37	32,967,830,141.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		685,996.97	1,143,597.50
投资支付的现金		26,413,557,500.00	32,882,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		26,414,243,496.97	32,883,943,597.50
投资活动产生的现金流量净额		-240,437,907.60	83,886,543.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		0.00	590,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		0.00	590,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,384,360,000.00	445,790,090.09
分配股利、利润或偿付利息支付的		256,651,932.01	190,374,889.16

现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		17,659,581.34	43,193,498.69
筹资活动现金流出小计		1,658,671,513.35	679,358,477.94
筹资活动产生的现金流量净额		-1,658,671,513.35	-89,358,477.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-386,444,029.67	254,740,006.52
加：期初现金及现金等价物余额		414,390,560.66	159,650,554.14
六、期末现金及现金等价物余额		27,946,530.99	414,390,560.66

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				1,628,294,166.92		125,295,587.13				3,872,324,350.27	460,336,172.50	7,610,510,718.82
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				1,628,294,166.92		125,295,587.13				3,872,324,350.27	460,336,172.50	7,610,510,718.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-5,385,160.45				645,737,644.89	-20,000,788.83	620,351,695.61
(一) 综合收益总额							-5,385,160.45				767,678,480.25	-6,588,587.60	755,704,732.20
(二) 所有者投入和减少资本												-6,342,201.23	-6,342,201.23
1. 股东投入的普通股												3,600,000.00	3,600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-9,942,201.23	-9,942,201.23
(三) 利润分配											-121,940,835.36	-7,070,000.00	-129,010,835.36

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-121,940,835.36	-7,070,000.00	-129,010,835.36	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,524,260,442.00				1,628,294,166.92		119,910,426.68				4,518,061,995.16	440,335,383.67	8,230,862,414.43

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				1,654,084,134.05		145,819,920.59				3,275,123,365.83	525,600,516.78	7,124,888,379.25
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				1,654,084,134.05		145,819,920.59				3,275,123,365.83	525,600,516.78	7,124,888,379.25
三、本期增减变动金额（减少）					-25,789,967		-20,524,				597,200,98	-65,264,344.2	485,622,339.57

以“-”号填列)					. 13		333. 46				4. 44	8		
(一) 综合收益总额							-20, 524, 333. 46				703, 899, 215. 38	31, 660, 787. 41	715, 035, 669. 33	
(二) 所有者投入和减少资本					-25, 789, 967. 13							-43, 925, 131. 69	-69, 715, 098. 82	
1. 股东投入的普通股												9, 823, 632. 61	9, 823, 632. 61	
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-25, 789, 967. 13							-53, 748, 764. 30	-79, 538, 731. 43	
(三) 利润分配												-106, 698, 230. 94	-53, 000, 000. 00	-159, 698, 230. 94
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配												-106, 698, 230. 94	-53, 000, 000. 00	-159, 698, 230. 94
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1, 524, 260, 442. 00				1, 628, 294, 166. 92		125, 295, 587. 13				3, 872, 324, 350. 27	460, 336, 172. 50	7, 610, 510, 718. 82	

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				117,630,113.79	230,685,301.70	7,218,645,220.78
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				117,630,113.79	230,685,301.70	7,218,645,220.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									31,835,797.14	164,581,338.94	196,417,136.08
(一)综合收益总额										318,357,971.44	318,357,971.44
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									31,835,797.14	-153,776,632.50	-121,940,835.36
1.提取盈余公积									31,835,797.14	-31,835,797.14	0.00
2.对所有者(或股东)的分配										-121,940,835.36	-121,940,835.36
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				149,465,910.93	395,266,640.64	7,415,062,356.86

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				5,349,024,631.63				98,834,066.21	168,219,104.45	7,140,338,244.29
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				5,349,024,631.63				98,834,066.21	168,219,104.45	7,140,338,244.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,955,268.34				18,796,047.58	62,466,197.25	78,306,976.49
（一）综合收益总额										187,960,475.77	187,960,475.77
（二）所有者投入和减少资本					-2,955,268.34						-2,955,268.34
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-2,955,268.34						-2,955,268.34
（三）利润分配									18,796,047.58	-125,494,278.52	-106,698,230.94
1. 提取盈余公积									18,796,047.58	-18,796,047.58	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配										-106,698,230.94	-106,698,230.94
3. 其他											

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				117,630,113.79	230,685,301.70	7,218,645,220.78

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

三、公司基本情况

1. 公司概况

信达地产股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是信达投资有限公司(以下简称“信达投资”)、深圳市建信投资发展有限公司(以下简称“深圳建信”)、海南建信投资管理股份有限公司(以下简称“海南建信”)、江西赣粤高速公路股份有限公司(以下简称“赣粤高速”)以及正元投资有限公司(以下简称“正元投资”)于2008年12月共同设立的股份有限公司。公司注册地为北京市,总部位于北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座15-16层。公司及子公司(以下统称“本集团”或“集团”)主要从事房地产开发业务。

公司原名为北京市天桥百货股份有限公司,北京市天桥百货股份有限公司前身为北京天桥百货商场(以下简称“天桥百货”)。天桥百货成立于1953年,1984年7月20日发起设立成为股份制企业,1993年5月经北京市经济体制改革委员会京体改委字(1993)第43号文批准,天桥百货向社会公开发行股票并在上海证券交易所挂牌交易,本次发行后天桥百货总股本为47,435,468股。

1994年1月天桥百货实施每10股送2股、配售8股方案,股本增至76,318,933股;1998年4月天桥百货实施每10股送2股方案,股本增至91,582,720股。

1998年12月29日,北京北大青鸟有限责任公司通过协议方式受让天桥百货法人股,持有天桥百货15,349,870股,占股本总额的16.76%。股权转让后北京北大青鸟有限责任公司成为天桥百货的第一大股东。天桥百货更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称“天桥北大青鸟”)。

1999年4月天桥北大青鸟实施每10股送3股方案,股本增至119,057,536股;2000年9月天桥北大青鸟实施每10股配售3股方案,股本增至137,752,179股;2001年10月天桥北大青鸟实施每10股转增3股方案,股本增至179,077,832股;2003年7月,天桥北大青鸟实施每10股派送红股2股及每10股转增5股的利润分配和资本公积金转增股本方案,天桥北大青鸟股本变更为304,432,315股。

2006年7月24日天桥北大青鸟召开第三十三次(临时)股东大会暨A股市场相关股东会议,审议通过了《北京天桥北大青鸟科技股份有限公司股权分置改革方案》。股权分置改革完成后,天桥北大青鸟股本变为497,034,936股。2006年12月20日北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟63,578,766股股份因担保事项被辽宁省高级人民法院拍卖,北京东方国兴建筑设计有限公司(以下简称“东方国兴”)竞得北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟63,578,766股股权,并于2007年2月办理了股权变更手续,成为天桥北大青鸟的第一大股东,持股比例为12.79%。

2008年3月,天桥北大青鸟实施了重大资产重组。作为重大资产重组主要组成部分,2008年5月19日信达投资通过协议方式以人民币1元受让了东方国兴持有的天桥北大青鸟60,000,000股股份,从而持有天桥北大青鸟12.07%的股份。自2008年8月12日至9月22日收盘,信达投资通过上海证券交易所交易系统共增持公司流通股5,631,254股,至此,信达投资持有天桥北大青鸟65,631,254股股权,持股比例为13.20%。

2008年12月,经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436号)批准,天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债,向五名特定投资者(即:信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)定向发行了人民币普通股股票102,722.5506万股,用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为“海南信达置业有限公司”)的100%股权。本次非公开发行股票价格为人民币6.00元/股,每股面值人民币1元,其中:向信达投资发行768,887,057股、向深圳建信发行27,472,550股、向海南建信发行30,619,400股、向赣粤高速发行100,242,666股、向正元投资发行100,003,833股。本次增发后信达投资持有公司54.75%的股份,为天桥北大

青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后，天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元。

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司累计发行股本总数为 1,524,260,442 股。

本集团经营范围为：房地产开发、投资及投资管理、物业管理；企业管理咨询；销售建筑材料。公司的母公司为信达投资，最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司。

本公司的公司及合并财务报表于 2015 年 3 月 19 日已经本公司董事会批准。

2. 合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围包括本公司的子公司，详细情况参见附注“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为本年度新设成立子公司及子公司股权处置。本年处置子公司详情参见附注“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则(包括于 2014 年颁布的新的和修订的企业会计准则)及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定(2014 年修订)》披露有关财务信息。

2. 持续经营

本集团对自 2014 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策，具体参见五、22。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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于 2014 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2014 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团的营业周期为 1—3 年。

4. 记账本位币

人民币为集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

6. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方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其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余部分仍冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9. 金融工具

在本集团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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

9.1 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

9.2 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。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。

9.2.1 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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

9.2.2 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

9.2.3 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。本集团划分为贷款和应收款项的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款及长期应收款。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

9.2.4 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了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、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

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，按照成本计量。

9.3 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明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，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

(7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，即于资产负债表日，若一项权益工具投资的公允价值低于其初始投资成本超过 50% (含 50%)，或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月 (含 12 个月)；

(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量 (不包括尚未发生的未来信用损失) 现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。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，但金融资产转回减值损失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。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。

可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将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并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

以成本计量的金融资产减值

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至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，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

9.4 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

9.5 金融负债的分类、确认及计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司持有的金融负债为其他金融负债。

9.5.1 其他金融负债

除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

9.5.2 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

9.6 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

9.7 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9.8 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

10. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 500 万元以上(含 500 万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
按账龄分析法计提坏账准备	本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1—2 年	5	5
2—3 年	15	15
3—4 年	25	25
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的
适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提减值准备
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

11. 存货**11.1 存货的分类**

本集团的存货主要包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

11.2 发出存货的计价方法

存货发出时，开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等采用个别计价法确定其实际成本，其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

11.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

11.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

12. 长期股权投资**12.1 共同控制、重大影响的判断标准**

控制是指投资方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其回报金额。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方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

12.2 初始投资成本的确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

12.3 后续计量及损益确认方法

12.3.1 成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

12.3.2 权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位。

采用权益法核算时，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

12.4 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

13. 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等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

14. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	30-50	4	1.92-3.20
机器设备	年限平均法	10	2	9.80
电子设备及 其他	年限平均法	5	2	19.60
运输设备	年限平均法	8-10	2	9.80-12.25

(3). 其他说明

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15. 在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

16. 借款费用

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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

17. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下。

类别	摊销方法	摊销方法 使用寿命 (年)	残值率(%)
土地使用权	直线法	40	-
计算机软件	直线法	2	-

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整

18. 长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，在以后会计期间不予转回。

19. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

21. 预计负债

当与亏损合同等或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

22. 收入

22.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

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。

22.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

22.3 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

23. 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要为土地补偿款，与房地产项目开发相关，该政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要为财政补贴款及奖励基金等，用于补偿已经发生的相关费用和损失，该等政府补助为与收益相关的政府补助，直接计入当期损益。

24. 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

24.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以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。

24.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

24.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1)、经营租赁的会计处理方法

1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26. 其他重要的会计政策和会计估计

本集团在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

坏账准备

本集团根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的应收款项账面价值。

存货跌价准备

本集团根据存货的可变现净值估计为判断基础确认跌价准备。当存在迹象表明可变现净值低于成本时需要确认存货跌价准备。可变现净值的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的存货账面价值。

固定资产预计可使用年限和减值准备

对固定资产的使用寿命的估计是对类似性质及功能的固定资产实际可使用年限的历史经验为基础作出的。如果固定资产的可使用年限缩短，公司将采取措施，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。

公司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。

递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认

在转回发生期间的利润表中。如未来实际产生的应纳税所得额多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的利润表中。

对于未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，如本集团未来盈利预测与现有盈利预测状况存在差异，该差异将会影响估计改变期间的损益。

所得税

由于一些税务事项尚未由相关税局确认，本集团须以现行的税收法规及相关政策为依据，对这些事项预期所产生的纳税调整事项及金额作出可靠的估计和判断。期后，如由于一些客观原因使得当初对该等事项的估计与实际税务汇算清缴的金额存在差异时，该差异将会对本集团当期税项及应付税项有所影响。

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
<p>本集团于 2014 年 7 月 1 日开始采用财政部于 2014 年新颁布的《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和经修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》，同时在 2014 年度财务报表中开始采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》。</p> <p>长期股权投资 执行《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）之前，本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）后，本集团将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本集团采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理，该会计政策变更对财务报表的影响参见后附列表。</p> <p>职工薪酬 执行《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》（修订）之前，对于辞退福利，在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。执行《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》（修订）后，辞退福利的会计政策详见附注（三）20.3 辞退福利的会计处理方法”。本集团管理层认为上述会计政策变更未对本集团财务报表产生重大影响。</p> <p>合营安排 《企业会计准则第 40 号—合营安排》将合营安排分为共同经营和合营企业，该分类根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定，对权利和义务进行评价时考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素。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。本集团无合营安</p>	<p>该等会计政策变更由本公司于 2014 年 10 月 29 日董事会议批准。</p>	

排，该准则对本集团财务报表无影响。

合并财务报表

《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》(修订)修订了控制的定义，将“控制”定义为“投资方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其回报金额”，并对特殊交易的会计处理作出了明确规定。本集团管理层认为该准则的采用未对本集团的财务报表产生重大影响。

金融工具列报

《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(修订)增加了有关抵销的规定和披露要求，增加了金融资产转移的披露要求，修改了金融资产和金融负债到期期限分析的披露要求。本财务报表已按该准则进行列报。

财务报表列报

《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》(修订)将其他综合收益划分为两类：(1)以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；(2)以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报，并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。

公允价值计量

《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。采用《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响，但将导致本集团在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

在其他主体中权益的披露

《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。采用《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》将导致本集团在财务报表附注中作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露，并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

对于上述涉及会计政策变更的事项，业已采用追溯调整法调整了本财务报表的期初数或上年对比数，并重述了可比年度的财务报表。

上述会计政策变更对 2013 年度净利润及综合收益总额不产生影响。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

28. 其他

(1) 购买子公司构成资产收购

对于购买不构成业务的子公司，购买方需识别和确认各项取得的可辨认资产和负债。单项可辨认资产和负债的成本按照购买日的公允价值进行分摊，此交易事项不产生商誉。

(2) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额根据相关税法规定计算的销售金额计算	6%、17%
营业税	应税营业额	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税	1%、5%、7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25% (上年度 25%)
土地增值税	土地增值额	按土地增值额超率累进税率计缴

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	482,891.08	376,405.53
银行存款	2,225,582,020.80	2,746,565,394.61
其他货币资金	519,279,510.90	151,673,092.39
合计	2,745,344,422.78	2,898,614,892.53
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和金融机构借款存入的保证金等。截止 2014 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 219,187,683.30 元，三个月以上定期存款为人民币 300,000,000.00 元。

本集团将自发生日起三个月或更短时间内到期的定期存款作为现金等价物。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产		149,050,000.00
其中：债务工具投资		149,050,000.00
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计		149,050,000.00

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	810,000.00	
商业承兑票据		
合计	810,000.00	

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	400,662,472.85	99.25	6,245,425.35	1.56	394,417,047.50	363,744,294.14	100.00	8,665,148.14	2.38	355,079,146.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,010,000.00	0.75			3,010,000.00					
合计	403,672,472.85	/	6,245,425.35	/	397,427,047.50	363,744,294.14	/	8,665,148.14	/	355,079,146.00

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	361,616,219.46	0.00	0.00
1至2年	28,847,311.76	1,442,365.60	5.00
2至3年	5,738,005.87	860,700.89	15.00
3至4年	606,236.47	151,559.12	25.00

4至5年	127,799.07	63,899.52	50.00
5年以上	3,726,900.22	3,726,900.22	100.00
合计	400,662,472.85	6,245,425.35	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,089,293.61 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,504,266.50 元，本年因处置子公司减少坏账准备金额 4,749.90 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
上海千众房屋动拆迁有限公司	3,750,000.00	现金收回
合计	3,750,000.00	/

(3). 本期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	0.00

应收账款核销说明：

本报告期无实际核销的应收账款。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	年限	占应收账款总额的比例（%）	计提的坏账准备期末余额
徐婧	非关联方	26,399,000.00	1年以内	6.54	-
郭瑞	非关联方	8,012,658.00	1年以内	1.98	-
王继成	非关联方	5,315,405.00	1年以内	1.32	-
徐林	非关联方	5,300,000.00	1年以内	1.31	-
李刚	非关联方	5,100,000.00	1年以内	1.26	-

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	122,741,597.50	38.54	236,489,928.31	69.64
1至2年	107,703,754.77	33.82	67,685,483.68	19.93
2至3年	63,909,827.19	20.07	13,614,066.90	4.01

3 年以上	24,122,311.24	7.57	21,778,168.11	6.42
合计	318,477,490.70	100.00	339,567,647.00	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过 1 年的预付款项为预付土地及工程款及支付的各项保证金,因工程进度未达到、土地未取得或保证期限未到所致

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额(元)	时间	未结算原因	占预付账款总额的比例(%)
阜新矿业(集团)有限责任公司	子公司之股东	58,433,142.86	2-3 年	尚未取得剩余土地	18.35
芜湖市国土资源局	非关联方	26,900,000.00	1-2 年	开竣工保证金	8.45
马鞍山市财政局	非关联方	19,800,000.00	1-2 年	开竣工保证金	6.22
重庆一建建设集团有限公司	非关联方	15,000,000.00	1 年以内	预付工程款	4.71
上海市宝山区纳米园区工作办公室	非关联方	12,000,000.00	3 年以上	预付工程款	3.77

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
计提定期存款利息	4,207,500.00	
合计	4,207,500.00	

8、 应收股利

(1). 应收股利

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
广州立成投资发展有限公司	12,124,000.00	
合计	12,124,000.00	

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	25,182,998.61	4.45	11,200,000.00	44.47	13,982,998.61	25,182,998.61	2.43	5,600,000.00	22.24	19,582,998.61
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	505,045,721.21	89.27	12,660,731.04	2.51	492,384,990.17	970,773,615.01	93.77	10,438,139.13	1.08	960,335,475.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	35,522,409.36	6.28	7,440,830.53	20.95	28,081,578.83	39,346,380.50	3.80	4,097,356.31	10.41	35,249,024.19
合计	565,751,129.18	/	31,301,561.57	/	534,449,567.61	1,035,302,994.12	/	20,135,495.44	/	1,015,167,498.68

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
青岛兴源房地产开发有限公司	13,982,998.61	-	-	预计可收回
巴州佳晟置业有限责任公司	11,200,000.00	11,200,000.00	100%	预计无法收回
合计	25,182,998.61	11,200,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	464,336,345.63	-	
1 至 2 年	19,029,303.84	952,420.62	5.00
2 至 3 年	4,063,735.81	608,810.37	15.00
3 至 4 年	4,779,969.50	1,194,992.38	25.00
4 至 5 年	5,863,717.54	2,931,858.78	50.00
5 年以上	6,972,648.89	6,972,648.89	100.00
合计	505,045,721.21	12,660,731.04	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 9,301,042.93 元；本期收回或转回坏账准备金额 410,274.88 元，本年因处置子公司减少坏账准备金额人民币 276.00 元。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	326,621.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
无锡市大禹家用电器制造有限公司	工程款	326,621.00	法院已判决，无法收回	否
合计	/	326,621.0	/	/

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目合作款	334,823,170.34	222,914,057.76
应收外部单位业务往来款	68,846,368.47	111,350,086.88
支付的押金、保证金	68,206,722.62	644,381,083.79
资金拆借	45,000,000.00	-
诉讼款	13,982,998.61	13,982,998.61
其他	34,891,869.14	42,674,767.08
合计	565,751,129.18	1,035,302,994.12

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
新疆恒信雅居房地产开发有 限公司	项目合作款	334,823,170.34	1年以内	59.18	
合肥亚太科技公司	资金拆借款	45,000,000.00	1年以内	7.95	
青岛兴源房地产开发有 限公司	诉讼款	13,982,998.61	5年以上	2.47	
巴州佳晟置业有限 责任公司	业务往来款	11,200,000.00	5年以上	1.98	11,200,000.00
嘉兴市南湖区房地 产管理处	押金保证金	7,708,642.38	1-4年	1.36	373,108.60
合计	/	412,714,811.33	/	72.94	11,573,108.60

10. 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	601,753.97	-	601,753.97	1,028,921.91	-	1,028,921.91
低值易耗品	366,366.67	-	366,366.67	161,626.75	-	161,626.75
房地产开发成本	27,225,221,336.23	67,803,406.79	27,157,417,929.44	15,189,970,762.56	-	15,189,970,762.56
房地产开发产品	3,033,818,014.91	24,294,081.48	3,009,523,933.43	2,218,220,276.20	9,206,075.85	2,209,014,200.35
合计	30,260,007,471.78	92,097,488.27	30,167,909,983.51	17,409,381,587.42	9,206,075.85	17,400,175,511.57

(2). 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	-	67,803,406.79				67,803,406.79
房地产开发产品	9,206,075.85	15,088,005.63				24,294,081.48
合计	9,206,075.85	82,891,412.42				92,097,488.27

2014年12月31日，本集团根据当地市场状况和项目实际销售情况，对存货进行减值测试后，对“信达泉天下”项目、“水岸茗都”项目及“好第坊”项目的可变现净值低于成本部分计提存货跌价准备，金额分别为人民币67,803,406.79元、人民币12,362,084.11元及人民币2,725,921.52元。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为人民币2,258,593,091.04元。

(4). 其他说明

房地产开发成本列示如下：

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	年初数	年末数
松江新城主城 C19 地块	2015 年	2018 年	2,500,000,000.00	-	1,397,538,669.33
东平路地块	待定	待定	待定	-	947,117,238.03
宝山区罗泾镇 09-02、09-06 地块	2015 年	2017 年	2,150,000,000.00	-	907,890,721.82
高桥地块	2014 年	2017 年	1,484,630,000.00	-	707,168,852.11
滨江蓝庭	待定	待定	待定	-	482,256,263.16
坡头项目	待定	待定	待定	-	425,249,125.65
嘉骏广场	待定	待定	待定	-	394,761,005.52
炭步地块	待定	待定	待定	-	349,394,098.09
南丽湖 1 号二期地块	2015 年	待定	待定	198,541,885.38	201,304,957.08
大场镇 W121301 单元 34-03 地块	2015 年	2017 年	610,000,000.00	-	199,008,466.99
文萃项目	待定	待定	待定	-	173,923,939.11
银海度假村项目	2015 年	2020 年	待定	-	153,341,168.10
大运家园	待定	待定	待定	-	140,669,790.40
麻章地块	待定	待定	待定	-	36,925,628.09
信达海天下北地块	2015 年	待定	600,000,000.00	26,395,958.11	26,565,958.11
鄞县中心区汪董 2#地块	待定	待定	待定	11,388,600.00	11,388,600.00
鄞县中心区汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,678.00	3,296,678.00
水溪沟地块	待定	待定	待定	858,010.02	858,010.02
理想新城未开发地块	待定	待定	待定	279,089,097.23	-
七星土地	待定	待定	待定	1,582,742.37	-
地块小计				521,152,971.11	6,558,659,169.61
信达天御	2014 年	2021 年	8,470,000,000.00	-	3,780,192,778.86
信达蓝爵	2013 年	2015 年	2,200,000,000.00	1,038,283,593.25	1,283,001,524.70
信达银郡花园	2011 年	2013 年一期竣工，2015 年二期	1,695,910,000.00	1,016,150,752.28	1,257,019,549.53
信达国际地块	2014 年	2016 年	1,800,000,000.00	782,509,474.10	1,177,342,450.37
东钱湖 07-7 地块	2014 年	待定	2,269,050,000.00	482,448,448.98	1,031,689,765.73
海上传奇地块	2014 年	2015 年	1,650,000,000.00	419,000,000.00	978,329,750.25
香格里拉项目	2013 年	2015 年	1,989,647,500.00	700,733,142.05	918,071,663.23
格兰晴天	2013 年	2016 年	1,280,180,000.00	690,762,989.10	874,467,564.78

翰林兰庭	2014 年	2016 年	2,180,000,000.00	-	844,613,235.48
信达蓝湖郡	2014 年	2015 年	1,570,000,000.00	353,600,000.00	831,376,655.49
理想新城四期	2012 年	2015 年	939,089,097.23	592,471,886.34	679,388,508.46
蓝庭福邸	2013 年	2015 年	1,000,000,000.00	548,963,977.97	679,272,305.55
下应“B”地块	待定	待定	900,000,000.00	521,166,169.14	673,047,776.38
信达·泉天下	2012 年	2015 年	650,000,000.00	527,273,177.39	590,996,005.31
兰韵春天	2013 年	2015 年	806,700,000.00	414,029,009.35	566,999,995.32
信达·龙湾	2013 年	2017 年	1,771,000,000.00	739,153,950.61	566,010,666.37
新城国际	2013 年	2013 年 C 座竣工, 2016 年 D 座	750,000,000.00	365,517,350.80	542,479,707.51
秀山信达城	2013 年	2015 年	815,000,000.00	456,177,952.88	522,533,344.68
格兰英郡四期	2013 年	2015 年	522,540,000.00	167,253,417.63	379,366,703.61
信达雅山新天地 1 期	2007 年	2013 年一期 C 区高层竣工, 2015 年一期 C 区	1,865,270,000.00	175,277,112.74	373,673,856.28
秀山信达城二期	2014 年	2019 年	1,500,000,000.00	-	349,122,741.39
嘉兴科技城	2015 年	2018 年	1,133,450,000.00	-	340,181,668.78
信达银杏尚郡二期	2012 年	2015 年	370,000,000.00	305,511,240.41	339,920,189.46
荷塘月色	2012 年	2015 年	360,000,000.00	201,556,861.69	281,132,271.06
信达国际金融中心	2014 年	2017 年	1,500,000,000.00	132,893,573.52	250,249,950.99
格兰春晨二期	2011 年	2015 年	560,000,000.00	553,801,481.05	206,262,182.95
信达海天下二至四期	2011 年	2015 年	500,000,000.00	100,269,367.70	204,499,838.47
信达大厦	2013 年	2015 年	201,680,000.00	67,317,587.61	126,452,802.84
宝纳文化园项目	2014 年	2015 年	90,000,000.00	37,779,929.96	18,866,712.79
东湾半岛	2008 年	2013 年 B 组团竣工, 2015 年 A、C、D	3,700,000,000.00	1,353,719,116.94	-
千禧银杏苑	2012 年	2014 年	630,000,000.00	553,252,369.34	-
西山银杏	2009 年	2014 年	450,000,000.00	442,749,084.92	-
格兰英郡三期	2012 年	2014 年	516,900,000.00	378,519,085.36	-
信达南郡三期	2011 年	2014 年	346,234,200.00	215,023,895.69	-
月湖东侧地块	2013 年	2014 年	320,000,000.00	158,425,549.06	-
信达雅山新天地 2 期	2013 年	2015 年	1,865,270,000.00	177,226,243.59	-
小计			-	14,668,817,791.45	20,666,562,166.62
合计			-	15,189,970,762.56	27,225,221,336.23

房地产开发产品列示如下：

人民币元

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
信达银郡花园	2013 年	427,494,550.69	-	56,815,171.45	370,679,379.24
信达·龙湾项目	2014 年	-	445,299,934.02	110,543,225.41	334,756,708.61
理想新城四期	2014 年	-	372,615,245.66	43,565,704.58	329,049,541.08
新荟天地	2014 年	-	273,891,713.31	-	273,891,713.31
千禧银杏苑二期	2014 年	-	628,284,065.06	415,925,655.00	212,358,410.06
西山银杏二期	2014 年	-	501,150,717.51	403,824,531.60	97,326,185.91
格兰英郡三期	2014 年	-	446,306,013.33	329,174,974.51	117,131,038.82
永丰路黄河街 27 院	2013 年	126,717,218.77	-	25,195,534.28	101,521,684.49
水岸茗都项目	2013 年	89,307,404.04	6,995,364.13	554,258.77	95,748,509.40
信达南郡二期	2012 年	108,359,835.45	-	21,552,528.20	86,807,307.25
信达海天下三期	2014 年	-	129,551,463.51	53,029,870.74	76,521,592.77
信达海天下	2012 年	98,166,354.09	14,633,058.74	40,102,048.49	72,697,364.34
信达南郡三期	2014 年	-	359,527,051.59	293,217,895.02	66,309,156.57
信达雅山新天地	2008 年	190,148,026.08	73,281,085.07	138,018,470.62	125,410,640.53

2014 年年度报告

901 聊城路工程	2000 年	55,590,159.11	-	-	55,590,159.11
格兰春晨二期	2014 年	-	419,200,368.07	353,062,868.26	66,137,499.81
信达柳郡苑	2012 年	99,753,290.86	-	47,649,397.87	52,103,892.99
都市春天	2013 年	77,888,758.66	381,846.00	34,241,053.56	44,029,551.10
银桥大厦	1997 年	47,771,593.34	-	4,383,648.50	43,387,944.84
金领时代	2011 年	40,688,973.23	-	-	40,688,973.23
信达南郡一期	2011 年	43,230,170.88	-	3,893,711.63	39,336,459.25
理想新城一期	2010 年	17,440,717.25	39,218,774.55	21,198,939.51	35,460,552.29
东郊路 1 号楼	1994 年	33,292,405.00	-	-	33,292,405.00
理想新城三期	2012 年	32,730,569.79	9,501,396.86	19,634,484.72	22,597,481.93
好第坊	2013 年	32,956,466.41	646,640.56	-	33,603,106.97
银杏尚郡	2014 年	-	185,566,103.16	149,675,028.20	35,891,074.96
千禧龙花园二期	2007 年	20,357,817.38	-	4,311,067.89	16,046,749.49
莲塘小区牡丹园 7-16 车库	2004 年	14,550,097.62	-	-	14,550,097.62
新城国际	2013 年	70,188,539.57	5,829,632.71	52,320,085.43	23,698,086.85
振业大厦 1-3 层	1995 年	15,855,741.79	-	4,199,446.36	11,656,295.43
信达郡庭	2012 年	66,401,373.85	-	55,747,764.61	10,653,609.24
银杏苑	2006 年	13,664,000.71	3,100,792.08	7,275,281.25	9,489,511.54
千禧龙花园三期	2010 年	6,108,948.66	7,387,355.21	6,108,948.66	7,387,355.21
文景雅居	2006 年	6,603,010.99	1,500.00	-	6,604,510.99
千禧银杏苑项目一期	2012 年	13,945,273.99	92,972,806.15	77,008,397.63	29,909,682.51
格林小镇一期	2005 年	12,524,539.41	-	6,732,385.06	5,792,154.35
理想新城二期	2011 年	5,184,957.23	66,500.00	426,795.29	4,824,661.94
格兰英郡一期	2011 年	13,088,412.25	-	8,272,266.14	4,816,146.11
花样年华	2009 年	4,579,691.20	-	-	4,579,691.20
拆迁安置房	2004 年	3,005,767.07	3,501,290.78	2,169,493.34	4,337,564.51
世纪大厦	1996 年	2,679,482.58	-	-	2,679,482.58
青岛开发区江山小区	1996 年	2,645,200.00	-	-	2,645,200.00
中山大厦	2003 年	2,261,602.35	-	45,970.00	2,215,632.35
栈塘小区	2006 年	1,750,562.00	18,000.00	-	1,768,562.00
格兰春晨	2009 年	1,403,019.70	-	-	1,403,019.70
长江路房产	2005 年	1,165,090.00	-	-	1,165,090.00
银泰花园	2006 年	962,500.00	-	-	962,500.00
生活地带	2008 年	1,930,176.10	-	1,203,441.14	726,734.96
翠庭春晓	2005 年	723,480.43	-	-	723,480.43
都市绿园	2008 年	463,019.20	-	-	463,019.20
格林小镇三期	2008 年	390,347.81	-	390,347.81	-
万事达	2006 年	362,636.00	-	-	362,636.00
银建公寓	1995 年	313,225.27	-	-	313,225.27
怡江新村	1995 年	291,752.91	-	-	291,752.91
城市先锋	2003 年	140,735.87	-	-	140,735.87
怡江春色	2004 年	475,475.63	-	379,672.00	95,803.63
格林小镇二期	2008 年	100,744.04	-	50,372.02	50,372.02
云海大厦	1997 年	40,295.27	-	-	40,295.27
彩虹国际	2006 年	38,726.12	-	-	38,726.12
工农路小区 3-西单元-301	1995 年	32,962.23	-	-	32,962.23
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00	-	-	15,000.00
东湾半岛	2012 年	409,948,659.27	-	409,948,659.27	-
千禧龙苑一期	2005 年	1,258,004.08	-	1,258,004.08	-
宝迪克公馆	2007 年	620,842.34	-	620,842.34	-
百墅花园一期	2003 年	382,258.15	627,075.37	-	1,009,333.52
水仙坊	1995 年	229,813.48	-	229,813.48	-
合计		2,218,220,276.20	4,019,555,793.43	3,203,958,054.72	3,033,818,014.91

11、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付利息	1,200,000.00	
国债回购	795,100,429.32	
委托贷款	230,000,000.00	

预缴税金	290,932,772.61	207,925,696.84
合计	1,317,233,201.93	207,925,696.84

12、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额（已重述）		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	412,721,054.81		412,721,054.81	379,300,458.24		379,300,458.24
按公允价值计量的	169,083,442.45		169,083,442.45	178,461,186.88		178,461,186.88
按成本计量的	243,637,612.36		243,637,612.36	200,839,271.36		200,839,271.36
理财产品	48,450,000.00		48,450,000.00			
合计	461,171,054.81		461,171,054.81	379,300,458.24		379,300,458.24

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本	9,202,873.54			9,202,873.54
公允价值	169,083,442.45			169,083,442.45
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	159,880,568.91			159,880,568.91
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
中投信用担保有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00					3	
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32			149,159,640.32					4.19	
宁波汇融沁源股权投资合伙企业(有限合伙)		44,250,000.00		44,250,000.00					20	
烟台京都物业管理有限公司(注)	200,000.00			200,000.00					20	
广州立成投资发展有限公司	20,027,972.04			20,027,972.04					17.32	12,124,000.00
长春华信房地产开发有限公司	1,451,659.00		1,451,659.00							
合计	200,839,271.36	44,250,000.00	1,451,659.00	243,637,612.36					/	12,124,000.00

其他说明

注：1. 本集团对烟台京都物业管理有限公司的持股比例为 20%，未委派董事，不参与其财务与经营决策。由于本集团对该公司不具有重大影响，因此本集团对该项投资作为金融工具核算。

2. 本集团对宁波汇融沁源股权投资合伙企业(有限合伙)的持股比例为 20%，未委派董事，不参与其财务和经营决策。由于本集团对该公司不具有重大影响，因此本集团对该项投资作为金融工具核算。

13、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
乾元一号的理财产品	377,227.21		377,227.21	377,227.21		377,227.21
合计	377,227.21		377,227.21	377,227.21		377,227.21

14、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品	1,322,693.60		1,322,693.60				
分期收款提供劳务							
合计	1,322,693.60		1,322,693.60				/

15、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
新疆广电传输网络有限责任公司										
山东世纪物业经营管理有限公司	761,655.46			187,368.90			117,600.00			831,424.36
上海万茸置业有限公司	116,755,243.91			100,076,387.64						216,831,631.55
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	14,433,514.97			3,603,248.66			1,960,000.00			16,076,763.63
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	188,278,171.06			(9,186,777.30)						179,091,393.76
嘉兴经房置业有限公司	75,307,896.32			(554,259.10)						74,753,637.22
宁波杉杉鸿发置业有限公司	75,806,578.15			4,509,705.92						80,316,284.07
新疆恒信雅居房地产开发有限公司				-				124,901,960.79		124,901,960.79
小计	471,343,059.87			98,635,674.72			2,077,600.00	124,901,960.79		692,803,095.38
合计	471,343,059.87			98,635,674.72			2,077,600.00	124,901,960.79		692,803,095.38

其他说明

1. 本集团对新疆广电传输网络有限责任公司的投资因分担的累积亏损已减记至零。
2. 本集团持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	947,956,316.58	947,956,316.58
2. 本期增加金额	13,444,253.24	13,444,253.24
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	13,444,253.24	13,444,253.24
3. 本期减少金额	229,450,630.94	229,450,630.94
(1) 处置	222,890,850.61	222,890,850.61
(2) 其他减少	6,559,780.33	6,559,780.33
4. 期末余额	731,949,938.88	731,949,938.88
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	156,172,089.44	156,172,089.44
2. 本期增加金额	32,083,873.88	32,083,873.88
(1) 计提或摊销	26,052,777.12	26,052,777.12
(2) 固定资产转入	6,031,096.76	6,031,096.76
3. 本期减少金额	48,827,657.18	48,827,657.18
(1) 处置	46,396,243.00	46,396,243.00
(2) 其他减少	2,431,414.18	2,431,414.18
4. 期末余额	139,428,306.14	139,428,306.14
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	592,521,632.74	592,521,632.74
2. 期初账面价值	791,784,227.14	791,784,227.14

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

本报告期末本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

17、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备、器具及家具	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	90,321,886.48	2,981,123.62	24,857,451.97	51,151,259.40	169,311,721.47
2. 本期增加金额	3,415,000.00	100,050.00	3,988,001.00	3,573,461.00	11,076,512.00
(1) 购置	3,415,000.00	100,050.00	3,776,950.00	3,473,428.00	10,765,428.00
(2) 因购买子公司而增加			211,051.00	100,033.00	311,084.00
3. 本期减少金额	10,751,754.36	1,573,548.80	3,505,796.67	4,822,081.75	20,653,181.58
(1) 处置或报废	306,500.00	640,919.80	2,618,296.67	2,009,961.75	5,575,678.22
(2) 转出至投资性房地产	10,445,254.36				10,445,254.36
(3) 因出售子公司而减少		932,629.00	887,500.00	2,812,120.00	4,632,249.00
4. 期末余额	82,985,132.12	1,507,624.82	25,339,656.30	49,902,638.65	159,735,051.89
二、累计折旧					
1. 期初余额	30,198,831.58	1,800,557.01	14,429,749.05	29,308,148.34	75,737,285.98
2. 本期增加金额	2,189,491.89	156,679.81	3,726,254.69	4,122,837.54	10,195,263.93
(1) 计提	2,189,491.89	156,679.81	3,567,418.11	4,035,725.46	9,949,315.27
(2) 因购买子公司而增加			158,836.58	87,112.08	245,948.66
3. 本期减少金额	6,328,401.76	979,899.36	2,972,945.67	2,991,456.23	13,272,703.02
(1) 处置或报废	297,305.00	621,369.84	2,233,995.80	1,440,909.04	4,593,579.68
(2) 转出至投资性房地产	6,031,096.76				6,031,096.76
(3) 因出售子公司而减少		358,529.52	738,949.87	1,550,547.19	2,648,026.58
4. 期末余额	26,059,921.71	977,337.46	15,183,058.07	30,439,529.65	72,659,846.89
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	56,925,210.41	530,287.36	10,156,598.23	19,463,109.00	87,075,205.00
2. 期初账面价值	60,123,054.90	1,180,566.61	10,427,702.92	21,843,111.06	93,574,435.49

其他说明：

2014 年 12 月 31 日，净值为人民币 8,400,639.27 元的固定资产尚未办理产权证明。

18、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州建和大厦观光电梯建造项目	2,981,132.90		2,981,132.90	2,981,132.90		2,981,132.90
武汉国际金融大厦空调管网改造				332,034.50		332,034.50
合计	2,981,132.90		2,981,132.90	3,313,167.40		3,313,167.40

19、固定资产清理

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
报废固定资产清理	5,747.09	
合计	5,747.09	-

20、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	5,351,308.44	7,194,580.74	12,545,889.18
2. 本期增加金额	0	1,696,376.66	1,696,376.66
(1) 购置		1,684,376.66	1,684,376.66
(2) 因购买子公司而增加		12,000.00	12,000.00
3. 本期减少金额	4,120,000.00	441,618.64	4,561,618.64
(1) 处置	4,120,000.00	7,068.00	4,127,068.00
(2) 因出售子公司而减少		434,550.64	434,550.64
4. 期末余额	1,231,308.44	8,449,338.76	9,680,647.20
二、累计摊销			
1. 期初余额	1,190,556.79	6,129,481.63	7,320,038.42
2. 本期增加金额	48,081.54	633,052.37	681,133.91
(1) 计提	48,081.54	633,052.37	681,133.91
3. 本期减少金额	961,332.96	439,438.71	1,400,771.67
(1) 处置	961,332.96	7,068.00	968,400.96
(2) 因出售子公司而减少	-	432,370.71	432,370.71
4. 期末余额	277,305.37	6,323,095.29	6,600,400.66

三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	954,003.07	2,126,243.47	3,080,246.54
2. 期初账面价值	4,160,751.65	1,065,099.11	5,225,850.76

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

21、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00			310,000.00
沈阳信达理想物业管理有限公司	35,401.83			35,401.83
合计	4,317,833.83			4,317,833.83

22、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	4,533,275.06	3,887,011.12	2,490,698.89		5,929,587.29
房屋租金	7,087,852.22	1,752,100.00	5,991,216.54		2,848,735.68
其他	1,278,819.34		645,999.99		632,819.35
合计	12,899,946.62	5,639,111.12	9,127,915.42		9,411,142.32

23、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	49,519,063.76	12,379,765.94	38,006,719.43	9,500,423.42
预收房款	373,364,946.45	93,341,236.61	269,859,842.52	67,464,960.63
预提土地增值税	15,592,499.76	3,898,124.94	3,022,768.02	755,692.00
应付职工薪酬	10,262,025.96	2,565,506.49	19,524,282.82	4,881,070.71
未弥补投资损失	16,276,444.92	4,069,111.23	17,317,017.32	4,329,254.33
抵销内部未实现	732,243,727.33	183,060,931.83	594,374,470.15	148,593,617.52

利润				
可抵扣亏损	206,805,401.96	51,701,350.49	167,568,940.56	41,892,235.14
预计负债	7,182,292.44	1,795,573.11	3,720,427.66	930,106.92
其他	33,234,849.60	8,308,712.41	17,662,070.04	4,415,517.51
合计	1,444,481,252.18	361,120,313.05	1,131,056,538.52	282,762,878.18

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收购子公司增加	4,722,284.64	1,180,571.16	4,722,284.64	1,180,571.16
可供出售金融资产公允价值变动	159,880,568.91	39,970,142.23	167,060,782.84	41,765,195.71
固定资产折旧	-	-	49,994.84	12,498.71
成本分摊差异	102,122,877.08	25,530,719.27	56,795,213.28	14,198,803.32
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.37	28,779,801.34	-	-
合计	381,844,936.00	95,461,234.00	228,628,275.60	57,157,068.90

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		361,120,313.05		282,762,878.18
递延所得税负债		95,461,234.00		57,157,068.90

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	111,562,941.91	33,940,407.45
可抵扣亏损	215,991,977.33	175,940,672.99
合计	327,554,919.24	209,881,080.44

根据各子公司对未来的盈利预测结果，未来期间部分子公司预计不能获得足够的应纳税所得额，所以未相应确认递延所得税资产。

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年	-	29,731,662.07	
2015 年	22,579,369.82	73,829,838.08	
2016 年	-	-	
2017 年	7,089,743.30	20,406,125.94	
2018 年	44,444,266.66	51,973,046.90	
2019 年	141,878,597.55	-	
合计	215,991,977.33	175,940,672.99	/

24、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,493,940,000.00	76,000,000.00
抵押借款	349,400,000.00	648,328,000.00
保证借款	2,058,800,000.00	698,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	-
合计	3,912,140,000.00	1,422,328,000.00

短期借款分类的说明：

注：1. 上述借款年利率为从 6.00%至 9.90%。

2. 年末质押借款中人民币 1,150,000,000.00 元为以本公司持有子公司股权质押取得的借款，同时由本公司提供担保。人民币 343,940,000.00 元质押借款为以可供出售权益工具及存单质押取得的借款。

3. 年末抵押借款的抵押资产类别以及金额。抵押借款账面价值中金额为人民币 243,400,000.00 元的借款除提供上述抵押资产外，另由本公司提供保证；金额为人民币 22,000,000.00 元的借款另由本公司之子公司提供保证。

4. 年末保证借款账面价值中金额为人民币 45,000,000.00 元为信达投资有限公司提供保证；金额为人民币 400,000,000.00 元的借款为中国信达资产管理股份有限公司提供保证，金额为人民币 1,525,800,000.00 元的借款为本公司提供保证，金额为人民币 88,000,000.00 元的借款另由本公司之子公司提供保证。

25、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	3,002,681,756.94	766,330,566.24
1 年至 2 年(含 2 年)	176,540,277.16	92,565,894.52
2 年至 3 年(含 3 年)	5,929,544.20	37,939,471.39
3 年以上	53,145,647.14	40,642,747.08
合计	3,238,297,225.44	937,478,679.23

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目(对方单位)	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江太平洋建筑工程有限公司	28,805,047.52	工程尚未结算
中天建设集团有限公司	31,624,009.51	工程尚未结算
浙江新盛建设集团有限公司	15,720,000.00	工程尚未结算
歌山建设集团有限公司	9,339,120.00	工程尚未结算
安徽广厦建筑(集团)有限公司	10,989,954.72	工程尚未结算
合计	96,478,131.75	/

本集团账龄超过 1 年的应付账款，由于工程尚未结算，故该等款项尚未支付。

26、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售房款	4,258,462,485.61	2,850,960,422.43
房租、物业款	15,871,073.36	13,177,076.41
其他	376,720.02	8,082,106.10
合计	4,274,710,278.99	2,872,219,604.94

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
银泰花园	2,750,000.00	尚未交付
银桥大厦	7,291,097.17	尚未交付
格兰英郡三期	105,496,363.00	尚未交付
格兰英郡四期	188,335,979.00	尚未交付
荷塘月色	45,599,650.00	尚未交付
秀山.信达城一期	67,990,470.00	尚未交付
香格里拉一期	68,914,903.80	尚未交付
合计	486,378,462.97	/

(3) 其他说明

预收款项账龄分析如下：

账龄	年末数		年初数	
	人民币元	比例%	人民币元	比例%
1年以内	3,741,250,696.36	87.52	2,279,449,602.47	79.36
1至2年	464,779,352.16	10.87	576,937,049.30	20.09
2至3年	57,550,354.30	1.35	7,998,245.50	0.28
3年以上	11,129,876.17	0.26	7,834,707.67	0.27
合计	4,274,710,278.99	100.00	2,872,219,604.94	100.00

主要预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
信达蓝爵	-	853,247,894.00	2015年	46.86%
格兰英郡	776,846,703.00	701,242,094.00	一、二、三期已竣工；四期2015年	97.21%
信达银杏尚郡二期	-	544,361,053.00	2015年	88.12%
荷塘月色	46,491,005.00	304,541,636.00	2015年	71.97%
信达香格里拉	80,218,188.80	248,357,755.43	2015年	34.06%
秀山.信达城	70,156,881.00	220,356,087.00	2015年	39.89%
蓝庭福邸	-	219,084,966.12	2015年	41.04%
海上传奇	-	185,473,980.00	2015年	31.78%

新荟天地	-	185,000,000.00	已竣工	100.00%
格兰晴天	-	183,395,437.00	2016年	33.44%
信达银郡	43,279,370.00	138,953,002.00	一期已竣工；二期2015年	37.11%
信达大厦	5,000,000.00	77,286,433.00	2015年	78.29%
新城国际D座		75,433,888.00	2016年	12.40%
信达国际一期		62,838,648.00	2016年	10.73%
兰韵春天	-	42,629,571.00	2015年	22.24%
翰林兰庭一期	-	40,479,518.06	2016年	29.15%
千禧银杏苑	344,147,937.25	36,477,030.47	已竣工	87.79%
信达·龙湾	37,297,827.00	26,726,735.00	已竣工	29.81%
信达雅山新天地	28,624,939.16	24,247,528.03	2015年	77.61%
理想新城	18,804,595.00	25,458,631.00	一、二、三期已竣工；四期2015年	44.48%
金领时代	9,523,914.36	16,865,204.36	已竣工	90.20%
外调房中荷花堤农贸市场	-	11,000,000.00	已竣工	100.00%
信达南郡	178,416,340.56	5,155,202.71	已竣工	68.39%
西山银杏	650,791,407.00	2,536,651.00	已竣工	92.91%
信达海天下	13,717,856.63	9,356,402.26	一期已竣工；二、三、四期2015年	57.60%
都市春天	68,490,233.00	902,610.00	已竣工	85.45%
信达泉天下一期	11,047,955.30	855,990.00	2015年	0.20%
新城国际C座		451,001.00	已竣工	87.21%
格兰春晨	388,574,917.00	309,524.00	已竣工	96.14%
银建公寓	10,905,234.00	50,000.00	已竣工	100.00%
信达东湾半岛	54,146,261.00	-	本年处置	

27、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	72,149,197.41	332,968,422.46	338,579,003.83	66,538,616.04
二、离职后福利-设定提存计划	347,317.12	28,326,818.52	20,527,330.02	8,146,805.62
三、辞退福利	-	684,694.33	684,694.33	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	72,496,514.53	361,979,935.31	359,791,028.18	74,685,421.66

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和	61,402,157.24	276,165,910.8	283,249,425.1	54,318,642.95

补贴		6	5	
二、职工福利费	-	15,122,522.19	15,111,116.19	11,406.00
三、社会保险费	163,067.58	16,008,546.27	15,376,277.36	795,336.49
其中：医疗保险费	145,160.85	14,598,209.20	13,967,044.83	776,325.22
工伤保险费	7,301.48	725,319.93	727,168.09	5,453.32
生育保险费	10,605.25	685,017.14	682,064.44	13,557.95
四、住房公积金	113,647.69	17,212,011.40	17,174,917.40	150,741.69
五、工会经费和职工教育经费	10,470,324.90	8,383,148.84	7,590,984.83	11,262,488.91
其他	-	76,282.90	76,282.90	
合计	72,149,197.41	332,968,422.46	338,579,003.83	66,538,616.04

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	318,751.31	19,837,087.33	17,430,739.92	2,725,098.72
2、失业保险费	28,565.81	1,781,532.15	1,598,681.01	211,416.95
3、企业年金缴费	-	6,708,199.04	1,497,909.09	5,210,289.95
合计	347,317.12	28,326,818.52	20,527,330.02	8,146,805.62

28、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,254,699.79	3,680,511.98
营业税	50,732,783.50	57,485,360.34
企业所得税	257,581,160.35	153,290,471.20
个人所得税	1,139,215.54	2,449,464.15
城市维护建设税	3,571,510.49	3,925,825.99
教育费附加	8,588,440.18	2,959,988.57
土地增值税	115,723,948.01	146,147,440.18
房产税	1,263,386.70	947,414.39
土地使用税	926,902.19	1,200,377.15
印花税	1,705,989.87	1,144,993.99
水利建设基金	540,276.57	610,296.35
契税	90,000,000.00	-
其他	164,361.09	312,779.04
合计	533,192,674.28	374,154,923.33

29、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	70,781,421.71	39,683,950.92
短期借款应付利息	12,785,492.51	12,443,614.90
长期应付款应付利息	65,854,244.44	2,262,333.34
其他应付款应付利息	7,114,791.60	11,811,484.78
合计	156,535,950.26	66,201,383.94

30、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	782,455.20	782,455.20
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	782,455.20	782,455.20

31、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付项目合作款及往来款	549,995,358.72	395,185,869.99
收取的押金及保证金	126,453,083.30	143,809,620.95
代扣代缴费用	22,284,981.76	22,652,586.08
其它	44,456,482.96	130,424,212.23
合计	743,189,906.74	692,072,289.25

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

项目(对方单位)	期末余额	未偿还或结转的原因
青岛国银投资担保有限公司	24,100,000.00	尚未到期
宁波隆兴集团有限公司	11,238,750.00	尚未到期
北京北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	债务保证金
合计	45,343,331.79	/

本集团账龄超过1年的其他应付款主要为借款及应付保证金，由于尚未到期，故该等款项尚未支付。

32、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,449,979,993.00	2,799,940,000.00
1年内到期的长期应付款	11,739,152.70	200,000,000.00
合计	3,461,719,145.70	2,999,940,000.00

33、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,160,000,000.00	250,000,000.00
抵押借款	5,265,881,352.37	5,507,431,408.86
保证借款	5,644,100,000.00	3,691,000,000.00
信用借款	900,000,000.00	432,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	-3,449,979,993.00	-2,799,940,000.00
合计	10,520,001,359.37	7,080,991,408.86

长期借款分类的说明：

1. 年末质押借款为本集团内子公司将其持有的子公司股权质押取得的借款。除此之外，质押借款中有人民币 2,010,000,000.00 元由本公司为上述借款提供担保；金额为人民币 150,000,000.00 元由本公司之子公司提供担保。

2. 抵押借款账面价值中金额为人民币 3,142,891,352.37 元的借款除提供上述抵押资产外，另由本公司提供担保；金额为人民币 927,140,000.00 元的抵押借款由本公司之子公司提供担保。

3. 年末保证借款账面价值中金额为人民币 1,158,000,000.00 元为信达投资有限公司提供担保，金额为人民币 1,600,000,000.00 元为中国信达资产管理股份有限公司提供担保；金额为人民币 2,886,100,000.00 元为本公司为集团内子公司提供担保。

其他说明，包括利率区间：

上述借款年利率为从 6.00% 至 11.80%。

34、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
中国信达资产管理股份有限公司	11,739,152.70	2,257,000,000.00

35、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同	3,720,427.66	7,921,492.43	为本集团新城国际项目通过售后返租销售模式，从购房者租回的成本高于租给第三方的成本，从而形成潜亏。
其他			
合计	3,720,427.66	7,921,492.43	/

36、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	204,135,850.00	3,535,130.00		207,670,980.00	
合计	204,135,850.00	3,535,130.00		207,670,980.00	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
信达·泉天下项目	204,135,850.00	3,535,130.00			207,670,980.00	与资产相关

合计	204,135,850.00	3,535,130.00			207,670,980.00	/
----	----------------	--------------	--	--	----------------	---

37、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,524,260,442.00						1,524,260,442.00

38、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,597,844,187.42			1,597,844,187.42
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
合计	1,628,294,166.92			1,628,294,166.92

39、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	125,295,587.13	28,582,255.57	35,762,469.50	(1,795,053.48)	(5,385,160.45)	-	119,910,426.68
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	125,295,587.13	28,582,255.57	35,762,469.50	(1,795,053.48)	(5,385,160.45)	-	119,910,426.68
其他综合收益合计	125,295,587.13	28,582,255.57	35,762,469.50	(1,795,053.48)	(5,385,160.45)	-	119,910,426.68

40、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,872,324,350.27	3,275,123,365.83
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	3,872,324,350.27	3,275,123,365.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	767,678,480.25	703,899,215.38
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	121,940,835.36	106,698,230.94
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,518,061,995.16	3,872,324,350.27

41、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,447,944,392.18	2,920,352,214.62	4,268,205,547.37	2,744,260,695.69
其他业务	402,549,399.33	194,179,547.71	211,300,937.50	81,595,891.82
合计	4,850,493,791.51	3,114,531,762.33	4,479,506,484.87	2,825,856,587.51

42、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	257,297,639.12	246,032,441.75
城市维护建设税	17,959,741.79	17,410,235.86
教育费附加	11,827,654.18	12,319,898.73
土地增值税	111,101,456.17	159,889,312.54
水利基金	3,057,093.37	2,773,549.75
其他	8,515,374.11	9,595,871.66
合计	409,758,958.74	448,021,310.29

43、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	12,319,797.77	11,041,972.05
办公费	9,726,174.02	7,497,622.07
业务费	151,143,682.66	101,203,780.30
其他费用	214,382.03	196,666.03
合计	173,404,036.48	119,940,040.45

44、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	198,730,061.79	185,160,410.11
业务费	81,337,160.33	73,588,432.40
办公费	38,959,379.07	41,189,436.77
税金	28,840,404.92	23,367,790.44
摊提费	11,642,538.70	12,400,274.96
其他	-	201,580.00
合计	359,509,544.81	335,907,924.68

45、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	349,469,089.31	218,882,242.08
利息收入	-57,792,191.00	-16,610,798.69
手续费及其他	7,692,034.30	7,884,628.51
合计	299,368,932.61	210,156,071.90

其他说明：

报告期内公司利息支出总计 1,659,366,771.44 元，其中资本化的利息支出 1,309,897,682.13 元，费用化的利息支出 349,469,089.31 元。

46、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,475,795.16	1,462,353.81
二、存货跌价损失	82,891,412.42	9,206,075.85
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	89,367,207.58	10,668,429.66

47、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	98,635,674.72	31,634,940.68
处置长期股权投资产生的投资收益	234,208,409.83	196,739,828.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资		

收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	50,821.28	229,221.92
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	14,069,434.45	10,819,454.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益	40,257,304.26	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	115,119,205.37	-
国债回购业务产生的投资收益	20,636,262.98	24,608,291.72
其他	9,570,030.17	5,352,362.22
合计	532,547,143.06	269,384,099.28

48、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	32,865,914.41	10,921,983.60	32,865,914.41
其中：固定资产处置利得	24,581.46	10,921,983.60	24,581.46
无形资产处置利得	32,841,332.96	-	32,841,332.96
政府补助	6,521,009.80	13,323,095.00	2,645,009.80
无法支付的应付款项	48,144,705.87	69,013,810.06	48,144,705.87
违约金收入	4,873,522.09	404,344.33	4,873,522.09
其他	4,113,700.20	1,815,938.85	4,113,700.20
合计	96,518,852.37	95,479,171.84	92,642,852.37

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
陆家嘴功能区财政补助	3,876,000.00	5,939,000.00	与收益相关
宝纳园项目补偿金	1,908,733.00	-	与收益相关
财政扶持款及财政补贴	627,414.80	290,000.00	与收益相关
职工培训财政补贴	108,862.00	292,573.00	与收益相关
拆迁补偿款	-	4,783,350.00	与收益相关
物业服务企业奖励	-	978,000.00	与收益相关
稳定就业补贴	-	592,000.00	与收益相关
中小企业发展专项补助及经济发展奖励	-	260,000.00	与收益相关
再生资源补助	-	138,400.00	与收益相关

纳税奖励	-	2,000.00	与收益相关
其他	-	47,772.00	与收益相关
合计	6,521,009.80	13,323,095.00	/

49、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	317,806.59	85,223.12	317,806.59
其中：固定资产处置损失	317,806.59	85,223.12	317,806.59
对外捐赠	23,000.00	289,900.00	23,000.00
补偿金等	1,411,298.56	2,068,023.64	1,411,298.56
其他	378,591.66	722,952.46	378,591.66
合计	2,130,696.81	3,166,099.22	2,130,696.81

50、所得税费用

(2) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	309,367,450.16	218,678,837.02
递延所得税费用	(38,968,695.23)	(63,585,547.53)
合计	270,398,754.93	155,093,289.49

(3) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	1,031,488,647.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	257,872,161.90
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	(47,119,990.04)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	20,999,377.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(27,138,013.31)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	71,749,625.20
其他	(5,964,405.91)
所得税费用	270,398,754.93

51、其他综合收益

详见附注 39

52、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金及往来款	5,200,302,297.81	2,534,370,230.26
物业收取水电费等	44,599,571.76	45,474,818.22
收到政府补助款	6,521,009.80	19,145,665.00
利息收入	53,559,448.47	16,279,289.25
其他	96,300,682.85	118,344,870.93
合计	5,401,283,010.69	2,733,614,873.66

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金及往来款	4,828,440,017.72	3,265,245,241.97
管理费用、销售费用	269,690,077.21	250,969,403.20
按揭保证金	10,216,172.78	67,783,369.91
其他	43,212,498.40	130,855,537.87
合计	5,151,558,766.11	3,714,853,552.95

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回联营企业资金拆借款	228,000,000.00	-
取得子公司收到的现金	26,051,166.33	-
合计	254,051,166.33	-

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

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

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	178,571,343.68	60,000,000.00
合计	178,571,343.68	60,000,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	348,250,000.00	228,500,000.00
购买少数股东权益	-	103,530,000.00
银行保证金	59,607,180.74	81,580,959.87
退还少数股东出资	40,500,000.00	-
贷款手续费	8,840,000.00	6,455,000.00
合计	457,197,180.74	420,065,959.87

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	761,089,892.65	735,560,002.79
加：资产减值准备	89,367,207.58	10,668,429.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,949,315.27	10,225,586.43
无形资产摊销	681,133.91	729,963.53
长期待摊费用摊销	9,127,915.42	6,374,475.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	(208,405,858.88)	(129,993,849.77)
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	349,469,089.31	218,882,242.08
投资损失（收益以“-”号填列）	(532,547,143.06)	(269,384,099.28)
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	(79,067,913.81)	(63,398,843.85)
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	40,099,218.58	(186,703.68)
存货的减少（增加以“-”号填列）	(11,197,181,505.05)	(3,277,604,610.61)
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	117,703,048.20	(852,708,823.09)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,781,601,479.53	377,483,833.27
其他（投资性房地产摊销）	26,052,777.12	28,318,222.49
经营活动产生的现金流量净额	(5,832,061,343.23)	(3,205,034,174.08)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,226,156,739.48	2,749,250,562.75
减：现金的期初余额	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84

加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	(523, 093, 823. 27)	137, 819, 898. 91

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	10, 000, 000. 00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	26, 181, 096. 87
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	(16, 181, 096. 87)

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	760, 000, 000. 00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	63, 789, 726. 07
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	696, 210, 273. 93

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2, 226, 156, 739. 48	2, 749, 250, 562. 75
其中：库存现金	482, 891. 08	376, 405. 53
可随时用于支付的银行存款	2, 225, 582, 020. 80	2, 746, 565, 394. 61
可随时用于支付的其他货币资金	91, 827. 60	2, 308, 762. 61
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2, 226, 156, 739. 48	2, 749, 250, 562. 75
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

54、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	300, 000, 000. 00	用于质押取得借款
可供出售金融资产	113, 050, 000. 00	用于质押取得借款
存货	10, 394, 130, 644. 11	用于抵押取得借款
固定资产	26, 943, 735. 13	用于抵押取得借款
投资性房地产	419, 669, 324. 94	用于抵押取得借款
合计	11, 253, 793, 704. 18	/

八、合并范围的变更

1、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	130,000,000.00	51	挂牌转让	2014年12月30日	截至2014年12月30日,参与交易各方已办理了必要的财产权交接手续;产权交易合同已通过处置方内部审批;处置方已收到全部处置价款;处置方实际上已经失去了对被处置方的控制。	119,817,948.45	49%	9,782,755.42	124,901,960.79	115,119,205.37	以处置对价作为处置股权公允价值,按比例计算剩余股权公允价值	-
吉林信达金都置业有限公司	630,000,000.00	100	挂牌转让	2014年8月26日	截至2014年8月26日,参与交易各方已办理了必要的财产权交接手续;产权交易合同已通过处置方内部审批;处置方已收到处置价款的50%,并且购买方有能力、有计划支付剩余款项;处置方实际上已经失去了对被处置方的控制。	22,350,188.65	-	-	-	-	不适用	-

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用√不适用

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

2014 年度，本集团通过收购方式取得若干子公司的股权。在购买日，这些子公司不构成业务。相关收购的基本情况如下：

(1) 沈阳德利置业有限公司

a. 被购买方基本情况

2014 年 6 月 5 日，本集团子公司沈阳信达理想置业有限公司出资人民币 1,000 万元从自然人股东沈才兴、曾静、成永柏处取得了沈阳德利置业有限公司 100% 的股权。本次交易的购买日为 2014 年 6 月 5 日。

b. 被购买方主要财务信息：人民币元

	金额
可辨认资产：	
流动资产	174,820,274.12
非流动资产	45,442.84
小计	174,865,716.96
可辨认负债：	
流动负债	164,865,716.96
非流动负债	-
小计	164,865,716.96
净资产合计	10,000,000.00
减：少数股东权益	
归属于本公司股东的权益	10,000,000.00

本公司以支付现金为合并对价：人民币元

	金额
作为合并对价的现金和现金等价物	10,000,000.00
减：被合并子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	129,930.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	9,870,069.46

(2) 广东嘉骏投资置业有限公司、湛江市云宇房地产有限公司、湛江市兰花房地产开发有限公司、广州市润越投资有限公司、广州中铼房地产开发有限公司

a. 被购买方基本情况

2014年6月6日，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司根据湛江市中级人民法院裁定批准的重整方案，按重整方案确定的清偿金额代嘉粤集团有限公司向债权人清偿，成为嘉粤集团有限公司唯一债权人。其中，嘉粤集团有限公司下属广东嘉骏投资置业有限公司、湛江市云宇房地产有限公司、湛江市兰花房地产开发有限公司、广州市润越投资有限公司、广州中铼房地产开发有限公司(以下简称“五家房地产公司”)100%的股权以法院裁定的形式直接裁定到本集团子公司广州信达置业投资有限公司名下。股权交易对价按照五家房地产公司的可辨认净资产的公允价值作价为零。该五家房地产公司欠中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司重组债务本金总额为人民币 22.57 亿元，重组宽限期为三年，重组宽限补偿金年率为 10.4%；中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司另享有项目全部开发收益的 15%。本次交易的购买日为 2014 年 6 月 6 日。

b. 被购买方主要财务信息

人民币元

	金额
可辨认资产：	
流动资产	2,283,112,109.02
非流动资产	73,730.00
小计	2,283,185,839.02
可辨认负债：	
流动负债	26,185,839.02
非流动负债	2,257,000,000.00
小计	2,283,185,839.02
净资产合计	-
减：少数股东权益	-
归属于本公司股东的权益	-

本公司以支付现金为合并对价：

人民币元

	金额
作为合并对价的现金和现金等价物	-
减：被合并子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	26,051,166.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	(26,051,166.33)

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

二级子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
信达(阜新)房地产开发有限公司	阜新市	阜新市	房地产	70	-	设立或投资
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产	53	-	设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100	-	设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100	-	设立或投资
山西信达房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产	100	-	设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100	-	设立或投资
广州信达置业投资有限公司	广州市	广州市	房地产	100	-	设立或投资
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100	-	设立或投资
吉林信达建设投资有限公司	长春市	长春市	房地产	100	-	设立或投资
宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	宁波市	投资	100		设立或投资
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100	-	非同一控制下企业合并
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100	-	反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100	-	反向购买取得
宁波信达中建置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100	-	反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100	-	反向购买取得
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产	100	-	反向购买取得
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100	-	反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100	-	反向购买取得
台州信达置业有限公司	台州市	台州市	房地产	100	-	反向购买取得
海南信达置业有限公司	海口市	海口市	房地产	100	-	反向购买取得

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

信达(阜新)房地产开发有限公司	30	(22,119,451.93)	-	3,102,481.40
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	47	4,787,441.04	-	96,166,731.38

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
信达(阜新)房地产开发有限公司	625,440,990.97	7,658,472.94	633,099,463.91	415,086,879.24	207,670,980.00	622,757,859.24	642,838,554.91	8,580,851.01	651,419,405.92	63,210,444.83	504,135,850.00	567,346,294.83
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	934,436,742.56	1,949,505.86	936,386,248.42	731,776,181.66	-	731,776,181.66	1,160,053,319.44	992,760.67	1,161,046,080.11	694,522,058.11	272,100,000.00	966,622,058.11

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
信达(阜新)房地产开发有限公司	6,006.00	-73,731,506.42	-73,731,506.42	-40,067,833.00	-	-9,571,208.54	-9,571,208.54	-66,033,302.69
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	141,658,889.00	10,186,044.76	10,186,044.76	-45,046,753.55	-	-5,575,978.00	-5,575,978.00	-383,782,569.79

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海万茸置业有限公司	上海	上海	房地产	40.00	-	权益法
宁波杉杉鸿发置业有限公司	宁波	宁波	房地产	45.00	-	权益法
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	宁波	宁波	股权投资	20.75	-	权益法
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	49.00	-	权益法

(2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额		
	上海万茸置业有限公司	宁波杉杉鸿发置业有限公司	宁波沁伦投资中心(有限合伙)	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	上海万茸置业有限公司	宁波杉杉鸿发置业有限公司	宁波沁伦投资中心(有限合伙)
流动资产	2,499,496,925.94	218,111,099.20	333,346,980.77	589,725,131.13	2,051,610,687.53	248,676,834.50	333,617,126.15
非流动资产	57,222.83	298,669.09	509,500,000.00	-	2,552,682.99	89,728.27	509,500,000.00
资产合计	2,499,554,148.77	218,409,768.29	842,846,980.77	589,725,131.13	2,054,163,370.52	248,766,562.77	843,117,126.15
流动负债	1,957,475,069.91	39,929,137.01	19,186,410.09	334,823,170.34	1,762,275,260.75	80,307,500.19	2,852,945.68
非流动负债	-	-	-	-	-	-	-
负债合计	1,957,475,069.91	39,929,137.01	19,186,410.09	334,823,170.34	1,762,275,260.75	80,307,500.19	2,852,945.68
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	542,079,078.86	178,480,631.28	823,660,570.68	254,901,960.79	291,888,109.77	168,459,062.58	840,264,180.47
按持股比例计算的净资产份额	216,831,631.55	80,316,284.07	170,909,568.42	124,901,960.79	116,755,243.91	75,806,578.16	174,354,817.45
调整事项	-	-	8,181,825.34	-	-	-	13,923,353.61
--商誉							
--内部交易未实现利润							
--其他(合伙企业优先级调整)	-	-	8,181,825.34	-	-	-	13,923,353.61
对联营企业权益投资的账面价值	216,831,631.55	80,316,284.07	179,091,393.76	124,901,960.79	116,755,243.91	75,806,578.16	188,278,171.06
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值							
营业收入	1,264,609,770.44	93,975,215.45	75,106,354.17	-	-	153,546,911.67	74,487,471.46

2014 年年度报告

净利润	250,190,969.09	10,021,568.70	58,396,390.21		-8,110,655.75	32,265,139.21	54,003,126.09
终止经营的净利润	-	-			-	-	
其他综合收益	-	-			-	-	
综合收益总额	250,190,969.09	10,021,568.70	58,396,390.21		-8,110,655.75	32,265,139.21	54,003,126.09
本年度收到的来自联营企业的股利							

(3). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	91,661,825.21	90,503,066.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,236,358.46	2,444,204.59
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	3,236,358.46	2,444,204.59

(4). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

联营企业向本公司转移资金的能力未收到重大限制

十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收票据、可供出售金融资产、持有至到期投资、应收账款、其他应收款、应收利息、应收股利、其他流动资产-国债回购及委托贷款、长期应收款、借款、应付利息、应付账款、其他应付款、长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的各项业务活动均以人民币计价结算，因此不涉及重大外汇风险。

1.1.2 利率风险 - 现金流量变动风险。

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用的假设。

在上述假设的基础上，在其他变量不变得情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

人民币元

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
其他应付款	增加1%	-	-	(140,000.00)	(140,000.00)
短期借款	增加1%	(480,000.00)	(480,000.00)	(1,393,280.00)	(1,393,280.00)
长期借款	增加1%	(38,544,013.59)	(38,544,013.59)	(40,898,914.09)	(40,898,914.09)
一年内到期的非流动负债	增加1%	(12,358,799.93)	(12,358,799.93)	(5,115,400.00)	(5,115,400.00)
长期应付款	增加1%	-	-	(117,391.53)	(117,391.53)
其他应付款	减少1%	-	-	140,000.00	140,000.00
短期借款	减少1%	480,000.00	480,000.00	1,393,280.00	1,393,280.00

长期借款	减少1%	38,544,013.59	38,544,013.59	40,898,914.09	40,898,914.09
一年内到期的非流动负债	减少1%	12,358,799.93	12,358,799.93	5,115,400.00	5,115,400.00
长期应付款	减少1%	-	-	117,391.53	117,391.53

1.1.3 其他价格风险

本集团持有的可供出售金融资产-上市权益工具投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

1.2 信用风险

2014年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

(1) 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面价值；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

(2) 附注十四中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

由于本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团也没有重大的信用集中风险。

1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	人民币元			
	1年以内	1-5年	5年以上	合计
货币资金	2,751,174,422.78	-	-	2,751,174,422.78
应收账款	397,427,047.50	-	-	397,427,047.50
应收利息	4,207,500.00	-	-	4,207,500.00
应收股利	12,124,000.00	-	-	12,124,000.00
长期应收款	-	1,322,693.60	-	1,322,693.60
其他应收款	546,987,957.83	-	-	546,987,957.83
其他流动资产	1,051,665,843.79	-	-	1,051,665,843.79
持有至到期投资	377,227.21	-	-	377,227.21
应收票据	810,000.00	-	-	810,000.00
短期借款	4,075,829,660.83	-	-	4,075,829,660.83
应付账款	3,238,297,225.44	-	-	3,238,297,225.44
其他应付款	743,189,906.74	-	-	743,189,906.74
应付利息	156,535,950.26	-	-	156,535,950.26
一年内到期的非流动负债	3,673,384,243.51	-	-	3,673,384,243.51
长期应付款	234,728,000.00	2,609,092,000.00	-	2,843,820,000.00
长期借款	869,285,208.57	10,873,973,384.70	302,699,273.63	12,045,957,866.90

注：本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供阶段性担保，截止 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 157,503 万元，本集团承担的最大风险敞口为人民币 157,503 万元；同时，本集团为关联方嘉兴浅水湾置业有限公司提供担保，截止 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 4,214 万元，本集团承担的最大风险敞口为人民币 4,214 万元。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	169,083,442.45	-	48,450,000.00	217,533,442.45
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	169,083,442.45	-	-	169,083,442.45
(3) 其他	-	-	48,450,000.00	48,450,000.00
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	169,083,442.45	-	48,450,000.00	217,533,442.45

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

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

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层认为，财务报表中的按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值

6、其他

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	20 亿元	54.75	54.75

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系
嘉兴浅水湾置业有限公司	联营公司之全资子公司

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
幸福人寿保险股份有限公司	其他
信达财产保险股份有限公司	其他
浙江信达资产管理有限公司	其他
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	其他
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	其他
台州信泽建投资合伙企业	其他
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他
广州立成投资发展有限公司	其他
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	其他
阜新矿业(集团)有限责任公司	其他

其他说明

上表中除上海景时龙湾投资中心(有限合伙)、阜新矿业(集团)有限责任公司为子公司的少数股东,其他关联方均为与本公司受同一最终控制方控制。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	2,339,275.79	3,989,822.75
信达财产保险股份有限公司	购买保险	1,069,655.85	876,924.40
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务	--	3,162,500.00
浙江信达资产管理有限公司	咨询服务	2,460,000.00	300,000.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	咨询服务	-	1,200,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	购买土地	144,610,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	销售房产	57,523,648.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本集团之子公司海南信达置业有限公司本年度对中国信达资产管理股份有限公司全资持有的海南琼海市银海度假村相关资产进行收购,收购对价为人民币 144,610,000.00 元以及项目开发收益的 15%。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位:元 币种:人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
中国信达资产管理股份有限公司	信达地产股份有限公司	其他资产托管	2012年06月17日	2015年07月15日	双方协商	-
台州信泽建设投资合伙企业	山西信达房地产开发有限公司	其他资产托管	2013年08月06日	2014年08月06日	双方协商	291,262.14

本公司委托管理/出包情况表:

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司	其他资产托管	2014年01月01日	2014年12月31日	双方协商	300,304.74

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	17,623,263.28	19,202,696.60
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	3,049,598.98	1,753,994.88
信达财产保险股份有限公司	商业地产	2,756,766.40	2,673,068.12
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	商业地产	144,000.00	144,000.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	商业地产	100,000.00	100,000.00

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
信达投资有限公司	商业地产	4,443,840.00	3,424,226.00
浙江信达资产管理有限公司	商业地产	50,000.00	60,000.00

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉兴浅水湾置业有限公司	42,140,000.00	2013年11月28日	2016年1月28日	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司	158,000,000.00	2009年12月10日	2019年9月26日	否
信达投资有限公	1,093,000,000.00	2012年10月19日	2014年10月18日	是

司				
信达投资有限公司	45,000,000.00	2014年6月30日	2015年6月29日	否
信达投资有限公司	100,000,000.00	2014年5月30日	2016年5月29日	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2014年6月30日	2016年6月29日	否
信达投资有限公司	500,000,000.00	2014年12月18日	2016年12月17日	否
中国信达资产管理股份有限公司	500,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
中国信达资产管理股份有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日	2016年11月14日	否
中国信达资产管理股份有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日	2015年11月24日	否
中国信达资产管理股份有限公司	200,000,000.00	2013年12月03日	2015年12月02日	否
中国信达资产管理股份有限公司	200,000,000.00	2014年02月25日	2016年02月24日	否
中国信达资产管理股份有限公司	300,000,000.00	2014年01月22日	2016年01月21日	否
中国信达资产管理股份有限公司	100,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
中国信达资产管理股份有限公司	400,000,000.00	2014年6月6日	2015年6月5日	否

关联担保情况说明

- 1.中国信达资产管理股份有限公司为本集团之子公司安徽信达房地产开发有限公司提供担保收取的服务费金额为人民币 40,300,000.00 元。
- 2.本集团子公司嘉兴市信达建设房地产开发有限公司于本年度为关联方嘉兴浅水湾置业有限公司在中国建设银行股份有限公司嘉兴分行办理的浅水湾项目开发贷款人民币 10,000 万元提供实际借款本金及利息余额 49%比例的连带责任保证。

(5). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
信达投资有限公司	500,000,000.00	2014年5月30日	2016年5月30日	
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2012年12月27日	2015年9月25日	
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合	410,000,000.00	2013年6月18日	2016年6月17日	

伙)				
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	390,000,000.00	2014年2月17日	2017年2月14日	
中国信达资产管理股份有限公司	2,257,000,000.00	2014年6月13日	2017年6月12日	
中国信达资产管理股份有限公司	38,812,981.71	2012年12月20日	2015年12月20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	2017年5月6日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	150,000,000.00	2013年1月2日	2015年1月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	43,800,000.00	2013年2月6日	2015年1月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	43,300,000.00	2013年6月6日	2015年1月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	35,000,000.00	2013年6月17日	2015年2月10日	
拆出				

(6). 关键管理人员报酬

单位: 万元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	910.40	825.00

(7). 其他关联交易

报告期内, 公司收到信达投资有限公司支付的重组时土增税承诺事项款 36,932,200.00 元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海万茸置业有限公司	-		222,914,057.76	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	334,823,170.34		-	
应收股利	广州立成投资发展有限公司	12,124,000.00	-	-	-
预付款项	阜新矿业(集团)有限责任公司	58,433,142.86	-	58,433,142.86	-

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	509,415.72	414,165.72
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	-	14,218,919.01
其他应付款	浙江信达资产管理股份有限公司	-	-
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	-	25,000,000.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	4,908,360.80	-
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	2,257,000,000.00	11,739,152.70
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	65,854,244.44	-
应付利息	宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	1,622,499.98	1,081,666.66
应付利息	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	2,882,916.60	1,442,200.00
应付利息	宁波杉杉鸿发置业有限公司	-	333,333.33
应付利息	信达投资有限公司	1,497,222.21	-
应付利息	建信-安享渝信集合资金信托计划	13,200,000.00	-
应付利息	上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	6,986,777.87	3,977,049.99
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
长期借款	信达投资有限公司	500,000,000.00	-
长期借款	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	800,000,000.00	410,000,000.00
长期借款	宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	-	500,000,000.00
长期借款	建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	-
长期借款	上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	-	272,100,000.00
一年内到期的非流动负债	宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	11,739,152.70	-
一年内到期的非流动负债	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	500,000,000.00
一年内到期的非流动负债	信达投资有限公司	-	200,000,000.00
一年内到期的非流动负债	上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	253,100,000.00	212,900,000.00

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

	人民币元	
	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	9,580,619.49	7,565,034.90
资产负债表日后第2年	3,469,475.69	1,743,304.59
资产负债表日后第3年	2,361,904.50	232,475.12
以后年度	-	-
合计	15,411,999.68	9,540,814.61

2、 或有事项

(1) 2014年6月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司根据湛江市中级人民法院裁定批准的重整方案，按重整方案确定的清偿金额代嘉粤集团有限公司向债权人清偿，成为嘉粤集团有限公司唯一债权人。其中，嘉粤集团有限公司下属广东嘉骏投资置业有限公司等五家房地产公司100%的股权以法院裁定的形式直接裁定到本集团子公司广州信达置业投资有限公司名下。股权交易对价按照五家房地产公司的可辨认净资产的公允价值作价为零。中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司另享有广东嘉骏投资置业有限公司等五家房地产公司全部开发收益的15%。

(2) 本集团之子公司海南信达置业有限公司本年度对中国信达资产管理股份有限公司全资持有的海南琼海市银海度假村相关资产进行收购，收购对价为人民币144,610,000.00元以及项目开发后实现的总收益的15%。

(3) 未决诉讼：青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

1994年10月，公司之子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司(以下简称“青岛信达荣昌”)与青岛万博科贸发展公司共同投资开发位于青岛市东部开发区东海路南侧E-2号地块。因青岛万博科贸发展公司未履行《合作协议》约定义务，青岛信达荣昌将青岛万博科贸发展公司及新设立的项目公司(即青岛兴源房地产开发有限公司(以下简称“兴源公司”))诉至青岛市中级人民法院。

1996年10月，根据青岛市中级人民法院《民事调解书》([1996]青民初字第32号)，兴源公司共交给青岛信达荣昌“兴源花园”房屋46套。但鉴于兴源公司原因，青岛信达荣昌无法正常使用上述房屋也无法办理产权登记手续。青岛信达荣昌向青岛市中级人民法院申请强制执行。2002年10月23日，青岛市中级人民法院下达了(2002)青执一字第43号《执行通知》。在执行过程中，青岛信达荣昌发现上述房屋中的22套已由兴源公司擅自出售并办理了银行按揭贷款。青岛信达荣昌对剩余的24套房屋进行了产权备案登记，并变更执行请求，要求兴源公司赔偿损失人民币1,894.49万元，并向青岛市中级人民法院提出申请，依法查封了兴源公司相应房产作为执行标的。根据青岛青房评估事务所有限公司2007年4月30日出具的《评估报告书》(青房估字07-ZYJ002)，上述房产经法院委托评估，在2007年4月30日估价时点的公开市场价值为人民币3,499.89万元整。青岛市中级人民法院分别于2007年12月11日、2008年5月7日委托拍卖行对上述房产公开拍卖后流拍。

兴源公司就[1996]青民初字第32号《民事调解书》申请再审，2009年2月17日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院(2008)鲁民监字第379号《民事裁定书》，裁定：“1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2.再审期间，中止原判决的执行。”

该再审案已于 2009 年 2 月、2009 年 3 月开庭审理。2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》([1996]青民初字第 32 号)的执行。

2009 年 8 月，兴源公司不服青岛中院(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月，山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月，山东省高级人民法院作出(2010)鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定：“1. 本案由本院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。”根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

2011 年 5 月，山东省高级人民法院组织双方进行调解，现在案件处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。公司认为胜诉可能性较大。

2014 年 6 月 27 日，公司收到信达投资《关于履行信达地产股份有限公司重大资产重组承诺的函》，就其于公司重大资产重组时承诺事项，明确了履约方式和履约时间，形成该项涉诉可能损失补足的承诺。信达投资来函承诺：“对青岛兴源诉讼案，请贵公司自 2014 年 6 月 30 日起，尽快于 1 年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于 430 重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司将在接到贵公司书面通知 1 个月内，履行现金弥补承诺。”

(4) 为其他单位提供债务担保

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 157,503 万元(上年度：金额为人民币 95,164 万元)。由于截止目前承购人未发生违约，本集团认为提供该等担保相关的风险较小。

本集团于 2013 年 7 月 19 日为原子公司吉林信达金都置业有限公司之抵押借款人民币 60,000 万元提供担保。本集团本年度将吉林信达金都置业有限公司 100%股权转让给第三方，但尚未取消本集团对吉林信达金都置业有限公司之担保，本集团已取得吉林信达金都置业有限公司新股东之反担保。

本集团认为上述或有事项不会对集团财务状况和经营成果产生重大影响。

十四、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	152,426,044.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	

本公司第十届董事会第二次(2014 年度)会议决议通过了 2014 年度利润分配预案，以上预案尚需本公司股东大会批准。

十五、 其他重要事项

1、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

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。本集团于 2009 年按《企业会计准则解释第 3 号》的规定确定报告分部并披露分部信息，管理层根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度来划分报告分部，并决定向报告分部来分配资源及评价其业绩。由于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。

2、 年金计划

本集团企业年金方案于 2014 年 12 月 26 日通过人力资源和社会保障部门的审批，本集团共 30 家公司通过审批，获批的公司均按要求在 2014 年 12 月根据 2013 年工资总额的 5%计提了 2014 年企业年金，2015 年将继续按规定实施企业年金计划。

3、其他

借款费用

项目	人民币元	
	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,309,897,682.13	6.00%-12.00%
当期资本化借款费用小计	1,309,897,682.13	
计入当期损益的借款费用	349,469,089.31	
当期借款费用合计	1,659,366,771.44	

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,966,119,152.80	99.89			1,966,119,152.80	2,684,469,041.68	99.96			2,684,469,041.68
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	114,658.75	0.01			114,658.75	1,092,550.00	0.04			1,092,550.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,055,000.00	0.10			2,055,000.00					
合计	1,968,288,811.55	/		/	1,968,288,811.55	2,685,561,591.68	/		/	2,685,561,591.68

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
安徽基石置业有限公司	389,856,666.67			关联方款项
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	351,688,333.33			关联方款项
海南信达置业有限公司	278,100,000.00			关联方款项
新疆信达银通置业有限公司	230,000,000.00			关联方款项
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	225,000,000.00			关联方款项
信达(阜新)房地产开发有限公司	95,185,666.67			关联方款项
嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	80,000,000.00			关联方款项
嘉兴汉唐置业有限公司	70,000,000.00			关联方款项
广州信达置业投资有限公司	60,000,000.00			关联方款项
青岛信达置业有限公司	51,702,777.78			关联方款项
绍兴信达建设开发有限公司	44,805,708.35			关联方款项
宁波建信置业有限公司	41,400,000.00			关联方款项
青岛信达荣昌置业集团有限公司	30,000,000.00			关联方款项
沈阳穗港房地产投资开发公司	10,000,000.00			关联方款项
嘉兴市格林置业有限公司	8,380,000.00			关联方款项
合计	1,966,119,152.80		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	114,658.75		
1 年以内小计	114,658.75		
1 至 2 年			
2 至 3 年			

3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	114,658.75		

确定该组合依据的说明：
参见会计政策部分

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来	1,968,174,152.80	2,685,491,341.68
其他	114,658.75	70,250.00
合计	1,968,288,811.55	2,685,561,591.68

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
安徽基石置业有限公司	关联往来	389,856,666.67	一年以内	19.81	
长春信达丰瑞房地产开发 有限公司	关联往来	351,688,333.33	一年以内	17.87	
海南信达置业有限公司	关联往来	278,100,000.00	一年以内	14.13	
新疆信达银通置业有限 公司	关联往来	230,000,000.00	一年以内	11.69	
嘉兴市信达建设房地产 开发有限公司	关联往来	225,000,000.00	一年以内	11.43	
合计	/	1,474,645,000.00	/	74.93	

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	6,436,876,314.67		6,436,876,314.67	6,665,301,235.59		6,665,301,235.59
对联营、合营 企业投资	-		-	-		-
合计	6,436,876,314.67		6,436,876,314.67	6,665,301,235.59		6,665,301,235.59

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	504,232,174.80			504,232,174.80		
海南信达置业有限公司	385,052,588.17			385,052,588.17		
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90			625,884,263.90		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94			248,640,843.94		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31			849,276,856.31		
宁波信达中建置业有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
安徽信达房地产开发有限公司	724,905,098.36			724,905,098.36		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
台州信达置业有限公司	92,738,360.35			92,738,360.35		
吉林信达金都置业有限公司	678,424,920.92		678,424,920.92	-		
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	103,044,731.66			103,044,731.66		
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	486,071,863.00			486,071,863.00		
山西信达房地产开发有限公司	47,667,204.21			47,667,204.21		
信达(阜新)房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
青岛信达置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳信达理想置业有限公司	-	100,000,000.00		100,000,000.00		
广州信达置业投资有限公司	-	100,000,000.00		100,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	-	10,000,000.00		10,000,000.00		

吉林信达建设投资有限公司	-	10,000,000.00		10,000,000.00		
宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)	-	230,000,000.00		230,000,000.00		
合计	6,665,301,235.59	450,000,000.00	678,424,920.92	6,436,876,314.67		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
新疆广电传输网络有限责任公司	-								-	
小计										
合计										

公司持有的长期股权投资之被投资单位向公司转移资金的能力未受到限制。

3、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	277,827,706.43		344,462,461.25	
合计	277,827,706.43		344,462,461.25	

4、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	261,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	(53,424,661.98)	27,915,557.47

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
国债回购业务产生的投资收益	5,898,928.69	14,479,006.96
合计	213,474,266.71	42,394,564.43

本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

5、其他

现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	318,357,971.44	187,960,475.77
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧	1,527,413.39	1,456,653.54
无形资产摊销	422,150.91	302,092.21
长期待摊费用摊销	607,976.21	598,534.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	2,065.00	-
财务费用(收益以“-”号填列)	144,303,106.19	86,238,359.07
投资损失(收益以“-”号填列)	(213,474,266.71)	(42,394,564.43)
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	773,006,379.44	(431,833,861.67)
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	487,912,595.41	457,884,251.41
经营活动产生的现金流量净额	1,512,665,391.28	260,211,940.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	27,946,530.99	414,390,560.66
减：现金的年初余额	414,390,560.66	159,650,554.14
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	(386,444,029.67)	254,740,006.52

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	147,667,313.19	主要为丧失控制权后，剩

		余股权按公允价值重新计量产生的利得
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	2,645,009.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产、国债回购业务取得的投资收益	60,893,567.24	可供出售金融资产出售收益、国债回购收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	55,319,037.94	主要为不需支付的应付款项
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,996,255.73	可供出售金融资产分红
所得税影响额	-67,130,295.98	
少数股东权益影响额	-2,549,804.22	
合计	198,841,083.70	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

单位:元 币种:人民币

项目	涉及金额	原因
处置长期股权产生的投资收益	234,208,409.83	根据房地产行业经营的业务性质及特点,本年度的股权处置交易为存货买卖性质,故将该项目

		界定为经常性损益项目
--	--	------------

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.31	0.50	0.50
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.64	0.37	0.37

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,611,430,663.84	2,898,614,892.53	2,745,344,422.78
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	136,150,000.00	149,050,000.00	
衍生金融资产			
应收票据	1,000,000.00		810,000.00
应收账款	193,034,782.68	355,079,146.00	397,427,047.50
预付款项	398,410,225.27	339,567,647.00	318,477,490.70
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			4,207,500.00
应收股利	9,186,920.90		12,124,000.00
其他应收款	506,412,114.55	1,015,167,498.68	534,449,567.61
买入返售金融资产			
存货	13,350,432,760.56	17,400,175,511.57	30,167,909,983.51
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	190,046,046.80	207,925,696.84	1,317,233,201.93
流动资产合计	17,396,103,514.60	22,365,580,392.62	35,497,983,214.03
非流动资产：			

发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	409,238,156.17	379,300,458.24	461,171,054.81
持有至到期投资	1,000,000.00	377,227.21	377,227.21
长期应收款			1,322,693.60
长期股权投资	412,054,962.58	471,343,059.87	692,803,095.38
投资性房地产	904,541,091.20	791,784,227.14	592,521,632.74
固定资产	152,775,603.47	93,574,435.49	87,075,205.00
在建工程	10,672,885.56	3,313,167.40	2,981,132.90
工程物资			
固定资产清理			5,747.09
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	5,716,720.29	5,225,850.76	3,080,246.54
开发支出			
商誉	38,567,833.83	4,317,833.83	4,317,833.83
长期待摊费用	9,819,050.64	12,899,946.62	9,411,142.32
递延所得税资产	223,566,457.29	282,762,878.18	361,120,313.05
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,167,952,761.03	2,044,899,084.74	2,216,187,324.47
资产总计	19,564,056,275.63	24,410,479,477.36	37,714,170,538.50
流动负债：			
短期借款	1,582,772,942.55	1,422,328,000.00	3,912,140,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	19,000,000.00	4,551,000.00	
应付账款	1,229,066,878.69	937,478,679.23	3,238,297,225.44
预收款项	2,165,899,206.77	2,872,219,604.94	4,274,710,278.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	83,606,597.18	72,496,514.53	74,685,421.66
应交税费	379,437,878.61	374,154,923.33	533,192,674.28
应付利息	45,032,983.51	66,201,383.94	156,535,950.26
应付股利	7,495,455.20	782,455.20	782,455.20
其他应付款	608,207,922.73	692,072,289.25	743,189,906.74
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	1,583,670,000.00	2,999,940,000.00	3,461,719,145.70
其他流动负债			
流动负债合计	7,704,189,865.24	9,442,224,850.42	16,395,253,058.27
非流动负债：			

长期借款	4,270,129,534.09	7,080,991,408.86	10,520,001,359.37
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	202,050,000.00	11,739,152.70	2,257,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款	300,000.00		
预计负债		3,720,427.66	7,921,492.43
递延收益		204,135,850.00	207,670,980.00
递延所得税负债	64,185,217.05	57,157,068.90	95,461,234.00
其他非流动负债	198,313,280.00		
非流动负债合计	4,734,978,031.14	7,357,743,908.12	13,088,055,065.80
负债合计	12,439,167,896.38	16,799,968,758.54	29,483,308,124.07
所有者权益：			
股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,654,084,134.05	1,628,294,166.92	1,628,294,166.92
减：库存股			
其他综合收益	145,819,920.59	125,295,587.13	119,910,426.68
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	3,275,123,365.83	3,872,324,350.27	4,518,061,995.16
归属于母公司所有者 权益合计	6,599,287,862.47	7,150,174,546.32	7,790,527,030.76
少数股东权益	525,600,516.78	460,336,172.50	440,335,383.67
所有者权益合计	7,124,888,379.25	7,610,510,718.82	8,230,862,414.43
负债和所有者权益 总计	19,564,056,275.63	24,410,479,477.36	37,714,170,538.50

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
备查文件目录	(二) 载有德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
备查文件目录	(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

董事长：贾洪浩

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 19 日