

信达地产股份有限公司

已审财务报表

2016年12月31日

目 录

	页 次
审计报告	1 - 2
已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 4
合并利润表	5 - 6
合并股东权益变动表	7 - 8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司股东权益变动表	14 - 15
公司现金流量表	16 - 17
财务报表附注	18 - 155
补充资料	
1.非经常性损益明细表	1
2.净资产收益率和每股收益	2

审计报告

安永华明(2017)审字第61210341_A01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的财务报表，包括2016年12月31日的合并及公司的资产负债表，2016年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和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股份有限公司管理层的责任。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。

审计报告(续)

安永华明(2017)审字第61210341_A01号

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司2016年12月31日的合并及公司的财务状况以及2016年度的合并及公司的经营成果和现金流量。



安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 北京



中国注册会计师：钱晓云



中国注册会计师：林 扬

2017年3月28日

信达地产股份有限公司

合并资产负债表

2016年12月31日

人民币元

资产	附注五	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1	8,389,381,274.76	5,918,197,216.19
应收票据		-	884,777.38
应收账款	2	458,930,379.05	486,180,362.06
预付款项	3	166,328,497.92	6,494,811,163.67
应收利息	4	11,535,555.56	40,433,172.53
应收股利	5	-	8,659,707.34
其他应收款	6	1,318,725,122.01	477,366,539.04
存货	7	45,613,670,513.73	31,722,736,888.01
其他流动资产	8	<u>2,155,077,124.86</u>	<u>2,517,235,108.27</u>
流动资产合计		<u>58,113,648,467.89</u>	<u>47,666,504,934.49</u>
非流动资产			
可供出售金融资产	9	3,728,661,915.32	1,444,874,890.48
长期应收款	10	60,574,892.86	26,859,035.40
长期股权投资	11	786,276,798.57	613,039,073.52
投资性房地产	12	814,962,133.51	1,041,867,206.48
固定资产	13	288,755,354.13	75,176,914.71
固定资产清理		-	5,747.09
无形资产	14	2,502,424.90	2,387,831.92
商誉	15	94,981,050.04	94,981,050.04
长期待摊费用	16	13,051,084.18	5,246,560.26
递延所得税资产	17	734,042,202.98	435,789,157.18
其他非流动资产	18	<u>487,280,364.17</u>	<u>777,393,142.41</u>
非流动资产合计		<u>7,011,088,220.66</u>	<u>4,517,620,609.49</u>
资产总计		<u>65,124,736,688.55</u>	<u>52,184,125,543.98</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债			
短期借款	20	523,530,000.00	8,661,760,000.00
应付账款	21	2,616,665,239.09	1,718,981,624.25
预收款项	22	11,718,297,904.81	6,999,161,401.52
应付职工薪酬	23	245,828,813.43	126,947,016.45
应交税费	24	988,736,957.79	411,855,017.62
应付利息	25	485,206,413.46	154,192,951.87
应付股利	26	731,383.20	731,383.20
其他应付款	27	1,354,141,711.20	682,850,052.14
一年内到期的非流动负债	28	7,256,187,704.51	5,588,327,595.89
流动负债合计		25,189,326,127.49	24,344,807,042.94
非流动负债			
长期借款	29	17,650,993,000.00	13,174,803,000.00
应付债券	30	11,968,433,085.90	3,075,684,166.67
长期应付款	31	657,000,000.00	2,257,000,000.00
预计负债		1,233,278.73	1,186,470.34
递延收益	32	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	17	132,168,974.18	176,237,354.00
其他非流动负债	33	99,139.22	202,101,363.81
非流动负债合计		30,617,598,458.03	19,094,683,334.82
负债合计		55,806,924,585.52	43,439,490,377.76
股东权益			
股本	34	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	35	1,539,691,336.10	1,542,762,376.77
其他综合收益	36	-	152,013,951.79
未分配利润	37	5,954,371,351.83	5,225,801,995.06
归属于母公司股东权益合计		9,018,323,129.93	8,444,838,765.62
少数股东权益		299,488,973.10	299,796,400.60
股东权益合计		9,317,812,103.03	8,744,635,166.22
负债和股东权益总计		65,124,736,688.55	52,184,125,543.98

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

信达地产股份有限公司

合并利润表

2016年度

人民币元

	附注五	2016 年	2015 年
营业收入	38	11,570,681,956.33	8,135,592,908.88
减：营业成本	38	8,706,015,125.27	5,779,187,192.09
税金及附加	39	924,440,230.62	741,362,764.27
销售费用	40	306,054,927.26	226,936,554.49
管理费用	41	397,766,618.91	390,952,555.41
财务费用	42	714,145,812.37	241,938,772.08
资产减值损失	43	180,927,040.59	9,248,885.98
加：投资收益	44	939,377,414.49	286,032,659.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(45,116,649.55)	130,309,505.33
营业利润		1,280,709,615.80	1,031,998,844.07
加：营业外收入	45	30,310,080.32	31,481,197.16
其中：非流动资产处置利得		220,830.93	377,306.32
减：营业外支出	46	2,756,539.52	1,292,908.07
其中：非流动资产处置损失		12,986.42	31,330.77
利润总额		1,308,263,156.60	1,062,187,133.16
减：所得税费用	47	455,392,767.81	249,455,562.26
净利润		852,870,388.79	812,731,570.90
归属于母公司股东的净利润		880,995,400.97	860,166,044.10
少数股东损益		(28,125,012.18)	(47,434,473.20)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

合并利润表(续)

2016年度

人民币元

	附注五	2016 年	2015 年
其他综合收益的税后净额		(152,013,951.79)	32,103,525.11
归属于母公司股东的其他综合收益的 税后净额	36	(152,013,951.79)	32,103,525.11
以后将重分类进损益的其他综合收益		(152,013,951.79)	32,103,525.11
可供出售金融资产公允价值变动		(152,013,951.79)	32,103,525.11
归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额		-	-
综合收益总额		<u>700,856,437.00</u>	<u>844,835,096.01</u>
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		<u>728,981,449.18</u>	<u>892,269,569.21</u>
归属于少数股东的综合收益总额		<u>(28,125,012.18)</u>	<u>(47,434,473.20)</u>
每股收益			
基本每股收益	48	<u>0.58</u>	<u>0.56</u>
稀释每股收益		<u>0.58</u>	<u>0.56</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

合并股东权益变动表

2016年度

人民币元

	股本	资本公积	归属于母公司股东权益 其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、本年年年初余额	1,524,260,442.00	1,542,762,376.77	152,013,951.79	-	5,225,801,995.06	8,444,838,765.62	299,796,400.60	8,744,635,166.22
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	(152,013,951.79)	-	880,995,400.97	728,981,449.18	(28,125,012.18)	700,856,437.00
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	(5,889,276.00)	-	-	-	(5,889,276.00)	-	(5,889,276.00)
(三) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
2. 收购子公司少数股权	-	2,630,978.56	-	-	-	2,630,978.56	(11,767,178.56)	(9,136,200.00)
3. 处置子公司权益	-	187,256.77	-	-	-	187,256.77	19,584,763.24	19,772,020.01
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(152,426,044.20)	(152,426,044.20)	-	(152,426,044.20)
三、本年年末余额	1,524,260,442.00	1,539,691,336.10	-	-	5,954,371,351.83	9,018,323,129.93	299,488,973.10	9,317,812,103.03

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

合并股东权益变动表(续)

2015年度

人民币元

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	1,524,260,442.00	1,628,294,166.92	119,910,426.68	-	4,518,061,995.16	7,790,527,030.76	440,335,383.67	8,230,862,414.43
二、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	32,103,525.11	-	860,166,044.10	892,269,569.21	(47,434,473.20)	844,835,096.01
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 收购子公司少数股权	- (85,531,790.15)	-	-	-	-	(85,531,790.15)	(72,404,509.87)	(157,936,300.02)
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(152,426,044.20)	(152,426,044.20)	(20,700,000.00)	(173,126,044.20)
三、本年年末余额	1,524,260,442.00	1,542,762,376.77	152,013,951.79	-	5,225,801,995.06	8,444,838,765.62	299,796,400.60	8,744,635,166.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

合并现金流量表

2016年度

人民币元

	附注五	2016 年	2015 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,437,134,775.71	10,420,298,008.40
收到的其他与经营活动有关的现金	49	<u>9,339,081,988.15</u>	<u>7,531,070,759.54</u>
经营活动现金流入小计		<u>25,776,216,763.86</u>	<u>17,951,368,767.94</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		15,148,048,963.76	12,885,080,487.97
支付给职工以及为职工支付的现金		312,289,076.48	368,844,870.73
支付的各项税费		1,673,443,719.39	1,455,402,467.17
支付的其他与经营活动有关的现金	49	<u>10,133,573,514.11</u>	<u>7,587,583,192.62</u>
经营活动现金流出小计		<u>27,267,355,273.74</u>	<u>22,296,911,018.49</u>
经营活动使用的现金流量净额	50(1)	<u>(1,491,138,509.88)</u>	<u>(4,345,542,250.55)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		47,501,541,508.39	44,940,662,431.05
取得投资收益收到的现金		700,560,019.46	253,341,304.40
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		52,250,751.53	46,092,266.15
处置子公司及其他营业单位收到的 现金净额	50(2)	682,210,695.37	16,715,215.35
收到的其他与投资活动有关的现金	49	<u>4,363,227,136.00</u>	<u>775,000,000.00</u>
投资活动现金流入小计		<u>53,299,790,110.75</u>	<u>46,031,811,216.95</u>
购置固定资产、无形资产和其他 长期资产所支付的现金		5,021,260.70	4,120,480.30
投资支付的现金		48,449,140,536.00	46,580,533,079.70
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额	50(2)	20,990,000.00	446,500,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	49	<u>4,376,245,260.48</u>	<u>1,306,500,000.00</u>
投资活动现金流出小计		<u>52,851,397,057.18</u>	<u>48,337,653,560.00</u>
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>448,393,053.57</u>	<u>(2,305,842,343.05)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

合并现金流量表(续)

2016年度

人民币元

	附注五	2016 年	2015 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	102,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,000,000.00	102,100,000.00
取得借款收到的现金		18,119,697,704.51	21,462,343,000.00
发行债券收到的现金		8,963,550,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	49	<u>1,806,949,799.15</u>	<u>3,070,500,000.00</u>
筹资活动现金流入小计		<u>28,910,197,503.66</u>	<u>24,634,943,000.00</u>
偿还债务支付的现金		20,123,407,595.89	11,931,312,909.18
分配股利、利润和偿付利息支付的现金		2,619,957,339.00	2,228,287,598.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	20,700,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	49	<u>2,464,382,222.22</u>	<u>405,950,732.47</u>
筹资活动现金流出小计		<u>25,207,747,157.11</u>	<u>14,565,551,239.78</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>3,702,450,346.55</u>	<u>10,069,391,760.22</u>
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	50(1)	2,659,704,890.24	3,418,007,166.62
加：年初现金及现金等价物余额		<u>5,644,163,906.10</u>	<u>2,226,156,739.48</u>
六、年末现金及现金等价物余额	50(3)	<u>8,303,868,796.34</u>	<u>5,644,163,906.10</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

资产负债表

2016年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1	1,402,856,122.64	1,119,170,161.23
预付款项		6,038,968.69	8,481,440.30
应收股利	2	585,000,000.00	585,000,000.00
应收利息		-	643,047.52
其他应收款	3	7,070,124,143.14	8,705,999,677.79
其他流动资产	4	-	1,150,000,000.00
流动资产合计		<u>9,064,019,234.47</u>	<u>11,569,294,326.84</u>
非流动资产			
可供出售金融资产	5	3,322,409,640.32	1,163,409,640.32
长期应收款		11,127,100,000.00	2,997,100,000.00
长期股权投资	6	6,177,905,779.52	6,288,543,343.11
固定资产		4,565,890.73	2,683,396.74
无形资产		809,131.89	383,632.15
长期待摊费用		9,732,918.33	133,584.43
递延所得税资产		7,500,000.00	21,200,000.00
其他非流动资产		<u>85,000,000.00</u>	<u>295,000,000.00</u>
非流动资产合计		<u>20,735,023,360.79</u>	<u>10,768,453,596.75</u>
资产总计		<u>29,799,042,595.26</u>	<u>22,337,747,923.59</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

资产负债表(续)

2016年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十四	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债			
短期借款		400,000,000.00	3,158,390,000.00
应付账款		558,563.37	19,658.12
应付职工薪酬		75,813,758.51	44,246,720.86
应交税费		28,519,738.23	4,302,739.35
应付利息		158,547,347.38	25,998,158.79
其他应付款	7	1,530,498,927.77	1,833,291,566.64
一年内到期的非流动负债		2,874,000,000.00	-
流动负债合计		5,067,938,335.26	5,066,248,843.76
非流动负债			
长期借款	8	5,060,000,000.00	6,740,030,000.00
应付债券		11,968,433,085.90	3,003,805,500.00
非流动负债合计		17,028,433,085.90	9,743,835,500.00
负债合计		22,096,371,421.16	14,810,084,343.76
股东权益			
股本		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积		5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
盈余公积		208,712,001.50	175,968,637.65
未分配利润	9	623,629,367.31	481,365,136.89
归属于母公司股东权益合计		7,702,671,174.10	7,527,663,579.83
股东权益合计		7,702,671,174.10	7,527,663,579.83
负债和股东权益总计		29,799,042,595.26	22,337,747,923.59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

利润表

2016年度

人民币元

	附注十四	2016 年	2015 年
营业收入	10	499,480,783.29	274,503,300.52
减：营业成本	10	-	-
税金及附加		7,301,460.60	15,571,435.63
管理费用		113,984,465.80	114,483,953.13
财务费用		626,418,576.26	317,216,721.70
资产减值损失		30,000,000.00	-
加：投资收益	11	636,243,690.73	416,155,315.30
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		<u>11,085,320.11</u>	<u>19,604,714.59</u>
营业利润		358,019,971.36	243,386,505.36
加：营业外收入		<u>778.06</u>	<u>440,761.81</u>
利润总额		358,020,749.42	243,827,267.17
减：所得税费用		<u>30,587,110.95</u>	<u>(21,200,000.00)</u>
净利润		<u>327,433,638.47</u>	<u>265,027,267.17</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

股东权益变动表

2016年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	175,968,637.65	481,365,136.89	7,527,663,579.83
二、本年增减变动金额	-	-	32,743,363.85	142,264,230.42	175,007,594.27
(一) 综合收益总额	-	-	-	327,433,638.47	327,433,638.47
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	32,743,363.85	(32,743,363.85)	-
1. 提取盈余公积	-	-	32,743,363.85	(152,426,044.20)	(152,426,044.20)
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

股东权益变动表(续)

2015年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	149,465,910.93	395,266,640.64	7,415,062,356.86
二、本年增减变动金额	-	-	26,502,726.72	86,098,496.25	112,601,222.97
(一) 综合收益总额	-	-	-	265,027,267.17	265,027,267.17
(二) 股东投入和减少资本					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	26,502,726.72	(26,502,726.72)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(152,426,044.20)	(152,426,044.20)
三、本年年末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29	175,968,637.65	481,365,136.89	7,527,663,579.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

现金流量表

2016年度

人民币元

	2016 年	2015 年
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,000,000.00	-
收到的其他与经营活动有关的现金	<u>16,659,851,442.26</u>	<u>12,591,804,678.20</u>
经营活动现金流入小计	<u>16,759,851,442.26</u>	<u>12,591,804,678.20</u>
支付给职工以及为职工支付的现金	59,318,441.41	52,904,478.94
支付的各项税费	20,039,962.42	15,377,650.54
支付的其他与经营活动有关的现金	<u>22,650,791,006.88</u>	<u>21,084,481,873.37</u>
经营活动现金流出小计	<u>22,730,149,410.71</u>	<u>21,152,764,002.85</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(5,970,297,968.45)</u>	<u>(8,560,959,324.65)</u>
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	34,567,800,000.00	33,675,800,000.00
取得投资收益收到的现金	236,011,927.91	268,564,301.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金 净额	<u>752,073,547.48</u>	<u>-</u>
投资活动现金流入小计	<u>35,555,885,475.39</u>	<u>33,944,364,301.38</u>
购置固定资产、无形资产和其他 长期资产所支付的现金	1,009,469.06	320,512.82
投资支付的现金	<u>35,656,800,000.00</u>	<u>36,014,400,000.00</u>
投资活动现金流出小计	<u>35,657,809,469.06</u>	<u>36,014,720,512.82</u>
投资活动使用的现金流量净额	<u>(101,923,993.67)</u>	<u>(2,070,356,211.44)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

现金流量表(续)

2016年度

人民币元

	2016 年	2015 年
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	3,350,000,000.00	9,478,390,000.00
发行债券收到的现金	8,963,550,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	<u>61,079,450.70</u>	<u>2,997,000,000.00</u>
筹资活动现金流入小计	<u>12,374,629,450.70</u>	<u>12,475,390,000.00</u>
偿还债务支付的现金	4,914,420,000.00	471,300,000.00
分配股利、利润和偿付利息支付的现金	1,043,222,076.47	330,505,913.69
支付的其他与筹资活动有关的现金	<u>-</u>	<u>12,124,370.68</u>
筹资活动现金流出小计	<u>5,957,642,076.47</u>	<u>813,930,284.37</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>6,416,987,374.23</u>	<u>11,661,459,715.63</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	<u>-</u>	<u>-</u>
五、现金及现金等价物净增加额	344,765,412.11	1,030,144,179.54
加：年初现金及现金等价物余额	<u>1,058,090,710.53</u>	<u>27,946,530.99</u>
六、年末现金及现金等价物余额	<u>1,402,856,122.64</u>	<u>1,058,090,710.53</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 本集团基本情况

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 A 座。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%。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

一、 本集团基本情况(续)

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

2008年12月,经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436号)批准,天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债,向五名特定投资者(即:信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)定向发行了人民币普通股股票102,722.5506万股,用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司(现已更名为“浙江信达地产有限公司”)、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司(现已处置)、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为“海南信达置业有限公司”)的100%股权。本次非公开发行股票价格为人民币6.00元/股,每股面值人民币1元,其中:向信达投资发行768,887,057股、向深圳建信发行27,472,550股、向海南建信发行30,619,400股、向赣粤高速发行100,242,666股、向正元投资发行100,003,833股。本次增发后信达投资持有公司54.75%的股份,为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后,天桥北大青鸟的股本变更为人民币1,524,260,442.00元。

2009年4月22日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

截至2016年12月31日,公司累计发行股本总数为1,524,260,442股,详见附注五、33。

本集团经营范围为:房地产开发、投资及投资管理、物业管理;企业管理咨询;销售建筑材料。

本集团的母公司为信达投资,最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

一、 本集团基本情况(续)

本财务报表业经本公司董事会于2017年3月28日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策及会计估计

本集团主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式，具体参见附注三、12及24。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2016年12月31日的财务状况以及2016年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 正常营业周期

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

5. 企业合并

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

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

三、重要会计政策及会计估计(续)

5. 企业合并(续)

非同一控制下的企业合并(续)

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉,并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核,复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司,被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对前期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的,本集团重新评估是否控制被投资方。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

7. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融负债分类和计量(续)

企业在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他金融负债；其他金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

三、重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计(续)

10. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

11. 应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本集团将金额为人民币500万元以上(含500万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

三、重要会计政策及会计估计(续)**11. 应收款项(续)**单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

账龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1年以内	0	0
1至2年	5	5
2至3年	15	15
3至4年	25	25
4至5年	50	50
5年以上	100	100

12. 存货

存货包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品等。

存货按照成本进行初始计量。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。发出存货时，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。

三、重要会计政策及会计估计(续)

12. 存货(续)

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

维修基金核算方法

根据各子公司所在地房地产管理局收取的维修基金的相关规定，按各地相关规定比例代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

质量保证金核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

13. 划分为持有待售的资产

同时满足以下条件的企业组成部分(或非流动资产)，除金融资产、递延所得税资产之外，本集团将其划分为持有待售：

- (1) 该组成部分(或非流动资产)必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 本集团已经就处置该组成部分(或非流动资产)作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会的批准；
- (3) 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

划分为持有待售的非流动资产的单项资产和处置组，不计提折旧或摊销，也不采用权益法进行会计处理，按照公允价值减去处置费用后的金额计量，但不得超过符合持有待售条件时的原账面价值。原账面价值高于公允价值减去处置费用后的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

14. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计(续)

14. 长期股权投资(续)

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

15. 投资性房地产

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

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

三、重要会计政策及会计估计(续)**15. 投资性房地产(续)**

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

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后的差额计入当期损益。

16. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率%
房屋及建筑物	30-50年	4%	1.92-3.20
机器设备	10年	2%	9.80
运输工具	8-10年	2%	9.80-12.25
其他设备	5年	2%	19.60

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

17. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

18. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

三、重要会计政策及会计估计(续)

19. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40年
计算机软件	2年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

20. 资产减值

本集团对除递延所得税、金融资产、划分为持有待售的资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

20. 资产减值(续)

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期及以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括装修费、租金及广告费等。长期待摊费用在预计受益期间内分期平均摊销。

22. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 职工薪酬(续)

离职后福利(设定提存计划)

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

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

23. 预计负债

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

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

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

24. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

三、重要会计政策及会计估计(续)

24. 收入(续)

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

- (1) 房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；
- (2) 签定销售合同；
- (3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额20%或以上之定金及确定余下房款的付款安排)；

则在买方接到书面交房通知书，在约定的期限内交付房产时，或者买方接到书面交房通知书后，在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知约定的交付期限结束时，确认收入的实现。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

物业收入

同时满足物业劳务已提供、发生的成本能够可靠计量且相关经济利益很可能流入时，确认物业收入。

利息收入

利息收入按照他方使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

26. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

三、重要会计政策及会计估计(续)

26. 所得税(续)

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果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，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

27. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，初始直接费用计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

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

28. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

29. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

30. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量上市的权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

30. 公允价值计量(续)

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

31. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计(续)

判断(续)

结构化主体合并

作为某些结构化主体的投资方，本集团综合评估结构化主体设立的目的、相关活动、决定其相关活动的机制、本集团享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、本集团与其他投资方之间的关系等信息，以评价本集团享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力；本集团是否因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，及回报的可变性和量级是否重大；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。只有本集团在被投资方中享有重大的可变回报且本集团拥有权力主导被投资方的相关活动以影响可变回报金额时，本集团才合并该等结构化主体。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

坏账准备

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

存货跌价准备

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

固定资产预计可使用年限和减值准备

对固定资产的使用寿命的估计是以对类似性质及功能的固定资产实际可使用年限的历史经验为基础作出的。如果固定资产的可使用年限缩短，本集团将采取措施，加速该固定资产的折旧或淘汰闲置的和技术性陈旧的固定资产。本集团根据固定资产的可收回金额估计为判断基础确认减值准备。可收回金额的确认和计量需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的固定资产账面价值。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

31. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在损益表中确认其减值损失。

商誉减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

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。

三、 重要会计政策及会计估计(续)

32. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

本集团于2016年按照《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）的要求：

将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自2016年5月1日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016年5月1日之前发生的（除原已计入“营业税金及附加”项目的与投资性房地产相关的房产税和土地使用税外），仍列示于“管理费用”项目。由于上述要求，2016年度和2015年度的“税金及附加”项目以及“管理费用”项目之间列报的内容有所不同，调增税金及附加人民币22,458,836.68元，调减管理费用人民币22,458,836.68元。但对2016年度和2015年度的合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

会计估计变更

本集团无会计估计变更。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

四、 税项

1. 主要税种及税率

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | - (一般纳税人)应税收入按17%、11%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。(小规模纳税人)按应税收入的3%计缴增值税。 |
| 营业税 | - 应税收入的3%、5%计缴营业税。自2016年5月1日起，由计缴营业税改为计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | - 按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%计缴。 |
| 教育费附加 | - 按实际缴纳的流转税的2%、3%计缴。 |
| 企业所得税 | - 企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 土地增值税 | - 按土地增值额超率累进税率计缴。 |

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2016 年	2015 年
库存现金	247,606.60	328,668.44
银行存款	8,303,621,189.74	5,643,835,237.66
其他货币资金	<u>85,512,478.42</u>	<u>274,033,310.09</u>
合计	<u>8,389,381,274.76</u>	<u>5,918,197,216.19</u>

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2016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85,512,478.42元，其中三个月以上定期存款为人民币40,000.00元(2015年12月31日：人民币274,033,310.09元，三个月以上定期存款：无)。

2. 应收账款

应收账款并不计息。

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2016 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独 计提坏账准备	14,072,360.00	3.00	703,618.00	5.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	364,162,307.65	77.61	6,539,610.89	1.80
单项金额不重大但 单独计提坏账准备	<u>90,994,113.76</u>	<u>19.39</u>	<u>3,055,173.47</u>	3.36
合计	<u>469,228,781.41</u>	<u>100.00</u>	<u>10,298,402.36</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

	2015 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独 计提坏账准备	75,569,652.00	15.23	-	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备	365,994,200.06	73.77	7,121,128.43	1.95
单项金额不重大但 单独计提坏账准备	<u>54,567,061.88</u>	<u>11.00</u>	<u>2,829,423.45</u>	5.19
合计	<u>496,130,913.94</u>	<u>100.00</u>	<u>9,950,551.88</u>	

于 2016 年 12 月 31 日, 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例%	理由
自然人1	<u>14,072,360.00</u>	<u>703,618.00</u>	<u>5.00</u>	预计部分可收回

于 2015 年 12 月 31 日, 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例%	理由
深圳达菲房地产发展 (深圳)有限公司	30,000,000.00	-	-	预计可收回
自然人1	14,072,360.00	-	-	预计可收回
芜湖市泰龙置业投资有限 责任公司	12,737,292.00	-	-	预计可收回
自然人2	7,300,000.00	-	-	预计可收回
自然人3	5,760,000.00	-	-	预计可收回
自然人4	<u>5,700,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	预计可收回
合计	<u>75,569,652.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

信用风险特征组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款龄情况如下:

	2016 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	326,380,427.37	89.62	-	-
1年至2年	20,578,924.38	5.65	1,028,946.22	5.00
2年至3年	3,822,813.21	1.05	573,421.98	15.00
3年至4年	11,257,200.00	3.09	2,814,300.00	25.00
4年至5年	-	-	-	-
5年以上	<u>2,122,942.69</u>	<u>0.58</u>	<u>2,122,942.69</u>	100.00
合计	<u>364,162,307.65</u>	<u>100.00</u>	<u>6,539,610.89</u>	

	2015 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	323,545,908.94	88.40	-	-
1年至2年	11,858,090.21	3.24	592,904.51	5.00
2年至3年	27,115,333.22	7.41	4,067,299.98	15.00
3年至4年	1,351,925.00	0.37	337,981.25	25.00
4年至5年	-	-	-	-
5年以上	<u>2,122,942.69</u>	<u>0.58</u>	<u>2,122,942.69</u>	100.00
合计	<u>365,994,200.06</u>	<u>100.00</u>	<u>7,121,128.43</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

应收账款坏账准备的变动如下:

	2016 年	2015 年
年初余额	9,950,551.88	6,245,425.35
本年计提	1,947,732.78	5,309,084.06
本年转回	(1,599,882.30)	(1,603,957.53)
年末余额	<u>10,298,402.36</u>	<u>9,950,551.88</u>

于2016年12月31日, 应收账款金额前五名如下:

	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款 总额的比例%
自然人 1	第三方	14,072,360.00	2 至 3 年	3.00
自然人 2	第三方	10,597,725.00	1 年以内	2.26
自然人 3	第三方	10,290,960.00	1 年以内	2.19
自然人 4	第三方	9,796,600.00	1 年以内	2.09
自然人 5	第三方	<u>8,527,026.00</u>	1 年以内	<u>1.82</u>
合计		<u>53,284,671.00</u>		<u>11.36</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

于2015年12月31日, 应收账款金额前五名如下:

	与本集团 关系	金额	账龄	占应收账款 总额的比 例%
达菲房地产发展 (深圳)有限公司	第三方	30,000,000.00	1 年以内	6.05
自然人 1	第三方	14,072,360.00	1 至 2 年	2.84
芜湖市泰龙置业投资 有限责任公司	第三方	12,737,292.00	1 年以内	2.57
自然人 2	第三方	7,300,000.00	1 年以内	1.47
自然人 3	第三方	<u>5,760,000.00</u>	1 年以内	<u>1.16</u>
合计		<u>69,869,652.00</u>		<u>14.09</u>

于2016年12月31日, 金额前五名的应收账款计提坏账准备人民币703,618.00元。(2015年12月31日: 无)

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下:

	2016 年		2015 年	
	账面余额	比例%	账面余额	比例%
1 年以内	77,125,597.40	46.37	6,383,150,953.01	98.28
1 年至 2 年	22,143,937.29	13.31	15,782,287.23	0.24
2 年至 3 年	3,493,214.95	2.10	11,112,194.55	0.17
3 年以上	<u>63,565,748.28</u>	<u>38.22</u>	<u>84,765,728.88</u>	<u>1.31</u>
合计	<u>166,328,497.92</u>	<u>100.00</u>	<u>6,494,811,163.67</u>	<u>100.00</u>

于2016年12月31日, 账龄超过1年的金额重要的预付款项列示如下:

对方名称	2016年	未结算原因
阜新矿业(集团)有限 责任公司	<u>58,433,142.86</u>	支付土地款

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 预付款项(续)

于2016年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

对方名称	与本集团 关系	金额	账龄	未结算 原因	占预付款 项总额比 例%
阜新矿业(集团) 有限责任公司	子公司之 少数股东	58,433,142.86	4至5年	尚未取 得土地 预付工 程款	35.13
国网安徽省电力 公司合肥供电公司	非关联方	11,499,148.82	1年以内		6.91
嘉兴电力集体资产经 营中心嘉电物资分 中心	非关联方	9,838,137.00	1年以内	预付工 程款	5.91
宁波市鄞州电力 设备制造厂	非关联方	7,380,000.00	1年以内	预付工 程款	4.44
江苏江都建设 集团有限公司	非关联方	<u>6,828,858.02</u>	2年以内	预付工 程款	<u>4.11</u>
合计		<u>93,979,286.70</u>			<u>56.50</u>

于2015年12月31日, 预付款项金额前五名如下:

对方名称	与本集团 关系	金额	账龄	未结算原因	占预付款 项总额比 例%
深圳市财政委 员会	非关联方	3,030,238,828.00	1年以内	尚未取得 土地	46.66
合肥市财政局	非关联方	1,680,086,956.00	1年以内	尚未取得 土地	25.87
上海市杨浦区财 政局	非关联方	1,459,800,000.00	1年以内	尚未取得 土地	22.48
芜湖市国土资 源局	非关联方	145,970,000.00	1年以内	尚未取得 土地	2.25
阜新矿业(集团) 有限责任公司	子公司之 股东	<u>58,433,142.86</u>	3至4年	尚未取得 土地	<u>0.90</u>
合计		<u>6,374,528,926.86</u>			<u>98.16</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 应收利息

	2016 年	2015 年
委托贷款利息	<u>11,535,555.56</u>	<u>40,433,172.53</u>

5. 应收股利

	2016 年	2015 年
广州立成投资发展有限公司	<u>-</u>	<u>8,659,707.34</u>

6. 其他应收款

其他应收款及坏账准备按类别披露如下：

	2016 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独 计提坏账准备	16,759,909.00	1.24	10,717,500.00	63.95
按信用风险特征组合 计提坏账准备	1,216,692,005.82	89.71	12,446,165.18	1.02
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备	<u>122,783,705.50</u>	<u>9.05</u>	<u>14,346,833.13</u>	11.68
合计	<u>1,356,235,620.32</u>	<u>100.00</u>	<u>37,510,498.31</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

	2015 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独计提坏账准备	10,700,000.00	2.08	10,700,000.00	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	447,253,226.89	86.98	10,737,939.66	2.40
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	<u>56,238,133.17</u>	<u>10.94</u>	<u>15,386,881.36</u>	27.36
合计	<u>514,191,360.06</u>	<u>100.00</u>	<u>36,824,821.02</u>	

于 2016 年 12 月 31 日, 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例%	理由
巴州佳晟置业有限责任公司	10,700,000.00	10,700,000.00	100.00	预计不可收回
合肥市建设委员会	<u>6,059,909.00</u>	<u>17,500.00</u>	0.29	预计部分可收回
合计	<u>16,759,909.00</u>	<u>10,717,500.00</u>		

于 2015 年 12 月 31 日, 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下:

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

信用风险特征组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账龄情况如下:

	2016 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1 年以内	52,578,233.73	60.02	-	-
1 年至 2 年	10,999,674.96	12.56	544,189.37	5
2 年至 3 年	4,417,959.66	5.04	681,561.57	15
3 年至 4 年	10,500,020.62	11.99	2,622,870.16	25
4 年至 5 年	1,025,859.92	1.17	512,929.97	50
5 年以上	8,084,614.10	9.22	8,084,614.11	100
合计	87,606,362.99	100.00	12,446,165.18	

	2015 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1 年以内	79,315,874.87	70.57	-	-
1 年至 2 年	6,017,269.14	5.35	300,863.45	5
2 年至 3 年	14,119,689.41	12.56	2,117,788.71	15
3 年至 4 年	3,973,632.33	3.54	993,408.08	25
4 年至 5 年	3,276,136.42	2.91	1,638,068.22	50
5 年以上	5,687,811.20	5.07	5,687,811.20	100
合计	112,390,413.37	100.00	10,737,939.66	

信用风险特征组合中按特殊信用特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下:

	2016 年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	981,364,622.83	预计可收回
保证金	147,721,020.00	预计可收回
合计	1,129,085,642.83	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

	2015 年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	171,592,229.25	预计可收回
保证金	<u>163,270,584.27</u>	预计可收回
合计	<u>334,862,813.52</u>	

其他应收款坏账准备本年计提坏账准备金额人民币 3,110,969.09 元；本年转回坏账准备金额人民币 2,383,948.83 元；转销坏账准备金额人民币 41,342.97 元。

其他应收款按性质分类如下：

	2016 年	2015 年
项目合作款	181,317,538.34	171,592,229.25
应收外部业务单位往来款	838,663,625.88	75,801,240.91
支付的押金、保证金	263,266,673.96	175,272,579.07
诉讼款	13,982,998.61	13,982,998.61
其他	<u>59,004,783.53</u>	<u>77,542,312.22</u>
合计	<u>1,356,235,620.32</u>	<u>514,191,360.06</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

于2016年12月31日, 其他应收款金额前五名如下:

	年末余额	占其他应收 款余额合计 数比例%	性质	账龄	坏账准备 年末余额
杭州信达奥体置业有 限公司	420,000,000.00	30.97	资金拆借	1年以内	-
上海立瓴投资管理有 限公司	200,002,000.00	14.75	往来款	1年以内	-
新疆恒信雅居房地产 开发有限公司	179,510,766.93	13.24	垫付拆迁款	2至3年	-
芜湖万科万东房地 产有限公司	115,851,855.90	8.54	资金拆借	1年以内	-
合肥市兴泰融资担保 有限公司	86,232,450.00	6.36	按揭贷款保 证金	1年以内	-
合计	<u>1,001,597,072.83</u>				<u>-</u>

于2015年12月31日, 其他应收款金额前五名如下:

	年末余额	占其他应收 款余额合计 数比例%	性质	账龄	坏账准备 年末余额
新疆恒信雅居房地产 开发有限公司	171,592,229.25	33.37	垫付拆迁款	1至2年	-
合肥市兴泰融资 担保有限公司	58,343,700.00	11.35	按揭保证金	1年以内	-
芜湖市国土资源局	24,100,000.00	4.69	保证金	1年以内	-
马鞍山市财政局	19,800,000.00	3.85	开竣工保证金	1年以内	-
马鞍山市建设工程 质量监督站	18,110,000.00	3.52	工程质量保 证金	1年以内	-
合计	<u>291,945,929.25</u>				<u>-</u>

于2016年12月31日, 其他应收账款金额前五名的客户并未计提坏账准备。
(2015年12月31日: 无)

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货

	2016 年			2015 年		
	成本	跌价准备	账面价值	成本	跌价准备	账面价值
库存材料	405,546.59	-	405,546.59	315,749.04	-	315,749.04
低值易耗品	462,086.48	-	462,086.48	186,431.99	-	186,431.99
房地产开发成本(含拟开发地)(1)	39,806,896,570.25	72,652,579.81	39,734,243,990.44	26,313,707,667.26	67,803,406.79	26,245,904,260.47
房地产开发产品(2)	6,046,042,606.72	167,483,716.50	5,878,558,890.22	5,500,473,904.40	24,294,081.48	5,476,179,822.92
其他	-	-	-	150,623.59	-	150,623.59
合计	<u>45,853,806,810.04</u>	<u>240,136,296.31</u>	<u>45,613,670,513.73</u>	<u>31,814,834,376.28</u>	<u>92,097,488.27</u>	<u>31,722,736,888.01</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

存货跌价准备变动如下:

2016年	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
房地产开发成本	67,803,406.79	4,849,173.02	-	72,652,579.81
房地产开发产品	<u>24,294,081.48</u>	<u>145,227,996.83</u>	<u>(2,038,361.81)</u>	<u>167,483,716.50</u>
合计	<u>92,097,488.27</u>	<u>150,077,169.85</u>	<u>(2,038,361.81)</u>	<u>240,136,296.31</u>
2015年	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额
房地产开发成本	67,803,406.79	-	-	67,803,406.79
房地产开发产品	<u>24,294,081.48</u>	-	-	<u>24,294,081.48</u>
合计	<u>92,097,488.27</u>	-	-	<u>92,097,488.27</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

存货于2016年12月31日余额中含有借款费用资本化金额为人民币4,937,874,356.60元(2015年12月31日:人民币3,587,496,130.68元)。于2016年12月31日,账面价值为人民币17,493,067,902.03元的存货用于取得抵押借款(2015年12月31日:人民币12,286,077,320.04元)。

(1) 房地产开发成本明细如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2016年	2015年
信达海天下	2017年	2019年	1,600,000,000.00	92,270,123.30	52,346,401.78
银海御湖	2016年	2018年	386,220,000.00	336,801,639.02	187,147,129.68
南丽湖	2017年	2018年	650,000,000.00	205,448,747.64	203,280,478.44
信达蓝庭	2015年	2017年	1,180,139,819.00	966,110,032.15	1,141,117,304.18
信达蓝尊	2015年	2018年	4,083,420,000.00	1,734,681,364.78	1,563,811,045.13
宝山顾村	2017年	2019年	7,878,821,600.00	5,925,282,696.79	-
信达天御	2015年	2021年	7,455,530,000.00	4,462,522,677.67	4,601,657,001.61
公园里	2016年	2018年	1,157,000,000.00	3,965,097,217.32	23,585,273.43
秀山信达城二期	2017年	2019年	尚未确定	551,262,757.26	446,983,373.23
国际金融中心	2014年	2018年	1,494,000,000.00	540,156,810.79	315,493,581.17
蓝湖郡	2014年	2017年	1,387,310,400.00	799,594,117.67	1,067,555,089.19
海上传奇花园	2014年	2020年	2,742,400,000.00	1,106,070,708.94	1,143,359,029.86
亚太地块	2017年	2019年	尚未确定	154,876,987.52	-
信达·雅山新天地 东区	2017年	2019年	1,863,351.00	153,865,257.62	374,670,361.17
逸品南山项目	2017年	2018年	-	73,106,103.75	69,300,600.00
信达泉天下一期	2012年	2017年	758,176,952.00	700,238,273.08	641,473,580.43
蓝庭福邸项目	2013年	2015年	981,306,000.00	-	370,082,701.44
滨江蓝庭项目	2015年	2017年	780,000,000.00	911,193,345.01	703,171,882.96
信达国际二期写字楼	2014年	2017年	711,500,000.00	761,506,735.42	1,791,180,276.66
坪山新区 G11337- 0101 地块项目	2017年	2018年	3,120,900,000.00	3,288,736,502.54	-
理想新城四期	2017年	待定	待定	731,874,240.12	797,940,271.54
文萃项目	待定	待定	待定	164,482,416.61	165,354,120.08
信达龙湾	2017年	2017年	1,771,000,000.00	565,511,867.09	521,236,362.86
东平路项目	2016年	2019年	938,623,900.00	1,131,580,082.21	1,046,769,747.59
炭步项目	2016年	2020年	1,660,000,000.00	401,840,888.40	386,150,216.54
嘉骏广场项目	2016年	2019年	373,091,400.00	447,999,376.61	434,341,496.81
坡头项目	2016年	2021年	2,630,000,000.00	552,474,907.81	510,611,071.29
大运家项目	2016年	2019年	730,000,000.00	168,587,872.03	155,572,405.50
格兰星辰	2014年	2017年	1,364,790,000.00	1,169,647,721.01	910,826,230.87
郡庭	2015年	2017年	1,127,977,765.92	838,488,750.37	924,947,163.59

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(1) 房地产开发成本明细如下(续):

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2016 年	2015 年
格兰春晨二期(3)	2017 年	2019 年	300,000,000.00	117,453,147.76	-
东钱湖 07-7 居住地块	2014 年	2019 年	4,034,140,000.00	1,626,805,539.78	1,252,209,347.51
科技城一期	2015 年	2017 年	671,000,000.00	462,092,061.52	245,961,652.01
科技城二期	2017 年	2019 年	1,425,060,000.00	152,696,476.06	150,991,879.66
香格里拉三期	2016 年	2019 年	1,668,540,000.00	336,491,991.10	226,782,474.78
翰林兰庭二期	2016 年	2018 年	1,953,620,000.00	523,076,810.98	396,227,687.66
兰庭一期	2014 年	2016 年	1,049,000,000.00	-	639,216,294.80
南星项目	2016 年	2019 年	9,549,824,228.00	3,683,673,644.53	-
海天下二期、三期 I 区	2011 年	2016 年	500,000,000.00	-	124,892,667.98
宝山蓝爵	2013 年	2016 年	2,200,000,000.00	-	469,684,483.60
宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	2015 年	2017 年	610,000,000.00	-	338,858,037.61
香格里拉二期	2013 年	2016 年	560,570,000.00	-	318,003,385.17
兰韵春天	2012 年	2016 年	922,060,000.00	-	690,031,639.79
新城国际	2015 年	2021 年	823,680,000.00	-	663,206,799.96
汪董四明地块及汪董 2# 地块	待定	待定	待定	3,296,677.99	3,296,678.00
格兰春晨二期(2)	2014 年	2018 年	560,000,000.00	-	244,380,441.70
合计				<u>39,806,896,570.25</u>	<u>26,313,707,667.26</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(2) 房地产开发产品明细如下:

项目名称	竣工时间	2016 年			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
海天下	2013 年	225,671,063.09	169,089,458.86	(103,768,963.80)	290,991,558.15
901 聊城路工程	2000 年	55,590,159.11	-	-	55,590,159.11
振业大厦 1-2 层 (大众商城)	1995 年	14,068,569.79	-	-	14,068,569.79
振业大厦 3 层(市场 二路)	1995 年	1,787,172.00	-	-	1,787,172.00
世纪大厦	1996 年	2,750,955.82	-	-	2,750,955.82
青岛开发区江山小区	1996 年	2,657,505.18	79,219.11	(2,736,724.29)	-
银桥大厦	1997 年	43,387,944.84	-	-	43,387,944.84
信达蓝爵	2015 年	75,200,186.44	458,560,893.79	(477,838,269.33)	55,922,810.90
信达郡庭	2013 年	5,758,780.62	-	(5,758,780.62)	-
信达蓝庭/宝山罗泾 地块	2016 年	-	489,590,101.80	(485,757,708.56)	3,832,393.24
银杏尚郡项目	2015 年	110,787,332.35	-	-	110,787,332.35
好第坊项目	2011 年	33,748,149.11	-	(5,297,250.19)	28,450,898.92
栈塘小区	2006 年	12,952,764.19	-	-	12,952,764.19
西山银杏	2014 年	114,108,713.10	18,262,749.06	(9,325,111.36)	123,046,350.80
生活地带	2010 年	726,734.96	-	-	726,734.96
新城国际	2016 年	113,463,907.52	849,309,303.61	(418,099,274.63)	544,673,936.50
银杏苑	2016 年	2,375,545.61	-	-	2,375,545.61
水岸茗都	2012 年	94,618,783.43	-	-	94,618,783.43
信达大厦	2015 年	11,494,170.45	-	-	11,494,170.45
荷塘月色	2015 年	41,652,896.61	1,734,685.80	(31,206,685.41)	12,180,897.00
东郊路 1 号楼	2000 年	33,292,405.00	-	(33,292,405.00)	-
莲塘小区	2000 年	492,222.40	-	(492,222.40)	-
其他	2000 年	32,962.23	-	-	32,962.23
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	436,906,393.50	-	(324,592,282.89)	112,314,110.61
信达天御一期	2016 年	-	910,315,175.53	(816,064,660.64)	94,250,514.89
蓝湖郡一期	2016 年	-	845,294,539.73	(606,736,737.45)	238,557,802.28
信达·雅山新天地	2015 年	186,129,432.39	286,986,965.90	(119,601,822.89)	353,514,575.40
信达·金领时代	2011 年	39,283,251.37	682,241.43	(477,240.73)	39,488,252.07
翠庭春晓	2005 年	723,480.43	-	-	723,480.43
千禧银杏苑一期	2012 年	18,596,510.14	-	(18,596,510.14)	-
千禧银杏苑二期	2014 年	45,108,811.85	11,441,272.37	(33,403,008.24)	23,147,075.98
千禧龙会所	2014 年	16,100,000.00	-	-	16,100,000.00

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(2) 房地产开发产品明细如下(续):

项目名称	竣工时间	2016 年			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
千禧龙公寓大堂和 幼儿园	2010 年	3,076,287.32	-	(3,076,287.32)	-
蓝庭福邸	2015 年	-	434,640,899.38	(139,490,772.22)	295,150,127.16
信达国际一期写字楼	2016 年	-	1,106,027,020.21	(40,183,569.15)	1,065,843,451.06
理想新城一期	2010 年	16,941,039.00	-	-	16,941,039.00
理想新城二期	2011 年	4,824,661.94	10,982,527.59	-	15,807,189.53
理想新城二期二	2011 年	34,038,693.50	1,236,941.71	(1,212,748.49)	34,062,886.72
理想新城三期	2012 年	248,754,544.04	42,557,097.08	(157,108,756.65)	134,202,884.47
理想新城一期二组团	2016 年	-	95,671,937.75	(45,265,838.90)	50,406,098.85
信达龙湾	2014 年	319,041,273.24	-	(103,906,983.04)	215,134,290.20
信达·柳郡苑	2012 年	22,159,159.39	-	(10,223,128.13)	11,936,031.26
格林小镇一期	2005 年	16,921,493.41	-	(10,357,328.82)	6,564,164.59
格林小镇二期	2008 年	50,372.02	-	-	50,372.02
格林小镇三期	2008 年	388,347.81	-	(388,347.81)	-
格兰英郡一期	2011 年	3,645,352.48	1,116,680.59	(1,210,964.11)	3,551,068.96
格兰英郡三期	2014 年	9,806,612.41	-	(6,377,202.56)	3,429,409.85
格兰英郡四期	2015 年	4,176,197.74	-	(461,821.47)	3,714,376.27
信达南郡一期	2011 年	35,301,207.97	-	(26,716,661.91)	8,584,546.06
信达南郡二期	2012 年	98,859,545.68	-	(54,479,765.38)	44,379,780.30
信达南郡三期	2014 年	35,583,280.31	-	(24,140,200.67)	11,443,079.64
信达香格里拉一期	2016 年	168,760,789.93	-	(97,019,044.71)	71,741,745.22
信达香格里拉二期	2016 年	-	443,167,794.30	(377,516,310.32)	65,651,483.98
城市先锋	2014 年	140,735.87	-	-	140,735.87
怡江新村	2014 年	291,752.91	-	(291,752.91)	-
格兰春晨	2014 年	1,403,019.70	-	-	1,403,019.70
格兰云天项目的车位	-	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期(1)	2013 年	63,972,433.65	-	(42,617,366.05)	21,355,067.60
格兰春晨二期(2)	2016 年	-	162,306,552.28	(152,862,813.78)	9,443,738.50
黄河街 27 院	2012 年	113,742,830.64	-	(11,966,495.07)	101,776,335.57
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00	-	-	15,000.00
银建公寓	1995 年	313,225.27	-	-	313,225.27
百墅花园	2004 年	1,713,255.87	-	(467,532.00)	1,245,723.87
中山大厦	2003 年	2,215,632.35	-	-	2,215,632.35
云海大厦	2000 年	40,295.27	-	-	40,295.27
都市绿园	2008 年	463,019.20	-	(19,811.47)	443,207.73
都市春天	2013 年	50,766,897.89	145,219.00	(13,227,682.06)	37,684,434.83

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

(2) 房地产开发产品明细如下(续):

项目名称	竣工时间	2016 年				年末余额
		年初余额	本年增加	本年减少		
信达银郡花园一期 项目	2013 年	327,886,564.28	11,670,914.31	(19,282,583.62)		320,274,894.97
信达银郡花园二期 项目	2013 年	1,064,204,604.71	-	(229,415,178.67)		834,789,426.04
兰韵春天	2016 年	-	803,745,410.45	(568,674,210.04)		235,071,200.41
翰林兰庭一期	2016 年	-	829,791,293.14	(798,271,672.62)		31,519,620.52
郡庭一期	2016 年	-	602,555,452.51	(579,786,813.02)		22,768,639.49
格兰晴天	2015 年	1,111,470,248.96	28,256,064.62	(1,086,638,466.07)		53,087,847.51
星汇金座	2015 年	-	49,538,957.64	(23,484,899.62)		26,054,058.02
合计		<u>5,500,473,904.40</u>	<u>8,664,757,369.55</u>	<u>(8,119,188,667.23)</u>		<u>6,046,042,606.72</u>

8. 其他流动资产

	2016 年	2015 年
资金拆借	1,391,359,124.48	675,500,000.00
债权性投资	-	265,500,000.00
预缴税金	694,795,608.40	420,458,041.21
国债逆回购	25,000,000.00	1,150,000,000.00
现金宝理财	3,920,000.00	2,930,000.00
其他	<u>40,002,391.98</u>	<u>2,847,067.06</u>
合计	<u>2,155,077,124.86</u>	<u>2,517,235,108.27</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产

	2016 年			2015 年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
按公允价值计量	-	-	-	211,185,003.12	-	211,185,003.12
按成本计量	2,822,661,915.32	30,000,000.00	2,792,661,915.32	383,689,887.36	-	383,689,887.36
理财产品(注)	936,000,000.00	-	936,000,000.00	850,000,000.00	-	850,000,000.00
合计	<u>3,758,661,915.32</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>3,728,661,915.32</u>	<u>1,444,874,890.48</u>	<u>-</u>	<u>1,444,874,890.48</u>

注：理财产品均为浮动收益、非保本类理财产品。

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2016 年		2015 年	
	可供出售权益工具	合计	可供出售权益工具	合计
权益工具成本	-	-	8,499,734.10	8,499,734.10
累计计入其他综合收				
益的公允价值变动	-	-	202,685,269.02	202,685,269.02
公允价值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211,185,003.12</u>	<u>211,185,003.12</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产(续)

2016年以成本计量的可供出售金融资产:

	账面余额			持股 比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少		
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	-	-	3.00	-
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	-	-	3.77	-
宁波汇融沁源股权投资合伙企业	84,250,000.00	-	-	19.36	-
烟台京都物业管理有限公司	200,000.00	-	-	20.00	24,083.09
广州立成投资发展有限公司	20,027,972.04	-	20,027,972.04	-	-
宁波宝能信投资合伙企业	50,000,000.00	-	-	1.79	12,903,282.40
乌鲁木齐商业银行	52,275.00	-	-	小于1	-
上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	11.11	-
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业	-	300,000,000.00	-	19.61	15,143,483.33
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	-	1,340,000,000.00	-	18.33	133,732,182.07
芜湖信丰投资中心(有限合伙)(注1)	-	270,000,000.00	-	32.93	-
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)(注2)	-	499,000,000.00	-	40.25	-
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	-	50,000,000.00	-	10.00	3,032,679.99
合计	383,689,887.36	2,459,000,000.00	20,027,972.04		164,835,710.88

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产(续)

2016年以成本计量的可供出售金融资产(续):

	减值准备			
	年初	本年增加	本年减少	年末
中投信用担保有限公司	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00
领锐资产管理股份有限公司	-	-	-	-
宁波汇融沁源股权投资合伙企业(注 1)	-	-	-	-
烟台京都物业管理有限公司	-	-	-	-
广州立成投资发展有限公司	-	-	-	-
宁波宝能信投资合伙企业	-	-	-	-
乌鲁木齐商业银行	-	-	-	-
上海立领投资管理有限公司	-	-	-	-
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业	-	-	-	-
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	-	-	-	-
芜湖信丰投资中心(有限合伙)	-	-	-	-
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)	-	-	-	-
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-
合计	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00

注 1: 本集团对芜湖信丰投资中心(有限合伙)持股比例为32.93%, 该项投资为债权性投资, 对该企业不具有重大影响, 因此作为可供出售金融资产核算。

注 2: 本集团对芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)持股比例为40.25%, 该项投资为债权性投资, 对该企业不具有重大影响, 因此作为可供出售金融资产核算。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产(续)

2015年以成本计量的可供出售金融资产:

	账面余额			减值准备			持股 比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年初	本年增加	本年减少		
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	3.00	-
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	-	-	-	-	-	3.77	-
宁波汇融沁源股权投资合伙企业	44,250,000.00	40,000,000	-	-	-	-	19.36	-
烟台京都物业管理有限公司	200,000.00	-	-	-	-	-	20.00	200,000.00
广州立成投资发展有限公司	20,027,972.04	-	-	-	-	-	17.32	-
宁波宝能信投资合伙企业	-	50,000,000.00	-	-	-	-	1.79	7,745,482.79
乌鲁木齐商业银行	-	52,275.00	-	-	-	-	小于1	-
上海立领投资管理有限公司	-	50,000,000.00	-	-	-	-	11.11	-
合计	243,637,612.36	140,052,275.00	-	-	-	-	-	7,945,482.79

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

10. 长期应收款

	2016 年		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	<u>60,574,892.86</u>	<u>-</u>	<u>60,574,892.86</u>

	2015 年		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	<u>26,859,035.40</u>	<u>-</u>	<u>26,859,035.40</u>

于 2016 年 12 月 31 日，上述销售商品应收款中未实现融资收益为人民币 16,362,511.87 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 6,506,965.18 元)。

长期应收款的账龄分析如下：

	2016 年	2015 年
1 年以内	34,455,926.00	25,536,341.80
1-2 年	25,004,911.26	1,322,693.60
2-3 年	<u>1,114,055.60</u>	<u>-</u>
	60,574,892.86	26,859,035.40
减：长期应收款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	60,574,892.86	26,859,035.40
减：一年内到期的长期应收款	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>60,574,892.86</u>	<u>26,859,035.40</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资

2016年

	本年变动					年末减值准备
	年初余额	新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利	计提减值 准备
联营企业						
新疆广电传输网络有限责任公司	-	-	-	-	-	-
(注 1)						
上海万茸置业有限公司	284,940,197.67	-	-	9,776,667.31	(120,000,000.00)	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	80,492,452.81	-	-	2,690,418.22	-	174,716,864.98
嘉兴经房置业有限公司	66,069,309.87	-	-	37,136,345.94	-	83,182,871.03
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	118,539,572.51	-	-	(7,784,201.57)	-	103,205,655.81
广州启创置业有限公司	44,488,433.27	-	-	(5,878,152.15)	-	110,755,370.94
上海信达汇融股权投资基金管理有限 公司	17,843,481.99	-	-	3,379,880.06	(980,000.00)	38,610,281.12
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	-	391,577.02	-	20,243,362.05
山东世纪物业经营管理有限公司	665,625.40	-	(665,625.40)	-	-	391,577.02
宁波江北万科置业有限公司	-	101,250,000.00	-	-	-	-
合营企业						
合肥融创政新置业有限公司	-	50,000,000.00	-	(11,844,100.52)	-	-
宁波融创东新置业有限公司	-	100,000,000.00	-	(9,235,083.86)	-	38,155,899.48
上海泰筑置业有限公司	-	20,000,000.00	-	(20,000,000.00)	-	90,764,916.14
上海坤瓴投资有限公司	-	43,750,000.00	-	(43,750,000.00)	-	-
杭州奥体置业有限公司(注 2)	-	-	-	-	-	-
宁波江甬汇捷股权投资合伙企业(有 限合伙企业)	-	25,000,000.00	-	-	-	-
合计	<u>613,039,073.62</u>	<u>340,000,000.00</u>	<u>(665,625.40)</u>	<u>(45,116,649.55)</u>	<u>(120,980,000.00)</u>	<u>25,000,000.00</u>
						<u>786,276,798.57</u>

注 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相应长期股权投资亏损已减记至零。

注 2: 本集团对杭州奥体置业有限公司的尚未实际出资。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

2015 年

	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
	年初余额	新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利	计提减 值准备	
联营企业							
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	831,424.36	-	-	(48,198.96)	(117,600.00)	-	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	124,901,960.78	-	-	(6,362,388.27)	-	-	-
上海万葦置业有限公司	216,831,631.55	-	-	148,108,566.12	(80,000,000.00)	-	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	80,316,284.08	-	-	176,168.73	-	-	-
嘉兴经房置业有限公司	74,753,637.22	-	-	(8,684,327.35)	-	-	-
广州启创置业有限公司	-	50,000,000.00	-	(5,511,566.73)	-	-	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限 公司	16,076,763.63	-	-	2,746,718.36	(980,000.00)	-	-
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	179,091,393.76	-	(179,091,393.76)	-	-	-	-
安徽信达房地产营销顾问有限公司	-	115,466.57	-	(115,466.57)	-	-	-
合计	692,803,095.38	50,115,466.57	(179,091,393.76)	130,309,505.33	(81,097,600.00)	-	-
						513,039,073.52	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 投资性房地产

2016年采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物	合计
<u>原价</u>		
年初余额	1,196,968,118.59	1,196,968,118.59
存货转入	51,863,554.91	51,863,554.91
处置或报废（注1）	(37,683,413.26)	(37,683,413.26)
转换为自用房地产	(235,185,300.00)	(235,185,300.00)
年末余额	<u>975,962,960.24</u>	<u>975,962,960.24</u>
<u>累计折旧和摊销</u>		
年初余额	155,100,912.11	155,100,912.11
计提	34,014,806.07	34,014,806.07
处置或报废（注1）	(9,557,330.06)	(9,557,330.06)
转换为自用房地产	(18,557,561.39)	(18,557,561.39)
年末余额	<u>161,000,826.73</u>	<u>161,000,826.73</u>
<u>账面价值</u>		
年末余额	<u>814,962,133.51</u>	<u>814,962,133.51</u>
年初余额	<u>1,041,867,206.48</u>	<u>1,041,867,206.48</u>

注1：本年处置的投资性房地产为本公司之子公司上海信达立人投资管理有限公司处置广州建和中心、昆明银佳大厦和青岛世纪大厦账面价值人民币27,985,801.43元，及新疆信达银通置业有限公司处置银通大厦账面价值人民币140,281.77元。

注2：截至2016年12月31日，账面价值中人民币21,266,856.78元的投资性房地产用于短期借款抵押，人民币267,133,924.72元的投资性房地产用于长期借款抵押，详见附注五、50。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 投资性房地产(续)

2015年采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物	合计
<u>原价</u>		
年初余额	731,949,938.88	731,949,938.88
非同一控制下企业合并	492,764,536.52	492,764,536.52
存货转入	7,750,855.75	7,750,855.75
在建工程转入	2,981,132.90	2,981,132.90
固定资产转入	6,485,977.11	6,485,977.11
因出售子公司而减少	(9,538,000.00)	(9,538,000.00)
处置或报废	(35,426,322.57)	(35,426,322.57)
年末余额	<u>1,196,968,118.59</u>	<u>1,196,968,118.59</u>
<u>累计折旧和摊销</u>		
年初余额	139,428,306.14	139,428,306.14
计提	22,820,715.34	22,820,715.34
固定资产转入	1,612,058.21	1,612,058.21
因出售子公司而减少	(915,648.12)	(915,648.12)
处置或报废	(7,844,519.46)	(7,844,519.46)
年末余额	<u>155,100,912.11</u>	<u>155,100,912.11</u>
<u>账面价值</u>		
年末余额	<u>1,041,867,206.48</u>	<u>1,041,867,206.48</u>
年初余额	<u>592,521,632.74</u>	<u>592,521,632.74</u>

于2016年12月31日，无未办妥产权证书的投资性房地产(2015年12月31日：无)。

五、合并财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产

2016年

原价	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
年初余额	76,499,155.01	1,525,547.66	46,948,959.26	25,099,263.83	150,072,925.76
购置	-	66,605.14	918,188.84	5,050,928.94	6,035,722.92
处置或报废	-	(14,100.00)	(2,999,676.21)	(1,166,864.79)	(4,180,641.00)
因出售子公司而减少	-	-	-	(28,826.00)	(28,826.00)
投资性房地产转换为自用房地产	235,185,300.00	-	-	-	235,185,300.00
年末余额	311,684,455.01	1,578,052.80	44,867,471.89	28,954,501.98	387,084,481.68
累计折旧					
年初余额	26,323,528.36	995,885.37	30,968,396.41	16,608,200.91	74,896,011.05
计提	1,860,698.72	399,642.42	3,296,332.56	3,062,437.43	8,619,111.13
处置或报废	-	(13,378.00)	(2,862,311.27)	(843,595.08)	(3,719,284.35)
因出售子公司而减少	-	-	-	(24,271.67)	(24,271.67)
投资性房地产转换为自用房地产	18,557,561.39	-	-	-	18,557,561.39
年末余额	46,741,788.47	1,382,149.79	31,402,417.70	18,802,771.59	98,329,127.55
账面价值					
年末余额	264,942,666.54	195,903.01	13,465,054.19	10,151,730.39	288,755,354.13
年初余额	50,175,626.65	529,662.29	15,980,562.85	8,491,062.92	75,176,914.71

注：截至 2016 年 12 月 31 日账面价值中人民币 1,537,246.77 元的固定资产用于短期借款抵押，人民币 221,206,741.64 元的固定资产用于长期借款抵押，详见附注五、50。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

2015年

原价	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
年初余额	82,985,132.12	1,507,624.82	49,902,638.65	25,339,656.30	159,735,051.89
购置	-	139,452.00	2,988,368.21	2,606,585.04	5,734,405.25
处置或报废	-	(108,393.16)	(5,942,047.60)	(2,353,482.32)	(8,403,923.08)
转出至投资性房地产	(6,485,977.11)	-	-	-	(6,485,977.11)
因出售子公司而减少	-	(5,100.00)	-	(493,495.19)	(498,595.19)
其他	-	(8,036.00)	-	-	(8,036.00)
年末余额	<u>76,499,155.01</u>	<u>1,525,547.66</u>	<u>46,948,959.26</u>	<u>25,099,263.83</u>	<u>150,072,925.76</u>
累计折旧					
年初余额	26,059,921.71	977,337.46	30,439,529.65	15,183,058.07	72,659,846.89
计提	1,875,664.86	130,745.16	3,795,721.61	3,635,855.40	9,437,987.03
处置或报废	-	(103,880.00)	(3,266,854.85)	(1,955,952.66)	(5,326,687.51)
因出售子公司而减少	-	(4,248.30)	-	(254,759.90)	(259,008.20)
转出至投资性房地产	(1,612,058.21)	-	-	-	(1,612,058.21)
其他	-	(4,068.95)	-	-	(4,068.95)
年末余额	<u>26,323,528.36</u>	<u>995,885.37</u>	<u>30,968,396.41</u>	<u>16,608,200.91</u>	<u>74,896,011.05</u>
账面价值					
年末余额	<u>50,175,626.65</u>	<u>529,662.29</u>	<u>15,980,562.85</u>	<u>8,491,062.92</u>	<u>75,176,914.71</u>
年初余额	<u>56,925,210.41</u>	<u>530,287.36</u>	<u>19,463,109.00</u>	<u>10,156,598.23</u>	<u>87,075,205.00</u>

2016年元月未办妥产权证的固定资产(2015年12月31日:无)。
2016年无暂时闲置经营性租出的固定资产(2015年12月31日:无)。
2016年无由自用转为出租的资产(2015年:人民币4,873,918.90元)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 无形资产

2016年

	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1,231,308.44	8,804,938.17	10,036,246.61
购置	-	1,162,071.02	1,162,071.02
年末余额	<u>1,231,308.44</u>	<u>9,967,009.19</u>	<u>11,198,317.63</u>
累计摊销			
年初余额	308,220.31	7,340,194.38	7,648,414.69
计提	<u>30,914.94</u>	<u>1,016,563.10</u>	<u>1,047,478.04</u>
年末余额	<u>339,135.25</u>	<u>8,356,757.48</u>	<u>8,695,892.73</u>
净值			
年末余额	<u>892,173.19</u>	<u>1,610,251.71</u>	<u>2,502,424.90</u>
年初余额	<u>923,088.13</u>	<u>1,464,743.79</u>	<u>2,387,831.92</u>

2015年

	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1,231,308.44	8,449,338.76	9,680,647.20
购置	-	492,483.41	492,483.41
因出售子公司而减少	-	(136,884.00)	(136,884.00)
年末余额	<u>1,231,308.44</u>	<u>8,804,938.17</u>	<u>10,036,246.61</u>
累计摊销			
年初余额	277,305.37	6,323,095.29	6,600,400.66
计提	<u>30,914.94</u>	<u>1,153,983.09</u>	<u>1,184,898.03</u>
因出售子公司而减少	-	(136,884.00)	(136,884.00)
年末余额	<u>308,220.31</u>	<u>7,340,194.38</u>	<u>7,648,414.69</u>
净值			
年末余额	<u>923,088.13</u>	<u>1,464,743.79</u>	<u>2,387,831.92</u>
年初余额	<u>954,003.07</u>	<u>2,126,243.47</u>	<u>3,080,246.54</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 商誉

2016年

	年初余额	本年增加 非同一控制 下企业合并	本年减少 处置	年末余额
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
北京达于行科技 有限公司	<u>90,663,216.21</u>	-	-	<u>90,663,216.21</u>
合计	<u>94,981,050.04</u>	-	-	<u>94,981,050.04</u>

年末对与商誉有关的资产组进行了减值测试，未发现存在减值迹象。

2015年

	年初余额	本年增加 非同一控制 下企业合并	本年减少 处置	年末余额
新疆金海房地产 投资有限公司	3,972,432.00	-	-	3,972,432.00
上海银帆物管 理有限公司	310,000.00	-	-	310,000.00
沈阳信达理想物 业管理有限公司	35,401.83	-	-	35,401.83
北京达于行科技 有限公司	-	<u>90,663,216.21</u>	-	<u>90,663,216.21</u>
合计	<u>4,317,833.83</u>	<u>90,663,216.21</u>	-	<u>94,981,050.04</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
2016 年				
装修费用	3,824,854.89	12,159,635.48	3,801,102.95	12,183,387.42
房屋租金	433,768.54	270,958.82	512,868.54	191,858.82
其他	<u>987,936.83</u>	<u>-</u>	<u>312,098.89</u>	<u>675,837.94</u>
合计	<u>5,246,560.26</u>	<u>12,430,594.30</u>	<u>4,626,070.38</u>	<u>13,051,084.18</u>
	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
2015 年				
装修费用	5,929,587.29	406,588.00	2,511,320.40	3,824,854.89
房屋租金	2,848,735.68	381,190.69	2,796,157.83	433,768.54
其他	<u>632,819.35</u>	<u>901,117.50</u>	<u>546,000.02</u>	<u>987,936.83</u>
合计	<u>9,411,142.32</u>	<u>1,688,896.19</u>	<u>5,853,478.25</u>	<u>5,246,560.26</u>

17. 递延所得税资产/负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债:

	2016 年		2015 年	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	173,776,777.31	43,444,194.33	54,285,455.28	13,571,363.82
预提的应付工资	48,296,222.48	12,074,055.62	32,501,841.84	8,125,460.46
预收房款	1,532,484,665.28	383,121,166.32	646,441,965.40	161,610,491.35
可抵扣亏损	114,990,661.70	28,747,665.37	247,792,037.20	61,948,009.30
预提土地增值税	240,389,409.24	60,097,352.31	47,265,357.20	11,816,339.30
预计负债	-	-	397,270.36	99,317.59
未弥补投资损失	-	-	16,276,445.00	4,069,111.25
抵销内部未实现利润	680,229,048.04	170,057,262.06	642,791,620.32	160,697,905.08
其他	<u>146,002,027.88</u>	<u>36,500,506.97</u>	<u>55,404,636.12</u>	<u>13,851,159.03</u>
合计	<u>2,936,168,811.93</u>	<u>734,042,202.98</u>	<u>1,743,156,628.72</u>	<u>435,789,157.18</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 递延所得税资产/负债(续)

	2016 年		2015 年	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收购子公司转回	369,069,655.04	92,267,413.76	378,939,109.76	94,734,777.44
可供出售金融资产 公允价值变动	-	-	202,685,269.03	50,671,317.26
成本分摊差异	44,487,036.32	11,121,759.08	156,355.84	39,088.96
债务重组	-	-	8,049,475.91	2,012,369.00
剩余长期股权投资 重新计量	<u>115,119,205.37</u>	<u>28,779,801.34</u>	<u>115,119,205.37</u>	<u>28,779,801.34</u>
合计	<u>528,675,896.73</u>	<u>132,168,974.18</u>	<u>704,949,415.91</u>	<u>176,237,354.00</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下:

	2016 年	2015 年
可抵扣亏损	538,765,347.95	339,461,684.84
可抵扣暂时性差异	<u>167,049,397.92</u>	<u>137,829,981.26</u>
合计	<u>705,814,745.87</u>	<u>477,291,666.10</u>

未确认递延所得税资产相关的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2016 年
2017 年	2,011,340.76
2018 年	10,766,278.07
2019 年	10,258,833.38
2020 年	104,657,852.32
2021 年	<u>411,071,043.42</u>
合计	<u>538,765,347.95</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 其他非流动资产

	2016 年	2015 年
委托贷款	400,000,000.00	431,000,000.00
债权性投资	85,000,000.00	346,000,000.00
其他	2,280,364.17	618,142.41
减：坏账准备	-	225,000.00
合计	<u>487,280,364.17</u>	<u>777,393,142.41</u>

于2016年12月31日，其他非流动资产转回坏账准备人民币225,000.00元(2015年12月31日：坏账准备人民币225,000.00元)。

19. 资产减值准备

	2016 年	2015 年
坏账准备	47,808,900.68	47,000,372.90
存货跌价准备	<u>240,136,296.31</u>	<u>92,097,488.27</u>
合计	<u>287,945,196.99</u>	<u>139,097,861.17</u>

20. 短期借款

	注释	2016 年	2015 年
信用借款		400,000,000.00	1,908,390,000.00
保证借款	1	9,530,000.00	5,115,000,000.00
抵押借款	2	114,000,000.00	410,370,000.00
质押借款		-	1,228,000,000.00
合计		<u>523,530,000.00</u>	<u>8,661,760,000.00</u>

于2016年12月31日，上述借款的年利率为从4.000%至6.743%(2015年12月31日：4.785%至9.900%)。

注1：于2016年12月31日账面价值为人民币9,530,000.00元的保证借款由本公司为子公司提供保证。

注2：于2016年12月31日抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注五、50。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 应付账款

应付账款不计息。

	2016 年	2015 年
1 年以内	2,196,191,166.01	1,389,895,822.42
1 年至 2 年	293,877,766.05	236,609,852.65
2 年至 3 年	79,376,193.19	53,602,839.20
3 年以上	<u>47,220,113.84</u>	<u>38,873,109.98</u>
合计	<u>2,616,665,239.09</u>	<u>1,718,981,624.25</u>

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	金额	未偿还原因
浙江省建工集团有限责任公司	79,240,644.55	未到结算期
安徽广厦建筑（集团）股份有限公司	43,701,352.12	未到结算期
方远建设集团股份有限公司	36,952,239.00	未到结算期
南通四建集团有限公司	34,108,936.84	未到结算期
安徽建工集团有限公司	16,920,950.00	未到结算期
宁波市海曙区房地产管理处	12,907,598.00	未到结算期
安徽华力建设集团有限公司	<u>10,299,247.00</u>	未到结算期
合计	<u>234,130,967.51</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 预收款项

	2016 年		2015 年	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	11,254,963,471.79	96.04	6,347,554,408.52	90.69
1 年至 2 年	386,379,025.63	3.30	648,324,787.70	9.26
2 年至 3 年	75,865,992.39	0.65	2,812,044.00	0.04
3 年以上	<u>1,089,415.00</u>	<u>0.01</u>	<u>470,161.30</u>	<u>0.01</u>
合计	<u>11,718,297,904.81</u>	<u>100.00</u>	<u>6,999,161,401.52</u>	<u>100.00</u>
	2016年		2015年	
预收售楼款	11,680,671,631.29		6,985,462,778.16	
房租、物业款	25,614,284.79		8,327,180.19	
其他	<u>12,011,988.73</u>		<u>5,371,443.17</u>	
合计	<u>11,718,297,904.81</u>		<u>6,999,161,401.52</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 预收款项(续)

主要预收售楼款明细如下:

项目名称	2016 年	2015 年	预计竣工时间	预售比例
信达天御	2,880,336,445.00	2,028,011,366.99	一期 S1-10 地块、 S1-11 地块 2017 年、S1-13 地块 2016 年; 二期 2019 年; 三期 2019 年	一期 100% S-13 地块 99% S-14 地块 99%
公园里	1,281,157,545.00	-	2017 年	一期 66%
海上传奇	1,202,023,690.00	615,126,559.00	二期 2017 年	二期 100%
东钱湖07-7地块一期 项目	1,193,320,962.00	-	2018 年	78%
高桥项目-格兰星辰	1,176,825,578.00	181,389,993.00	2017 年	83%
罗泾信达蓝庭	1,034,196,351.00	60,000.00	2017 年	97%
信达·蓝湖郡	601,581,767.96	386,694,121.00	2017 年	一期 81% 二期 78% 排屋 100%
鄞州区下应"B"地块 项目-格兰郡庭	476,574,122.00	606,325,471.80	一期 2017 年 二期 2017 年	一期 100%
信达香格里三期	360,984,949.74	-	三期 2019 年	三期 30%
上郡一期	358,928,192.00	-	2017 年	63%
滨江蓝庭	336,295,031.68	57,500,662.53	2017 年	一期 66%
银海御湖	162,611,195.99	-	2017 年	一期 64%
荷塘月色	125,490,906.50	2,583,282.00	已竣工	100%
信达蓝爵	71,141,087.19	664,839,830.98	2016 年	99%
信达国际一期	84,931,015.88	69,153,648.00	已竣工	25%
信达国际二期	57,859,860.18	2,754,000.00	2017 年	一期 79% 二期 100% 三期 I 区 70% 四期 87%
海天下	55,529,090.00	8,374,369.54	已竣工	73%
信达银郡一期	3,870,000.00	7,770,543.00	已竣工	45%
信达银郡二期	7,790,649.00	-	已竣工	100%
信达南郡	28,124,527.76	4,686,425.85	已竣工	92% (不含车位)
金领时代	21,174,772.36	20,174,772.36	已竣工	99%
千禧银杏苑	20,454,609.43	26,766,630.12	已竣工	67%
新城国际项目	19,618,457.00	187,830,543.36	已竣工	一期 59% 二 期 99% 尚城 88% 90% (不含车位)
理想新城	17,532,300.05	120,023,840.00	已竣工	
信达雅山新天地	16,594,158.52	17,093,012.77	已竣工	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 预收款项(续)

主要预收售楼款明细如下(续):

项目名称	2016 年	2015 年	预计竣工时间	预售比例
水岸茗都项目	16,107,940.00	8,624,339.91	已竣工	100% (不含车位)
信达银杏尚郡项目	11,283,206.00	1,038,000.00	已竣工	100%
信达龙湾	10,790,968.91	36,439,508.00	已竣工	65%
信达国际金融中心	10,555,406.00	550,000.00	2018 年	3%
信达·兰韵春天	10,326,530.99	254,046,281.43	已竣工	84%
鄞州投创地块(格兰晴天)	7,597,103.00	814,502,403.00	已竣工	100%
蓝庭府邸	5,077,279.01	54,518,501.43	已竣工	77% (不含车位)
西山银杏	4,324,783.00	3,287,973.15	已竣工	一期 100% 二期 91% (不含车位)
格林小镇一期	1,461,985.00	443,968.00	已竣工	98% 一期 99%
格兰英郡	550,000.00	288,561.00	已竣工	二期 100% 三期 98% 四期 99%
银杏苑	500,008.00	2,859,801.30	已竣工	100%
信达翰林兰庭一期	448,942.14	401,122,977.60	已竣工	99%
信达柳郡苑	300,000.00	390,000.00	已竣工	99%
信达香格里	-	207,232,041.66	已竣工	100%
宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块-保障房	-	183,110,000.00	已竣工	100%
信达好第坊项目	-	2,326,000.00	已竣工	100%
美兰湖信达郡庭	-	1,860,000.00	已竣工	100%
秀山信达城一期	-	1,833,322.00	已竣工	100%
格兰春晨	-	576,584.00	已竣工	100%
银建公寓盛黎明	-	50,000.00	已竣工	100%
合计	<u>11,674,271,416.29</u>	<u>6,982,259,334.78</u>		

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

22. 预收款项(续)

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项列示如下：

项目	2016年	未结转原因	账龄
格兰星辰	181,389,993.00	尚未交付	1至2年
海上传奇	69,073,810.00	尚未交付	1至2年
信达国际一期项目	57,523,648.00	尚未交付	2至3年
滨江蓝庭	57,200,662.53	尚未交付	1至2年
蓝湖郡住宅	48,633,235.00	尚未交付	1至2年
水岸茗都	<u>7,147,283.00</u>	尚未交付	1至2年
合计	<u>420,968,631.53</u>		

23. 应付职工薪酬

2016年

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	123,445,191.04	392,874,218.10	275,649,241.87	240,670,167.27
离职后福利(设定提存计划)	3,499,762.91	31,169,701.91	29,512,881.16	5,156,583.66
辞退福利	<u>2,062.50</u>	<u>90,285.30</u>	<u>90,285.30</u>	<u>2,062.50</u>
合计	<u>126,947,016.45</u>	<u>424,134,205.31</u>	<u>305,252,408.33</u>	<u>245,828,813.43</u>

2015年

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	66,538,616.04	380,860,527.79	323,953,952.79	123,445,191.04
离职后福利(设定提存计划)	8,146,805.62	31,714,923.88	36,361,966.59	3,499,762.91
辞退福利	<u>-</u>	<u>1,754,846.65</u>	<u>1,752,784.15</u>	<u>2,062.50</u>
合计	<u>74,685,421.66</u>	<u>414,330,298.32</u>	<u>362,068,703.53</u>	<u>126,947,016.45</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下:

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	109,168,399.52	332,500,000.00	216,429,467.75	225,238,931.77
职工福利费	-	24,100,468.32	24,100,468.32	-
社会保险费	1,266,731.53	13,533,440.32	13,355,772.45	1,444,399.40
其中: 医疗保险费	1,255,059.87	12,271,343.84	12,104,908.35	1,421,495.36
工伤保险费	4,277.16	483,423.19	474,670.90	13,029.45
生育保险费	7,394.50	778,673.29	776,193.20	9,874.59
住房公积金	27,894.53	13,422,171.32	13,420,599.44	29,466.41
工会经费和职工教育经费	12,982,165.46	7,332,590.60	6,358,723.88	13,956,032.18
其他	-	1,985,547.54	1,984,210.03	1,337.51
合计	<u>123,445,191.04</u>	<u>392,874,218.10</u>	<u>275,649,241.87</u>	<u>240,670,167.27</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	54,318,642.95	318,320,016.82	263,470,260.25	109,168,399.52
职工福利费	11,406.00	18,664,953.33	18,676,359.33	-
社会保险费	795,336.49	17,798,210.00	17,326,814.96	1,266,731.53
其中: 医疗保险费	776,325.22	16,394,682.58	15,915,947.93	1,255,059.87
工伤保险费	5,453.32	610,067.41	611,243.57	4,277.16
生育保险费	13,557.95	793,460.01	799,623.46	7,394.50
住房公积金	150,741.69	15,617,154.71	15,740,001.87	27,894.53
工会经费和职工教育经费	11,262,488.91	9,987,358.18	8,267,681.63	12,982,165.46
其他	-	472,834.75	472,834.75	-
合计	<u>66,538,616.04</u>	<u>380,860,527.79</u>	<u>323,953,952.79</u>	<u>123,445,191.04</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下：

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,863,424.98	18,899,096.66	18,865,372.95	1,897,148.69
失业保险费	189,656.95	1,100,624.42	1,103,660.36	186,621.01
企业年金缴费	<u>1,446,680.98</u>	<u>11,169,980.83</u>	<u>9,543,847.85</u>	<u>3,072,813.96</u>
合计	<u>3,499,762.91</u>	<u>31,169,701.91</u>	<u>29,512,881.16</u>	<u>5,156,583.66</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	2,725,098.72	19,636,294.41	20,497,968.15	1,863,424.98
失业保险费	211,416.95	1,534,598.22	1,556,358.22	189,656.95
企业年金缴费	<u>5,210,289.95</u>	<u>10,544,031.25</u>	<u>14,307,640.22</u>	<u>1,446,680.98</u>
合计	<u>8,146,805.62</u>	<u>31,714,923.88</u>	<u>36,361,966.59</u>	<u>3,499,762.91</u>

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 应交税费

	2016 年	2015 年
企业所得税	544,382,996.64	290,698,692.01
土地增值税	335,866,791.42	52,613,756.02
增值税	88,981,414.06	1,698,262.54
城市维护建设税	4,754,263.64	3,271,943.81
教育费附加	3,703,066.15	2,955,435.31
个人所得税	2,727,208.21	1,553,961.28
印花税	2,615,872.11	139,725.53
房产税	1,823,980.58	3,023,399.67
营业税	1,815,328.23	53,148,619.07
土地使用税	1,711,696.27	1,806,436.09
水利建设基金	178,283.19	228,832.24
地方价格调节基金	89,939.78	631,088.05
其他	<u>86,117.51</u>	<u>84,866.00</u>
合计	<u>988,736,957.79</u>	<u>411,855,017.62</u>

25. 应付利息

	2016 年	2015 年
长期借款应付利息	113,250,058.61	70,848,705.30
短期借款应付利息	1,649,624.78	56,693,827.30
长期应付款应付利息	-	6,549,222.05
其他应付款应付利息	41,791,452.29	20,101,197.22
应付债券应付利息	<u>328,515,277.78</u>	<u>-</u>
合计	<u>485,206,413.46</u>	<u>154,192,951.87</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付股利

	2016 年	2015 年
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
自然人	<u>251,383.20</u>	<u>251,383.20</u>
合计	<u>731,383.20</u>	<u>731,383.20</u>

27. 其他应付款

	2016 年	2015 年
应付外部单位往来款	1,155,484,577.80	454,087,494.69
收取的押金、质保金	76,222,385.49	99,247,088.50
股权转让款	10,000,000.00	43,548,119.26
代扣代缴费用	76,906,126.00	36,169,929.25
其他	<u>35,528,621.91</u>	<u>49,797,420.44</u>
合计	<u>1,354,141,711.20</u>	<u>682,850,052.14</u>

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	与本公司关系	2016 年	未偿还原因
北京宏泰盛业投资有限公司	第三方	54,506,175.59	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	第三方	20,000,000.00	尚未到期
辽宁海州露天矿业有限责任公司	第三方	12,860,000.00	尚未到期
自然人	第三方	18,668,680.33	尚未到期
北大青鸟有限责任公司	第三方	<u>10,004,581.79</u>	尚未到期
合计		<u>116,039,437.71</u>	

28. 一年内到期的非流动负债

	2016 年	2015 年
一年内到期的长期借款	<u>7,256,187,704.51</u>	<u>5,588,327,595.89</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 长期借款

	注释	2016 年	2015 年
信用借款		3,970,000,000.00	4,261,803,000.00
保证借款	1	1,393,000,000.00	1,960,000,000.00
抵押借款	2	3,170,993,000.00	2,975,000,000.00
质押借款	3	<u>9,117,000,000.00</u>	<u>3,978,000,000.00</u>
合计		<u>17,650,993,000.00</u>	<u>13,174,803,000.00</u>

于2016年12月31日，上述借款的年利率为4.75%至9.00%(2015年12月31日：5.67%至10.00%)。

注1：于2016年12月31日，保证借款账面价值中接受信达投资提供保证的借款金额为人民币1,090,000,000.00元；本公司为二级子公司提供保证的借款金额为人民币303,000,000.00元。

注2：于2016年12月31日，抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注五、50。抵押借款账面价值中金额为人民币2,886,373,000.00元的借款除提供抵押资产外，另由本公司提供保证；金额为人民币79,997,704.51元的借款由本集团的二级子公司提供保证。

注3：于2016年12月31日，质押借款的质押资产均为本集团持有的二级及三级子公司股权。

30. 应付债券

	2016 年	2015 年
非公开发行公司债券	5,981,791,806.69	-
公开发行公司债券	2,988,746,301.37	-
中期票据	<u>2,997,894,977.84</u>	<u>3,075,684,166.67</u>
合计	<u>11,968,433,085.90</u>	<u>3,075,684,166.67</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

30. 应付债券(续)

	面值	发行日	发行期限	发行金额	年初余额	本年发行
私募一期	3,000,000,000.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	-	2,991,084,905.66
私募二期	3,000,000,000.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	-	2,987,264,150.96
公募一期	2,500,000,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	-	2,488,750,000.00
公募二期	500,000,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	-	497,750,000.00
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,549,032,819.11	-
中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,426,400,892.65	-
中票三期	100,000,000.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,250,454.91	-
合计	12,000,000,000.00			11,963,550,000.00	3,075,684,166.67	8,964,849,056.62

五、合并财务报表主要项目注释(续)

30. 应付债券(续)

	本年计提利息	发行费摊销	本年减少	年末余额
私募一期	101,933,333.33	1,791,160.51	-	2,992,876,066.17
私募二期	53,250,000.00	1,651,589.56	-	2,988,915,740.52
公募一期	80,750,000.00	1,886,301.37	-	2,490,636,301.37
公募二期	14,194,444.44	360,000.00	-	498,110,000.00
中票一期	88,450,000.00	300,821.92	(50,750,000.00)	1,498,583,641.03
中票二期	78,283,333.33	280,767.12	(27,377,777.78)	1,399,303,881.99
中票三期	<u>5,591,666.68</u>	<u>16,722.13</u>	<u>(259,722.22)</u>	<u>100,007,454.82</u>
合计	<u>422,452,777.78</u>	<u>6,287,362.61</u>	<u>(78,387,500.00)</u>	<u>11,968,433,085.90</u>

2016年本集团于上海证券交易所发行票面金额为100元/张私募票据6千万张，100元/张公募票据3千万张。其中，私募一期票面利率为5.56%，私募二期票面利率为4.50%，公募一期票面利率为3.80%，公募二期票面利率为3.50%，票据均为每年付息一次，到期一次还本。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 长期应付款

	2016 年	2015 年
中国信达资产管理股份有限公司	-	2,257,000,000.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	<u>657,000,000.00</u>	<u>-</u>
合计	<u>657,000,000.00</u>	<u>2,257,000,000.00</u>

本集团于2016年12月31日长期应付款为自深圳泰禾房地产开发有限公司取得的借款人民币657,000,000.00元。

32. 递延收益

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达泉天下	<u>207,670,980.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>207,670,980.00</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达泉天下	<u>207,670,980.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>207,670,980.00</u>

本集团于2016年12月31日，涉及政府补助的递延收益为本公司之子公司阜新信达房地产开发有限公司的信达泉天下项目收到的与资产相关的政府补助人民币207,670,980.00元(2015年12月31日：人民币207,670,980.00元)。

33. 其他非流动负债

	2016 年	2015 年
合并结构化主体其他所有者权益	<u>99,139.22</u>	<u>202,101,363.81</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

34. 股本

	2016 年	2015 年
无限售条件股份		
其中：人民币普通股	<u>1,524,260,442.00</u>	<u>1,524,260,442.00</u>
股本总额	<u>1,524,260,442.00</u>	<u>1,524,260,442.00</u>

35. 资本公积

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	1,512,312,397.27	2,818,235.33	(5,889,276.00)	1,509,241,356.60
其他资本公积	<u>30,449,979.50</u>	-	-	<u>30,449,979.50</u>
合计	<u>1,542,762,376.77</u>	<u>2,818,235.33</u>	<u>(5,889,276.00)</u>	<u>1,539,691,336.10</u>

本集团于 2016 年 10 月 12 日因处置其持有的广州立成投资发展有限公司 17.32% 的股权减少资本公积人民币 5,889,276.00 元。本集团于 2016 年 3 月 4 日因处置本集团之公司宁波东钱湖信达中建置业有限公司 10% 股权增加资本公积人民币 187,256.77 元。本集团于 2016 年 8 月 24 日因收购本集团之子公司宁波恒兴房地产开发有限公司 20% 少数股权增加资本公积人民币 2,630,978.56 元。

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	1,597,844,187.42	-	(85,531,790.15)	1,512,312,397.27
其他资本公积	<u>30,449,979.50</u>	-	-	<u>30,449,979.50</u>
合计	<u>1,628,294,166.92</u>	-	<u>(85,531,790.15)</u>	<u>1,542,762,376.77</u>

本集团通过宁波沁宏基金有限合伙企业收购长春信达丰瑞房地产开发有限公司少数股权导致资本公积减少人民币 84,432,629.51 元，本公司之子公司安徽信达房地产开发有限公司收购其子公司安徽芜湖建银房地产开发有限公司少数股权导致资本公积减少人民币 1,099,160.64 元。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

36. 其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益累积余额：

	2015 年 1 月 1 日	增减变动	2015 年 12 月 31 日	增减变动	2016 年 12 月 31 日
可供出售 金融资产 公允价值变 动	119,910,426.68	32,103,525.11	152,013,951.79	(152,013,951.79)	-

利润表中其他综合收益当期发生额：

2016年

	本年所得税 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	税后归属母 公司所有者	税后归 属于少 数股东
可供出售金 融资产公 允价值变 动损益	20,431,990.25	223,117,259.30	(50,671,317.26)	(152,013,951.79)	-

2015年

	本年所得税 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	税后归属母 公司所有者	税后归 属于少 数股东
可供出售金 融资产公 允价值变 动损益	55,020,268.70	12,215,568.56	10,701,175.03	32,103,525.11	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

37. 未分配利润

	2016 年	2015 年
年初未分配利润	5,225,801,995.06	4,518,061,995.16
加：本年归属于母公司 股东的净利润	880,995,400.97	860,166,044.10
减：应付普通股股利	<u>152,426,044.20</u>	<u>152,426,044.20</u>
年末未分配利润	<u>5,954,371,351.83</u>	<u>5,225,801,995.06</u>

本集团于 2016 年 12 月 31 日未分配利润余额中包含母公司已提取的盈余公积人民币 208,712,001.50 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 175,968,637.65 元)以及包含子公司已提取的盈余公积人民币 438,993,261.39 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 392,944,775.25 元)。

本公司于 2016 年 6 月 7 日进行 2015 年度的利润分配，以 2015 年底的总股份 1,524,260,442 股为基数，每股派发现金 0.10 元(含税)，合计分配现金股利人民币 152,426,044.20 元。本次现金股利的分配的股权登记日为 2016 年 6 月 6 日，除息日为 2016 年 6 月 7 日。

38. 营业收入及成本

	2016 年		2015 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,137,319,820.33	8,659,074,127.21	7,773,555,019.03	5,739,750,534.36
其他业务	<u>433,362,136.00</u>	<u>46,940,998.06</u>	<u>362,037,889.85</u>	<u>39,436,657.73</u>
合计	<u>11,570,681,956.33</u>	<u>8,706,015,125.27</u>	<u>8,135,592,908.88</u>	<u>5,779,187,192.09</u>

主营业务(分产品)列示如下：

	2016 年		2015 年	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	10,887,232,092.04	8,418,427,342.24	7,541,334,679.90	5,540,832,696.73
物业管理	172,462,672.73	196,518,619.01	155,951,318.21	160,223,860.23
租赁及其他	<u>77,625,055.56</u>	<u>44,128,165.96</u>	<u>76,269,020.92</u>	<u>38,693,977.40</u>
合计	<u>11,137,319,820.33</u>	<u>8,659,074,127.21</u>	<u>7,773,555,019.03</u>	<u>5,739,750,534.36</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

38. 营业收入及成本(续)

主营业务收入(分城市)列示如下:

	2016 年		2015 年	
	收入	成本	收入	成本
上海	1,596,115,282.40	997,681,590.85	1,748,947,067.88	1,240,330,533.42
嘉兴	1,877,795,456.63	1,490,486,211.51	1,412,515,809.39	1,019,391,156.70
宁波	2,325,766,104.15	1,761,356,844.32	458,046,134.01	325,667,624.37
台州	585,073,149.21	581,938,239.75	14,786,958.00	11,004,824.70
绍兴	236,876,341.91	248,697,762.28	561,450,812.00	534,905,128.21
合肥	1,834,584,884.79	1,302,682,328.95	1,041,604,876.59	598,389,755.34
芜湖	1,375,339,370.15	1,126,431,615.42	517,967,313.15	444,180,943.87
马鞍山	373,077,898.20	327,406,067.49	402,886,589.00	351,409,349.45
沈阳	197,334,553.90	210,388,308.16	146,812,672.44	134,104,696.81
长春	113,880,843.71	101,587,830.36	131,850,419.00	113,343,336.30
青岛	264,659,984.11	216,827,787.68	980,755,269.63	738,530,155.83
乌鲁木齐	161,608,983.57	124,361,731.21	68,252,472.04	50,151,013.12
海口	117,467,198.00	110,527,121.13	241,443,170.30	147,823,419.66
其他	77,739,769.60	58,700,688.10	46,235,455.60	30,518,596.58
合计	<u>11,137,319,820.33</u>	<u>8,659,074,127.21</u>	<u>7,773,555,019.03</u>	<u>5,739,750,534.36</u>

39. 税金及附加

	2016 年	2015 年
营业税	388,297,360.94	444,574,714.94
土地增值税	429,464,711.66	235,672,292.05
城市维护建设税	41,646,959.10	27,099,068.21
教育费附加	28,781,936.10	22,325,352.17
水利基金	4,003,786.30	3,161,488.96
其他	<u>32,245,476.52</u>	<u>8,529,847.94</u>
合计	<u>924,440,230.62</u>	<u>741,362,764.27</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 销售费用

	2016 年	2015 年
策划费	105,763,588.07	52,223,091.72
广告宣传费	95,358,038.91	95,234,291.51
中介费	58,099,669.06	40,200,992.38
办公费	22,068,591.14	10,807,973.53
人工费	8,674,693.61	14,429,312.49
展览费	3,294,424.73	3,718,623.34
其他费用	<u>12,795,921.74</u>	<u>10,322,269.52</u>
合计	<u>306,054,927.26</u>	<u>226,936,554.49</u>

41. 管理费用

	2016 年	2015 年
人工费	242,329,433.92	233,549,630.60
办公费	38,084,790.53	37,746,145.18
摊提费	16,106,181.26	11,437,588.63
业务招待费	14,957,195.25	15,152,740.50
公务交通费	15,064,497.10	8,331,552.25
咨询费	12,394,410.72	26,089,984.83
差旅费	10,508,072.84	9,679,411.19
税金	9,846,015.54	30,725,639.69
审计费	3,089,672.97	3,493,277.33
董事会费	1,995,036.27	1,421,249.72
其他	<u>33,391,312.51</u>	<u>13,325,335.49</u>
合计	<u>397,766,618.91</u>	<u>390,952,555.41</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

42. 财务费用

	2016 年	2015 年
利息总支出	2,699,384,690.83	2,135,559,875.54
减：资本化利息	1,920,142,980.91	1,822,605,627.57
利息收入	74,270,999.48	84,255,941.96
手续费及其他	<u>9,175,101.93</u>	<u>13,240,466.07</u>
合计	<u>714,145,812.37</u>	<u>241,938,772.08</u>

43. 资产减值损失

	2016 年	2015 年
可供出售金融资产减值损失	30,000,000.00	-
坏账损失	849,870.74	9,248,885.98
存货跌价损失	<u>150,077,169.85</u>	<u>-</u>
合计	<u>180,927,040.59</u>	<u>9,248,885.98</u>

44. 投资收益

	2016 年	2015 年
权益法核算的长期股权投资收益	(45,116,649.55)	130,309,505.33
处置长期股权投资产生的投资收益	485,397,648.07	96,953,967.20
国债逆回购业务产生的投资收益	3,507,896.06	10,031,967.42
持有至到期投资在持有期间取得的 投资收益	-	12,036.83
处置可供出售金融资产取得的投资 收益	278,125,845.27	17,104,529.64
可供出售金融资产在持有期间取得 的投资收益	168,009,913.99	25,534,504.40
丧失控制权后剩余股权按公允价值 重新计量的利得	-	97,088.62
其他	<u>49,452,760.65</u>	<u>5,989,060.07</u>
合计	<u>939,377,414.49</u>	<u>286,032,659.51</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

45. 营业外收入

	2016 年	2015 年	计入 2016 年度 非经常性损益
非流动资产处置利得	220,830.93	377,306.32	220,830.93
其中：固定资产处置得	220,830.93	377,306.32	220,830.93
政府补助	8,931,125.94	8,533,159.80	4,591,125.94
盘盈利得	-	52,275.00	-
无法支付的款项	9,333,603.52	15,929,039.63	9,333,603.52
违约金	7,845,813.13	2,082,068.89	7,845,813.13
其他	<u>3,978,706.80</u>	<u>4,507,347.52</u>	<u>3,978,706.80</u>
合计	<u>30,310,080.32</u>	<u>31,481,197.16</u>	<u>25,970,080.32</u>

计入当期损益的政府补助如下：

补助项目	2016 年	2015 年	与资产/收益相关
专门补助（注）	4,340,000.00	3,506,000.00	与收益相关
物业发展资金	1,868,000.00	1,086,000.00	与收益相关
财政扶持款及财政补贴	1,791,300.00	310,000.00	与收益相关
中小企业发展专项补助	425,631.01	-	与收益相关
节能补助	245,000.00	-	与收益相关
税收补助	2,000.00	3,522,000.00	与收益相关
其他	<u>259,194.93</u>	<u>109,159.80</u>	与收益相关
合计	<u>8,931,125.94</u>	<u>8,533,159.80</u>	

注：本公司之子公司上海信达立人投资管理有限公司收到上海浦东新区财政局发放对上海作出贡献的专门补助。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 营业外支出

	2016 年	2015 年	计入 2016 年度 非经常性损益
非流动资产处置损失	12,986.42	31,330.77	12,986.42
其中：固定资产处置损失	12,986.42	31,330.77	12,986.42
对外捐赠	3,000.00	200,000.00	3,000.00
赔偿金违约金	2,375,764.61	1,054,335.39	2,375,764.61
其他	<u>364,788.49</u>	<u>7,241.91</u>	<u>364,788.49</u>
合计	<u>2,756,539.52</u>	<u>1,292,908.07</u>	<u>2,756,539.52</u>

47. 所得税费用

	2016 年	2015 年
当期所得税费用	746,093,360.59	348,014,894.98
递延所得税费用	<u>(290,700,592.78)</u>	<u>(98,559,332.72)</u>
合计	<u>455,392,767.81</u>	<u>249,455,562.26</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2016 年	2015 年
税前利润	1,308,263,156.60	1,062,187,133.16
按 25%的税率计算的所得税 费用(注)	327,065,789.15	265,546,783.29
不可抵扣费用的纳税影响	46,590,922.83	14,027,935.77
免税收入的纳税影响	(1,901,025.08)	(20,279,400.00)
按权益法核算的长期股权投资 的投资收益	(11,279,162.39)	(32,577,376.33)
未确认可抵扣暂时性差异及可 抵扣亏损的影响	109,990,548.25	37,434,186.72
利用以前年度未确认可抵扣亏 损的纳税影响	(52,859,778.31)	(12,542,765.63)
其他	<u>37,785,473.36</u>	<u>(2,153,801.56)</u>
按本集团实际税率计算的所得 税费用	<u>455,392,767.81</u>	<u>249,455,562.26</u>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

48. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

	2016 年	2015 年
收益		
归属于本公司普通股股东的		
当期净利润	880,995,400.98	860,166,044.10
股份		
本公司发行在外普通股的加权平		
均数	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
基本每股收益（人民币元/股）	<u>0.58</u>	<u>0.56</u>
稀释每股收益（人民币元/股）	<u>0.58</u>	<u>0.56</u>

49. 现金流量表项目注释

	2016 年	2015 年
收到的其他与经营活动有关的现金		
收到的保证金以及往来款	9,200,196,360.38	7,327,068,642.87
物业收取的水电费	18,937,806.04	36,165,381.36
收到政府补助款	8,931,125.94	8,533,159.80
利息收入	74,270,999.48	84,255,941.96
其他	<u>36,745,696.31</u>	<u>75,047,633.55</u>
	<u>9,339,081,988.15</u>	<u>7,531,070,759.54</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

49. 现金流量表项目注释(续)

	2016 年	2015 年
支付的其他与经营活动有关的现金		
支付的保证金以及往来款	9,439,216,131.28	7,140,673,615.56
管理费用、销售费用	456,028,190.95	268,509,755.26
按揭保证金	16,412,000.83	85,442,693.16
其他	<u>221,917,191.05</u>	<u>92,957,128.64</u>
	<u>10,133,573,514.11</u>	<u>7,587,583,192.62</u>
收到的其他与投资活动有关的现金		
收回定期存款本金	50,000,000.00	300,000,000.00
收回资金拆借	<u>4,313,227,136.00</u>	<u>475,000,000.00</u>
	<u>4,363,227,136.00</u>	<u>775,000,000.00</u>
支付的其他与投资活动有关的现金		
支付资金拆借	<u>4,376,245,260.48</u>	<u>1,306,500,000.00</u>
收到的其他与筹资活动有关的现金		
发行债券收到现金	-	2,997,000,000.00
收到资金拆借款	1,743,710,000.00	60,500,000.00
银行保证金	61,079,450.70	13,000,000.00
其他	<u>2,160,348.45</u>	<u>-</u>
	<u>1,806,949,799.15</u>	<u>3,070,500,000.00</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

49. 现金流量表项目注释(续)

	2016 年	2015 年
支付的其他与筹资活动有关的现金		
偿还资金拆借款	2,456,762,222.22	173,700,000.00
购买少数股东权益	-	157,936,300.00
银行保证金	-	68,124,370.68
贷款手续费	6,250,000.00	900,000.00
其他	1,370,000.00	5,290,061.79
	<u>2,464,382,222.22</u>	<u>405,950,732.47</u>

50. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量:

	2016 年	2015 年
净利润	852,870,388.79	812,731,570.90
加: 资产减值准备	180,927,040.59	9,248,885.98
投资性房地产摊销	34,014,806.07	22,820,715.34
固定资产折旧	8,619,111.13	9,437,987.03
无形资产摊销	1,047,478.04	1,184,898.03
长期待摊费用摊销	4,626,070.38	5,853,478.25
处置固定资产、无形资产和		
其他长期资产的净收益	(37,560,648.17)	(60,139,351.99)
财务费用	779,241,709.92	312,954,297.97
投资收益(含金融地产收益)	(1,084,007,208.68)	(471,044,937.55)
递延所得税资产减少/(增加)	297,303,530.22	(74,668,844.13)
递延所得税负债减少	(6,602,937.44)	(23, 890,488.59)
存货的(增加)/减少	(12,688,594,207.84)	330,027,867.32
经营性应收项目减少/(增加)	5,240,036,498.60	(6,321,305,876.61)
经营性应付项目增加	<u>4,926,939,858.51</u>	<u>1,101,247,547.50</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(1,491,138,509.88)</u>	<u>(4,345,542,250.55)</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

50. 现金流量表补充资料(续)

(1) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动:

	2016 年	2015 年
现金的年末余额	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
减: 现金的年初余额	5,644,163,906.10	2,226,156,739.48
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	<u>2,659,704,890.24</u>	<u>3,418,007,166.62</u>

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

	2016 年	2015 年
取得子公司及其他营业单位的价格	30,990,000.00	490,048,119.26
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	<u>20,990,000.00</u>	<u>446,500,000.00</u>
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	<u>20,990,000.00</u>	<u>446,500,000.00</u>

处置子公司及其他营业单位的信息

	2016 年	2015 年
处置子公司及其他营业单位的价格	840,453,244.68	35,173,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	804,361,440.68	19,173,200.00
减: 处置子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	<u>122,150,745.31</u>	<u>2,457,984.65</u>
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	<u>682,210,695.37</u>	<u>16,715,215.35</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释(续)

50. 现金流量表补充资料(续)

(3) 现金及现金等价物

	2016 年	2015 年
现金	8,303,868,796.34	5,644,163,906.10
其中：库存现金	247,606.60	328,668.44
可随时用于支付的银行存款	<u>8,303,621,189.74</u>	<u>5,643,835,237.66</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>8,303,868,796.34</u>	<u>5,644,163,906.10</u>

51. 所有权或使用权受到限制的资产

	注释	2016 年	2015 年
货币资金	1	85,512,478.42	274,033,310.09
存货	3	17,493,067,902.03	12,286,077,320.04
长期股权投资	2	1,943,038,945.18	2,672,670,036.78
投资性房地产	3	288,400,781.50	465,811,831.00
固定资产	3	<u>222,743,988.41</u>	<u>13,095,253.21</u>
合计		<u>20,032,764,095.54</u>	<u>15,711,687,751.12</u>

注1：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币85,512,478.42元的货币资金为所有权受限的货币资金，详见附注五、1。

注2：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币1,943,038,945.18元的长期股权投资为本公司持有的二级及三级子公司的股权，该股权用于取得质押借款。

注3：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币17,493,067,902.03元存货、账面价值为人民币288,400,781.50元的投资性房地产和账面价值为人民币222,743,988.41元的固定资产用于取得抵押借款。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

六、合并范围的变动

1. 增加子公司

本集团以现金人民币 5,000,000.00 元购买杭州融鑫恒投资有限公司持有的杭州赛越投资管理有限公司 100%的股权及债权, 购买日确定为 2016 年 6 月 30 日。因相关资产不构成业务, 本次交易作为资产收购。

本集团以现金人民币 20,990,000.00 元和长期应付款人民币 10,000,000.00 元购买合肥和麟投资管理咨询有限公司和合肥吉合谷商贸有限公司持有的合肥亚太科技发展有限公司 100%的股权及债权。本集团于 2016 年 1 月 15 日取得合肥亚太科技发展有限公司, 购买日确定为 2016 年 1 月 31 日。因相关资产不构成业务, 本次交易作为资产收购。

2. 减少子公司

	注册地	业务性质	本集团合计持股 比例 处置前/处置后	本集团合计 表决权比例 处置前/处置后	不再成为 子公司原 因
上海宝纳园置业 发展有限公司	上海	房地产开发	48%/无	48%/无	注2
宁波汇融沁誉投 资合伙企业(有 限合伙)	上海	实业投资	62.03%/无 注1	62.03%/无 注1	注3

注1: 比例为实缴出资额比例。

注2: 2016年11月17日本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司与宝厦地产有限公司签订产权交易合同, 转让其持有的上海宝纳园置业发展有限公司48%的股权, 交易价格人民币70,287,893.20元。该交易在11月23日上海联合产权交易所完成交割, 该公司自交割完成之日起不再纳入合并范围。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

2. 减少子公司(续)

上海宝纳园置业发展有限公司的相关财务信息列示如下：

	2016年11月30日 账面价值	2015年12月31日 账面价值
流动资产	486,860,418.22	431,078,064.24
非流动资产	954,069.91	982,623.60
流动负债	459,985,050.93	402,749,530.05
非流动负债	-	-
净资产	<u>27,829,437.20</u>	<u>29,311,157.79</u>
处置损益	<u>90,984,389.76</u>	
处置对价	<u>70,287,893.20</u>	

注3：2016年12月14日，宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）会议各合伙人一致同意东莞信托有限公司、东莞市承景实业投资有限公司、深圳市瀚明宇实业投资有限公司入伙。同月20日合伙人会议一致同意中国信达资产管理股份有限公司、信达地产股份有限公司、信达资本管理有限公司、上海信达汇融股权投资基金管理有限公司退伙。截止2016年12月31日本集团已收到出资额及退伙收益。宁波汇融沁誉投资合伙企业（有限合伙）相关的财务信息列示如下：

	2016年11月30日 账面价值	2015年12月31日 账面价值
流动资产	85,120,104.79	104,874,702.83
非流动资产	456,000,000.00	431,000,000.00
流动负债	2,010,130.89	755,691.58
非流动负债	-	-
净资产	<u>539,109,973.90</u>	<u>535,119,011.25</u>
收回投资	<u>735,076,325.26</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

3. 其他原因的合并范围变动

宁波沁信股权投资合伙企业（有限合伙）于2016年5月协议退伙，并于2016年11月完成退伙相关的备案手续。退伙手续完成后，该合伙企业不再纳入合并范围。

宁波汇融沁锦投资合伙企业（有限合伙）于2016年6月22日协议退伙，退伙手续完成后，该合伙企业不再纳入合并范围。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司二级子公司的情况如下：

二级子公司名称		主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
非结构化主体						
信达(阜新)房地产开发有限公司	(注 1)	阜新市	阜新市	房地产	70	-
青岛信达置业有限公司	(注 1)	青岛市	青岛市	房地产	100	-
信达重庆房地产开发有限公司	(注 1)	重庆市	重庆市	房地产	100	-
沈阳信达理想置业有限公司	(注 1)	沈阳市	沈阳市	房地产	100	-
广州信达置业投资有限公司	(注 1)	广州市	广州市	房地产	100	-
深圳信达置业有限公司	(注 1)	深圳市	深圳市	房地产	100	-
北京始于信投资管理有限公司	(注 1)	北京市	北京市	资产经营	100	-
浙江信达地产有限公司	(注 2)	宁波市	宁波市	房地产	100	-
上海信达银泰置业有限公司	(注 2)	上海市	上海市	房地产	100	-
上海信达立人投资管理有限公司	(注 2)	上海市	上海市	资产经营	100	-
安徽信达房地产开发有限公司	(注 2)	合肥市	合肥市	房地产	100	-
青岛信达荣昌置业集团有限公司	(注 2)	青岛市	青岛市	房地产	100	-
新疆信达银通置业有限公司	(注 2)	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100	-
海南信达置业有限公司	(注 2)	海口市	海口市	房地产	100	-
结构化主体						
宁波汇融沁晖投资合伙企业 (有限合伙)	(注 3)	宁波市	宁波市	投资	99.78	-
宁波汇融沁易投资合伙企业 (有限合伙)		宁波市	宁波市	投资	100	-
宁波汇融沁宏投资合伙企业 (有限合伙)		宁波市	宁波市	投资	81.10	-

注 1：该等二级子公司为设立或投资。

注 2：该等二级子公司为反向购买取得。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

注3：本集团合并了部分结构化主体，这些主体通常以设立有限合伙企业的方式募集资金投资地产项目。在确定本集团对这些被合并主体是否具有控制时，本集团主要采用如下判断：拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2016 年

子公司名称	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	本年向少数股东 宣告分派的股利	年末少数股东 权益余额
信达(阜新)房地产开 发有限公司	30.00% (	633,910.69)	-	1,877,780.70
长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	18.60% (	241,437.08)	-	39,202,582.06
绍兴信达建设开发 有限公司	33.50% (50,473,599.64)		-	84,202,821.75
宁波东钱湖信达中 建置业有限公司	10.00% (	1,898,681.83)	-	32,157,388.76
杭州信达地产有限 公司	25.00% (	482,119.99)	-	(482,119.99)
芜湖万科信达房地 产有限公司	49.00%	20,356,680.86	-	59,514,162.34
宁波建信置业有限 公司	15.00%	7,199,500.46	-	32,459,854.67
杭州华建置业有限 公司	45.00%	434,014.96	-	22,865,252.90

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

2015 年

子公司名称	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	本年向少数股东 宣告分派的股利	年末少数股东 权益余额
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00% (	590,790.01)	-	2,511,691.39
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	18.60% (	583,918.98)	-	38,961,144.98
绍兴信达建设开发有限公司	33.50% (48,903,238.84)		-	134,676,421.39
芜湖万科信达房地产有限公司	49.00% (	5,088,718.75)	-	39,157,481.48
宁波建信置业有限公司	15.00% (	123,854.91)	-	25,260,354.21
杭州华建置业有限公司	45.00%	2,439,069.79	20,700,000.00	22,431,237.94

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

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

	信达(阜新)房地产 开发有限公司	长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	绍兴信达建设开发 有限公司
2016 年			
流动资产	781,742,204.78	889,591,201.17	1,223,784,814.41
非流动资产	<u>4,959,336.78</u>	<u>685,699.85</u>	<u>352,586.50</u>
资产合计	<u>786,701,541.56</u>	<u>890,276,901.02</u>	<u>1,224,137,400.91</u>
流动负债	572,771,292.55	407,224,358.50	972,785,694.19
非流动负债	<u>207,670,980.00</u>	<u>280,000,000.00</u>	-
负债合计	<u>780,442,272.55</u>	<u>687,224,358.50</u>	<u>972,785,694.19</u>
营业收入	-	113,880,843.71	243,339,094.30
净亏损	(2,113,035.64)	(1,298,048.84)	(150,667,461.62)
综合收益总额	(2,113,035.64)	(1,298,048.84)	(150,667,461.62)
经营活动产生的现金 流量净额	(16,523,558.88)	<u>73,299,941.45</u>	<u>150,265,478.14</u>
2015 年			
流动资产	679,181,943.20	948,418,898.57	1,570,627,902.79
非流动资产	<u>5,718,672.82</u>	<u>2,191,311.22</u>	<u>565,120.91</u>
资产合计	<u>684,900,616.02</u>	<u>950,610,209.79</u>	<u>1,571,193,023.70</u>
流动负债	468,857,331.37	746,259,618.43	1,070,773,855.36
非流动负债	<u>207,670,980.00</u>	-	<u>98,400,000.00</u>
负债合计	<u>676,528,311.37</u>	<u>746,259,618.43</u>	<u>1,169,173,855.36</u>
营业收入	-	-	-
净亏损	(1,969,300.02)	(259,475.40)	(141,801,587.40)
综合收益总额	(1,969,300.02)	(259,475.40)	(141,801,587.40)
经营活动产生的现金 流量净额	(16,772,762.22)	<u>34,049,792.69</u>	<u>176,581,472.27</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

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

	宁波东钱湖信达中 建置业有限公司	杭州信达地产有限 公司	芜湖万科信达房地 产有限公司
2016 年			
流动资产	2,055,534,632.44	3,675,869,546.35	1,634,735,930.19
非流动资产	<u>35,657,443.61</u>	<u>775,403.11</u>	<u>66,789,636.79</u>
资产合计	<u>2,091,192,076.05</u>	<u>3,676,644,949.46</u>	<u>1,701,525,566.98</u>
流动负债	1,769,618,188.46	1,596,355,549.40	1,580,068,092.81
非流动负债	<u>-</u>	<u>1,982,700,000.00</u>	<u>-</u>
负债合计	<u>1,769,618,188.46</u>	<u>3,579,055,549.40</u>	<u>1,580,068,092.81</u>
营业收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>587,844,279.93</u>
净亏损	<u>(19,716,279.38)</u>	<u>(2,410,599.94)</u>	<u>41,544,246.67</u>
综合收益总额	<u>(19,716,279.38)</u>	<u>(2,410,599.94)</u>	<u>41,544,246.67</u>
经营活动产生的现金 流量净额	<u>863,674,929.97</u>	<u>(3,526,865,092.30)</u>	<u>833,102,809.41</u>
2015 年			
流动资产	1,350,909,374.50	-	1,428,776,295.91
非流动资产	<u>2,958,981.19</u>	<u>-</u>	<u>19,163,947.83</u>
资产合计	<u>1,353,868,355.69</u>	<u>-</u>	<u>1,447,940,243.74</u>
流动负债	507,578,188.72	-	1,154,027,016.24
非流动负债	<u>505,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>214,000,000.00</u>
负债合计	<u>1,012,578,188.72</u>	<u>-</u>	<u>1,368,027,016.24</u>
营业收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>151,577.50</u>
净亏损	<u>(2,319,999.73)</u>	<u>-</u>	<u>(10,385,140.31)</u>
综合收益总额	<u>(2,319,999.73)</u>	<u>-</u>	<u>(10,385,140.31)</u>
经营活动产生的现金 流量净额	<u>(151,589,948.00)</u>	<u>-</u>	<u>201,925,979.14</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

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

	宁波建信置业有限公司	杭州华建置业有限公司
2016 年		
流动资产	323,133,803.63	54,602,265.82
非流动资产	<u>91,438.08</u>	<u>484,206.78</u>
资产合计	<u>323,225,241.71</u>	<u>55,086,472.60</u>
流动负债	134,145,054.95	4,274,799.49
非流动负债	<u>-</u>	<u>-</u>
负债合计	<u>134,145,054.95</u>	<u>4,274,799.49</u>
营业收入	<u>202,244,307.50</u>	<u>15,321,626.95</u>
净利润/(亏损)	<u>(2,444,492.08)</u>	<u>964,477.68</u>
综合收益总额	<u>(2,444,492.08)</u>	<u>964,477.68</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>176,048,765.12</u>	<u>10,266,865.37</u>
2015 年		
流动资产	317,811,428.38	57,527,756.79
非流动资产	<u>311,537.99</u>	<u>544,147.13</u>
资产合计	<u>318,122,966.37</u>	<u>58,071,903.92</u>
流动负债	131,487,271.69	8,224,708.49
非流动负债	<u>-</u>	<u>-</u>
负债合计	<u>131,487,271.69</u>	<u>8,224,708.49</u>
营业收入	<u>18,029,292.00</u>	<u>46,017,009.00</u>
净利润/(亏损)	<u>(825,699.43)</u>	<u>5,420,155.08</u>
综合收益总额	<u>(825,699.43)</u>	<u>5,420,155.08</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(89,704,786.89)</u>	<u>30,891,456.13</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在子公司的股东权益份额发生变化且未影响控制权的交易

2016年3月4日,公司子公司向宁波万科房地产开发有限公司出售其持有的宁波东钱湖信达中建置业有限公司10%股权,报告期内少数股东权益增加人民币34,056,070.59元。

2016年8月24日,公司子公司浙江信达地产收购其控股的宁波恒兴房地产开发有限公司20%少数股权,报告期内少数股东权益减少人民币11,767,178.56元。

3. 在重要的联营和合营企业中的权益

截止至2016年12月31日,本集团之重要的联营和合营企业基本信息如下:

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		会计处理
					直接	间接	
联营企业							
上海万茸置业有限公司	上海	上海	房地产开发	30000 万	40	-	权益法
嘉兴经房置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	2004 万	49	-	权益法
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发	2000 万	49	-	权益法
合营企业							
合肥融创政新置业有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	10000 万	50	-	权益法
宁波融创东新置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发	2000 万	50	-	权益法

本集团的重要联营企业上海万茸置业有限公司、嘉兴经房置业有限公司、新疆恒信雅居房地产开发有限公司、合营企业合肥融创政新置业有限公司、宁波融创东新置业有限公司从事房地产开发业务,均采用权益法核算,该等投资对本集团活动具有战略性意义。

下表列示了上海万茸置业有限公司、嘉兴经房置业有限公司、新疆恒信雅居房地产开发有限公司、合肥融创政新置业有限公司、宁波融创东新置业有限公司的财务信息。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

3. 在重要的联营和合营企业中的权益(续)

2016年

联营企业	年末余额		
	上海万茸置业有 限公司	嘉兴经房置业有 限公司	新疆恒信雅居房产 开发有限公司
流动资产	504,638,024.82	310,507,071.81	646,447,793.89
非流动资产	<u>249,967.91</u>	<u>18,847,312.71</u>	<u>332,819.78</u>
资产合计	<u>504,887,992.73</u>	<u>329,354,384.52</u>	<u>646,780,613.67</u>
流动负债	68,095,830.29	105,202,467.22	405,659,867.85
非流动负债	-	-	-
负债合计	<u>68,095,830.29</u>	<u>105,202,467.22</u>	<u>405,659,867.85</u>
少数股东权益	-	-	-
归属母公司股东权益	436,792,162.44	224,151,917.30	241,120,745.82
按持股比例计算 的净资产份额	174,716,864.98	109,834,439.48	118,149,165.45
调整事项	-	(6,628,783.67)	(7,393,794.51)
对联营企业权益投资 的账面价值	<u>174,716,864.98</u>	<u>103,205,655.81</u>	<u>110,755,370.94</u>
营业收入	<u>38,103,775.91</u>	<u>594,075,991.16</u>	-
净利润/(亏损)	<u>24,441,668.28</u>	<u>74,903,621.16</u>	(8,415,807.09)
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	<u>24,441,668.28</u>	<u>74,903,621.16</u>	(8,415,807.09)
本年度收到的来自 联营企业的股利	<u>120,000,000.00</u>	-	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

3. 在重要的联营和合营企业中的权益(续)

2016年

合营企业	年末余额	
	合肥融创政新置业有限公司	宁波融创东新置业有限公司
流动资产	2,755,547,591.11	4,864,239,711.02
非流动资产	504,665.78	29,798,698.14
资产合计	<u>2,756,052,256.89</u>	<u>4,894,038,409.16</u>
流动负债	799,627,578.69	1,203,030,016.89
非流动负债	1,860,000,000.00	3,500,000,000.00
负债合计	<u>2,659,627,578.69</u>	<u>4,703,030,016.89</u>
少数股东权益	-	-
归属母公司股东权益	96,424,678.20	191,008,392.27
按持股比例计算		
的净资产份额	48,212,339.10	95,504,196.14
调整事项	(10,056,439.62)	(4,739,280.00)
对联营企业权益投		
资的账面价值	<u>38,155,899.48</u>	<u>90,764,916.14</u>
营业收入	-	-
净利润/(亏损)	(3,575,321.80)	(8,991,607.73)
其他综合收益		
综合收益总额	(3,575,321.80)	(8,991,607.73)
本年度收到的来自		
联营企业的股利	-	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

3. 在重要的联营和合营企业中的权益(续)

2015年

联营企业	年末余额		
	上海万茸置业有 限公司	宁波杉杉鸿发 置业有限公司	新疆恒信雅居房地 产开发有限公司
流动资产	1,268,889,018.52	251,763,259.84	594,930,057.78
非流动资产	66,466.26	220,397.13	355,285.97
资产合计	<u>1,268,955,484.78</u>	<u>251,983,656.97</u>	<u>595,285,343.75</u>
流动负债	556,604,990.62	35,611,539.62	345,748,790.84
非流动负债	-	37,500,000.00	-
负债合计	<u>556,604,990.62</u>	<u>73,111,539.62</u>	<u>345,748,790.84</u>
少数股东权益	-	-	-
归属母公司股东权益	712,350,494.16	178,872,117.35	249,536,552.91
按持股比例计算 的净资产份额	284,940,197.66	80,492,452.81	122,272,910.92
调整事项	-	-	(3,733,338.41)
对联营企业权益投资 的账面价值	<u>284,940,197.66</u>	<u>80,492,452.81</u>	<u>118,539,572.51</u>
营业收入	<u>1,709,597,960.56</u>	<u>24,867,442.33</u>	-
净利润/(亏损)	370,271,415.30	201,564.64	(5,365,407.86)
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	<u>370,271,415.30</u>	<u>201,564.64</u>	<u>(5,365,407.86)</u>
本年度收到的来自 联营企业的股利	<u>80,000,000.00</u>	-	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

4. 不重要的联营和合营企业中的汇总财务信息

	2016 年	2015 年
联营企业		
投资账面价值合计	<u>241,454,603.95</u>	<u>129,066,850.53</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(8,386,848.64)	(5,665,906.59)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>(8,386,848.64)</u>	<u>(5,665,906.59)</u>
合营企业		
投资账面价值合计	<u>25,000,000.00</u>	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(27,283,212.36)	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>(27,283,212.36)</u>	<u>(-)</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

5. 未纳入合并的结构化主体

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

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

设立或投资	2016年12月31日		2015年12月31日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
可供出售金融资产	2,593,250,000.00	2,593,250,000.00	134,250,000.00	134,250,000.00
合营企业之权益	25,000,000.00	25,000,000.00	-	-
合计	2,618,250,000.00	2,618,250,000.00	134,250,000.00	134,250,000.00

本集团 2016 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 164,811,627.79 元。

本集团作为结构化主体的发起人，和其他企业共同参与创建结构化主体但在结构化主体中没有权益。截止 2016 年 12 月 31 日该类结构化主体账面金额为人民币 85,000,000.00 元，取得的收益为人民币 6,210,006.83 元。

八、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

金融资产	2016 年		2015 年	
	贷款和应收账款	可供出售金融资产	贷款和应收账款	可供出售金融资产
货币资金	8,389,381,274.76	-	5,918,197,216.19	-
应收账款	458,930,379.05	-	486,180,362.06	-
应收票据	-	-	884,777.38	-
应收利息	11,535,555.56	-	40,433,172.53	-
应收股利	-	-	8,659,707.34	-
其他应收款	1,318,725,122.01	-	477,366,539.04	-
其他流动资产	2,155,077,124.86	-	2,517,235,108.27	-
其他非流动资产	487,280,364.17	-	777,393,142.41	-
长期应收款	60,574,892.86	-	26,859,035.40	-
可供出售金融资产	-	3,728,661,915.32	-	1,444,874,890.48
合计	12,881,504,713.27	3,728,661,915.32	10,253,209,060.62	1,444,874,890.48

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

金融负债	2016 年 其他金融负债	2015 年 其他金融负债
短期借款	523,530,000.00	8,661,760,000.00
应付账款	2,616,665,239.09	1,718,981,624.25
应付股利	731,383.20	731,383.20
应付利息	485,206,413.46	154,192,951.87
其他应付款	1,354,141,711.20	682,850,052.14
一年内期的非流动负债	7,256,187,704.51	5,588,327,595.89
长期应付款	657,000,000.00	2,257,000,000.00
长期借款	17,650,993,000.00	13,174,803,000.00
应付债券	11,968,433,085.90	3,075,684,166.67
其他非流动负债	99,139.22	202,101,363.81
合计	<u>42,512,987,676.58</u>	<u>35,516,432,137.83</u>

2. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

2016年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

- (1) 合并资产负债表中的已确认的金融资产的账面价值；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反应了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。
- (2) 本附注十、5(4)及十一、3中披露的财务担保合同金额。

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

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。由于本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，故本集团没有重大的信用集中风险。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险

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

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2016年

	合计	1年以内	1-5年	5年以上
短期借款	547,003,608.50	547,003,608.50	-	-
应付账款	2,616,665,239.09	2,616,665,239.09	-	-
其他应付款	1,354,141,711.20	1,354,141,711.20	-	-
应付利息	485,206,413.46	485,206,413.46	-	-
一年内到期的 非流动负债	7,618,282,813.32	7,618,282,813.32	-	-
长期应付款	856,874,000.00	52,560,000.00	804,314,000.00	-
长期借款	20,148,486,311.13	1,068,309,984.35	19,080,176,326.78	-
应付债券	14,349,187,500.00	583,800,000.00	13,765,387,500.00	-
应付股利	731,383.20	731,383.20	-	-
其他非流动负债	99,139.22	-	99,139.22	-

2015年

	合计	1年以内	1-5年	5年以上
短期借款	8,661,760,000.00	8,661,760,000.00	-	-
应付账款	1,718,981,624.25	1,718,981,624.25	-	-
其他应付款	682,850,052.14	682,850,052.14	-	-
应付利息	154,192,951.87	154,192,951.87	-	-
一年内到期的 非流动负债	5,838,121,692.01	5,353,052,913.26	485,068,778.75	-
长期应付款	2,597,355,600.00	234,728,000.00	2,362,627,600.00	-
长期借款	15,514,884,243.88	1,053,910,148.63	14,178,633,431.37	282,340,663.88
应付债券	3,779,000,000.00	169,500,000.00	3,609,500,000.00	-
应付股利	731,383.20	731,383.20	-	-
其他非流动负债	202,101,363.81	-	202,101,363.81	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、与金融工具相关的风险(续)

2. 金融工具风险(续)

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

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

项目	利率变动	本年发生额		上年发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
短期借款	增加 1%	(3,677,777.78)	(3,677,777.78)	-	-
长期借款	增加 1%	(97,152,787.53)	(97,152,787.53)	(42,557,002.64)	(42,557,002.64)
一年内到期的非流动负债	增加 1%	(10,203,700.06)	(10,203,700.06)	(9,180,141.32)	(9,180,141.32)
长期应付款	增加 1%	(6,570,000.00)	(6,570,000.00)	(22,883,472.22)	(22,883,472.22)
短期借款	减少 1%	3,677,777.78	3,677,777.78	-	-
长期借款	减少 1%	97,152,787.53	97,152,787.53	42,557,002.64	42,557,002.64
一年内到期的非流动负债	减少 1%	10,203,700.06	10,203,700.06	9,180,141.32	9,180,141.32
长期应付款	减少 1%	6,570,000.00	6,570,000.00	22,883,472.22	22,883,472.22

九、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

2016 年

无

2015 年

	年末公允价值			合计
	第一层次活跃市场报价	第二层次重要可观察值	第三层次重要不可观察值	
可供出售金融资产				
其中：权益工具投资	211,185,003.12	-	-	211,185,003.12
其他	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	<u>211,185,003.12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211,185,003.12</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	20 亿元	50.81%	50.81%

本公司的最终控制方为中国信达资产管理股份有限公司。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 联营/合营企业

联营/合营企业名称	与本公司关系
嘉兴浅水湾置业有限公司	联营企业之全资子公司
上海万茸置业有限公司	联营企业
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营企业
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	联营企业
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	联营企业
广州启创置业有限公司	联营企业
安徽信融房地产营销顾问有限公司(注)	联营企业
宁波江北万科置业有限公司	联营企业
合肥融创政新置业有限公司	合营企业
杭州信达奥体置业有限公司	合营企业
宁波融创东新置业有限公司	合营企业
上海泰瓴置业有限公司	合营企业

注：安徽信达房地产营销顾问有限公司于 2016 年 10 月 12 日更名为安徽信融房地产营销顾问有限公司。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方

其他关联方名称	关联方关系
中国信达资产管理股份有限公司	最终控股母公司
信达投资有限公司	控股母公司
信达资本管理有限公司	受同一最终控制方控制
信达澳银基金管理有限公司	受同一最终控制方控制
信达财产保险股份有限公司	受同一最终控制方控制
浙江信达资产管理有限公司	受同一最终控制方控制
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制方控制
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制方控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	受同一最终控制方控制
广州立成投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	受同一最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一最终控制方控制
信达证券股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制方控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	受同一最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
阜新矿业(集团)有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
杭州融鑫恒投资有限公司	重要子公司的少数股东
宁波万科房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
自然人 1	关联自然人
自然人 2	关联自然人
自然人 3	关联自然人

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

关联方	交易内容	2016 年	2015 年
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	3,733,569.48	1,732,881.65
信达财产保险股份有限公司	购买保险	927,228.66	515,009.82
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理策划费	31,003,480.13	-
信达证券股份有限公司(注)	债券发行费摊销	3,291,119.41	-
信达资本管理有限公司	普通合伙人管理费	13,000,000.00	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	普通合伙人管理费	12,500,000.00	-
合计		<u>64,455,397.68</u>	<u>2,247,891.47</u>

注：本集团支付信达证券股份有限公司债券发行费金额为人民币16,200,000.00元。

向关联方销售商品和提供劳务

关联方	交易内容	2016 年	2015 年
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	监管费	2,879,380.05	-
信达投资有限公司	监管费	2,264,151.96	-
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	监管费	566,037.75	-
信达资本管理有限公司	监管费	353,773.59	-
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	283,018.87	-
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,519,916.15	-
上海万茸置业有限公司	运营支持费	-	6,250,000.00
信达财产保险股份有限公司	物业管理	-	25,857.60
自然人 1	销售房产	-	1,293,931.00
自然人 2	销售房产	-	1,236,846.00
合计		<u>7,866,278.37</u>	<u>8,806,634.60</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 关联方资产托管和承包

受托资产管理和承包

2016年

无

2015年

委托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	本年确认的托管收益
中国信达资产管理股份有限公司	投资性房产	2015年 1月1日	2015年 12月31日	300,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	安徽后援基地代建项	2012年 6月17日	2015年 7月15日	7,700,000.00

委托资产管理和承包

2016年

无

2015年

受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	本年确认的托管费
中国信达资产管理股份有限公司	投资性房产	2015年 1月1日	2015年 12月31日	101,209.06

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方租赁

作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	2016 年 租赁收入	2015 年 租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	14,273,749.10	14,529,185.16
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,080,089.46	4,140,243.28
信达财产保险股份有限公司	商业地产	<u>3,710,687.20</u>	<u>3,631,541.70</u>
合计		<u>22,064,525.76</u>	<u>22,300,970.14</u>

作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	2016 年 租赁费	2015 年 租赁费
信达投资有限公司	商业地产	1,235,634.00	4,888,224.00
浙江信达资产管理有限公司	商业地产	-	60,000.00
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	<u>149,263.14</u>	<u>138,172.80</u>
合计		<u>1,384,897.14</u>	<u>5,086,396.80</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方担保

2016年，作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
信达投资有限 公司	本公司	140,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
		645,000,000.00	2015年4月30日	2017年4月29日	否
		255,000,000.00	2015年5月18日	2017年5月17日	否
		1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月29日	否
		440,000,000.00	2015年12月28日	2017年12月28日	否
信达投资有限 公司	上海信达立 人投资管理 有限公司	100,000,000.00	2014年05月30日	2016年05月29日	是
		200,000,000.00	2014年07月30日	2016年07月29日	是
		200,000,000.00	2014年06月30日	2016年06月29日	是
		500,000,000.00	2014年12月18日	2016年12月17日	是
中国信达资产 管理股份有 限公司 (注)	安徽信达房 地产开发 有限公司	500,000,000.00	2014年07月30日	2016年07月29日	是
		200,000,000.00	2014年02月25日	2016年02月24日	是
		300,000,000.00	2014年01月22日	2016年01月21日	是
		100,000,000.00	2014年07月30日	2016年07月29日	是

注：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7,500,000.00元。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方担保(续)

2016 年，作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	嘉兴浅水湾置业有限公司	14,700,000.00	2013 年 11 月 28 日	2016 年 01 月 28 日	是
信达地产股份有限公司	合肥融创政新置业有限公司	930,000,000.00	2016 年 06 月 24 日	2018 年 06 月 23 日	否
信达地产股份有限公司	宁波融创东新置业有限公司	350,000,000.00	2016 年 08 月 19 日	2019 年 08 月 19 日	否
信达地产股份有限公司	宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2016 年 09 月 18 日	2019 年 09 月 18 日	否

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方担保(续)

2015年, 作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司	上海信达立人投资管理有限公司	500,000,000.00	2014年12月18日	2016年12月17日	否
		200,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
		100,000,000.00	2014年5月30日	2016年5月29日	否
		200,000,000.00	2014年6月30日	2016年6月29日	否
		45,000,000.00	2014年6月30日	2015年6月29日	是
中国信达资产管理股份有限公司(注)	安徽信达房地产开发有限公司	500,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
		150,000,000.00	2013年11月15日	2015年11月14日	是
		150,000,000.00	2013年11月15日	2015年11月24日	是
		200,000,000.00	2013年12月3日	2015年12月2日	是
		300,000,000.00	2014年1月22日	2016年1月21日	否
		200,000,000.00	2014年2月25日	2016年2月24日	否
		400,000,000.00	2014年6月6日	2015年6月5日	是
		100,000,000.00	2014年7月30日	2016年7月29日	否
信达投资有限公司	本公司	140,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
		645,000,000.00	2015年4月30日	2017年4月29日	否
		255,000,000.00	2015年5月18日	2017年5月17日	否
		1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月29日	否
		440,000,000.00	2015年12月28日	2017年12月28日	否

2015年, 作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	嘉兴浅水湾置业有限公司	14,700,000.00	2013年11月28日	2016年1月28日	否

注: 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42,767,666.00元。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆借

2016年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆入				
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	2016年8月25日	-
中国金谷国际信托有限责任公司	295,000,000.00	2015年5月22日	2017年5月21日	285,000,000.00
	200,000,000.00	2015年9月15日	2017年5月21日	200,000,000.00
南洋商业银行(中国)有限公司	200,000,000.00	2016年3月31日	2019年3月30日	195,000,000.00
	180,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	162,000,000.00
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	960,000,000.00
	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	1,000,000,000.00
	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	500,000,000.00
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2017年12月24日	1,500,000,000.00
	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	480,000,000.00
	1,264,000,000.00	2016年1月4日	2018年11月19日	-
	<u>186,000,000.00</u>	2016年1月5日	2018年11月19日	<u>-</u>
小计	<u>9,022,000,000.00</u>			<u>5,282,000,000.00</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆借(续)

2016年

关联方 资金拆出	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
合肥融创政新置业 有限公司	528,359,124.48	2016年5月6日	随借随还	528,359,124.48
芜湖信达丝绸之路投 资合伙企业(有限合 伙)	45,000,000.00	2015年12月28日	2018年12月28日	45,000,000.00
	12,500,000.00	2016年3月16日	2018年12月28日	12,500,000.00
	12,500,000.00	2016年8月22日	2018年12月28日	12,500,000.00
	15,000,000.00	2016年11月21日	2018年12月28日	15,000,000.00
宁波融创东新置业 有限公司	1,791,886,136.00	2016年2月4日	2016年12月27日	-
广州启创置业有限 公司(注)	140,000,000.00	2015年5月18日	2020年5月17日	140,000,000.00
	66,000,000.00	2016年3月18日	2020年5月17日	66,000,000.00
	78,000,000.00	2016年4月19日	2020年5月17日	78,000,000.00
	66,000,000.00	2016年6月20日	2020年5月17日	66,000,000.00
	60,000,000.00	2016年9月18日	2020年5月17日	60,000,000.00
	90,000,000.00	2016年12月14日	2020年5月17日	90,000,000.00
上海泰瓴置业有限 公司	165,000,000.00	2016年6月17日	2018年6月16日	165,000,000.00
	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年9月11日	33,000,000.00
	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年11月8日	77,000,000.00
	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	88,000,000.00
	220,000,000.00	2016年7月18日	2016年7月19日	-
	71,500,000.00	2016年9月27日	2016年9月27日	-
杭州滨江房产集团 股份有限公司	402,000,000.00	2016年2月19日	2016年10月27日	-
杭州融鑫恒投资 有限公司	<u>252,000,000.00</u>	2016年5月26日	2016年10月8日	-
小计	<u>4,213,745,260.48</u>			<u>1,476,359,124.48</u>

注：依据协议约定可选择提前还款。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆借(续)

2015年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆入				
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	2,257,000,000.00
	11,739,152.70	2012年12月20日	2015年12月20日	-
信达投资有限公司	500,000,000.00	2014年5月30日	2015年10月15日	-
中国金谷国际信托有限责任公司	300,000,000.00	2015年5月22日	2017年5月21日	295,000,000.00
	200,000,000.00	2015年9月15日	2017年5月21日	200,000,000.00
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27日	-
	400,000,000.00	2013年6月18日	2015年3月1日	-
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	2015年8月25日	-
	10,000,000.00	2013年6月18日	2015年9月25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	960,000,000.00
	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	1,000,000,000.00
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	500,000,000.00
	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2017年12月24日	1,500,000,000.00
	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	480,000,000.00
绍兴建材城有限责任公司	10,000,000.00	2014年5月28日	2015年5月19日	-
小计	9,018,739,152.70			7,192,000,000.00
资金拆出				
广州启创置业有限公司	770,000,000.00	2015年5月18日	待定	340,000,000.00
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	45,000,000.00	2015年12月28日	2018年12月28日	45,000,000.00
小计	815,000,000.00			385,000,000.00

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方资金拆借(续)

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2016 年	2015 年
资金拆入利息:				
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	154,529,266.63	237,988,110.94
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	-	25,632,221.83
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	-	51,497,249.61
信达投资有限公司	拆借利息	协议定价	-	39,063,888.90
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆借利息	协议定价	71,906,666.67	87,600,000.00
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	367,211,455.55	5,167,050.00
中国金谷国际信托有限责任公司	拆借利息	协议定价	39,718,360.58	21,584,765.13
南洋商业银行(中国)有限公司	拆借利息	协议定价	11,528,579.99	-
小计			<u>644,894,329.42</u>	<u>468,533,286.41</u>
资金拆出利息:				
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	46,210,691.82	53,283,333.27
宁波融创东新置业有限公司	拆出利息	协议定价	52,063,360.85	-
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	42,639,303.96	-
上海泰筑置业有限公司	拆出利息	协议定价	24,475,679.23	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	6,556,142.68	-
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	拆出利息	协议定价	6,210,006.83	-
杭州融鑫恒投资有限公司	拆出利息	协议定价	5,011,992.76	-
小计			<u>183,167,178.13</u>	<u>53,283,333.27</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(6) 关键管理人员报酬

	2016年	2015年
总额	<u>10,157,600.00</u>	<u>9,983,400.00</u>

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

(7) 其他关联方交易

关联方	关联交易内容	2016 年发生额	2015 年发生额
信达证券股份有限公司	理财收益	192,427.11	378,217.19
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	代垫拆迁款利息	7,918,537.68	7,619,058.91
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款利息收入	6,652,292.33	-
南洋商业银行(中国)有限公司	理财收益	<u>32,989,099.10</u>	<u>-</u>
小计		<u>47,752,356.22</u>	<u>7,997,276.10</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额

	2016 年		2015 年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款				
阜新矿业(集团)				
有限责任公司	58,433,142.86	-	58,433,142.86	-
中国金谷国际信托				
有限责任公司	334,457.05	-	1,142,763.11	-
信达证券股份有限				
公司	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>
小计	<u>59,767,599.91</u>	<u>-</u>	<u>60,575,905.97</u>	<u>-</u>
应收利息				
上海泰瓴置业有限				
公司	<u>11,268,888.89</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
应收股利				
广州立成投资发展				
有限公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,659,707.34</u>	<u>-</u>
其他应收款				
新疆恒信雅居房地				
产开发有限公司	179,510,766.93	-	171,592,229.25	-
杭州信达奥体置业				
有限公司	420,000,000.00	-	-	-
芜湖万科万东房地				
产有限公司	115,851,855.90	-	-	-
上海泰瓴置业有限				
公司	66,000,000.00	-	-	-
上海万茸置业有限				
公司	691,965.06	-	-	-
安徽信融房地产营				
销顾问有限公司	<u>364,749.65</u>	<u>-</u>	<u>1,000,000.00</u>	<u>-</u>
小计	<u>782,419,337.54</u>	<u>-</u>	<u>172,592,229.25</u>	<u>-</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额(续)

	2016 年		2015 年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产				
合肥融创政新置 业有限公司	528,359,124.48	-	-	-
广州启创置业 有限公司	500,000,000.00	-	340,000,000.00	-
上海泰瓴置业 有限公司	363,000,000.00	-	-	-
信达证券股份 有限公司	3,920,000.00	-	2,930,000.00	-
小计	<u>1,395,279,124.48</u>	<u>-</u>	<u>342,930,000.00</u>	<u>-</u>
可供出售金融资产				
南洋商业银行(中 国)有限公司	486,000,000.00	-	-	-
信达澳银基金管理 有限公司	400,000,000.00	-	-	-
小计	<u>886,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
其他非流动资产				
芜湖信达丝绸之 路投资合伙企 业(有限合伙)	85,000,000.00	-	45,000,000.00	-

7. 关联方应付款项余额

	2016 年	2015 年
预收账款		
中国信达资产管理股份 有限公司重庆分公司	57,523,648.00	57,523,648.00
自然人 3	150,000.00	100,000.00
小计	<u>57,673,648.00</u>	<u>57,623,648.00</u>
应付账款		
上海信达汇融股权投资 基金管理有限公司	875,500.00	875,500.00

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 关联方应付款项余额(续)

	2016 年	2015 年
其他应付款		
上海信达汇融股权投资基金管理 有限公司	50,698.00	25,418.00
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
安徽信融房地产营销顾问有限公司	5,735,999.00	-
宁波万科房地产开发有限公司	27,727,777.78	-
宁波江北万科置业有限公司	35,160,000.00	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	43,200,000.00	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	295,860,000.00	-
宁波融创东新置业有限公司	485,000,000.00	-
小计	<u>897,896,683.14</u>	<u>5,187,626.36</u>
长期应付款		
中国信达资产管理股份有限公司	-	<u>2,257,000,000.00</u>
应付利息		
中国信达资产管理股份有限公司	41,729,422.03	6,520,222.06
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,619,722.50	2,662,200.00
建信-安享渝信集合资金信托计划	9,533,333.23	13,200,000.00
中国金谷国际信托有限责任公司	717,903.61	1,338,562.50
南洋商业银行(中国)有限公司	629,137.50	-
小计	<u>54,229,518.87</u>	<u>23,720,984.56</u>
应付股利		
信达投资有限公司	<u>480,000.00</u>	<u>480,000.00</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 关联方应付款项余额(续)

	2016 年	2015 年
长期借款		
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,480,000,000.00	3,480,000,000.00
建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	960,000,000.00
南洋商业银行(中国)有限公司	357,000,000.00	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	495,000,000.00
小计	<u>4,797,000,000.00</u>	<u>4,935,000,000.00</u>
一年内到期的长期借款		
中国金谷国际信托有限责任公司	<u>485,000,000.00</u>	<u>-</u>
其他非流动负债		
上海信达汇融股权投资基金管理 有限公司	99,139.22	1,101,363.81
中国信达资产管理股份有限公司	-	200,000,000.00
信达资本管理有限公司	-	1,000,000.00
小计	<u>99,139.22</u>	<u>202,101,363.81</u>

上述各项应收、应付款项除其他应收款、长期应付款与长期借款外均不计提利息，部分有固定还款期。

8. 存放关联方的货币资金

	2016 年	2015 年
南洋商业银行(中国)有限公司	<u>1,885,641,461.60</u>	<u>-</u>

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

详见十三、4租赁

2. 或有事项

青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

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

1996年10月,根据青岛市中级人民法院《民事调解书》([1996]青民初字第32号),兴源公司共交给青岛信达荣昌"兴源花园"房屋46套。但鉴于兴源公司原因,青岛信达荣昌无法正常使用上述房屋也无法办理产权登记手续。青岛信达荣昌向青岛市中级人民法院申请强制执行。2002年10月23日,青岛市中级人民法院下达了(2002)青执一字第43号《执行通知》。在执行过程中,青岛信达荣昌发现上述房屋中的22套已由兴源公司擅自出售并办理了银行按揭贷款。青岛信达荣昌对剩余的24套房屋进行了产权备案登记,并变更执行请求,要求兴源公司赔偿损失人民币1,894.49万元,并向青岛市中级人民法院提出申请,依法查封了兴源公司相应房产作为执行标的。根据青岛青房评估事务有限公司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。"

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十一、承诺及或有事项(续)

2. 或有事项(续)

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

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

2011 年 5 月，山东省高级人民法院组织双方进行调解。2014 年 6 月 27 日，公司收到信达投资《关于履行信达地产股份有限公司重大资产重组承诺的函》，就其于公司重大资产重组时承诺事项，明确了履约方式和履约时间，形成该项涉诉可能损失补足的承诺。信达投资来函承诺：“对青岛兴源诉讼案，请贵公司自 2014 年 6 月 30 日起，尽快于 1 年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于 2007 年 4 月 30 日重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司将在接到贵公司书面通知 1 个月内，履行现金弥补承诺。”

截至 2016 年 12 月 31 日，案件仍处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。公司认为胜诉可能性较大。

3. 为其他单位提供债务担保

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止2016年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币221,247.93万元(2015年度：金额为人民币165,159.79万元)，该项业务为房地产公司正常业务。本集团认为，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中作出拨备。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十二、资产负债表日后事项

于2017年3月28日，本公司第十届董事会召开第25次会议，通过了2016年度利润分配预案，分配现金股利人民币182,911,253.04元（即每10股派发现金股利人民币1.2元）。

以上预案尚需本公司股东大会批准。

十三、其他重要事项

1. 企业年金计划

本集团的企业年金计划按工资总额的5%进行计提缴纳。

2. 借款费用

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	1,920,142,980.91	4%-9%
当年资本化借款费用小计	1,920,142,980.91	
计入当年损益的借款费用	<u>779,241,709.92</u>	
当年借款费用合计	<u>2,699,384,690.83</u>	

3. 分部报告

本集团分配资源及评价业绩系以房地产开发及销售整体运营为基础，亦是本集团内部报告的唯一经营分部。本集团主要在中国大陆经营房地产开发及销售业务，其全部资产均位于中国境内。本集团并无达到或超过本集团收入10%的主要客户。

4. 租赁

于2016年12月31日，根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2016 年	2015 年
1 年以内	5,565,395.96	3,457,276.87
1 至 2 年	3,315,428.44	3,337,153.21
2 至 3 年	12,901.60	2,074,801.28
3 年以上	<u>-</u>	<u>1,041,166.67</u>
合计	<u>8,893,726.00</u>	<u>9,910,398.03</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2016 年	2015 年
库存现金	115.49	5,290.18
银行存款	1,402,856,007.15	1,058,085,420.35
其他货币资金	-	61,079,450.70
合计	<u>1,402,856,122.64</u>	<u>1,119,170,161.23</u>

2016年12月31日，公司无使用受到限制的货币资金(2015年12月31日：人民币61,079,450.70元)。

2. 应收股利

	2016 年	2015 年
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	510,000,000.00	510,000,000.00
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00
台州信达置业有限公司	<u>40,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>
合计	<u>585,000,000.00</u>	<u>585,000,000.00</u>

3. 其他应收款

	2016 年	2015 年
1 年以内	5,908,996,422.67	8,628,257,344.46
1 年至 2 年	<u>1,161,127,720.47</u>	<u>77,742,333.33</u>
	7,070,124,143.14	8,705,999,677.79
减：坏账准备	-	-
合计	<u>7,070,124,143.14</u>	<u>8,705,999,677.79</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

其他应收款及坏账准备按类别披露如下:

	2016 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	7,065,605,405.73	99.94	-	-
其他单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	<u>4,518,737.41</u>	<u>0.06</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>7,070,124,143.14</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2015 年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,705,847,141.71	99.99	-	-
其他单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	<u>152,536.08</u>	<u>0.01</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>8,705,999,677.79</u>	<u>100.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2016年并无按单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款(2015年:无)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下:

	2016 年	2015 年
往来款	7,044,224,665.68	8,705,847,141.71
其他	<u>25,899,477.46</u>	<u>152,536.08</u>
合计	<u>7,070,124,143.14</u>	<u>8,705,999,677.79</u>

于2016年12月31日, 其他应收款金额前五名如下:

	年末余额	占其他 应收款余 额合计数 比例	性质	账龄	坏账 准备 年末 余额
广州信达置业投资 有限公司	1,275,000,000.00	18.03	子公司 往来款	1 年以内	-
安徽建银房地产开 发有限公司	1,037,780,750.00	14.68	子公司 往来款	1 年以内	-
上海信达立人投资 管理有限公司	835,000,000.00	11.81	子公司 往来款	1 年以内	-
信达(阜新)房地 产开发有限公司	506,908,377.81	7.17	子公司 往来款	2 年以内	-
山西信达房地产开 发有限公司	<u>440,000,000.00</u>	6.22	子公司 往来款	1 至 2 年	-
合计	<u>4,094,689,127.81</u>				<u>-</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款(续)

于2015年12月31日, 其他应收款金额前五名如下:

	年末余额	占其他应 收款余额 合计数比 例%	性质	账龄	坏账 准备 年末 余额
深圳坤润投资有 限公司	2,424,000,000.00	27.84	子公司 往来款	1年以内	-
上海信达银泰置 业有限公司	2,130,000,000.00	24.47	子公司 往来款	1年以内	-
广州信达置业投 资有限公司	775,000,000.00	8.90	子公司 往来款	1年以内	-
深圳信达置业有 限公司	606,000,000.00	6.96	子公司 往来款	1年以内	-
信达(阜新)房地产 开发有限公司	449,959,766.70	5.17	子公司 往来款	1年以内	-
合计	<u>6,384,959,766.70</u>				<u>-</u>

4. 其他流动资产

	2016 年	2015 年
国债逆回购	<u>-</u>	<u>1,150,000,000.00</u>

5. 可供出售金融资产

	账面余额	2016 年 减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
按公允价值计量	-	-	-
按成本计量	2,722,409,640.32	30,000,000.00	2,692,409,640.32
理财产品	<u>630,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>630,000,000.00</u>
合计	<u>3,352,409,640.32</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>3,322,409,640.32</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

5. 可供出售金融资产(续)

	账面余额	2015 年 减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
按公允价值计量	-	-	-
按成本计量	313,409,640.32	-	313,409,640.32
理财产品	<u>850,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>850,000,000.00</u>
合计	<u>1,163,409,640.32</u>	<u>-</u>	<u>1,163,409,640.32</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

6. 长期股权投资

	持股 比例	年初余额	本年变动				计提减 值准备	年末减 值准备
			新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利		
按权益法核算								
宁波沁信股权投资合伙企业(有限合伙)	35.97%	205,637,563.59	-	200,000,000.00	11,085,320.11	16,722,883.70	-	-
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙企业)	50.00%	-	25,000,000.00	-	-	-	-	25,000,000.00
新疆广电传输网络有限责任公司注1	49.00%	-	-	-	-	-	-	-
小计		<u>205,637,563.59</u>	<u>25,000,000.00</u>	<u>200,000,000.00</u>	<u>11,085,320.11</u>	<u>16,722,883.70</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按成本法核算								
浙江信达地产有限公司	100%	1,262,156,323.29	-	-	-	-	-	1,262,156,323.29
海南信达置业有限公司	100%	385,052,588.17	-	-	-	-	-	385,052,588.17
上海信达立人投资管理有限公司	100%	625,884,263.90	-	-	-	-	-	625,884,263.90

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

6. 长期股权投资(续)

按成本法核算(续)	持股 比例	本年变动					年末减值准备	
		年初余额	新增投资	减少投资	权益法 下投资 损益	宣告现金股利		计提减 值准备
青岛信达荣昌置业集团有限公司	100%	248,640,843.94	-	-	-	-	-	248,640,843.94
上海信达银泰置业有限公司	100%	849,276,856.31	-	-	-	-	-	849,276,856.31
沈阳信达理想置业有限公司	100%	699,116,594.66	-	-	-	-	-	699,116,594.66
安徽信达房地产开发有限公司	100%	772,572,302.57	-	-	-	-	-	772,572,302.57
新疆信达银通置业有限公司	100%	337,206,006.68	-	-	-	-	-	337,206,006.68
信达(阜新)房地产开发有限公司	70%	70,000,000.00	-	-	-	-	-	70,000,000.00
青岛信达置业有限公司	100%	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00
信达重庆房地产开发有限公司	100%	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00
广州信达置业投资有限公司	100%	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100,000,000.00
深圳信达置业有限公司	100%	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00
宁波汇融沁誉投资合伙企业(有限合伙)	100%	330,000,000.00	-	330,000,000.00	-	-	-	-
北京始于信投资管理有限公司	100%	1,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000.00

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

6. 长期股权投资(续)

按成本法核算(续)	持股 比例	年初余额	本年变动				年末账面价值	年末减值 准备
			新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利		
宁波汇融沁宏股权投资 合伙企业(有限合伙)	81.10%	142,000,000.00	-	-	-	-	142,000,000.00	-
宁波汇融沁晖投资合伙 企业(有限合伙)	100%	-	400,000,000.00	-	-	-	400,000,000.00	-
小计		6,082,905,779.52	400,000,000.00	330,000,000.00	-	-	6,152,905,779.52	-
合计		6,288,543,343.11	425,000,000.00	530,000,000.00	11,085,320.11	16,722,883.70	6,177,905,779.52	-

注 1：本公司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相应长期股权投资亏损已减记至零。

注2：于2016年12月31日，账面价值为人民币968,275,800.00元的长期股权投资用于取得质押借款（2015年12月31日：人民币968,275,800.00元）。

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应付款

其他应付款明细如下

	2016 年	2015 年
应付外部单位往来款	104,084.00	104,084.00
收取的押金、质保金	10,004,581.79	10,004,581.79
代扣代缴费用	390,261.98	182,900.85
与子公司往来款	<u>1,520,000,000.00</u>	<u>1,823,000,000.00</u>
合计	<u>1,530,498,927.77</u>	<u>1,833,291,566.64</u>

8. 长期借款

	2016 年	2015 年
信用借款	5,474,000,000.00	3,978,000,000.00
保证借款	2,460,000,000.00	2,480,000,000.00
抵押借款	-	282,030,000.00
	<u>7,934,000,000.00</u>	<u>6,740,030,000.00</u>
减：转入一年内到期的长期借款	<u>2,874,000,000.00</u>	-
合计	<u>5,060,000,000.00</u>	<u>6,740,030,000.00</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

9. 未分配利润

项目	2016 年	2015 年
年初未分配利润	481,365,136.89	395,266,640.64
加：本年归属于母公司所有者的净利润	327,433,638.47	265,027,267.17
减：提取法定盈余公积	32,743,363.85	26,502,726.72
应付普通股股利	<u>152,426,044.20</u>	<u>152,426,044.20</u>
年末未分配利润	<u>623,629,367.31</u>	<u>481,365,136.89</u>

10. 营业收入

	2016 年		2015 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	<u>499,480,783.29</u>	-	<u>274,503,300.52</u>	-
合计	<u>499,480,783.29</u>	-	<u>274,503,300.52</u>	-

11. 投资收益

	2016 年	2015 年
成本法核算的长期股权投资收益	-	631,645,833.32
权益法核算的长期股权投资收益	11,085,320.11	19,604,714.59
处置长期股权投资产生的投资收益	422,073,547.48	(261,640,535.15)
国债逆回购业务产生的投资收益	1,864,505.77	4,561,780.61
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	161,135,900.28	21,983,521.93
其他	<u>40,084,417.09</u>	-
合计	<u>636,243,690.73</u>	<u>416,155,315.30</u>

信达地产股份有限公司

补充资料

2016年12月31日

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	2016年
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	207,844.51
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(与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)	4,591,125.94
金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	278,125,845.26
国债逆回购业务取得的投资收益	3,507,896.06
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,414,570.35
其他符合非经常性损益定义的损益项目	54,210,371.99
所得税影响数	(84,915,644.75)
少数股东权益影响数(税后)	(9,197.02)
	<u>274,132,812.34</u>

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

计入当期损益的政府补助中人民币4,340,000.00元，因与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，从而未作为非经常性损益。

本年度本集团处置上海宝纳园置业发展有限公司股权产生的投资收益人民币90,984,389.76元未包含在本项目中。公司管理层根据房地产行业经营的业务性质及特点，认为本年度的处置交易与公司经营密切相关，因此公司将该项目界定为经常性损益。

本年度本集团积极开展金融地产业务模式，通过私募基金工具发展房地产相关的投资业务以及委托贷款业务。本集团已经将本年度金融地产业务中处置相关私募基金股权的收益反映在投资收益项下，而通过私募基金工具开展的委托贷款业务收益反映在其他业务收入项下、本期收回私募基金股权的合计实现收益人民币685,250,443.59元。本集团认为该等金融地产业务产生的收益与本集团的经营业务密切相关，因此本集团将金融地产业务相关的收益界定为经常性损益。

信达地产股份有限公司

补充资料(续)

2016年12月31日

人民币元

2. 净资产收益率和每股收益

2016 年	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益 基本 稀释	
归属于本公司普通股股东的 当期净利润	10.09	0.58	0.58
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	7.06	0.40	0.40
2015 年	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益 基本 稀释	
归属于本公司普通股股东的 当期净利润	10.60	0.56	0.56
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	9.87	0.53	0.53

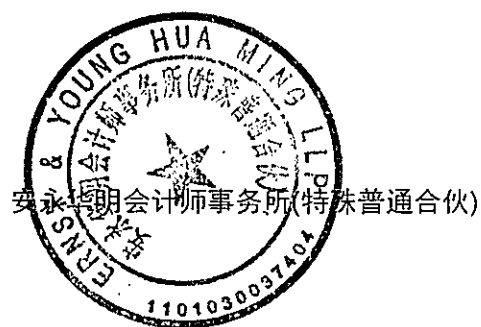


审计报告(续)

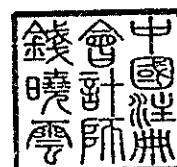
安永华明(2017)审字第61210341_A01号

三、 审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司2016年12月31日的合并及公司的财务状况以及2016年度的合并及公司的经营成果和现金流量。



中国 北京



中国注册会计师：钱晓云



中国注册会计师：林 扬

2017年3月28日



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码 91110000051421390A

名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 台港澳投资特殊合伙企业
 主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
 执行事务合伙人 毛鞍宁
 成立日期 2012年08月01日
 合伙期限 2012年08月01日至 长期
 经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



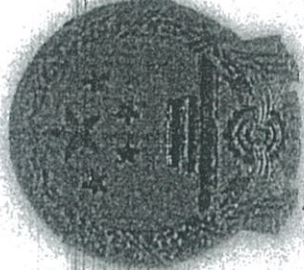
在线扫码获取详细信息

本复印件, 仅供 信达地产项目 2016年度审计报告 使用

登记机关 关 0300740

2017 年 02 月 20 日

提示: 每年1月1日至3月31日通过企业信用信息公示系统报送、公示年度报告并公示。



证书序号: 000169

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 毛鞍宁

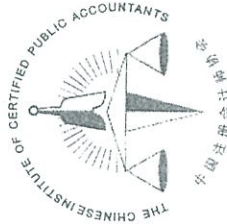
本复印件, 仅供
信达地产股份有限公司
2016年度审计报告使用



证书号: 13

发证时间: 二〇一七年十月十九日

证书有效期至: 二〇一七年十月十九日



姓 Full name
姓 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



钱晓云
女
1973-03-05
安永华明会计师事务所

110108730305634

100000102687

证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs,
北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance
二〇〇〇年八月二日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年
月
日

本复印件, 仅供
信达地产项目
2006年度审计报告使用



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

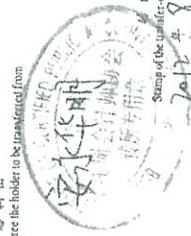


年 月 日
Y M D

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

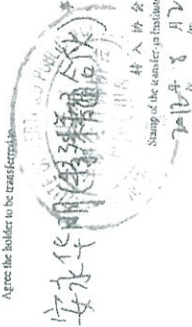
事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
Y M D

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
Y M D

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
Y M D

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
Y M D





姓名: 李娜
Sex: 女
出生日期: 1980-01-17
工作单位: 信达会计师事务所
身份证号: 44010310000117220



证书编号: 110002433211
North China Institute of Certified Public Accountants
有效期至: 2009年 六月 八日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
fy m d

本复印件, 仅供信达地产项目使用



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

