

公司代码：600657

公司简称：信达地产

# 信达地产股份有限公司 2018 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人丁晓杰、主管会计工作负责人张宁及会计机构负责人（财务总监）周慧芬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据安永华明会计师事务所出具的审计报告，母公司2017年末未分配利润为370,921,163.11元，2018年度净利润为915,170,645.43元，2018年末未分配利润为997,910,296.42元。根据公司《章程》规定，结合公司实际经营情况，兼顾公司长远发展和股东利益，公司2018年度拟进行利润分配，以实施利润分配股权登记日A股总股本为基数，每10股派发现金红利1.20元（含税），派发现金红利总金额342,225,431.40元，不进行资本公积金转增股本。

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

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

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

公司本次利润分配议案尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

**八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？**

否

**九、 重大风险提示**

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

**十、 其他**

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	61
第七节	优先股相关情况.....	68
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	69
第九节	公司治理.....	75
第十节	公司债券相关情况.....	77
第十一节	财务报告.....	83
第十二节	备查文件目录.....	221

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
信达地产、公司	指	信达地产股份有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
淮矿集团	指	淮南矿业（集团）有限责任公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
崇远投资	指	北京崇远投资经营公司
长淮信达地产	指	长淮信达地产有限公司（更名前为淮矿地产有限责任公司，公司 2018 年收购其 100% 股权）
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
浙江信达地产	指	浙江信达地产有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
青岛信达置业	指	青岛信达置业有限公司
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
沈阳信达置业	指	沈阳信达理想置业有限公司
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
广东信达地产	指	广东信达地产有限公司
深圳信达置业	指	深圳信达置业有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
北京信达房产	指	北京信达房地产开发有限公司
北京始于信	指	北京始于信投资管理有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈戈	李谦
联系地址	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座 10 层	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座 10 层

电话	010-82190959	010-82190959
传真	010-82190933	010-82190933
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层
	签字会计师姓名	吴德明、李娜
报告期内履行持续督导职责 的财务顾问	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街19号
	签字的财务顾问主 办人姓名	谷兵、杨薇
	持续督导的期间	2018年7月27日至2019年12月31日

### 七、近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年 同期增 减(%)	2016年
营业收入	18,754,066,657.15	15,216,048,901.01	23.25	11,570,681,956.33

归属于上市公司股东的净利润	2,150,970,038.95	1,011,287,680.85	112.70	880,995,400.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,443,496,540.69	647,654,507.52	122.88	606,862,588.63
经营活动产生的现金流量净额	7,061,357,381.55	14,412,330,842.27	-51.00	-1,491,138,509.88
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	19,896,867,719.20	9,846,077,525.20	102.08	9,018,323,129.93
总资产	101,483,472,181.59	71,952,754,603.47	41.04	65,124,736,688.55

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	1.04	0.66	57.58	0.58
稀释每股收益(元/股)	1.04	0.66	57.58	0.58
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.69	0.42	64.29	0.40
加权平均净资产收益率(%)	15.65	10.72	增加4.93个百分点	10.09
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.51	6.87	增加3.64个百分点	7.06

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2018年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	506,301,542.86	2,388,627,760.47	5,057,080,306.58	10,802,057,047.24
归属于上市公司股东的净利润	-101,307,628.29	352,029,633.94	636,526,846.86	1,263,721,186.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-158,984,598.81	290,610,842.00	121,102,053.33	1,190,768,244.17
经营活动产生的现金流量净额	-1,427,575,264.19	1,362,018,335.79	4,908,400,777.36	2,218,513,532.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	377,691.55		523,055.06	207,844.51
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	17,923,529.97	主要为经营奖励金、政府扶持款	5,630,902.42	4,591,125.94
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	187,692,523.85	对合营、联营企业收取的资金占用费	170,475,532.70	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	383,528,565.98	股权取得收益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	196,095,748.12	主要为金融资产公允价值估值及处置收益	2,874,600.00	278,125,845.26
处置子公司部分股权，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			157,273,832.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,944,129.06		716,225.21	18,414,570.35
其他符合非经常性损益定义的损益项目	92,104,891.70		67,626,778.81	57,718,268.05
少数股东权益影响额			-37,134.96	-9,197.02
所得税影响额	-162,305,323.85		-41,450,618.58	-84,915,644.75
合计	707,473,498.26		363,633,173.33	274,132,812.34

#### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
佛山容桂 204 号项目	68,001,900.00	-	-68,001,900.00	-2,794,600.00
山东大宇株洲路项目	444,079,497.92	488,990,843.24	44,911,345.32	32,911,345.32
中岱项目	-	48,000,000.00	48,000,000.00	-
领锐资产管理股份有限公司	143,346,642.41	-	-143,346,642.41	5,812,997.91
中投信用担保有限公司	-	-	-	-
乌鲁木齐商业银行	119,020.05	1,311,594.45	1,192,574.40	722,096.40



上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)	487,066,584.55	501,456,940.87	14,390,356.32	14,390,356.32
芜湖信丰投资中心(有限合伙)	328,084,204.08	331,946,037.85	3,861,833.77	3,861,833.77
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(合伙企业)	279,108,011.51	-	-279,108,011.51	1,284,145.35
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(合伙企业)	1,342,608,761.91	1,346,884,733.56	4,275,971.65	4,275,971.65
芜湖米兰时代投资中心(有限合伙)	29,786,398.88	30,225,251.42	438,852.54	438,852.54
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业	-	221,464,254.86	221,464,254.86	31,464,254.86
理财产品	500,000,000.00	700,000,000.00	200,000,000.00	-
合计	3,672,201,021.31	3,720,279,656.25	48,078,634.94	92,367,254.12

## 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了二十多个城市，包括北京、上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

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

我国房地产具有政策性、周期性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特点。首先，政府希望通过政策调控和建立房地产市场健康发展长效机制，确保房地产行业长期稳定发展，而房地产市场自身由于供求关系变化，也存在周期性波动的规律。其次，近年来我国房地产市场出现市场轮动、城市分化的现象，地域性特征更加凸显，不同城市市场冷热不均、涨跌互现，同一城市不同区位的市场表现也不一样。另外，房地产属于资金密集型行业，投融资能力直接影响房企的生存和发展。同时，房地产行业吸引了大量优秀人才，房企的竞争往往体现为人才的竞争，激励机制对于房企发展具有重要的推动作用。此外，房地产行业还是资源整合型的行业，房地产带动的上下游产业链非常长，产品业态也越来越多元化、复合化。房地产的各种特征使得房

地产企业在定位、模式、规模、布局、机制、产品等方面各具特色，房地产企业必须根据自身能力和特点，清晰发展战略，寻求差异化的发展模式。

2018 年房地产调控持续进行，政府实行“限购、限贷、限价、限售、限签”等调控政策，房地产市场在经历连续三年的繁荣期之后，2018 年下半年终于迎来降温调整。不过从全年来看，2018 年我国房地产市场依然保持增长，为经济平稳增长发挥了“稳定器”的作用。根据国家统计局数据，2018 年全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%；商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%；商品房销售额 149973 亿元，比上年增长 12.2%。

在持续的政策调控下，房企优胜劣汰加剧，行业集中度继续提升。根据克而瑞研究中心发布的 2018 年中国房地产企业销售排行榜，以销售金额计算，销售十强房企行业集中度达到 26.9%，销售二十强房企达到 37.5%；销售五十强房企达到 55.1%，占据行业一半的市场份额。总体来看，我国房地产行业竞争激烈，房企需要不断提升企业的核心竞争力，努力形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

详见第四节（三）资产、负债情况分析

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

信达地产的核心竞争力主要体现在协同优势、业务模式、管理体系、人才团队、企业文化五个方面。

### （一）差异化的协同优势

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，中国信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持，集团协同始终是公司最大的差异化优势。与一般房地产企业不同，公司除从公开市场获取项目外，还可以依托中国信达资源，强化集团协同，发挥信达地产的专业作用，通过协同拓展获取项目。随着中国信达未来的进一步发展，共享业务、客户、品牌资源与组织网络的协同效应将进一步显现，将为公司提供更广阔的发展空间。未来行业并购重组的机会将不断涌现，金融机构对于监管、代建、咨询等房地产专业服务的需求还将进一步增加，公司协同业务的领域还将继续延伸。

### （二）特色化的业务模式

公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与房地产专业服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。随着行业集中度的提高，一些企业选择剥离地产辅业或退出市场，这为信达地产拓展协同业务带来了发展机遇。报告期内，公司充分利用股东单位的资源优势和上市公司的资本运作功能，圆满完成重大资产重组事项。该重组有利于提高公司资本实力和规模效应，有助于补充公司项目储备，完善城市区域布局，提升公司可持续发展能力。

### （三）标准化的管理体系

公司上市十年以来，不断提高标准化管理水平。2008 年上市之初，公司不断完善集团管控模式，实现了从统一品牌到统一制度、统一管理的跨越。从 2011 年到 2014 年，公司连续四年依次开展成本、产品、营销、运营主题管理年活动，专业能力和管理水平稳步提高。公司不断推进产

品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。公司持续推进信息化建设，以信息化助推管理规范化水平。报告期内，公司探索推进财务共享中心建设，加强了公司费用报销业务的标准化。报告期内，公司加强与并购企业的制度衔接和管理对接，实现了从重组并购到深度融合的平稳过渡。

#### （四）专业化的人才团队

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。多数所属公司深耕多年，经营层团队市场化意识强，管理比较规范，人员比较稳定；房地产专业技术团队训练有素，开发项目多次荣膺“广厦奖”、代建项目曾获得“鲁班奖”等国家级奖项，产品品牌在部分区域市场有一定的影响力。公司持续加大内部人才交流，注重项目案例经验推广，提高员工培训深度，员工素质不断提高。报告期内，公司总部鼓励青年员工到所属公司基层锻炼，同时所属公司派遣青年员工到总部交流，开阔了交流员工的视野，为员工成长提供了良好的发展平台；发挥内部人才培养示范基地作用，同时利用外部合作开发机会，多途径拓宽公司系统人才培养模式。

#### （五）干事业的企业文化

公司崇尚真干、实干、苦干、巧干的工作作风，推崇善谋善为、善作善成的事业型人才。公司秉持“守正出新，有所作为”的发展原则，形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司将企业文化建设与企业经营管理融为一体，创新文化、战略文化、执行文化、合规文化深入人心，大局意识、责任意识、市场意识、风险意识不断增强。公司不断发展壮大，品牌知名度和市场影响力不断提高，员工对公司的归属感进一步提升。公司将继续秉持“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任，努力赢得社会各界对公司更多的认可和信赖。

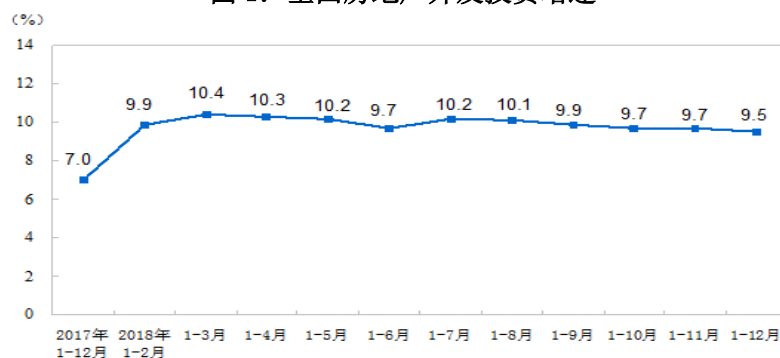
## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### （一）房地产市场回顾与展望

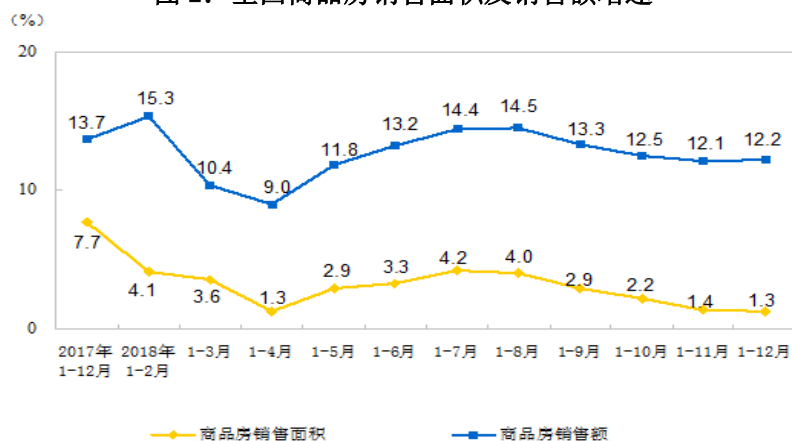
2018 年我国房地产开发投资稳中有进，为经济平稳增长做出了贡献。国家统计局数据显示，2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，但比上年同期仍然提高 2.5 个百分点，如下图 1 所示。

图 1：全国房地产开发投资增速



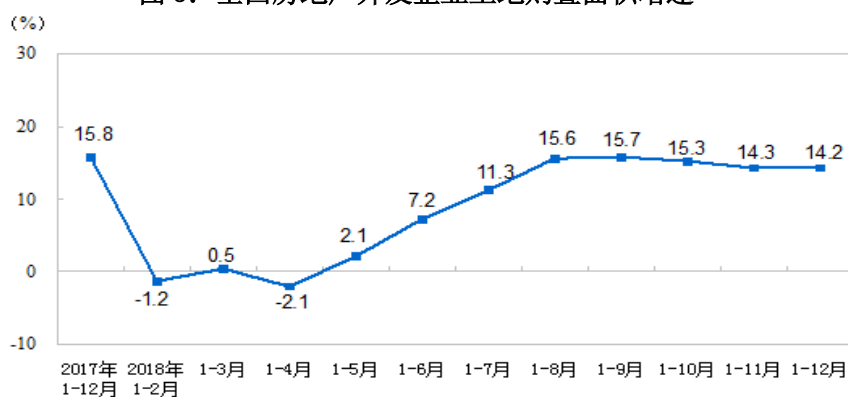
2018 年房地产调控持续进行，但由于城市分化、市场轮动，商品房销售量依然实现了增长，只是销售增速有所放缓。国家统计局数据显示，2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点，如下图 2 所示。由于销售额增幅大于销售面积增幅，表明全国平均房价同比仍然有所上涨。逐月来看，2018 年 7 月之后，商品房销售面积、销售额增速总体呈现下滑态势，表明随着调控的持续深入，市场有所降温。

图 2：全国商品房销售面积及销售额增速



销售的增长有利于去库存，国家统计局数据显示，2018 年末，商品房待售面积 52,414 万平方米，比上年末减少 6,510 万平方米。商品房待售面积的减少与房屋竣工面积下降也有一定的关系，2018 年，房屋竣工面积 93,550 万平方米，下降 7.8%。虽然去库存工作取得成效，但从房地产开发企业房屋施工面积、新开工面积、土地购置数量看，未来全国市场的潜在供应依然充足。国家统计局数据显示，2018 年，房地产开发企业房屋施工面积 822,300 万平方米，比上年增长 5.2%，增速比上年提高 2.2 个百分点。房屋新开工面积 209,342 万平方米，增长 17.2%，增速比上年提高 10.2 个百分点。2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，比上年增长 14.2%；土地成交价款 16,102 亿元，增长 18.0%。逐月来看，如下图 3 所示，2018 年 9 月以来，土地购置面积增速有所放缓，土地市场有所降温。

图 3：全国房地产开发企业土地购置面积增速



综上所述，2018 年房地产调控持续进行，下半年市场整体有所降温。不过由于房地产的地域性特征非常显著，不同城市市场冷暖不一，分化严重。具体到公司区域与城市布局看，2018 年，公司布局最为广泛的浙江、安徽等区域表现依然良好，公司进入的上海、杭州、宁波、嘉兴、合

肥、芜湖、淮南、青岛等城市由于经济富有活力，因此市场依然具有一定的韧性。2018年，在全国商品房销量有所增长的情况下，公司也取得了良好的销售业绩。

2018年12月中旬召开的中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”，为2019年房地产市场的发展指明了方向。随后全国住房和城乡建设工作会议进一步提出，“以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。”

总体来看，在房地产市场平稳健康发展的长效机制建立起来之前，调控政策难以完全退出，在当前市场有所降温的背景下，2019年将更加注重“稳地价稳房价稳预期”和“市场供需双向调节”，防止市场大起大落。

## （二）公司主要经营工作情况

报告期内，公司坚持“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，围绕“守正出新、变中求进、攻坚克难”的总体指导思想，聚焦“销售回款、协同拓展、能力提升”三大攻坚战，根据市场形势变化采取适宜的应对策略，扎实开展各项工作，取得了一定的经营成果。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

**一是加大销售力度，加快销售回款。**公司密切关注市场变化，加强市场监测与形势研判，以快应变，确定了“早谋划，早入市”的销售策略。年初要求营销“开门红”，全年强化销售考核力度。公司加快推进项目开发速度，尽快达到预售条件，同时加快现房去化，加大与信贷银行的沟通协调，努力提高销售回款速度，取得了良好的销售业绩。

**二是加强集团协同，创新业务模式。**公司发挥房地产专业优势及上市公司平台优势，加强与中信信达系统的协同联动，积极推进协同拓展，拓宽了业务来源。报告期内，公司与中国信达、淮矿集团一起，圆满完成了重大资产重组事项。与此同时，公司运用专业咨询、项目监管、操盘代建等方式，开展了轻资产的专业服务业务。

**三是紧抓关键环节，提升专业能力。**设计管理方面，公司持续完善精装配置标准，加强设计管控，实施设计优化、设计缺陷排查工作，提高了产品设计的质量和效率。成本管理方面，强化成本事前管控、推行结算复审机制，严控变更签证，推进公司集中采购，提升成本管控能力。工程管理方面，强化精装修和交付评估检查，提高样板先行管理水平，完善质量通病防治标准，严格落实防治措施。

**四是强化资金管控，保持财务稳健。**公司完善资金监控体系，提前统筹安排重大资金支出预案，加强资金计划管理，公司财务整体保持稳健。期内公司主体及债项信用评级从“AA”提升至“AA+”，体现了公司在交易所市场及在银行间市场中的信誉，有利于公司债的续期。公司加强融资政策研究，积极拓宽融资渠道，融资方式更加多元化。

**五是加强基础管理，提高发展质量。**报告期内，公司继续推进人才工程建设，加大人才引进力度，持续优化人才结构；完善系统人才交流培养机制，继续开展人才交流工作，培养锻炼骨干员工，取得较好效果。公司继续强化财务管控，按照新会计准则，规范会计核算；稳步推进公司财务共享建设，努力推动公司财务组织转型。此外，公司还加强了法务管理、信息化建设和企业文化建设。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 187.54 亿元，比上年同期 152.16 亿元增加 23.25%；实现净利润 25.09 亿元，较上年同期 10.65 亿元增加 135.59%；归属母公司净利润 21.51 亿元，比上年同期 10.11 亿元增长 112.76%。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 1014.83 亿元，较上年同期期末 719.53 亿元增加 295.30 亿元；负债总额 806.09 亿元，较上年同期期末 618.86 亿元增加 187.23 亿元；归属于母公司的所有者权益为 198.97 亿元，较上年同期期末 98.46 亿元增加 100.51 亿元；资产负债率为 79.43%，较上年同期期末 86.01% 减少 6.58 个百分点。

报告期内，公司累计实现房地产权益销售面积 149.07 万平方米，同比增长 31.05%；权益销售合同额 309.68 亿元，同比增长 37.81%。报告期内，新开工面积 195.57 万平方米；竣工面积 216.25 万平方米。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 129.27 万平方米，土地增储工作进展顺利。截至 2018 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 331.57 万平方米，公司在建面积 465.54 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.63 亿元。公司操盘代建项目计容建筑面积 24.67 万平方米。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	18,754,066,657.15	15,216,048,901.01	23.25
营业成本	12,213,642,042.64	10,930,933,268.56	11.73
销售费用	379,870,015.62	361,032,582.98	5.22
管理费用	873,206,596.75	522,442,170.79	67.14
研发费用	3,080,568.50	1,833,931.09	67.98
财务费用	790,782,122.63	922,830,412.46	-14.31
经营活动产生的现金流量净额	7,061,357,381.55	14,412,330,842.27	-51.00
投资活动产生的现金流量净额	4,473,503,495.01	-4,460,847,878.50	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-8,425,068,832.50	-2,135,433,215.19	不适用

#### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

详见下列表格

##### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	17,426,502,756.30	11,667,375,713.67	33.05	21.49	11.05	增加 6.29 个百分点
物业管理	254,629,327.43	291,060,931.53	-14.31	22.98	15.87	增加 7.02 个百分点
其他	192,724,807.80	93,595,957.46	51.44	91.09	103.52	减少 2.96 个百分点
合计	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66	32.57	21.99	11.56	增加 6.30 个百分点

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	15,668,124,815.08	10,582,856,778.86	32.46	24.22	14.14	增加 5.97 个百分点
商业	1,008,911,381.98	675,696,262.52	33.03	-5.53	-14.16	增加 6.74 个百分点
车位及其他	749,466,559.24	408,822,672.29	45.45	12.94	-8.68	增加 12.91 个百分点
物业管理	254,629,327.43	291,060,931.53	-14.31	22.98	15.87	增加 7.02 个百分点
其他	192,724,807.80	93,595,957.46	51.44	91.09	103.52	减少 2.96 个百分点
合计	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66	32.57	21.99	11.56	增加 6.30 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
合肥	4,903,285,526.96	3,716,689,540.90	24.20	53.63	61.23	减少 3.58 个百分点
芜湖	3,262,383,786.84	2,302,506,395.08	29.42	134.78	105.54	增加 10.04 个百分点
宁波	2,646,570,562.14	1,397,702,485.09	47.19	-31.24	-54.27	增加 26.59 个百分点
上海	1,791,888,446.86	1,015,920,035.43	43.30	-29.76	-33.82	增加 3.47 个百分点
嘉兴	1,623,975,167.86	834,499,502.78	48.61	25.62	12.22	增加 6.14 个百分点
杭州	1,093,614,053.48	831,007,766.92	24.01	不适用	不适用	不适用
绍兴	518,573,424.42	402,382,055.67	22.41	89.75	95.74	减少 2.37 个百分点
马鞍山	506,111,729.55	387,200,399.63	23.50	2,104.52	1,612.53	增加 21.98 个百分点
淮南	533,883,036.70	447,857,115.79	16.11	不适用	不适用	不适用
重庆	368,163,022.78	303,754,533.82	17.49	-54.85	-61.95	增加 15.41 个百分点
青岛	188,853,250.06	125,958,353.88	33.30	40.17	6.19	增加 21.34 个百分点
乌鲁木齐	150,172,205.95	100,798,226.68	32.88	-14.92	-27.05	增加 11.17 个百分点
琼海	81,757,756.18	49,645,846.63	39.28	-78.33	-84.81	增加 25.86 个百分点
台州	80,020,619.63	63,149,576.08	21.08	-48.99	-42.92	减少 8.40 个百分点
海口	54,382,691.06	35,358,678.40	34.98	-81.25	-83.66	增加 9.57 个百分点
沈阳	9,921,739.08	5,010,906.28	49.50	-59.50	-80.06	增加 52.06 个百分点
其他城市	60,299,871.98	32,591,183.60	45.95	-43.35	-59.83	增加 22.17 个百分点
合计	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66	32.57	21.99	11.56	增加 6.30 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

注：其他房地产产品主要是储藏室

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	11,667,375,713.67	96.81	10,506,349,230.37	96.12	11.05	
物业管理	物业管理成本	291,060,931.53	2.42	251,197,377.93	2.30	15.87	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

## 3. 费用

适用 不适用

利润表项目变动及说明

单位：元

项目名称	本期金额	上年同期金额	变动比例(%)	变动原因
营业收入	18,754,066,657.15	15,216,048,901.01	23.25	主要为房地产结转收入增加
营业成本	12,213,642,042.64	10,930,933,268.56	11.73	主要为房地产结转收入增加,结转成本相应增加
销售费用	379,870,015.62	361,032,582.98	5.22	主要为公司规模扩大,广告宣传费增加
管理费用	873,206,596.75	522,442,170.79	67.14	主要为公司规模扩大,人工费、咨询费及办公费增加
研发费用	3,080,568.50	1,833,931.09	67.98	研发支出增加
财务费用	790,782,122.63	922,830,412.46	-14.31	主要为资本化融资利息占比较去年同期增加
资产减值损失	22,713,407.98	344,844,168.35	-93.41	主要为计提存货跌价准备较去年同期减少
投资收益	475,072,915.92	609,790,643.85	-22.09	主要为股权处置产生的投资收益较去年同期减少
所得税费用	854,697,792.79	709,956,800.44	20.39	主要为利润总额较去年同期增加

## 4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	3,080,568.50
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	3,080,568.50
研发投入总额占营业收入比例(%)	0.02



公司研发人员的数量	6
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.15
研发投入资本化的比重 (%)	0

## 情况说明

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	变动比例 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	7,061,357,381.55	14,412,330,842.27	-7,350,973,460.72	-51.00	主要为公司规模扩大,支付工程款、土地款增加。
投资活动产生的现金流量净额	4,473,503,495.01	-4,460,847,878.50	8,934,351,373.51	不适用	主要为公司规模扩大,收回合作项目资金拆借业务增加
筹资活动产生的现金流量净额	-8,425,068,832.50	-2,135,433,215.19	-6,289,635,617.31	不适用	主要为公司规模扩大,偿还合作项目关联方借款增加

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

本年合并长淮信达地产,产生股权取得收益 3.38 亿元。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	19,547,861,559.50	19.26	16,190,497,157.55	22.50	20.74	
交易性金融资产	1,823,937,981.82	1.80		0.00	不适用	会计政策变更影响
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00	68,001,900.00	0.09	不适用	会计政策变更影响
应收票据及应收账款	309,932,915.15	0.31	523,839,248.11	0.73	-40.83	收回应收售房款、投资款

						减少
预付款项	165,685,669.82	0.16	838,997,358.85	1.17	-80.25	预付土地款、工程款结转转入开发成本
其他应收款	1,844,990,202.32	1.82	960,575,058.87	1.34	92.07	合并范围变更导致增加；联合营企业单位往来增加
存货	62,533,490,220.52	61.62	38,305,537,820.21	53.24	63.25	合并范围变更导致增加
一年内到期的非流动资产	155,409,992.17	0.15		0.00	不适用	会计政策变更影响
其他流动资产	5,053,655,380.84	4.98	5,517,263,209.35	7.67	-8.40	
债权投资	1,937,096,300.21	1.91		0.00	不适用	会计政策变更影响
可供出售金融资产		0.00	2,978,604,072.18	4.14	不适用	会计政策变更影响
长期应收款	33,598,194.24	0.03	21,186,548.77	0.03	58.58	合并范围变更导致增加
长期股权投资	2,331,018,641.11	2.30	2,350,862,546.24	3.27	-0.84	
其他非流动金融资产	1,896,341,674.43	1.87		0.00	不适用	会计政策变更影响
投资性房地产	2,403,948,966.65	2.37	1,575,287,081.59	2.19	52.60	合并范围变更导致增加
固定资产	334,858,455.25	0.33	277,062,466.92	0.39	20.86	
无形资产	2,787,939.88	0.00	3,357,220.77	0.00	-16.96	
商誉	85,182,824.38	0.08	94,981,050.04	0.13	-10.32	
长期待摊费用	11,080,021.75	0.01	14,114,677.95	0.02	-21.50	
递延所得税资产	1,010,308,782.05	1.00	957,651,949.86	1.33	5.50	
其他非流动资产	2,286,459.50	0.00	1,274,935,236.21	1.77	-99.82	会计政策变更影响
短期借款		0.00	17,000,000.00	0.02	-100.00	本期短期借款已全部偿还
应付票据及应付账款	4,209,826,081.48	4.15	2,633,660,480.52	3.66	59.85	合并范围变更导致增加
预收款项		0.00	13,677,932,949.20	19.01	不适用	会计政策变更影响
合同负债	25,039,016,844.14	24.67		0.00	不适用	会计政策变更影响
应付职工薪酬	692,308,335.40	0.68	346,513,787.35	0.48	99.79	合并范围变更导致负债增加
应交税费	3,123,048,507.43	3.08	1,931,690,987.79	2.68	61.67	合并范围变更导致增加；企业计提应缴纳企业所得税等增加

其他应付款	6,023,573,943.49	5.94	4,574,408,149.49	6.36	31.68	合并范围变更导致负债增加；应付往来款增加
一年内到期的非流动负债	15,957,545,904.97	15.72	9,203,550,000.00	12.79	73.38	一年内到期的长期借款、应付债券增加，合并范围变更导致负债增加
长期借款	12,165,878,215.32	11.99	16,465,650,000.01	22.88	-26.11	
应付债券	7,928,133,301.38	7.81	11,980,451,756.52	16.65	-33.82	一年内到期应付债券重分类至一年内到期的非流动负债
长期应付款	4,835,421,791.24	4.76	704,753,300.00	0.98	586.12	合并范围变更导致增加；取得合作方借款增加
预计负债	28,213,908.77	0.03	16,323,565.77	0.02	72.84	合并范围变更导致增加
递延收益	316,302,470.18	0.31	214,748,746.78	0.30	47.29	主要为车位租赁产生的递延收益增加
递延所得税负债	289,238,064.61	0.29	118,929,159.84	0.17	143.20	合并范围变更导致增加

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	318,150,970.52	
存货	20,761,098,315.78	用于借款抵押
固定资产	205,027,573.14	用于借款抵押
投资性房地产	639,901,097.17	用于借款抵押
长期股权投资	2,251,451,335.35	用于借款质押
合计	24,175,629,291.96	

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

### (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见下列表格：

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	6,940	16,397	否		100%
3	马鞍山	秀山·信达城二期(A 地块)	41,351	108,037	否		100%
4	马鞍山	金海岸名邸	274,943	408,987	是	408,987	80%
5	合肥	信达天御剩余地块	87,721	353,349	否		100%
6	合肥	信达·公园里(合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块)	46,092	62,893	否		100%
7	合肥	翡翠天际(合肥 S1706 地块) 剩余	73,576	168,257	是	168,257	50%
8	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
9	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
10	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
12	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
13	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
14	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
15	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
16	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
17	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
18	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
19	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
20	佛山	佛山市顺德区容桂 204 号地	7,373	17,203	否		100%
21	青岛	信达金地·蓝庭(HD-3035)	53,485	149,758	是	149,758	60%
22	合肥	北郡小区(XZQTD156 号地块) 剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
23	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
24	芜湖	东方龙城 9#、14#、15#、16#地块	114,974	344,949	是	344,949	60%
	合计		1,473,952	3,315,669		1,335,834	

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

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

3、公司操盘代建项目储备计容建筑面积 19.81 万平方米。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

## (1) 期末在建项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	顾村 A 单元 10-05 地块	商业	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	9,000,000,000	884,992,758
2	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000		
3	嘉兴	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	135,616,596
4	合肥	信达天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	862,950,000	522,694,049
5	合肥	信达天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	630,100,000	
6	合肥	信达公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	2,154,300,000	284,419,044
7	合肥	信达公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
8	合肥	信达公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	2,584,380,000	129,025,304
9	合肥	银信广场（Q-10-2 地块）	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	290,970,000	21,091,367
10	合肥	翡翠天际 B、C 地块	住宅、商办	50%	80,535	189,362	252,386	252,386	3,271,949,489	2,568,952,339
11	马鞍山	秀山信达城三期（C 地块）	住宅	100%	42,986	106,319	134,227	134,227	501,240,000	90,861,941
12	芜湖	信达蓝湖郡二期（三标段剩余、S3 公寓楼）	商住	100%	7,563	15,119	30,845	30,845	159,229,598	14,561,927
13	芜湖	海上传奇三期（剩余）	住宅	51%	5,403	16,155	39,764	39,764	60,857,140	46,755,932
14	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	50,170,907
15	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	1,494,000,000	234,986,937
16	乌鲁木齐	逸品南山（2015-wxg-012 号地块）	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	233,217,304	44,586,086
17	海口	信达海天下三期二区	住宅	100%	21,912	21,915	29,495	29,495	200,000,000	73,518,395
18	琼海	信达银海御湖二期（琼海度假村项目）	商住	100%	26,200	62,089	79,809	79,809	385,021,800	95,937,366
19	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	55,464,427

20	深圳	信达泰禾金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	439,227,503
21	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	66,863	154,262	203,093	203,093	1,835,735,706	29,333,924
22	合肥	合肥东方蓝海(剩余)	住宅	100%	12,976	32,368	38,877	38,877	355,720,000	17,860,229
23	合肥	东祥府(B)二期商业	商业	60%	2,565	7,177	27,996	27,996	191,554,122	23,626,390
24	合肥	东方樾府	住宅、商业	60%	73,746	170,684	219,655	219,655	1,746,930,000	252,352,352
25	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	695,427,200	491,119,516
26	芜湖	东方龙城 6#地块 1#楼	住宅	60%	7,231	10,923	32,049	32,049	75,821,074	14,171,373
27	芜湖	东方龙城 12#地块 S1、S2楼	商业	60%		3,054	3,054	3,054		
28	芜湖	芜湖东方蓝海二期(剩余)	住宅、商业	65%	26,813	90,157	138,137	138,137	868,014,097	169,532,096
29	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	104,819	187,523	236,805	236,805	1,768,009,362	216,932,849
30	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	1,886,190,000	91,402,982
31	淮南	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	100%	44,057	61,487	84,470	84,470	547,008,785	117,908,628
32	淮南	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	100%	43,199	62,355	88,271	88,271		
33	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	35,963	47,038	60,596	60,596	264,547,671	13,451,992
34	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	42,586	77,305	96,468	96,468	412,017,777	21,414,695
35	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	174,870,000	6,828,703
36	六安	六安东方蓝海二期	住宅、商业	100%	24,316	63,171	93,299	93,299	651,108,700	150,249,058
37	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	20,074	52,152	65,247	65,247		
38	北京	北京东方蓝海中心	住宅、商业	51%	23,731	82,887	138,377	138,377	2,406,751,560	423,514,578
39	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	174,174	188,311	236,879	236,879	758,661,440	221,542,329
40	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%		178,671	220,178	220,178	695,441,160	64,005,321
41	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	2,426,550,000	1,768,961,999
合计					1,662,896	3,381,299	4,655,429	4,655,429	47,282,043,985	9,787,071,892

说明：1、公司操盘代建项目在建计容建筑面积 4.86 万平方米。

## (2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	新开工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000	8,500,000,000	845,975,350
2	合肥	信达天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	630,100,000	236,423,865
3	合肥	信达公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	2,584,380,000	129,025,304
4	合肥	银信广场 (Q-10-2 地块)	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	290,970,000	21,091,367
5	合肥	翡翠天际 B、C 地块	住宅、商办	50%	80,535	189,362	252,386	252,386	3,271,949,489	2,568,952,339
6	海口	信达海天下三期二区	住宅	100%	21,912	21,915	29,495	29,495	200,000,000	73,518,395
7	琼海	信达银海御湖二期(琼海度假村项目)	商住	100%	26,200	62,089	79,809	79,809	385,021,800	95,937,366
8	乌鲁木齐	逸品南山 (2015-wxg-012 号地块)	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	233,217,304	44,586,086
9	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	695,427,200	491,119,516
10	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅	100%	104,819	187,523	234,805	234,805	1,753,077,166	215,100,685
11	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	1,886,190,000	91,402,982
12	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	35,963	47,038	60,596	60,596	264,547,671	13,451,992
13	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	42,586	77,305	96,468	96,468	412,017,777	21,414,695
14	铜陵	铜陵东方蓝海一期商业、二期部分	住宅	100%	86,557	182,373	223,880	223,880	707,297,378	63,108,834
15	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	2,426,550,000	1,768,961,999
合计					761,335	1,426,736	1,955,710	1,955,710	24,240,745,785	6,680,070,775

## (3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	竣工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	信达蓝尊二期 (松江 C19-01 地块二期)	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	154,646,158
2	宁波	格兰郡庭二期 (下应“B”地块项目二期)	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	52,646,155

3	宁波	信达万科公望 (东钱湖 07-7 地块项目二期)	住宅	90%	76,832	96,300	147,557	147,557	1,337,070,000	77,421,290
4	宁波	格兰春晨二期 (3)	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	20,462,602
5	杭州	信达滨江壹品 (杭州上城区 南星单元 B-02 地块)	住宅	80%	33,008	96,750	147,064	147,064	4,774,912,114	560,675,370
6	嘉兴	信达翰林兰庭 二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	132,969,565
7	嘉兴	信达香格里拉 三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	121,619,588
8	合肥	信达天御一期 S1-14 号地块	住宅	100%	32,297	90,431	114,707	114,707	1,069,000,000	159,677,208
9	合肥	信达天御一期 S-13 号剩余地 块	住宅	100%	13,300	22,014	31,451	31,451	180,970,423	51,189,676
10	芜湖	信达蓝湖郡二 期三标段部分	商住	100%	20,150	35,527	35,527	35,527	180,738,021	19,927,800
11	芜湖	外滩府(芜纺四 合院地块)	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	130,391	674,770,000	165,870,407
12	芜湖	海上传奇三期 (部分)	住宅	51%	16,339	74,303	79,149	79,149	444,522,860	93,065,826
13	马鞍山	秀山信达城二 期(D 地块)	住宅	100%	35,948	98,383	123,511	123,511	440,000,000	22,397,006
14	琼海	信达银海御湖 一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	1,410,750
15	合肥	合肥东方蓝海 (部分)	住宅、 商业	100%	28,525	71,151	95,204	95,204	647,830,000	18,227,792
16	合肥	东祥府住宅部 分	住宅	60%	26,722	74,768	77,788	77,788	531,837,578	65,102,534
17	合肥	北郡小区二期	住宅	82%	50,188	98,902	130,240	130,240	724,700,000	103,345,437
18	芜湖	东方龙城 6#地 块 2#楼	住宅	60%	61,885	12,835	12,835	12,835	1,001,396,551	294,694,683
19	芜湖	东方龙城 5#地 块 5#、6#楼	住宅	60%		44,624	52,006	52,006		
20	芜湖	东方龙城 12#地 块 1#、2#楼	住宅	60%		60,847	99,558	99,558		
21	芜湖	东方龙城 13#地 块	住宅	60%		97,199	128,748	128,748		
22	芜湖	芜湖东方蓝海 二期(部分)	住宅、 商业	65%	8,827	45,475	45,475	45,475	195,884,703	88,517,903
23	淮南	碧荷庭一期(剩 余会所)	住宅、 商业	100%	1,313	3,294	3,294	3,294	5,857,713	2,203,516
24	淮南	碧荷庭二期	住宅、 商业	100%	37,911	95,065	95,065	95,065	337,020,629	31,451,593
25	淮南	山南新区芙蓉 苑(安置点三)	配套	100%	49,000	15,951	16,058	16,058	47,190,973	33,681,378
合计					759,194	1,708,529	2,162,459	2,162,459	17,309,457,237	2,271,204,237



## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	信达蓝爵	住宅	160	0
2	上海	信达蓝庭	商铺	2,062	2,062
3	上海	信达蓝尊	住宅	1,838	1,380
4	上海	信达蓝尊二期	住宅	54,996	42,264
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	14,376	1,887
6	宁波	格兰星辰	住宅	4,432	4,432
7	宁波	格兰郡庭	住宅	2,597	430
8	宁波	格兰郡庭二期	住宅	12,327	11,159
9	宁波	黄河街 27 院	商办(公寓)	8,366	482
10	宁波	信达万科东望	住宅	114	114
11	宁波	信达万科公望	住宅	65,830	51,431
12	嘉兴	信达香格里一期	住宅	2,321	2,192
13	嘉兴	信达香格里二期	商铺	5,829	5,613
14	嘉兴	信达香格里三期	住宅	10,415	10,415
15	嘉兴	翰林兰庭一期	住宅	160	0
16	嘉兴	翰林兰庭二期	住宅	64,254	33,764
17	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	665	115
18	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	28,421	21,408
19	嘉兴	东方禾苑	住宅	19,270	7,941
20	杭州	信达滨江壹品	住宅	56,766	56,904
21	杭州	杭州东元府	住宅	28,167	24,791
22	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	25,575	8,218
23	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	51,365	21,834
24	台州	都市春天	商铺	4,393	715
25	台州	兰韵春天	住宅	5,702	2,638
26	合肥	信达西山银杏二期	住宅	10,299	0
27	合肥	建银大厦	办公	707	707
28	合肥	新城国际	商办	5,435	0
29	合肥	新城国际三期 D 座	商办	15,612	4,006
30	合肥	信达天御一期	住宅	589	0
31	合肥	信达天御悦澜园	住宅	230	230
32	合肥	信达天御左岸广场	商办(公寓)	18,247	2,943
33	合肥	信达天御枫丹阁	住宅	23,268	23,268
34	合肥	信达天御 s18	商住	64,801	9,470
35	合肥	信达公园里一二期	住宅	112,964	112,643
36	合肥	信达公园里三期	住宅	106,337	101,946
37	合肥	翡翠天际	住宅	45,777	8,494
38	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	136,701	89,507
39	合肥	高新馥邦天下	住宅	9,826	9,826
40	合肥	肥东东方樾府	住宅	130,563	50,088
41	合肥	家天下北郡	住宅	25,523	19,723
42	合肥	环美家天下	住宅	9,612	3,730
43	合肥	合肥和平盛世	住宅	1,232	1,232
44	合肥	万振东祥府	商铺	6,621	3,508
45	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	38,050	5,489
46	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	4,716	974
47	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	8,701	2,950
48	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	75,612	72,956
49	芜湖	海上传奇一期	住宅	480	132
50	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0
51	芜湖	海上传奇三期	住宅	420	140
52	芜湖	海上传奇四期	住宅	45,686	43,697

53	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
54	芜湖	信达蓝湖郡一期	商铺	18,130	274
55	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	501	95
56	芜湖	信达蓝湖郡 S3 号楼	住宅	6,309	6,309
57	芜湖	外滩府一期	住宅	17,925	17,900
58	芜湖	翡丽世家	住宅	48,240	7,869
59	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	75,890	42,963
60	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	35,940	20,240
61	六安	六安东方蓝海	住宅	61,549	29,123
62	淮南	长淮信达地产本部	住宅	658	658
63	淮南	山南舜耕华府	住宅	33,041	10,409
64	淮南	山南舜耕樾府	住宅	21,642	8,439
65	淮南	碧荷庭	商铺	1,355	1,270
66	淮南	松石居	商铺	466	0
67	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	166,637	117,588
68	太原	信达国际金融中心	商办	98,135	27,726
69	青岛	振业大厦 1 至 3 层部分	商铺	9,573	9,573
70	青岛	千禧银杏苑一期	住宅	1,621	0
71	青岛	千禧银杏苑二期	住宅	346	0
72	青岛	信达·蓝庭福邸	办公	12,385	4,874
73	乌鲁木齐	雅山新天地 AB 区	住宅	204	0
74	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区	住宅	17,963	9,273
75	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,766	0
76	海口	信达·海天下三期 II 区	住宅	9,233	7,738
77	海口	信达·海天下四期	住宅	1,119	1,119
78	琼海	信达·银海御湖	住宅	36,992	33,180
79	重庆	信达滨江蓝庭	商办	14,258	6,096
80	重庆	信达国际	商办	109,468	18,375
81	北京	北京东方蓝海	住宅	8,651	926
		合计		2,180,202	1,261,859

说明：1、表中未含公司参股项目。

2、公司累计实现权益销售面积 149.07 万平方米，权益销售额 309.68 亿元。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	10,527.52	10,527.52	485.34	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	94.31	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	861.00	630.00	10.24	否
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	其他	1,059.08	1,059.08	631.21	19.62	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	39.35	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	2,999.73	140.46	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7,817.00	7,817.00	269.63	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	12,673.40	12,642.86	12,227.61	953.86	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22,226.90	20,361.10	2,844.77	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	67.31	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,769.76	1,735.95	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	14,500.01	1,665.00	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	35.00	否
14	宁波	解放南路 239 号	商业办公	234.94	234.94	234.94	22.17	否
15	宁波	华侨城中心路	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	244.92	否

		671-679						
16	宁波	北仑华山路 278 号 1 幢	商业	94.20	94.20	94.20	2.54	否
17	宁波	玫瑰花园 5#楼 102	办公	89.20	89.20	89.20	0.50	否
18	台州	椒江区江城南路 114-1、114-2、114-3 号	商业	97.27	97.27	97.27	12.00	否
19	台州	兰韵春天	商业	551.57	551.57	551.57	23.8	否
20	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,469.60	7,045.60	360.00	否
21	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	454.00	否
22	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	14,733.88	13,958.01	363.00	否
23	合肥	家天下	商业	76,885.34	58,888.42	56,612.42	2,501.79	否
24	芜湖	星悦汇	商业	20,672.00	17,214.00	13,837.26	593.00	否
25	芜湖	东方龙城	商业	12,612.98	12,612.98	10,909.75	56.26	否
26	淮南	上东锦城	商业	22,943.52	22,943.52	4,234.91	205.07	否
27	淮南	支架村	商业	4,923.68	4,923.68	1,544.94	13.91	否
28	淮南	水云庭	商业	18,374.28	16,109.13	10,236.10	318.71	否
29	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	36,763.85	914.79	否
30	淮南	居仁村	商业	9,218.88	9,218.88	8,562.84	151.96	否
31	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	3,392.00	135.35	否
32	马鞍山	秀山信达城	商业	7,358.96	5,225.21	1,981.71	22.00	否
33	重庆	重庆信达国际	商业办公	74,521.48	34,191.00	26,368.00	1,400.00	否
34	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	4.65	否
35	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,729.89	112.7	否
36	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	48.14	否
		合计		474,139.62	379,954.32	302,524.35	16,322.10	

备注：广州建和中心于 2018 年 6 月份处置 1,489.83 平方米。

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
4,087,045.71	6.31	198,863.95

期末融资总额	4,087,045.71
其中：银行贷款	643,782.82
信托贷款	861,500.00
债券融资	1,242,000.00
其他融资	1,339,762.89
最高融资成本(%)	9.9
利息资本化比例(%)	69.18

备注：此外，本公司其他应付款中关联方计息款为 21.81 亿元。  
资本化利息金额不含合同负债融资成分。

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

项目	长期股权投资	可供出售金融资产	交易性金融资产	其他非流动金融资产	股权投资总额	备注
本年期末余额	23.31	0.00	6.35	18.48	48.14	
上年期末余额	23.51	26.79	0.00	0.00	50.30	
股权投资变动额	-0.20	-26.79	6.35	18.48	-2.16	
股权投资变动幅度(%)	-0.85	不适用	不适用	不适用	-4.29	

注：1、按照最新会计准则要求，可供出售金融资产重新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。

2、股权投资情况详见附注七、2“交易性金融资产”，11“长期股权投资”，12“其他非流动金融资产”。

**(1) 重大的股权投资**

√适用 □不适用

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

被投资的公司名称	主要业务	主要合作方	资金来源	报告期内出资额(万元)	持股比例/实缴出资额比例	投资项目	本期投资盈亏(万元)	是否涉诉	备注
宁波广盛房地产有限公司	房地产开发与经营	浙江范迪投资控股集团有限公司	自有资金	2,200.00	20.00%	白鹤地块项目	-383.09	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业(有限合伙)	投资、咨询	新余粤稳伍号投资合伙企业(有限合伙)、新余粤稳陆号投资合伙企业(有限合伙)	自有资金	19,000.00	42.56%	佛山市狮山镇家能工业区改造项目	3,146.43	否	投资盈亏来源于公允价值变动
北京未来创客科技有限责任公司	房地产经济业务、物业管理	北京慧搏投资顾问有限公司	自有资金	154.71	35.00%	东方蓝海中心物业服务、写字楼招商	-65.55	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益
金海湖新区和盛置业有限公司	房地产开发与经营	贵州和盛房地产开发有限公司	自有资金	400.00	20.00%	信达碧阳未来城项目	3,326.53	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益
合肥宇信龙置业有限公司	房地产开发与经营	合肥业昊房地产开发有限公司	自有资金	25,000.00	50.00%	锦绣龙川项目	-77.28	否	投资盈亏来源于权益法核算确认投资收益

注 1：本表所列新增股权投资均为公司期末在长期股权投资、交易性金融资产、其他非流动金融资产核算的股权投资项目，详见附注七、2“交易性金融资产”，11“长期股权投资”，12“其他非流动金融资产”，附注九、3“在合营企业或联营企业中的权益”。

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

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

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资资产名称	资金来源	期初投资成本	期初账面价值	报告期内投资成本变动	本期公允价值变动	期末账面价值
佛山容桂 204 号项目	自有资金	65,207,300.00	68,001,900.00	-65,207,300.00	-2,794,600.00	0
山东大宇株洲路项目	自有资金	438,000,000.00	444,079,497.92	12,000,000.00	32,911,345.32	488,990,843.24
中岱项目	自有资金			48,000,000.00		48,000,000.00
领锐资产管理股份有限公司	自有资金	149,159,640.32	143,346,642.41	-149,159,640.32	5,812,997.91	0
中投信用担保有限公司	自有资金	30,000,000.00	0		0	0
乌鲁木齐商业银行	自有资金	52,275.00	119,020.05	470,478.00	722,096.40	1,311,594.45
上海立瓴投资管理有限公司	自有资金	50,000,000.00	50,000,000.00		0	50,000,000.00
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)	自有资金	499,000,000.00	487,066,584.55		14,390,356.32	501,456,940.87
芜湖信丰投资中心(有限合伙)	自有资金	330,000,000.00	328,084,204.08		3,861,833.77	331,946,037.85
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)	自有资金	280,392,156.86	279,108,011.51	-280,392,156.86	1,284,145.35	0
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)	自有资金	1,340,000,000.00	1,342,608,761.91		4,275,971.65	1,346,884,733.56
芜湖米兰时代投资中心(有限合伙)	自有资金	30,000,000.00	29,786,398.88		438,852.54	30,225,251.42
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业	自有资金	-		190,000,000.00	31,464,254.86	221,464,254.86
理财产品	自有资金	500,000,000.00	500,000,000.00	200,000,000.00		700,000,000.00
合计		3,711,811,372.18	3,672,201,021.31	-44,288,619.18	92,367,254.12	3,720,279,656.25

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	资产出售定价原则	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益(税前)	是否为关联交易	资产出售为公司贡献的税前收益占利润总额的比例(%)	所涉及的债权债务是否已全部转移
自然人	广州建和中心大厦 13 层办公房	评估价值	2018 年 6 月 15 日	2,979.66	168.77	1,558.37	否	0.46	是
华浩信联（北京）科贸有限公司	领锐资产管理股份有限公司	评估价值	2018 年 11 月 7 日	24,761.00	0.00	10,426.34	否	3.10	是

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要子公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例 (%)	注册资本	总资产	净资产	归属母公司净利润
长淮信达地产	房地产开发等	100.00	513,664.32	2,328,617.45	825,687.79	74,706.01
上海信达银泰	房地产开发等	100.00	41,827.58	1,307,338.97	321,349.36	14,712.01
浙江信达地产	房地产开发等	100.00	40,000.00	1,794,293.72	321,817.58	67,768.83
安徽信达房产	房地产开发等	100.00	40,000.00	2,666,779.21	224,019.29	46,112.26
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100.00	50,000.00	506,224.44	128,524.19	17,896.70
广东信达地产	房地产开发等	100.00	30,000.00	352,081.77	-25,111.00	-20,096.82

备注：

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

2. 报告期内，对公司净利润影响超过10%的子公司有：长淮信达地产（营业收入54.52亿元，营业利润12.34亿元）；浙江信达地产（营业收入50.08亿元，营业利润12.29亿元）；安徽信达地产（营业收入50.63亿元，营业利润7.75亿元）。

3. 报告期内，对公司合并经营业绩有重大影响的子公司业绩未出现大幅波动。

4. 报告期内，公司新设成立安徽信万华房地产开发有限公司、宁波新荟投资有限公司、佛山市启源房地产有限公司、用于房产项目的开发和经营。

5. 报告期内，公司发行股票购买长淮信达地产100%股权；以现金10710万元收购合肥中环融城置业有限公司70%股权；以现金7140万元收购合肥中环亿城置业有限公司70%股权。

6. 报告期内公司处置安徽信达银地置业有限公司100%股权。

新设、收购和处置子公司情况详见审计报告附注八、合并范围的变更。

7. 重要参股公司（非控股公司）情况详见审计报告附注七、2“交易性金融资产”，11“长期股权投资”，12“其他非流动金融资产”，附注九、3“在合营企业或联营企业中的权益”。

## (八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	期末基金规模	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）	45100	公司为有限合伙人，持股比例 99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	2018 年公司作为有限合伙人认缴基金份额 1200 万元，累计出资 45000 万元。目前该基金运作正常。

宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	60100	公司为有限合伙人，持股比例 99.77%	以股权形式投资参与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 43425 万元。目前基金运作正常。
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	60600	公司为有限合伙人，持股比例 66.36%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 39500 万元。目前基金运作正常。

注：1. 截止 2018 年末，公司控制的宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙），已无投资项目。

2. 公司已从芜湖沁信股权投资管理合伙企业（有限合伙）退伙，具体情况详见附注八、“合并范围的变更”

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一） 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2019 年 3 月 5 日，在政府工作报告中指出，坚持稳中求进工作总基调，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心；2019 年国内生产总值增长预期目标是 6%—6.5%。总体来看，保持我国经济平稳增长需要一个平稳的房地产市场。

政府工作报告进一步提出，“深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”。展望未来，地方政府将落实城市主体责任，既坚持“稳地价稳房价稳预期”的原则性，同时也采取“一城一策”的灵活性，既遏制投机炒房需求，同时也支持和保障合理的自住需求，因此能够保持市场总体稳定，防止市场大起大落。政府工作报告还强调了“将长三角区域一体化发展上升为国家战略”，“落实粤港澳大湾区建设规划”，“京津冀协同发展”，主要城市群依然有一定的市场空间。

在政策持续严控投资投机需求的背景下，房地产业发展空间的决定性因素是实际需求，因此理性的刚性需求和改善型需求将成为市场主流，客户对房企产品打造能力和物业服务水平的要求将进一步提高。其次，长租公寓、特色小镇、旅游地产、养老地产等细分市场的进入门槛将进一步提高，对房地产企业的综合开发运营能力提出了更高的要求。与此同时，行业集中度还会继续提高，房地产企业优胜劣汰加剧，一些企业退出房地产或选择项目转让，优势房企行业并购重组机会将增多，并购与公开市场拿地一样，将成为优势房企获取项目的重要渠道。

综上所述，当前中国房地产市场挑战与机遇并存，房地产企业要立于不败之地，不仅要提高专业开发与管理能力，还要找准战略定位，塑造企业核心竞争力，形成内涵式发展和外延式发展齐头并进的持续发展能力。

#### （二） 公司发展战略

√适用 □不适用

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将发挥信达系统的资源优势和品牌效应，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来战略定位为：坚持“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，持续发挥中国信达背景资源和协同合力，打造专业化、差异



化、特色化发展模式，建立地产开发、协同并购、专业服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有广阔发展空间的综合开发投资服务商。

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、珠三角、环渤海、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市及区域中心城市，根据公司集团管控能力持续优化城市布局。

公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产、长租公寓、特色小镇等新业态。

公司将秉持“建筑传递梦想”的企业愿景和“实践中国人居梦想”的社会责任理念，以提供宜居产品、品质生活为己任，将梦想中的建筑家园和生活希冀传递给千家万户，努力满足客户需求，提高客户满意度。

### （三） 经营计划

适用 不适用

2019年，面对复杂严峻的市场形势，公司将贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“守正出新、变中求进”，坚持“深化改革、强化管理”，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，继续推进销售回款、协同拓展、能力提升等重点工作，务实推进公司高质量发展。2019年，公司计划签约权益销售额270亿元，权益回款额240亿元；计划新开工面积100万平方米，计划竣工面积170万平方米。公司将根据市场形势，合理统筹安排各项经营计划。

（1）继续推进销售回款攻坚战，准确把握市场形势，精准制定营销策略，强化销售考核，通过快速开发、快速销售、快速回款，努力提高公司运营效率。

（2）依托中国信达资源优势，加强集团协同，紧抓并购重组、监管代建等业务机会，丰富公司业务模式，扩大公司项目来源，提高持续发展能力。

（3）持续提升公司专业能力，围绕设计管理体系优化、财务共享、信息化建设、项目运营管理、成本管理、商业运营、物业管理等方面重点提升。

（4）统筹系统资金安排，强化资金计划编制的准确性和执行的严肃性，同时创新融资方式，拓展融资渠道，努力控制资金成本，提高资金使用效率。

（5）完善激励约束机制与人才薪酬机制，优化选人用人机制，调动公司上下的工作积极性和创造性，激发企业内生活力和动力。

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

### （四） 可能面对的风险

适用 不适用

#### （1） 市场风险

房地产调控持续进行，政府将保持调控政策的连续性与稳定性，同时加快建立房地产市场平稳健康发展的长效机制。在“稳地价稳房价稳预期”的政策导向下，部分购房者将持币观望，市场营销的难度可能增加。为此公司将加强市场分析和客户定位，制定有效的营销策略，加快销售回款，提高市场应变能力。

## (2) 行业风险

行业集中度还在持续提升，优胜劣汰加剧，标杆房企将占据更多市场份额，中小房企面临更大的竞争压力，部分房企将逐步退出市场，行业并购重组机会将增多。为此公司将发挥战略引领作用，注重提升专业开发与并购能力，努力形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式，继续提高企业核心竞争力和品牌影响力。

## (3) 利率风险

中国稳健的货币政策将保持“松紧适度”，但金融监管部门仍然担心过多资金流入房地产，因此房地产企业融资仍然存在一些限制，金融机构对于房企融资利率的要求还比较高，房企面临一定的利率风险。为此公司将加强房企融资政策跟踪，创新融资方式，拓宽融资渠道，努力控制资金成本。

## (4) 财务风险

公司顺利完成重大资产重组，降低了公司资产负债率，改善了公司财务状况，但随着公司资产规模的扩大和进入城市的增加，公司进一步发展依然有一定的资金需求。为此公司将根据市场形势变化，量入为出，合理安排销售、开竣工和投融资计划，同时加强资金集中统筹管理，提高资金使用效率，确保现金流安全。

## (五) 其他

适用 不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2015年3月19日，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的有关规定，进一步对《公司章程》中有关利润分配的条款进行修订，该事项已经公司第六十五次（2014年度）会议审议通过，公司现行的利润分配具体政策如下：

#### 1. 公司利润分配政策的基本原则：

(1) 公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利。

(2) 公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

(3) 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

#### 2. 公司利润分配具体政策如下：

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

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

公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议进行中期现金分配。

(3) 公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

(4) 公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

(4.1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

(4.2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

(4.3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

2018年5月4日，公司实施了2017年度每10股派发现金红利1.20元（含税）的分配方案，派发现金红利182,911,253.04元。具体情况详见公司于2018年4月26日在上海证券交易所网站上刊登的《信达地产股份有限公司2017年年度权益分派实施公告》（临2018-038号）。报告期内，公司严格执行了有关分红原则及政策，分红标准及比例清晰明确，相关的决策程序和监督机制完备，独立董事尽职履责并发表意见，切实维护了股东特别是中小股东的合法权益。

2019年3月27日，经公司第十一届董事会第十二次（2018年度）会议审议，全体董事一致通过，同意公司2018年度进行利润分配，以实施利润分配股权登记日A股总股本为基数，每10股派发现金红利1.20元（含税），派发现金红利总金额342,225,431.40元，不进行资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见。

2018年度，公司现金分红总额占当年归属上市公司股东净利润的比率为15.91%，符合公司《章程》、《关于股东分红回报规划（2018-2020）》的相关要求。2017年度公司现金分红占净利润的比例未到达《上海证券交易所上市公司现金分红指引》鼓励的30%比例。

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

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

## (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018年	0	1.20	0	342,225,431.40	2,150,970,038.95	15.91
2017年	0	1.20	0	182,911,253.04	1,011,287,680.85	18.09
2016年	0	1.20	0	182,911,253.04	880,995,400.97	20.76

**(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐。”	承诺履行完毕为止	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司之间的诉讼尚未结案，涉及承诺尚在履行中。	公司正在积极推进处置中。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	中国信达、淮矿集团	1、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度。2、经各方协商，标的公司承诺期为本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度，2018 年至 2020 年连续三个会计年度合计净利润预测数为 25.90 亿元。	2018-1-18	是	是	无	依承诺履行

	解决同业竞争	淮矿集团	<p>就同业竞争相关事项，本公司作出如下声明与承诺：                  本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。截至本承诺函出具之日，本公司下属上海东方蓝海置业有限公司（以下简称“上海东方蓝海”）持有的“东方蓝海国际广场项目”已完成竣工验收及部分出售，剩余部分用于对外出租；本公司确认，上海东方蓝海除“东方蓝海国际广场项目”外未持有其他拟建、在建或完工项目，上海东方蓝海将在现有范围内继续出租或逐步出售，不会通过任何方式新增新的房地产开发项目，逐步消除该等情形。                  除上海东方蓝海、淮矿地产外，本公司和本公司直接或间接控制的企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司土地一级开发、房地产开发等主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会以全资或控股方式投资任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业；本公司和直接或间接控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。                  本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。</p>	2018-4-10	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	淮矿集团	<p>本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。本公司将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。                  对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会、股东会或股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。                  本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时将主动依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。                  本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
	股份限售	中国信达	<p>一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行

			<p>二、本次交易完成后 6 个月内如信达地产股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长 6 个月。</p> <p>三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在信达地产拥有权益的股份。</p> <p>四、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p>					
股份限售	淮矿集团	<p>一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。</p> <p>二、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在该上市公司拥有权益的股份。</p> <p>三、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行	
股份限售	信达投资	<p>本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行	
股份限售	海南建信	<p>本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行	
其他	中国信达、信达投资	<p>1、保证上市公司人员独立</p> <p>(1) 保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。</p> <p>(2) 保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。</p> <p>(3) 保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。</p> <p>2、保证上市公司财务独立</p> <p>(1) 保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行	

			<p>财务管理制度。</p> <p>(2) 保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。</p> <p>(3) 保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。</p> <p>3、保证上市公司机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>(2) 保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>4、保证上市公司资产独立、完整</p> <p>(1) 保证上市公司及其子公司资产的独立完整。</p> <p>(2) 保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。</p> <p>5、保证上市公司业务独立</p> <p>(1) 保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。</p> <p>(2) 保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p> <p>若本公司违反上述承诺，将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>					
	置入资产价值保证及补偿	中国信达	<p>就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担的前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行



			60%进行赔偿。					
	淮矿集团		就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的 40%进行赔偿。	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
置入资产价值保证及补偿	淮矿集团		就本次交易淮矿地产市政府大院土地使用权置换事项，本公司作出确认如下：本公司将持有的市政府大院的土地使用权以增资的方式出资到淮矿地产，当前淮矿地产持有土地证号为“淮国用（2011）030076”的建设用地使用权。由于市政府大院地块按原规划进行开发建设将会破坏其所在区域生态环境及市政府老干部反对等原因无法开发建设。为此，淮南市人民政府政府（以下简称“市政府”）表示将依据 2015 年 7 月 6 日中共淮南市委办公室（以下简称“市委办”）作出的编号为“第 14 号”《会议纪要》，收回市政府大院的土地使用权，之后将以等值（市政府大院约 3 亿元及淮矿集团购买矿务宾馆的 2.5 亿的土地价款）的山南新区约 600 亩的土地使用权面积置换予淮矿地产（或其子公司）。淮矿地产当前已取得 131 亩置换地块，并作价增资至淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司，淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司已取得皖（2017）淮南市不动产权第 0020205 号、第 0020202 号《不动产权证书》。本公司确认，淮矿地产（或其子公司）将依照“第 14 号”《会议纪要》继续通过置换方式取得山南地区土地使用权。如淮矿地产（或其子公司）届时未能取得前述土地使用权，本公司将无条件向淮矿地产支付未置换地块对应的等值现金。	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
置入资产价值保证及补偿	中国信达		就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同〉的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行

			<p>架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如准矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至准矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时准矿地产及准矿地产全体股东同意的其他方式对于准矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60%承担赔偿责任。</p>					
		<p>准矿集团</p>	<p>就本次交易前准矿地产下属公司准矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于准矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同〉的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如准矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至准矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时准矿地产及准矿地产全体股东同意的其他方式对于准矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 40%承担赔偿责任。</p>	<p>2018-1-18</p>	<p>否</p>	<p>是</p>	<p>无</p>	<p>依承诺履行</p>

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

根据公司与 中国信达及淮矿集团签署的《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》，盈利预测补偿期间，中国信达、淮矿集团承诺的净利润依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》(安永华明(2018)专字第 61210341\_I01 号)载明的测算值确定。按照前述原则，因本次重大资产重组在 2018 年实施完毕，中国信达、淮矿集团承诺，标的公司长淮信达地产在本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度合计净利润不低于人民币 25.90 亿元。

根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《信达地产股份有限公司 2018 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告》(安永华明(2019)专字第 61210341\_I01 号)，交易标的淮矿地产(现为长淮信达地产有限公司)2018 年度扣非归母净利润为 8.14 亿元，已完成三年业绩承诺总额的 31.44%。

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

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

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

2017 年，财政部先后修订并发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)，《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下统称“新金融工具准则”)等五项会计准则。根据准则规定，境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行收入准则及金融工具准则；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行金融工具准则，自 2020 年 1 月 1 日起施行收入准则，同时允许及鼓励企业提前执行。根据衔接规定，公司无需重述前期可比数，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。对公司财务报表的影响请参见本报告附注五、29“重要会计政策和会计估计的变更”。

2018 年 6 月 15 日，财政部颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，要求执行企业会计准则的非金融企业按照修订后的一般企业财务报表格式编制财务报表。对公司财务报表的影响请参见本报告附注五、29“重要会计政策和会计估计的变更”。

2018 年 12 月 7 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。根据准则规定，境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。母公司或子公司在境外上市且按照国际财务报告准则或企业会计准则编

制其境外财务报表的企业，可以提前执行本准则。本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则衔接规定，公司无需重述前期可比数，但应当对期初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。上述新租赁准则实施不会对公司财务报表产生重大影响，对 2019 报告期间的期初留存收益及其他综合收益、2019 年度的损益产生的影响，详见公司后期披露信息。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	4,260,000
境内会计师事务所审计年限	4

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	570,000
财务顾问	申万宏源证券承销保荐有限责任公司	9,900,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项  本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

适用  不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案</p> <p>公司全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审，2009 年 2 月 17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第 379 号《民事裁定书》，裁定：1. 指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2. 再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第 32 号）的执行。2009 年 8 月 2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第 33 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月 25 日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定：1. 本案由本院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。</p> <p>2011 年 5 月，山东省高级人民法院组织双方进行调解，现在案件处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。</p> <p>2018 年 12 月 1 日，兴源公司就法院继续查封其名下的房产向青岛市中级人民法院提出执行异议，2019 年 3 月 8 日，青岛信达荣昌收到青岛市中级人民法院作出（2018）鲁 02 执异 508 号《执行裁定书》，撤销（2002）青执一督字第 43-1 号民事裁定和 2004 年 4 月 14 日的执行通知；维持青岛中院（2002）青执一字第 43 号不予执行民事裁定和 2003 年 3 月 27 日作出的终结执行民事裁定。在法定期限内，青岛信达荣昌已经依法定程序向山东省高院提起复议申请，该案正在法院审查阶段。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见 2008 年之后各年度报告。</p>

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

适用  不适用

**(三) 其他说明**

适用  不适用

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

适用  不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>2018年6月28日，公司收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号），并开始实施本次重大资产重组事宜。2018年7月12日，经淮南市工商行政管理局核准，长淮信达地产已就本次发行股份购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续。本次工商变更登记完成后，交易对方持有的长淮信达地产100%股权已过户至公司名下。2018年7月16日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产出具了安永华明(2018)验字第61210341_A01号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》。2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公</p>	<p>具体情况请详见公司于2018年6月29日披露的《关于公司发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证监会核准批复的公告》（临2018-047号），于2018年7月13日披露的《关于公司发行股份购买资产暨关联交易之标的资产过户完成的公告》（临2018-049号），于7月28日披露的《关于公司发行股份购买资产暨关联交易之发行结果暨股份变动的公告》（临2018-054号），于8月28日披露的《公司重大资产重组相关工商变更登记完成的公告》（临2018-057号）。</p>

司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次交易资产交割日为 2018 年 7 月 27 日，交割审计基准日为 2018 年 7 月 31 日，过渡期间为 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日。截至公告日，公司重大资产重组相关工商变更登记完成，取得北京市工商行政管理局东城分局换发的统一社会信用代码为 911100001015301828 的《营业执照》，注册资本由 1,524,260,442 元人民币变更为 2,851,878,595 元人民币，同时完成了《公司章程》的工商备案。

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

根据信达地产与中国信达及淮矿集团签署的《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》，盈利预测补偿期间，中国信达、淮矿集团承诺的净利润依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》(安永华明(2018)专字第 61210341\_I01 号)载明的测算值确定。按照前述原则，因本次重大资产重组在 2018 年实施完毕，中国信达、淮矿集团承诺，标的公司长淮信达地产在本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度合计净利润不低于人民币 25.90 亿元。

根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《信达地产股份有限公司 2018 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告》(安永华明(2019)专字第 61210341\_I01 号)，交易标的淮矿地产(现为长淮信达地产有限公司)2018 年度扣非归母净利润为 8.14 亿元，已完成三年业绩承诺总额的 31.44%。

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>公司全资子公司安徽信达房产及公司关联方中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司、信达投资对问题房地产项目以股权及债权收购相结合方式进行共同投资。其中，安徽信达房产出资 17,850 万元收购项目公司 70% 股权。信达投资出资 7,650 万元收购项目公司 30% 股权并提供股东借款 26,500 万元；中国信达出资 107,000 万元收购项目公司不良债权。本次股权收购完成后，项目公司将成为安徽信达房产控股子公司，由安徽信达房产负责开发运营。</p>	<p>《信达地产关于公司与关联方共同投资暨关联交易公告》见公司 2018 年 9 月 4 日(临 2018-062 号)公告。</p>

<p>公司全资子公司安徽信达房地产开发有限公司与公司关联方中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司合作，对中国信达通过安徽省产权交易中心获得的安徽马鞍山某房地产项目土地使用权及在建工程的问题资产进行盘活重整。其中，中国信达出资 1,000 万元设立全资项目公司，安徽信达房产出资 4,000 万元对项目公司增资，持有 80% 股权。本次增资完成后，项目公司将成为安徽信达房产控股子公司，由安徽信达房产负责重整开发。</p>	<p>《信达地产关于公司与关联方共同投资暨关联交易公告》见公司 2018 年 11 月 14 日（临 2018-074 号）公告。</p>
--	---

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用  不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用  不适用

**(四) 关联债权债务往来**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用  不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用  不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
南洋商业银行(中国)有限公司	其他关联人	0.00	0.00	0.00	160,672,425.00	-160,672,425.00	0.00
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他关联人	0.00	0.00	0.00	969,533,333.15	-969,533,333.15	0.00
中国信达资产管理股份有限公司	间接控股股东	0.00	0.00	0.00	0.00	2,575,953,593.76	2,575,953,593.76
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联人	0.00	0.00	0.00	0.00	407,385,160.43	407,385,160.43
合计		0.00	0.00	0.00	1,130,205,758.15	1,853,132,996.04	2,983,338,754.19
关联债权债务形成原因		本表资金余额为公司与对方单位的借款、应付利息余额。					
关联债权债务对公司的影响		关联债权债务的利息主要资本化处理。					

**(五) 其他**

适用  不适用



## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

□适用 √不适用

## 2、承包情况

□适用 √不适用

## 3、租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	90,500.00	2016年6月24日	2016年6月24日	2018年6月23日	连带责任担保	是	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017年1月10日	2017年1月10日	2020年1月9日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	宁波融创东新置业有限公司	9,900.00	2016年9月18日	2016年9月18日	2019年9月18日	连带责任担保	是	否	0	否	是	合营公司
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2017年12月18日	2017年12月18日	2019年12月25日	连带责任担保	是	否	0	否	是	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	45,000.00	2017年3月31日	2017年3月31日	2020年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
北京信达房地产开发有限公司	全资子公司	北京昌基鸿业房地产开发有限公司	29,000.00	2017年12月28日	2017年12月28日	2018年12月15日	连带责任担保	是	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	19,722.50	2018年1月3日	2018年1月3日	2021年1月3日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	22,976.10	2018年7月31日	2018年7月31日	2021年7月31日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-141,583.90
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	119,816.10
<b>公司及其子公司对子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	-39,295.33
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,609,430.00
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>	
担保总额（A+B）	1,729,246.10
担保总额占公司净资产的比例（%）	82.84
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	1,589,496.10
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,589,496.10
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	41.32	7.00	0
券商理财产品	自有资金	3.53	0	0
其他	自有资金	3.00	0	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
银行	浮动收益型	200,000,000.00	2018/3/5	2018/4/9	自有资金	投资于存放同业等货币市场工具和(或)资产管理计划,该资产管理计划投资于债券、存放同业、信托受益权、财产收益权等固定收益品种		4.20%		805,479.50	200,000,000.00	是		
银行	浮动收益型	200,000,000.00	2018/4/25	2018/7/18	自有资金	投资于存放同业等货币市场工具和(或)资产管理计划,该资产管理计划投资于债券、存放同业、信托受益权、财产收益权等固定收益品种		4.10%		1,887,123.30	200,000,000.00	是		
银行	浮动收益型	60,000,000.00	2018/8/24	2018/9/13	自有资金	投资于存放同业等货币市场工具和(或)资产管理计划,该资产管理计划投资于债券、存放同业、信托受益权、财产收益权等固定收益品种		3.90%		129,863.01	60,000,000.00	是		
银行	浮动收益型	50,000,000.00	2018/9/12	2018/10/10	自有资金	投资于存放同业等货币市场工具和(或)资产管理计划,该资产管理计划投资于债券、存放同业、信托受益权、财产收益权等固定收益品种		3.90%		149,589.04	50,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	90,000,000.00	2018/1/4	2018/2/5	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		4.50%		355,068.49	90,000,000.00	是		
银	保本	90,000,000.00	2018/2/6	2018/3/9	自有	投资于名义金额与产品募集		3.90%		298,109.59	90,000,000.00	是		

行	浮动收益				资金	金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益								
银行	保本浮动收益	90,000,000.00	2018/3/9	2018/4/9	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.50%		267,534.25	90,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	90,000,000.00	2018/4/9	2018/5/10	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.90%		298,109.59	90,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	72,000,000.00	2018/5/10	2018/6/11	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.50%		220,931.51	72,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	73,000,000.00	2018/6/11	2018/7/12	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		4.00%		248,000.00	73,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	72,000,000.00	2018/7/12	2018/8/13	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		4.40%		277,742.47	72,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	72,000,000.00	2018/8/14	2018/9/14	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		4.00%		244,602.74	72,000,000.00	是		
银行	保本浮动	72,000,000.00	2018/9/14	2018/10/15	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金		3.70%		226,257.53	72,000,000.00	是		

	收益					融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益								
银行	保本浮动收益	72,000,000.00	2018/10/15	2018/11/15	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.65%		223,200.00	72,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	71,000,000.00	2018/11/15	2018/12/17	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.65%		227,200.00	71,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2018/8/15	2018/9/17	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.55%		962,876.71	300,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	400,000,000.00	2018/8/15	2018/9/17	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.55%		1,283,835.62	400,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	50,000,000.00	2018/8/29	2018/10/10	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.55%		204,246.58	50,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	400,000,000.00	2018/9/26	2018/10/26	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		1,068,493.15	400,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2018/9/26	2018/10/26	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		801,369.86	300,000,000.00	是		

						率]挂钩指标相关的结构性收益								
银行	保本浮动收益	50,000,000.00	2018/10/11	2018/11/13	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		146,917.81	50,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2018/10/29	2018/11/29	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		828,082.19	300,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	400,000,000.00	2018/10/29	2018/11/29	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		1,104,109.59	400,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	50,000,000.00	2018/11/16	2018/12/17	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		138,013.70	50,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2018/11/29	2019/1/2	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		908,219.18	300,000,000.00	是		
银行	保本浮动收益	400,000,000.00	2018/11/29	2019/1/2	自有资金	投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益		3.25%		1,210,958.90	400,000,000.00	是		
银行	保证收益类	54,000,000.00	2018/8/7	2018/12/28	自有资金	投资于现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债,评级在 AA 及以上评级的短期融资券、中期票据、次级债、		3.60%		648,000.07	54,000,000.00	是		

						企业债、公司债、非公开定向债务融资工具、ABS、ABN 等以及 ABS 次级档等信用类债券，回购、同业拆借、券商收益凭证、优先股、存放同业、货币基金以及信贷资产等符合监管要求的非标准化债权资产、券商/基金/保险定向计划及信托计划等。								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

其他情况

适用 不适用

## (3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

## 2. 委托贷款情况

## (1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行委托贷款	自有资金	3,789,177,300.00	2,148,657,394.68	0

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
南洋商业银行(中国)有限公司	银行委托贷款	65,207,300.00	2017年12月28日	2018年12月28日	自有资金	股权并购款	协议定价	8%		5,594,822.38	已全部收回	是	否	
南洋商业银行(中国)有限公司	银行委托贷款	438,000,000.00	2016年12月29日	2019年3月28日	自有资金	公司控制的基金通过委贷投资标的项目	协议定价	15%		49,275,000.00		是	否	
南洋商业银行(中国)有限公司	银行委托贷款	425,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	自有资金	项目投资款	协议定价	8%		33,244,444.44		是	否	



南洋商业银行(中国)有限公司	银行委托贷款	210,000,000.00	2018年2月8日	2021年2月7日	自有资金	项目投资款	协议定价	8%		14,700,000.00		是	否	
南洋商业银行(中国)有限公司	银行委托贷款	407,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	自有资金	项目投资款	协议定价	8%		31,836,444.44		是	否	
南洋商业银行(中国)有限公司	银行委托贷款	113,000,000.00	2018年2月8日	2021年2月7日	自有资金	项目投资款	协议定价	8%		7,909,999.99		是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	165,000,000.00	2016年6月17日	2018年6月16日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%		23,723,709.62	已全部收回	是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年6月16日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%		5,115,000.00	已全部收回	是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年6月16日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%		11,336,111.11	已全部收回	是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%		12,002,222.22	已全部收回	是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%				是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%			部分收回176,000,000.00元	是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	500,000,000.00	2017年12月11日	2019年12月10日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%		16,649,002.42	已全部收回	是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%		15,167,210.13	已全部收回	是	否	
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	77,000,000.00	2018年2月9日	2019年5月14日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借	协议定价	10%				是	否	

						款								
上海银行股份有限公司	银行委托贷款	200,000,000.00	2018年1月2日	2019年12月10日	自有资金	合营企业按持股比例进行股东借款	协议定价	10%		11,058,682.14	部分收回 186,312,605.32 元	是	否	
友利银行(中国)有限公司	银行委托贷款	420,970,000.00	2018年10月16日	2020年10月15日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%		7,603,646.67		是	否	

## 其他情况

适用 不适用

## (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

### 3. 其他情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 重大资产重组情况

2018年6月28日，公司收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号），并开始实施本次重大资产重组事宜。2018年7月12日，经淮南市工商行政管理局核准，长淮信达地产已就本次发行股份购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续。本次工商变更登记完成后，交易对方持有的长淮信达地产100%股权已过户至公司名下。2018年7月16日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产出具了安永华明（2018）验字第61210341\_A01号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》。2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次交易资产交割日为2018年7月27日，交割审计基准日为2018年7月31日，过渡期间为2017年4月1日至2018年7月31日。截至公告日，公司重大资产重组相关工商变更登记完成，取得北京市工商行政管理局东城分局换发的统一社会信用代码为911100001015301828的《营业执照》，注册资本由1,524,260,442元人民币变更为2,851,878,595元人民币，同时完成了公司《章程》的工商备案。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

#### 1. 精准扶贫规划

适用 不适用

信达地产积极贯彻落实中央脱贫攻坚战略，助力精准扶贫事业。公司结合业务区域和企业实际情况，明确扶贫方向和重点，建立健全工作机制，创新帮扶举措，开展教育扶贫助学、精准捐赠帮扶、困难救助等工作，践行上市公司的社会责任。

#### 2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

公司积极践行社会责任，开展扶贫工作，向国家级贫困县暨扶贫开发工作重点县新疆阿克陶县布伦口乡捐赠一辆适合当地环境的价值20万元公务用车，支持边疆地区精准扶贫工作，为促进政治稳定、民族团结、边疆巩固和社会和谐做出一份积极贡献。

为贫困地区儿童捐资助学、为学校捐献教育用品及设施，尽企业绵薄之力爱心助学。

**3. 精准扶贫成效**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

一、总体情况	
其中：	
2. 物资折款	20

**4. 后续精准扶贫计划**

√适用 □不适用

2019 年，公司将继续贯彻经济、环境、社会共同发展的社会责任理念，持续关注社会民生和精准扶贫事业，进一步完善公司精准扶贫工作机制，丰富扶贫内容和措施，多层次、多渠道推进扶贫帮扶工作，以上市公司的担当有为，积极践行社会责任。

**(二) 社会责任工作情况**

√适用 □不适用

公司 2018 年度社会责任报告详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

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

□适用 √不适用

**2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

√适用 □不适用

经公司核查，本公司及子公司不属于北京市生态环境局于 2018 年 3 月 30 日发布的《北京市 2018 年重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。

公司及所属子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期末未出现因违法违规而受到处罚的情况。公司其他关注环境、保护生态情况具体请详见公司社会责任报告。

**3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

√适用 □不适用

经公司核查，本公司及子公司不属于北京市生态环境局于 2018 年 3 月 30 日发布的《北京市 2018 年重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。

**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**十八、可转换公司债券情况****(一) 转债发行情况**

□适用 √不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

□适用 √不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

□适用 √不适用

报告期转债累计转股情况

□适用 √不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

□适用 √不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

□适用 √不适用

**(六) 转债其他情况说明**

□适用 √不适用

**第六节 普通股股份变动及股东情况****一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,327,618,153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,327,618,153</b>	<b>1,327,618,153</b>	<b>46.55</b>
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	1,327,618,153	0	0	0	1,327,618,153	1,327,618,153	46.55
3、其他内资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>二、无限售条件流通股</b>	<b>1,524,260,442</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,524,260,442</b>	<b>53.45</b>
1、人民币普通股	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	53.45
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>三、普通股股份总数</b>	<b>1,524,260,442</b>	<b>100</b>	<b>1,327,618,153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,327,618,153</b>	<b>2,851,878,595</b>	<b>100</b>

**2、普通股股份变动情况说明**

√适用 □不适用

2018年6月28日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号），2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为1,327,618,153股，均为（有限售条件的流通股），自上市之日起36个月内不转让，其中中国信达认购按照60%比例计算，已向中国信达名下登记796,570,892股；按照40%比例计算，已向淮矿集团名下登记认购531,047,261股。本次发行后，公司股份数量为2,851,878,595股。

### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

报告期内，公司非公开发行新股1,327,618,153股，总股本由1,524,260,442股增加至2,851,878,595股。

上述股本变动是因公司在报告期内发行股份购买资产所致。按股本变动后新股本计算，2018年度的基本每股收益、每股归属股东净资产分别为1.04元、6.98元。

### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

#### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国信达资产管理股份有限公司	0	0	796,570,892	796,570,892	重大资产重组	2021年7月26日
淮南矿业(集团)有限责任公司	0	0	531,047,261	531,047,261	重大资产重组	2021年7月26日
合计	0	0	1,327,618,153	1,327,618,153	/	/

注：中国信达承诺，本次交易完成后6个月内如信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长6个月。截止本报告披露日，前述自动延长锁定期的条件已触发，中国信达持有的上述股份的锁定期已自动延长6个月，详见公司于2018年8月30日披露的公告《关于延长股份锁定期的公告》（临2018-061号）。

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
A股	2018年7月24日	5.90	1,327,618,153	2018年7月24日	1,327,618,153	

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

2018年6月28日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号），2018年7月12日，标的资产100%股权完成过户手续，2018年7月24日，本次发行股份购买资产的新增股份在中国登记结算有限公司上海分公司办理完毕登记手续。

## （二）公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为1,327,618,153股（有限售条件的流通股），按照60%比例计算，已向中国信达名下登记796,570,892股；按照40%比例计算，已向淮矿集团名下登记531,047,261股。本次发行后，信达地产股份数量为2,851,878,595股。中国信达及信达投资直接和间接持有上市公司55.45%股权，财政部仍为公司实际控制人。

详见上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 公司2018年7月28日临2018-054号公告。

报告期末，公司总资产为1014.83亿元，对比上年期末719.53亿元，增长41.04%；公司总负债806.09亿元，对比上年期末618.86亿元，增长30.25%；资产负债率为79.43%，对比上年期末86.01%，减少6.58个百分点。

## （三）现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### （一）股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	42,890
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	41,178

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
中国信达资产管理股份有 限公司	796,570,892	796,570,892	27.93	796,570,892	托管	796,570,892	国有法人
信达投资有限公司	0	774,518,291	27.16	0	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有限责 任公司	531,047,261	531,047,261	18.62	531,047,261	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路股份有 限公司	0	100,242,666	3.51	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	36,552,393	41,631,878	1.46	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责 任公司	0	36,633,400	1.28	0	无	0	国有法人
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有 限公司	0	10,369,100	0.36	0	无		国有法人

中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	2,496,890	9,548,725	0.33	0	无	0	未知
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	5,598,920	8,901,562	0.31	0	无	0	未知
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
信达投资有限公司	774,518,291	人民币普通股	774,518,291				
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股	100,242,666				
香港中央结算有限公司	41,631,878	人民币普通股	41,631,878				
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	人民币普通股	36,633,400				
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640				
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	人民币普通股	10,369,100				
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	9,548,725	人民币普通股	9,548,725				
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	8,901,562	人民币普通股	8,901,562				
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,178,284	人民币普通股	7,178,284				
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	人民币普通股	6,367,138				
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司股东中国信达资产管理股份有限公司持有本公司股东信达投资有限公司100%的股权；公司股东信达投资有限公司持有公司股东海南建信投资管理股份有限公司94.2%的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司5.8%的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司100%的股权。</p> <p>综上，中国信达资产管理股份有限公司直接或间接持有公司55.45%的股权；信达投资有限公司直接或间接持有公司27.52%的股权。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国信达资产管理股份有限公司	796,570,892	2022年1月24日	796,570,892	一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起36个月内不转让。 二、本次交易完成后6个月内如信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长6个月。
2	淮南矿业（集团）有限责任公司	531,047,261	2021年7月26日	531,047,261	一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起36个月内不转让。
上述股东关联关系或一致行动的说明		中国信达持有淮矿集团超过5%的股权。			

具体说明详见本节、一、（一）2. 普通股股份变动情况说明。

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

□适用 √不适用



## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	张巨山
成立日期	2000年8月1日
主要经营业务	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同达创业（600647），40.68%
其他情况说明	无

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

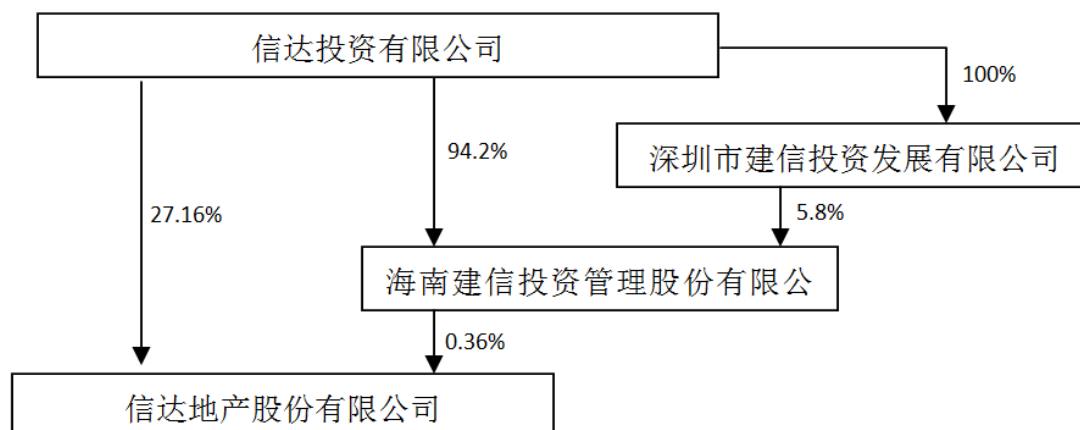
□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



注：2018年9月28日，中国信达与信达投资签署了《股权托管协议》，中国信达将所持公司796,570,892股股份（占信达地产总股本的27.93%）除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理。2018年11月1日，信达投资收到了中国证监会《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》，核准豁免信达投资应履行的要约收购义务。2019年1月26日，财政部原则同意中国信达将所持的796,570,892股公司股份直接协议转让给信达投资，中国信达与信达投资签署了《股份转让协议》。信达投资已于2019年2月28日收到中国证监会出具的《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》。截至本公告披露日，中国信达及信达投资正在办理相关股权转让手续。

## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	中华人民共和国财政部
----	------------

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

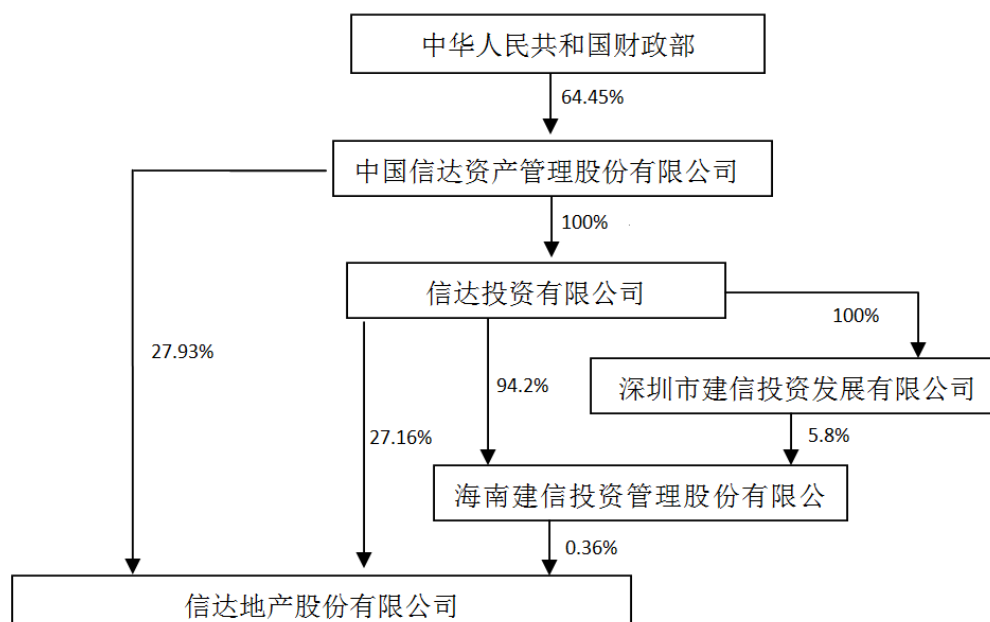
□适用 √不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
淮南矿业(集	孔祥喜	1981年11	9134040	1681388.9315万	煤炭开采与销售,洗煤,选煤,机械加工,电力生产、销售,

团) 有限责任公司		月 02 日	0150230 004B		瓦斯气综合利用(限分支经营), 工矿设备及配件、机械产品、化工产品、电子电器、金属材料、水泥、雷管、炸药、建材、橡胶制品、轻纺制品和土产品、保温材料、炉料的购销, 成品油零售、炉灰、炉渣销售, 废旧物资销售及仓储、配送、装卸、搬运、包装、加工, 矿井建设, 土建安装, 筑路工程, 工业、能源、交通、民用工程建设项目施工总承包, 工程注浆加固、结构加强、注浆封堵水, 钻探工程、水利水电工程施工, 压力管道安装, 一、二类压力容器、非标设备、构件制造, 线路安装及维护, 锅炉安装, 铁路运输, 公路运输, 汽车修理, 机械维修, 仪器仪表校验, 电器实验, 物流方案规划设计, 物流专业人才培养, 物流专业一体化服务和信息化咨询与服务、技术开发与服务, 住宿, 餐饮服务, 烟酒、日用百货、五金交电、文化用品零售, 转供电, 房地产租赁、设备租赁, 房地产开发, 种植、养殖, 本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进出口业务。煤矸石、贵金属销售, 设计、制作、发布、代理国内广告, 有线电视器材销售, 有线电视调试、安装, 煤矿机械综采设备安装、拆除、保养及组织提供相关技术服务(不含特种设备), 低热值煤、煤泥、煤矸石发电的基本建设和生产经营, 供热、供气, 电气试验, 非饮用热水生产与销售, 代收电费, 转供水, 电力集控仿真培训, 企业管理服务, 劳务派遣。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
情况说明	公司 2018 年 7 月 24 日, 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 出具了《证券变更登记证明》, 公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为 1,327,618,153 股(有限售条件的流通股), 按照 40%比例计算, 已向淮矿集团名下登记 531,047,261 股, 占公司股本 18.62%。				

## 六、股份限制减持情况说明

√适用 □不适用

### 中国信达承诺:

一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份, 自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。

二、本次交易完成后 6 个月内如信达地产股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价, 或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的, 本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长 6 个月。

三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的, 在案件调查结论明确以前, 不转让本公司在信达地产拥有权益的股份。

四、本次交易实施完成后, 本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份, 亦应遵守上述约定。

### 淮矿集团承诺:

一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份, 自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。

二、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的, 在案件调查结论明确以前, 本公司不转让在该上市公司拥有权益的股份。

三、本次交易实施完成后, 本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份, 亦应遵守上述约定。

**信达投资承诺:**

本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

**海南建信承诺:**

本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

截止本报告披露日，前述自动延长锁定期的条件已触发，中国信达持有的公司 796,570,892 股股份将在 36 个月锁定期基础上自动延长 6 个月，信达投资持有的公司 774,518,291 股、海南建信持有的公司 10,369,100 股股份将在 12 个月锁定期基础上自动延长 6 个月，详见公司于 2018 年 8 月 30 日披露的公告《关于延长股份锁定期的公告》（临 2018-061 号）。

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
丁晓杰	董事长、总经理	男	56	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	145	否
惠新民	董事	男	59	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
郑奕	董事	女	40	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
刘社梅	董事	男	55	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
张宁	董事、副总经理	男	52	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	130.5	否
陈永照	董事、副总经理	男	55	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
梁志爱	董事	男	48	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
张圣平	独立董事	男	53	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
刘红霞	独立董事	女	55	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
徐斌	独立董事	男	55	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
卢太平	独立董事	男	55	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
黄凯	监事会主席	男	56	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	145	否
黄新保	监事	男	54	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
王兴华	监事	男	33	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
纪雪梅	职工监事	女	53	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	61.57	否
田小明	职工监事	男	42	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	69.17	否
潘建平	副总经理	男	55	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	130.5	否
石爱民	副总经理	男	51	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	130.5	否
桂千层	高级管理人员	男	45	2014-08-14		0	0	0	无	123.25	否
陈瑜	总经理助理	男	52	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	123.25	否

陈戈	董事会秘书	男	49	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	123.25	否
周慧芬	财务总监	女	48	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
杨海龙	原职工监事	男	35	2018-01-16	2019-01-31	0	0	0	无	53.92	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,273.86	/

备注：1. 以上人员在报告期内领取的薪酬不含当年发放的以前年度绩效工资 454.28 万元。

姓名	主要工作经历
丁晓杰	公司董事长、总经理。曾任中国信达资产管理股份有限公司天津分公司党委书记、总经理，现任信达地产股份有限公司党委书记、董事长、总经理。
惠新民	公司董事。曾任中国信达海南分公司副总经理（总经理级）。现任信达地产股份有限公司董事（中国信达资产管理股份有限公司部门总经理级）。
郑奕	公司董事。曾任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部协同处处长。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部子公司管理二处处长、信达国际控股有限公司董事、信达地产股份有限公司董事。
刘社梅	公司董事。曾任信达投资有限公司总经理助理等职。现任信达投资有限公司副总经理、上海同达创业投资股份有限公司董事长、信达地产股份有限公司董事。
张宁	公司董事、副总经理。曾任信达地产股份有限公司副总经理兼上海信达立人投资管理有限公司执行董事、总经理兼上海信达银泰置业有限公司执行董事等职。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。
陈永照	公司董事、副总经理。曾就职于淮南矿业（集团）有限责任公司生产部、财务部、淮矿地产有限责任公司，历任副部长、部长、党委书记、董事、总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。
梁志爱	公司董事。曾任江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部经理等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司总经理助理、上海嘉融投资管理有限公司董事长，兼任江西方兴科技有限公司董事、江西公路开发总公司董事，中电投江西核电有限公司监事。
张圣平	公司独立董事。现任北京大学光华管理学院金融系副教授，副院长、信达地产股份有限公司独立董事，兼任昆仑银行独立董事。
刘红霞	公司独立董事。现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师信达地产股份有限公司独立董事，兼任北京企业内控专家委员会委员、北京市高级会计师评审委员会副主任委员、北京市会计学会常务理事、北京市财政学会理事，并担任南国置业、ST 长油独立董事、审计委员会主任委员及农业银行外部监事。
徐斌	公司独立董事。现任中国建筑设计研究院中设安泰（北京）工程咨询有限公司总工程师、信达地产股份有限公司独立董事，兼任中国工程建设标准化协会混凝土结构专业委员会委员；中国建筑学会抗震防灾分会高层建筑抗震专业委员会委员；第一届国家震后房屋建筑应急评估专家队成员；全国工程勘察设计行业奖评审专家；国家综合评标专家；北京建筑大学结构工程专业兼职硕士研究生导师；中国勘察设计协会抗震防灾分会全国隔震减震专家工作部委员。
卢太平	公司独立董事。曾任安徽财经大学工商管理学院副院长、院长等职，现任九三学社安徽财经大学主任委员、财务处处长、硕士生导师、信达地产股份有限公司独立董事。
黄凯	公司监事会主席。曾任信达地产股份有限公司副总经理、党委委员、纪委书记等职。现任信达地产股份有限公司党委副书记、监事会主席。
黄新保	公司监事。曾就职于淮南矿业（集团）有限责任公司审计处、纪委（监察处、审计处）综合审计室、经济责任审计室，历任副科长、科长、副处长、

	处长、主任、纪委委员等职，淮南矿业（集团）有限责任公司纪委副书记、审计处处长。现任淮南矿业（集团）有限责任公司纪委委员，淮南矿业（集团）煤业公司纪委书记，信达地产股份有限公司监事。
王兴华	公司监事。曾任东城区建国门街道工委办公室副主任，东城区建国门街道网络化社会服务管理分中心主任。现任北京崇远投资经营公司董事会办公室主任，信达地产股份有限公司监事。
纪雪梅	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司总经理办公室副总经理。
田小明	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司审计部副总经理
潘建平	公司副总经理。现任信达地产股份有限公司党委委员、副总经理。
石爱民	公司副总经理。曾任青岛信达荣昌置业集团有限公司总经理、信达地产股份有限公司运营管理部总经理、信达地产股份有限公司董事会秘书等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、副总经理。
桂千层	公司高级管理人员。曾任中国信达资产管理股份有限公司人力资源部高级经理、处长等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、纪委书记、工会主席。
陈瑜	公司总经理助理。曾任宁波信达中建置业有限公司总经理、信达地产股份有限公司产品研发部总经理等职。现任信达地产股份有限公司总经理助理。
陈戈	公司董事会秘书。曾任上海信达立人投资管理有限公司副总经理，信达地产股份有限公司项目发展部副总经理（主持工作）、上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司副总经理、总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事会秘书兼任董事会办公室主任。
周慧芬	公司财务总监。曾任嘉兴市信达建设房地产开发有限公司财务部副经理、经理、公司副总经理、纪检委员、总经理等职，现任信达地产股份有限公司机关党委委员、财务总监、财务会计部总经理。
杨海龙	公司职工监事。现已离任。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑奕	中国信达资产管理股份有限公司	集团管理部子公司管理二处处长	2014年4月	至今
刘社梅	信达投资有限公司	副总经理	2013年2月22日	至今
梁志爱	江西赣粤高速公路股份有限公司	总经理助理	2012年4月28日	至今

黄新保	淮南矿业（集团）有限责任公司	纪委委员	2009年3月	至今
王兴华	北京崇远投资经营公司	董事会办公室主任	2017年12月1日	至今
在股东单位任职情况的说明	无			

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑奕	信达国际控股有限公司	董事	2016年7月28日	至今
刘社梅	上海同达创业投资股份有限公司	董事长	2017年8月3日	至今
梁志爱	上海嘉融投资管理有限公司	董事长	2014年5月12日	至今
梁志爱	江西方兴科技有限公司	董事	2014年6月12日	至今
梁志爱	江西公路开发总公司	董事	2016年3月8日	至今
梁志爱	中电投江西核电有限公司	董事	2009年9月	至今
张圣平	北京大学	北京大学光华管理学院金融系副教授，副院长	2011年5月	至今
张圣平	昆仑银行股份有限公司	独立董事	2018年12月7日	至今
刘红霞	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师、博士后合作研究导师	1999年1月	至今
刘红霞	南国置业股份有限公司	独立董事	2015年01月15日	至今
刘红霞	中国长江航运集团南京油运股份有限公司	独立董事	2015年4月	至今
刘红霞	中国农业银行股份有限公司	外部监事	2018年11月12日	至今
徐斌	中国建筑设计研究院中设安泰（北京）工程咨询有限公司	总工程师	2017年5月	至今
徐斌	北京建筑大学	硕士研究生导师	2009年6月	至今
卢太平	安徽财经大学	处长	2017年5月	至今
黄新保	淮南矿业（集团）煤业公司	纪委书记	2019年2月	至今
在其他单位任职情况的说明	无			



## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高级管理人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高级管理人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依规定支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1, 273. 86

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨海龙	职工监事	离任	工作原因
陈永照	董事	聘任	股东大会选举产生
卢太平	独立董事	聘任	股东大会选举产生
黄新保	监事	聘任	股东大会选举产生
陈永照	副总经理	聘任	董事会选举产生
周慧芬	财务总监	聘任	董事会选举产生

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

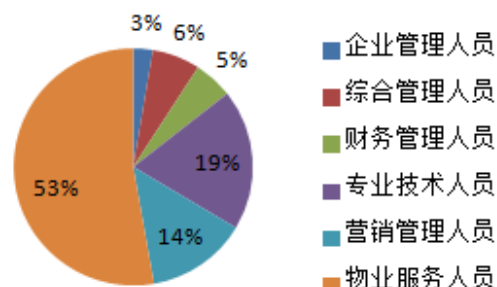
□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

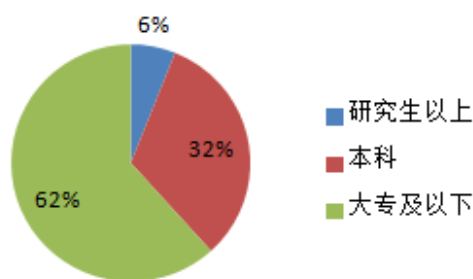
### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	108
主要子公司在职员工的数量	3,061
在职员工的数量合计	3,169
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	55
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
企业管理人员	84
综合管理人员	207
财务管理人员	167
专业技术人员	604
营销管理人员	434
物业服务人员	1,673
合计	3,169
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量(人)</b>
研究生以上	193
本科	1,018
大专及以下	1,958
合计	3,169

在职员工构成情况  
比例图



在职员工教育程度情况  
比例图



### (二) 薪酬政策

适用  不适用

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

### (三) 培训计划

适用  不适用

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

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

截至 2018 年 12 月，信达地产共计开展培训活动 40 余项，累计培训时间近 3600 小时，培训人员近 1300 人次，培训覆盖率达到 100%。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

#### 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，从全体股东利益出发，不断提高公司治理水平，建设和谐、透明、高效的董事会，强化战略管理，内控建设和风险防控，加强信息披露、投资者关系管理工作，提升企业文化和社会责任建设，公司可持续发展能力进一步提高。

报告期内，公司共召开了 6 次股东大会、9 次董事会、8 次董事会专门委员会会议。公司股东大会的召集、召开等程序完全符合相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司根据房地产相关政策导向，开展战略研究工作，使得公司战略实施更加与时俱进，2018 年公司还重点推进了专项业务规划的编制与落实工作，包括制定信息化建设规划、调研物业板块发展思路、实施人才工程建设规划、落实成本管理专项提升方案等，取得了良好的成效。

公司严格执行信息披露管理制度，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，公司 2018 年发布了 75 份临时公告，定期报告 4 份，以及对外投资、重大资产重组等各项临时公告。公司举办 2017 年度业绩说明会网上路演，热情接待机构投资者和行业分析师来访调研。公司建立健全了舆情管理体系，加强舆情监测和分析，认真倾听媒体声音，加强媒体沟通交流，媒体对公司的认知度和认同度有所提高。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
第七十七次(2018 年第一次临时)股东大会	2018 年 1 月 16 日	www. sse. com. cn	2018 年 1 月 17 日
第七十八次(2018 年第	2018 年 3 月 5 日	www. sse. com. cn	2018 年 3 月 6 日

二次临时) 股东大会			
第七十九次(2018 年第三次临时) 股东大会	2018 年 3 月 22 日	www. sse. com. cn	2018 年 3 月 23 日
第八十次(2017 年度) 股东大会	2018 年 4 月 18 日	www. sse. com. cn	2018 年 4 月 19 日
第八十一次(2018 年第四次临时) 股东大会	2018 年 8 月 13 日	www. sse. com. cn	2018 年 8 月 14 日
第八十二次(2018 年第五次临时) 股东大会	2018 年 9 月 14 日	www. sse. com. cn	2018 年 9 月 15 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
丁晓杰	否	9	9	4	0	0	否	6
惠新民	否	9	9	5	0	0	否	5
郑奕	否	9	8	5	0	0	否	4
刘社梅	否	9	9	4	0	0	否	3
张宁	否	9	9	4	0	0	否	6
梁志爱	否	9	8	6	0	0	否	2
张圣平	是	9	7	4	0	0	否	2
刘红霞	是	9	8	5	0	0	否	4
徐斌	是	9	9	4	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	4

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

□适用 √不适用

**八、是否披露内部控制自我评价报告**

√适用 □不适用

是。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

**九、内部控制审计报告的相关情况说明**

√适用 □不适用

经公司第八十次（2017 年度）股东大会审议通过，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2018 年度内控审计机构，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司截至 2018 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，在内部控制审计过程中，也没有发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。《内部控制审计报告》详见上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的公告。

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**

□适用 √不适用

**第十节 公司债券相关情况**

√适用 □不适用

**一、公司债券基本情况**

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 信地 01	136251	2016 年 2 月 29 日	2021 年 3 月 1 日	24.80	5.30	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	16 信地 02	136294	2016 年 3 月 14 日	2021 年 3 月 15 日	4.54	5.10	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 信地 03	135496	2016 年 5 月 24 日	2019 年 5 月 26 日	29.10	6.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	16 信地 04	135727	2016 年 8 月 10 日	2019 年 8 月 12 日	15.10	6.99	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 信地 01	151106	2019 年 1 月 18 日	2022 年 1 月 22 日	15	5.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

备注: 1、“16 信地 01”、“16 信地 02”为面向合格投资者公开发行,“16 信地 03”、“16 信地 04”、“19 信地 01”为面向合格投资者非公开发行。

2、上表中发行日为本期债券的发行首日。

#### 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

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

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

公司已于 2018 年 5 月 28 日支付“信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)”2017 年 5 月 26 日至 2018 年 5 月 25 日期间的利息。

公司已于 2018 年 8 月 13 日支付“信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)”2017 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 11 日期间的利息。

公司已于 2019 年 3 月 1 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)”2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日期间的利息。

公司已于 2019 年 3 月 15 日支付“信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)”2018 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 14 日期间的利息。

#### 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

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

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

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

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

“19 信地 01”为 3 年期,附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权,目前未到债券含权条款行权期,未发生行权。

报告期内，“16 信地 03”及“16 信地 04”已完成债券回售行权工作。2018 年 5 月 28 日，16 信地 03 回售 0.9 亿元，存续 29.1 亿元，调整后年利率 6.70%；2018 年 8 月 13 日，16 信地 04 回售 14.9 亿元，存续 15.1 亿元，调整后年利率 6.99%。

“16 信地 01”于 2019 年 3 月 1 日完成回售工作，利率调整为 5.30%，债券余额为 24.80 亿元。  
“16 信地 02”于 2019 年 3 月 15 日完成回售工作，利率调整为 5.10%，债券余额为 4.54 亿元。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
	联系人	吴晓辉
	联系电话	010-88085911
债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
	联系人	赵彬彬
	联系电话	010-85130372
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

其他说明：

√适用 □不适用

- 1、报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。
- 2、“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”和“16 信地 04”的债券受托管理人为申万宏源证券承销保荐有限责任公司，“19 信地 01”的债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

## 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

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

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

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

“19 信地 01”募集资金总额为人民币 15 亿元，扣除发行费用后用于偿还公司债券本金及利息，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，目前尚未使用完毕。

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

## 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2018 年 3 月 5 日出具了《中诚信证评关于“16 信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有

限公司级别调整的公告》(信评委公告[2018]017号)及《中诚信证评关于“16信地03”和“16信地04”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》(信评委公告[2018]016号),中诚信证评决定上调公司的主体信用级别至AA+,评级展望为稳定,上调“16信地01”、“16信地02”、“16信地03信”、“16信地04”信用级别为AA+。

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上,于2018年5月25日出具了《信达地产股份有限公司2016年公司债券(第一期)、(第二期)跟踪评级报告(2018)》(信评委函字[2018]跟踪182号)、《信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)、(第二期)跟踪评级报告(2018)》(信评委函字[2018]跟踪181号)。本次跟踪评级结果为:维持公司主体信用等级为AA+;维持评级展望为稳定;维持“16信地01”、“16信地02”“16信地03”及“16信地04”公司债券信用等级为AA+。

跟踪评级结果及评级报告按照规定披露于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为公司“16信地01”、“16信地02”、“16信地03”、“16信地04”的债券受托管理人,在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责,包括但不限于持续关注公司的经营情况、财务状况、资信状况、对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等情况进行监督。

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为“16信地01”、“16信地02”的债券受托管理人,分别于2018年3月12日、2018年3月27日和2018年8月3日披露了《信达地产股份有限公司公开发行2016年公司债券临时受托管理事务报告》,于2018年6月26日披露了《信达地产股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)、公开发行2016年公司债券(第二期)受托管理事务报告(2017年度)》。以上报告均披露于上海证券交易所网站,可供投资者查看。

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为“16信地03”、“16信地04”的债券受托管理人,分别于2018年3月12日、2018年3月27日和2018年8月3日出具了《信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券临时受托管理事务报告》,于2018年6月26日出具了《信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)、非公开发行2016年公司债券(第二期)受托管理事务报告(2017年度)》。



中信建投证券股份有限公司作为公司“19 信地 01”的债券受托管理人,在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责,包括但不限于持续关注公司的经营情况、财务状况、资信状况、对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等情况进行监督。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	435,169.06	281,716.55	54.47	房地产营业利润增加
流动比率	1.66	1.93	-13.99	无
速动比率	0.53	0.74	-28.38	无
资产负债率 (%)	79.43	86.01	-7.65	无
EBITDA 全部债务比	5.00%	4.55%	9.89	无
利息保障倍数	1.48	1.21	22.31	无
现金利息保障倍数	1.79	7.82	-77.11	经营活动净现金流较上年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	1.51	1.24	21.77	无
贷款偿还率 (%)	1.00	1.00	-	无
利息偿付率 (%)	1.00	1.00	-	无

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2018 年 6 月 5 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据”2017 年 6 月 5 日至 2018 年 6 月 4 日期间的利息。

公司已于 2018 年 8 月 27 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据”2017 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 25 日期间的利息。

公司已于 2018 年 12 月 17 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据”2017 年 12 月 15 日至 2018 年 12 月 14 日期间的利息。

公司于 2018 年 12 月 12 日发行“信达地产股份有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具”,该定向债务融资工具尚未到付息日。

公司于 2018 年 12 月 24 日发行“信达地产股份有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具”,该定向债务融资工具尚未到付息日。

公司于 2019 年 1 月 17 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”,该资产支持票据尚未到付息日。

除上述债务融资工具以外,公司不存在其他债务融资工具。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司系统获得的银行授信总额合计 536.8 亿元。其中，已使用授信额度 401.99 亿元，剩余未使用授信额度为 134.81 亿元。报告期内，公司银行贷款均按时偿还。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格执行公司债券募集说明书中所作出的承诺。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

报告期内，经中诚信证评审定，上调公司主体评级至 AA+，评级展望稳定，上调“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”、“16 信地 04”债券信用级别为 AA+；

2018 年 6 月 28 日，公司收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》，公司发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证监会的核准，通过本次发行股份购买资产，公司总资产、净资产、营业收入和净利润规模均有较大幅度增加，公司盈利水平和偿债能力不断增强。

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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

安永华明(2019)审字第 61210341\_A01 号  
信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了信达地产股份有限公司的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的信达地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于信达地产股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

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

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

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货减值	

<p>于 2018 年 12 月 31 日，信达地产股份有限公司及其子公司（“信达地产集团”）的存货账面价值约为人民币 625 亿元，计提的存货减值准备约为人民币 5 亿元。如财务报表附注五、11 中所述，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。存货可变现净值的估计依据管理层的判断和估计，例如对售价以及预计完工成本的估计。该等估计受到对未来市场的看法以及对经济环境的判断的影响。管理层在进行售价的估计时，参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格。</p> <p>财务报表附注五、11 “存货”，28 “其他重要的会计政策和会计估计”以及附注七、6 “存货”。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：1) 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；2) 获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；3) 对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行分析；4) 我们还对财务报表附注五、11 “存货”，附注五、28 “其他重要的会计政策和会计估计”以及附注七、6 “存货”中与存货减值有关的披露进行了检查。</p>
<b>合并范围</b>	
<p>于 2018 年 12 月 31 日，信达地产集团存在通过合作方式向被投资方的地产项目进行投资。管理层需要评估信达地产集团通过该等投资对被投资方是否具有控制，以此确认是否需要将其纳入合并范围。该等评估复杂并涉及重大判断。当管理层评估结果显示信达地产集团在被投资方中享有重大的可变回报且其拥有权力主导被投资方的相关活动以影响可变回报金额时，才合并该被投资方。</p> <p>财务报表附注五、6 “合并财务报表的编制方法”，28 “其他重要的会计政策和会计估计”以及附注九、1 “在子公司中的权益”，附注九、5 “在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益”。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：获取每一个被投资方的投资协议，了解该项目的投资背景（包括但不限于设立目的、投资项目、相关活动、决定其相关活动的机制、信达地产集团与其他投资方之间的关系等），评估信达地产集团享有的权利是否足够使其对该等被投资方的相关活动拥有权力，是否通过该等权力影响可变回报，以及可变回报是否重大。我们将执行上述审计程序后形成的结论与公司的判断进行对比，以确认合并范围是否正确。我们还对财务报表附注五、6 “合并财务报表的编制方法”，28 “其他重要的会计政策和会计估计”以及附注九、1 “在子公司中的权益”，附注九、5 “在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益”。有关的披露进行了检查。</p>

#### 四、其他信息

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

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督信达地产股份有限公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吴德明  
（项目合伙人）

中国注册会计师：李娜

中国 北京

2019 年 3 月 27 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	19,547,861,559.50	16,190,497,157.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,823,937,981.82	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			68,001,900.00
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、3	309,932,915.15	523,839,248.11
其中：应收票据		23,587,246.22	2,450,000.00
应收账款		286,345,668.93	521,389,248.11
预付款项	七、4	165,685,669.82	838,997,358.85
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、5	1,844,990,202.32	960,575,058.87
其中：应收利息		293,609,422.89	149,544,094.41
应收股利		0.00	253,687.85
买入返售金融资产			
存货	七、6	62,533,490,220.52	38,305,537,820.21
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、7	155,409,992.17	
其他流动资产	七、8	5,053,655,380.84	5,517,263,209.35
流动资产合计		91,434,963,922.14	62,404,711,752.94
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、9	1,937,096,300.21	
可供出售金融资产			2,978,604,072.18
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、10	33,598,194.24	21,186,548.77
长期股权投资	七、11	2,331,018,641.11	2,350,862,546.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、12	1,896,341,674.43	
投资性房地产	七、13	2,403,948,966.65	1,575,287,081.59
固定资产	七、14	334,858,455.25	277,062,466.92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、15	2,787,939.88	3,357,220.77
开发支出			
商誉	七、16	85,182,824.38	94,981,050.04

长期待摊费用	七、17	11,080,021.75	14,114,677.95
递延所得税资产	七、18	1,010,308,782.05	957,651,949.86
其他非流动资产	七、19	2,286,459.50	1,274,935,236.21
非流动资产合计		10,048,508,259.45	9,548,042,850.53
资产总计		101,483,472,181.59	71,952,754,603.47
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、20	0.00	17,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、21	4,209,826,081.48	2,633,660,480.52
预收款项			13,677,932,949.20
合同负债	七、23	25,039,016,844.14	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、24	692,308,335.40	346,513,787.35
应交税费	七、25	3,123,048,507.43	1,931,690,987.79
其他应付款	七、26	6,023,573,943.49	4,574,408,149.49
其中：应付利息		810,348,219.28	503,797,849.25
应付股利		731,383.20	731,383.20
应付分保账款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	15,957,545,904.97	9,203,550,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		55,045,319,616.91	32,384,756,354.35
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、28	12,165,878,215.32	16,465,650,000.01
应付债券	七、29	7,928,133,301.38	11,980,451,756.52
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、30	4,835,421,791.24	704,753,300.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、32	28,213,908.77	16,323,565.77
递延收益	七、33	316,302,470.18	214,748,746.78
递延所得税负债	七、18	289,238,064.61	118,929,159.84
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,563,187,751.50	29,500,856,528.92
负债合计		80,608,507,368.41	61,885,612,883.27
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、35	2,851,878,595.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	七、36	8,308,542,145.86	1,539,069,303.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	七、37	8,736,446,978.34	6,782,747,779.64
归属于母公司所有者权益合计		19,896,867,719.20	9,846,077,525.20
少数股东权益		978,097,093.98	221,064,195.00
所有者权益（或股东权益）合计		20,874,964,813.18	10,067,141,720.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		101,483,472,181.59	71,952,754,603.47

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,998,996,728.01	3,281,373,558.33
交易性金融资产		331,946,037.85	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		351,118.02	2,393,100.00
其中：应收票据			
应收账款		351,118.02	2,393,100.00
预付款项		514,243.02	2,018,233.52
其他应收款	十七、1	4,797,170,980.44	6,659,681,287.66
其中：应收利息		284,271,714.85	108,172.60
应收股利		1,417,500,000.00	550,253,687.85
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		975,409,992.17	
其他流动资产		548,427,686.40	517,000,000.00
流动资产合计		8,652,816,785.91	10,462,466,179.51
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		1,359,000,000.00	
可供出售金融资产			2,898,551,797.18
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		8,693,500,000.00	9,053,100,000.00
长期股权投资	十七、2	13,700,357,742.05	6,892,936,939.37



其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,848,341,674.43	
投资性房地产			
固定资产		4,545,867.74	4,485,954.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		920,057.69	2,001,922.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		5,378,106.62	8,256,419.27
递延所得税资产			
其他非流动资产			235,000,000.00
非流动资产合计		25,612,043,448.53	19,094,333,033.29
资产总计		34,264,860,234.44	29,556,799,212.80
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		1,563,270.01	719,376.26
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		159,477,339.00	95,246,611.87
应交税费		4,572,393.86	24,372,005.39
其他应付款		707,139,273.97	2,656,046,492.86
其中：应付利息		110,154,664.02	108,045,836.22
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,172,238,768.95	2,750,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,044,991,045.79	5,526,384,486.38
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,100,000,000.00	4,600,000,000.00
应付债券		7,928,133,301.38	11,980,451,756.52
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,821,928.07	
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,030,955,229.45	16,580,451,756.52
负债合计		19,075,946,275.24	22,106,836,242.90
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,038,896,001.74	5,346,069,363.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		300,229,066.04	208,712,001.50
未分配利润		997,910,296.42	370,921,163.11
所有者权益（或股东权益）合计		15,188,913,959.20	7,449,962,969.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		34,264,860,234.44	29,556,799,212.80

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

### 合并利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入		18,754,066,657.15	15,216,048,901.01
其中：营业收入	七、38	18,754,066,657.15	15,216,048,901.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,341,048,112.19	14,060,360,683.76
其中：营业成本	七、38	12,213,642,042.64	10,930,933,268.56
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、39	2,074,999,557.70	976,444,149.53
销售费用	七、40	379,870,015.62	361,032,582.98
管理费用	七、41	873,206,596.75	522,442,170.79
研发费用	七、42	3,080,568.50	1,833,931.09
财务费用	七、43	790,782,122.63	922,830,412.46
其中：利息费用		886,006,353.42	982,173,638.71
利息收入		99,679,291.55	62,273,988.59
资产减值损失	七、44	22,713,407.98	344,844,168.35
信用减值损失	七、45	-17,246,199.63	
加：其他收益	七、46	5,895,755.85	4,931,958.25
投资收益（损失以“-”号填列）	七、47	475,072,915.92	609,790,643.85
其中：对联营企业和合营企业		-7,579,467.05	-182,274,307.02

的投资收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、48	92,367,254.12	2,794,600.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、49	377,691.55	630,445.49
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,986,732,162.40	1,773,835,864.84
加:营业外收入	七、50	398,666,721.54	8,439,678.06
减:营业外支出	七、51	21,386,527.35	7,131,899.11
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,364,012,356.59	1,775,143,643.79
减:所得税费用	七、52	854,697,792.79	709,956,800.44
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,509,314,563.80	1,065,186,843.35
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,509,314,563.80	1,065,186,843.35
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		2,150,970,038.95	1,011,287,680.85
2.少数股东损益		358,344,524.85	53,899,162.50
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,509,314,563.80	1,065,186,843.35
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,150,970,038.95	1,011,287,680.85
归属于少数股东的综合收益总额		358,344,524.85	53,899,162.50
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.04	0.66
(二) 稀释每股收益(元/股)		1.04	0.66

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

**母公司利润表**  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	十七、3	310,787,969.36	331,062,560.51
减：营业成本			
税金及附加		7,274,176.43	2,354,741.45
销售费用			
管理费用		195,026,023.69	130,238,089.44
研发费用		2,966,084.94	1,833,931.09
财务费用		529,153,091.18	518,969,607.47
其中：利息费用		537,334,553.93	523,876,793.11
利息收入		8,379,013.39	5,165,205.29
资产减值损失			70,000,000.00
信用减值损失			
加：其他收益		340,070.70	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	1,310,686,850.22	351,499,581.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		35,749,037.75	2,925,755.15
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	十七、5	29,625,305.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-3,742.90	-10,241.82
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		917,017,076.14	-40,844,469.61
加：营业外收入		336,365.85	1,265.85
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		917,353,441.99	-40,843,203.76

减：所得税费用		2,182,796.56	28,953,747.40
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		915,170,645.43	-69,796,951.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		915,170,645.43	-69,796,951.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		915,170,645.43	-69,796,951.16
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		不适用	不适用
（二）稀释每股收益（元/股）		不适用	不适用

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表  
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,512,833,092.97	17,773,522,675.96
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			

保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、54	12,151,187,475.51	9,239,210,205.21
经营活动现金流入小计		34,664,020,568.48	27,012,732,881.17
购买商品、接受劳务支付的现金		11,549,036,341.66	4,449,472,612.12
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		502,872,016.59	360,155,556.89
支付的各项税费		3,595,150,882.06	1,991,123,465.06
支付其他与经营活动有关的现金	七、54	11,955,603,946.62	5,799,650,404.83
经营活动现金流出小计		27,602,663,186.93	12,600,402,038.90
经营活动产生的现金流量净额		7,061,357,381.55	14,412,330,842.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		38,889,157,300.00	70,799,185,231.19
取得投资收益收到的现金		892,191,798.52	585,496,350.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,589,964.37	15,680,090.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,900.00	444,148,148.88
收到其他与投资活动有关的现金		10,270,898,168.77	2,747,159,102.00
投资活动现金流入小计		50,083,847,131.66	74,591,668,923.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,541,806.98	7,205,346.42
投资支付的现金		38,444,340,000.00	71,364,144,828.67
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		173,504,641.06	1,028,884,400.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、54	6,982,957,188.61	6,652,282,226.63
投资活动现金流出小计		45,610,343,636.65	79,052,516,801.72
投资活动产生的现金流量净额		4,473,503,495.01	-4,460,847,878.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收		20,000,000.00	

到的现金			
取得借款收到的现金		7,098,693,372.90	8,340,114,891.70
发行债券收到的现金		1,998,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、54	423,719,173.83	336,260,000.00
筹资活动现金流入小计		9,540,412,546.73	8,676,374,891.70
偿还债务支付的现金		14,441,100,000.00	8,294,981,182.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,784,093,992.08	2,474,826,924.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		98,131,736.06	65,504,746.10
支付其他与筹资活动有关的现金	七、54	740,287,387.15	42,000,000.00
筹资活动现金流出小计		17,965,481,379.23	10,811,808,106.89
筹资活动产生的现金流量净额		-8,425,068,832.50	-2,135,433,215.19
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、55	3,109,792,044.06	7,816,049,748.58
加：期初现金及现金等价物余额		16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、55	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

### 母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,060,683.78	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,468,098,035.66	16,862,210,614.69
经营活动现金流入小计		8,470,158,719.44	16,862,210,614.69
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		73,835,777.34	78,029,607.01
支付的各项税费		33,996,474.13	45,200,734.82
支付其他与经营活动有关的现金		9,562,231,819.07	12,654,920,126.51
经营活动现金流出小计		9,670,064,070.54	12,778,150,468.34
经营活动产生的现金流量净额		-1,199,905,351.10	4,084,060,146.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		19,253,428,900.00	64,939,751,682.49
取得投资收益收到的现金		453,392,519.56	429,515,044.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			87,291,533.38
收到其他与投资活动有关的现金		717,590,007.83	
投资活动现金流入小计		20,424,411,427.39	65,456,558,260.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,173,153.70	487,295.00

投资支付的现金		18,222,000,000.00	65,460,730,004.00
取得子公司及其他营业单位支付的 现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		18,223,173,153.70	65,461,217,299.00
投资活动产生的现金流量净额		2,201,238,273.69	-4,659,039.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,350,000,000.00	550,000,000.00
发行债券收到的现金		1,998,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,348,000,000.00	550,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,490,000,000.00	1,534,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		1,141,709,752.91	1,213,883,671.66
支付其他与筹资活动有关的现金			3,000,000.00
筹资活动现金流出小计		5,631,709,752.91	2,750,883,671.66
筹资活动产生的现金流量净额		-2,283,709,752.91	-2,200,883,671.66
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的 影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,282,376,830.32	1,878,517,435.69
加：期初现金及现金等价物余额		3,281,373,558.33	1,402,856,122.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,998,996,728.01	3,281,373,558.33

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬



**合并所有者权益变动表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				1,539,069,303.56						6,782,747,779.64		9,846,077,525.20	221,064,195.00	10,067,141,720.20
加：会计政策变更											-14,359,587.21		-14,359,587.21	1,506,165.93	-12,853,421.28
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				1,539,069,303.56						6,768,388,192.43		9,831,717,937.99	222,570,360.93	10,054,288,298.92
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,327,618,153.00				6,769,472,842.30						1,968,058,785.91		10,065,149,781.21	755,526,733.05	10,820,676,514.26
(一) 综合收益总额											2,150,970,038.95		2,150,970,038.95	358,344,524.85	2,509,314,563.80
(二) 所有者投入和减少资本	1,327,618,153.00				6,769,472,842.30								8,097,090,995.30	495,313,944.26	8,592,404,939.56
1. 所有者投入的普通股	1,327,618,153.00				6,769,472,842.30								8,097,090,995.30	495,313,944.26	8,592,404,939.56
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															-
4. 其他															
(三) 利润分配											-182,911,253.04		-182,911,253.04	-98,131,736.06	-281,042,989.10
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)											-182,911,253.04		-182,911,253.04	-98,131,736.06	-281,042,989.10

的分配																					
4. 其他																					
（四）所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本（或股本）																					
2. 盈余公积转增资本（或股本）																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																					
5. 其他综合收益结转留存收益																					
6. 其他																					
（五）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（六）其他																					
四、本期期末余额	2,851,878,595.00					8,308,542,145.86							8,736,446,978.34			19,896,867,719.20		978,097,093.98		20,874,964,813.18	

项目	2017 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	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	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				1,539,691,336.10						5,954,371,351.83		9,018,323,129.93	299,488,973.10	9,317,812,103.03	
三、本期增减变动金额					-622,032.54						828,376,427.81		827,754,395.27	-78,424,778.10	749,329,617.17	

(减少以“—”号填列)														
(一) 综合收益总额									1,011,287,680.85		1,011,287,680.85	53,899,162.50		1,065,186,843.35
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,524,260,442.00								6,782,747,779.64		9,846,077,525.20	221,064,195.00		10,067,141,720.20

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司所有者权益变动表  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				208,712,001.50	370,921,163.11	7,449,962,969.90
加：会计政策变更										-13,753,194.54	-13,753,194.54
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				208,712,001.50	357,167,968.57	7,436,209,775.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,327,618,153.00				5,692,826,638.45				91,517,064.54	640,742,327.85	7,752,704,183.84
（一）综合收益总额										915,170,645.43	915,170,645.43
（二）所有者投入和减少资本	1,327,618,153.00				5,692,826,638.45						7,020,444,791.45
1. 所有者投入的普通股	1,327,618,153.00				5,692,826,638.45						7,020,444,791.45
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									91,517,064.54	-274,428,317.58	-182,911,253.04
1. 提取盈余公积									91,517,064.54	-91,517,064.54	
2. 对所有者（或股东）的分配										-182,911,253.04	-182,911,253.04
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,851,878,595.00				11,038,896,001.74			300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20

项目	2017 年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-252,708,204.20	-252,708,204.20
（一）综合收益总额										-69,796,951.16	-69,796,951.16
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-182,911,253.04	-182,911,253.04
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-182,911,253.04	-182,911,253.04
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											

6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,524,260,442.00				5,346,069,363.29				208,712,001.50	370,921,163.11	7,449,962,969.90

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

1998年12月29日,北京北大青鸟有限责任公司通过协议方式受让天桥百货法人股,持有天桥百货15,349,870股,占股本总额的16.76%。股权转让后北京北大青鸟有限责任公司成为天桥百货的第一大股东。天桥百货更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称“天桥北大青鸟”)。1999年4月天桥北大青鸟实施每10股送3股方案,股本增至119,057,536股;2000年9月天桥北大青鸟实施每10股配售3股方案,股本增至137,752,179股;2001年10月天桥北大青鸟实施每10股转增3股方案,股本增至179,077,832股;2003年7月,天桥北大青鸟实施每10股派送红股2股及每10股转增5股的利润分配和资本公积金转增股本方案,天桥北大青鸟股本变更为304,432,315股。

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

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

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

本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份，为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后，天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元。

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股，详见附注七、35 “股本”。

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

本集团的母公司为于中国成立的信达投资，最终控股母公司为于中国成立的中国信达资产管理股份有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 3 月 27 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

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

### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式，具体参见附注五、11 “存货”及 23 “收入”。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用



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

#### 4. 记账本位币

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

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

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

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

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

##### 非同一控制下的企业合并

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

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

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

#### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 金融工具

√适用 □不适用

自 2018 年 1 月 1 日起适用：

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允

价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

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

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

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

用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注十、与金融工具相关的风险。

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

### 金融资产转移

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

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

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

### 适用于 2017 年度：

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

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

### 金融资产分类和计量

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

(1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

(2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

(3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

(4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

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

贷款和应收款项

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

可供出售金融资产

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

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 金融工具抵销

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

#### 金融资产减值

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

##### 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

##### 可供出售金融资产

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

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

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

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

##### 以成本计量的金融资产

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

## 金融资产转移

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

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

### 10. 应收款项

本集团 2017 年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下:

#### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

#### (2). 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
不计提坏账组合	本集团根据款项性质及债务单位的信用风险特征确定应收款项组合,如保证金或押金;中国信达资产管理股份有限公司集团及其下属公司应收款项;对合营、联营企业及其股东单位的项目合作款等作为特殊信用特征组合进行考量,根据评估此类款项发生坏账损失的可能性极小,一般不计提坏账准备。
账龄分析组合	对于其他的应收款项本集团以账龄风险特征确认应收款项组合,并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

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

组合中,采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
------	-------------	--------------

不计提坏账组合	0.00	0.00
---------	------	------

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

√适用 □不适用

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

**11. 存货**

√适用 □不适用

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、低值易耗品、合同履约成本等。

存货按照成本进行初始计量。房地产开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。发出存货时，房地产开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的房地产开发产品等采用个别计价法确定其实际成本，其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，房地产开发成本、房地产开发产品按单个存货项目计提。与在同一地区开发和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

**12. 长期股权投资**

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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



关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

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

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

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

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

### 13. 投资性房地产

#### (1). 如果采用成本计量模式的：

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

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

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

### 14. 固定资产

#### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

## (2). 折旧方法

适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-50 年	4%	1.92%-3.20%
机器设备	年限平均法	10 年	2%	9.80%
运输工具	年限平均法	8-10 年	2%	9.80%-12.25%
其他设备	年限平均法	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。

## (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

## 15. 在建工程

适用  不适用

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

## 16. 借款费用

适用  不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

(2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

## 17. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：土地使用权 40 年，计算机软件 2 年

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 18. 资产减值

适用 不适用

本集团对除存货、递延所得税及金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 19. 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 20. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

自 2018 年 1 月 1 日起适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

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

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

## 21. 职工薪酬

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

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 22. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

## 23. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

自 2018 年 1 月 1 日起适用：

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

#### 销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

(1) 房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；

(2) 签定销售合同；

(3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金及确定余下房款的付款安排)。

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

#### 提供服务合同

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

#### 重大融资成分

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

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

适用于 2017 年度：

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

销售商品收入

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

(1) 房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；

(2) 签定销售合同；

(3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金及确定余下房款的付款安排)；

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

#### 提供劳务收入

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

#### 物业收入

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

#### 利息收入

利息收入按照他方使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### 租赁收入

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

## 24. 与合同成本有关的资产

适用 不适用

自 2018 年 1 月 1 日起适用：

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

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

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

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

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

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

## 25. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

## 26. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债,除非:

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

## 27. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## 28. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

结构化主体合并

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



### 业务模式

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

### 合同现金流量特征

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

### 估计的不确定性

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

### 可供出售金融资产减值

2018年1月1日之前，本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在损益中确认其减值损失。

### 金融工具减值

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

### 存货跌价准备

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

### 非上市股权投资的公允价值

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

### 固定资产预计可使用年限和减值准备

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

### 商誉减值

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

### 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

### 递延所得税资产

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

### 在建房地产开发成本的确认及分摊

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

### 所得税

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

## 29. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2017 年 3 月起，修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会[2017]9 号)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会[2017]14 号) (以下简称“新金融工具准则”)，规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。同时，鼓励企业提前执行。	本次会计政策变更经公司第十一届董事会第十二次会议(2018 年度)审议通过。	详见其他说明
财政部于 2017 年 7 月 5 日，修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(财会[2017]22 号) (以下简称“新收入准则”)，规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。同时，允许企业提前执行。		详见其他说明
财政部于 2018 年 6 月 15 日，发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财		详见其他说明

务报表格式的通知》(财会[2018]15号),要求执行企业会计准则的非金融企业按照修订后的一般企业财务报表格式(适用于已执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表。		
--	--	--

#### 其他说明

本集团已采用上述准则和通知编制 2018 年度财务报表,对本集团报表的影响列示如下:

##### 1、新金融工具准则

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

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

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

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

##### 本集团

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

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

	按原金融工具准则	重分类	重新计量	按新金融工具准则
	列示的账面价值			列示的账面价值
	2017 年 12 月 31 日			2018 年 1 月 1 日
以成本计量的金融资产				
应收账款				
按原金融工具准则列示的余额	523,839,248.11	-	-	523,839,248.11
重新计量:预期信用损失准备	-	-	-3,144,891.76	-3,144,891.76

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

	按原金融工具准则列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值
	2017年12月31日			2018年1月1日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
股权投资				
按原金融工具准则	-	-	-	-

列示的余额				
加：自以成本计量的金融资产转入	-	199,211,915.32	-	199,211,915.32
重新计量：公允价值变动	-		-5,746,252.86	-5,746,252.86
按新金融工具准则列示的余额	-	199,211,915.32	-5,746,252.86	193,465,662.46
理财产品				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：自以成本计量的金融资产转入	-	500,000,000.00	-	500,000,000.00
按新金融工具准则列示的余额	-	500,000,000.00	-	500,000,000.00
结构化主体				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：自以成本计量的金融资产转入	-	2,917,392,156.86	-	2,917,392,156.86
重新计量：公允价值变动	-	-	-6,658,698.01	-6,658,698.01
按新金融工具准则列示的余额	-	2,917,392,156.86	-6,658,698.01	2,910,733,458.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	-	3,616,604,072.18	-12,404,950.87	3,604,199,121.31

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

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

## 2、新收入准则

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

执行新收入准则对 2018 年 1 月 1 日财务报表项目的影响如下：

合并资产负债表：

	报表数	假设按原准则	影响
--	-----	--------	----

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

执行新收入准则对 2018 年度财务报表的影响如下：

合并资产负债表：

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

合并利润表：

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

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

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

25,039,016,844.14 元，预收账款减少人民币 24,179,257,369.47 元，2018 年主营业务收入及成本增加人民币 760,437,367.36 元，财务费用增加人民币 21,577,143.07 元。

### 3、《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》要求

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

### 4、上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团 2018 年

	按原准则列示的	新收入准则影响	新金融工具准则影响		按新准则列示的
	账面价值	重新计量	重分类	重新计量	账面价值
	2017 年 12 月 31 日				2018 年 1 月 1 日
交易性金融资产	-	-	1,235,213,815.32	119,643.94	1,235,333,459.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,001,900.00	-	-68,001,900.00	-	-
应收票据及应收账款	523,839,248.11		-	-3,144,891.76	520,694,356.35
其他应收款	960,575,058.87		-	-17,494,320.49	943,080,738.38
存货	38,305,537,820.21	345,160,323.64	-	-	38,650,698,143.85
一年内到期的非流动资产	-	-	831,362,402.69	-	831,362,402.69
其他流动资产	5,517,263,209.35	20,621,768.03	-1,384,916,308.22	-	4,152,968,669.16
债权投资	-	-	1,187,553,905.53	-	1,187,553,905.53
可供出售金融资产	2,978,604,072.18	-	-2,978,604,072.18	-	-
其他非流动金融资产	-	-	2,449,392,156.86	-12,524,594.81	2,436,867,562.05
递延所得税资产	957,651,949.86	-	-	8,749,259.43	966,401,209.29
其他非流动资产	1,274,935,236.21	-	-1,272,000,000.00	-	2,935,236.21
预收款项	13,677,932,949.20	-13,677,932,949.20	-	-	-
合同负债	-	14,026,449,239.70	-	-	14,026,449,239.70
递延所得税负债	118,929,159.84	5,155,442.02	-	668,876.74	124,753,478.60
未分配利润	6,782,747,779.64	7,785,999.62	-	-22,145,586.83	6,768,388,192.43
少数股东权益	221,064,195.00	4,324,359.53	-	-2,818,193.60	222,570,360.93

本公司 2018 年

	按原准则列示的	新金融工具准则影响		按新准则列示的
	账面价值	重分类	重新计量	账面价值

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

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

参见附注五、29 “重要会计政策和会计估计的变更”

## 30. 其他

适用 不适用

### (1) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

### (2) 公允价值计量

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

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

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

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



## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人应税收入按 16%、10%或 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。小规模纳税人按应税收入的 3%计缴增值税。	16%、10%、6%、5%、3%（2018 年 5 月 1 日前 17%、11%、6%、5%、3%）
城市维护建设税	应交流转税	1%、5%、7%
教育费附加	应交流转税	2%、3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	按土地增值额超率累进税率计缴

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

### 2. 税收优惠

□适用 √不适用

### 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	113,128.75	137,240.02
银行存款	19,229,597,460.23	16,119,781,304.90
其他货币资金	318,150,970.52	70,578,612.63
合计	19,547,861,559.50	16,190,497,157.55
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金等。于 2018 年 12 月 31 日其他货币资金中包含使用受限的资金为人民币 318,150,970.52 元(2017 年 12 月 31 日，人民币 70,578,612.63 元)。详见附注七、57 “所有权或使用权收到限制的资产”

### 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,823,937,981.82	
其中：		

权益工具投资	51,311,594.45	
理财产品	700,000,000.00	
债务工具投资	1,072,626,387.37	
合计	1,823,937,981.82	

其他说明：

√适用 □不适用

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》要求，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产自资产负债表日一年内到期的期末账面价值在“交易性金融资产”行项目反映。

交易性金融资产明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	分类	期末余额
南商行汇益达 1 号	理财产品	700,000,000.00
青岛株洲路项目	结构化主体投资	488,990,843.24
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	结构化主体投资	331,946,037.85
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	结构化主体投资	221,464,254.86
上海立瓴投资管理有限公司	权益工具投资	50,000,000.00
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	结构化主体投资	30,225,251.42
乌鲁木齐商业银行	权益工具投资	1,311,594.45
合计		1,823,937,981.82

### 3、 应收票据及应收账款

总表情况

#### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	23,587,246.22	2,450,000.00
应收账款	286,345,668.93	521,389,248.11
合计	309,932,915.15	523,839,248.11

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据

#### (2). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	21,000,000.00	
商业承兑票据	2,587,246.22	2,450,000.00
合计	23,587,246.22	2,450,000.00

#### (3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

#### 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	267,958,052.64	491,212,572.16
1 至 2 年	12,684,548.78	21,239,716.63
2 至 3 年	1,934,794.98	3,986,902.09
3 年以上	25,509,407.59	13,322,024.43
合计	308,086,803.99	529,761,215.31

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	151,168,725.78	49.07	19,961,479.93	13.20	131,207,245.85	88,763,996.60	16.76	2,833,672.45	3.19	85,930,324.15
按信用风险特征组合计提坏账准备	156,918,078.21	50.93	1,779,655.13	1.13	155,138,423.08	440,997,218.71	83.24	5,538,294.75	1.26	435,458,923.96
合计	308,086,803.99	/	21,741,135.06	/	286,345,668.93	529,761,215.31	/	8,371,967.20	/	521,389,248.11

应收账款坏账准备的情况如下：

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

注：其他变动 10,510,253.92 为本集团本年合并长淮信达地产转入的坏账准备金额。

单项金额重大并单独计提坏账准备情况如下：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人 1	9,248,000.00	7,398,400.00	80.00	可收回性较低
其他	12,571,579.93	12,563,079.93	99.93	可收回性较低
合计	21,819,579.93	19,961,479.93		/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

适用 不适用

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	账面余额	预期信用减值	计提比例 (%)
1 年以内	135,079,312.70	317,721.19	0.24
1 年至 2 年	12,502,317.93	573,843.91	4.59
2 年至 3 年	1,934,794.98	185,546.84	9.59
3 年以上	3,689,827.66	702,543.19	19.04
合计	153,206,253.27	1,779,655.13	

按特殊信用特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：元 币种：人民币

	2018 年	
	账面余额	不计提理由
关联方应收款	3,711,824.94	预计可收回

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

(4). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (5). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 4、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	102,693,021.04	61.98	823,701,463.55	98.18
1 至 2 年	50,634,422.77	30.56	5,408,216.20	0.64
2 至 3 年	2,374,207.09	1.43	1,341,738.82	0.16
3 年以上	9,984,018.92	6.03	8,545,940.28	1.02
合计	165,685,669.82	100.00	838,997,358.85	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

对方名称	与本集团关系	金额	账龄	未结算原因	占预付款项总额比例 (%)
国网安徽省电力公司合肥供电公司	第三方	49,196,381.69	2 年以内	预付电费	29.69
海南万泰建筑工程有限公司	第三方	22,000,000.00	1 年以内	预付工程款	13.28
杭州悦杰贸易有限公司	第三方	7,996,073.60	1 年以内	预付工程款	4.83
上海优家实业有限公司	第三方	7,751,274.60	1 年以内	预付工程款	4.68
芜湖万科万东房地产有限公司	关联方	6,937,020.73	1 年以内	预付工程款	4.19
合计		93,880,750.62			56.67

其他说明

□适用 √不适用

## 5、其他应收款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	293,609,422.89	149,544,094.41
应收股利	0.00	253,687.85
其他应收款	1,551,380,779.43	810,777,276.61

合计	1,844,990,202.32	960,575,058.87
----	------------------	----------------

其他说明:

适用 不适用

### 应收利息

#### (2). 应收利息分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	291,373,208.91	149,435,921.81
理财产品利息	2,236,213.98	108,172.60
合计	293,609,422.89	149,544,094.41

#### (3). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (4). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 应收股利

#### (5). 应收股利

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)	0.00	253,687.85
合计	0.00	253,687.85

#### (6). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (7). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 其他应收款

#### (8). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	397,971,475.24	369,203,763.98
1至2年	634,549,410.44	289,463,918.18
2至3年	331,742,802.90	27,185,946.83

3 年以上	239,582,633.46	159,962,826.60
合计	1,603,846,322.04	845,816,455.59

## (9). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收外部业务单位往来款	893,262,508.27	363,132,698.92
支付的押金，保证金	632,481,701.35	277,775,706.65
其他	78,102,112.42	204,908,050.02
合计	1,603,846,322.04	845,816,455.59

## (10). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2017年12月31日余额	23,897,988.05		11,141,190.93	35,039,178.98
会计政策变更	17,494,320.49			17,494,320.49
2018年1月1日余额	41,392,308.54		11,141,190.93	52,533,499.47
2018年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,969,588.70			6,969,588.70
本期转回	-24,578,587.22			-24,578,587.22
本期转销				
本期核销				
其他变动	17,541,041.66			17,541,041.66
2018年12月31日余额	41,324,351.68		11,141,190.93	52,465,542.61

注：其他变动项包含本集团本年合并长淮信达地产、合肥中环融城置业有限公司和合肥中环亿城置业有限公司转入的坏账准备金额人民币 18,215,732.59 元；本集团本年处置子公司安徽信达银地置业有限公司转出的坏账准备人民币 674,690.93 元。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用



## (12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
芜湖万科万东房地产有限公司	关联方往来款	668,962,571.25	0-2年	41.71	-
合肥市兴泰融资担保有限公司	保证金	68,649,800.00	0-3年	4.28	-
芜湖市国土局	保证金	50,000,000.00	3年以上	3.12	-
芜湖市镜湖建设投资有限公司	保证金	42,755,080.00	2-3年	2.67	-
安徽省淮南市高新技术产业开发区管理委员会	代建项目款	39,575,293.00	3年以上	2.47	-
合计	/	869,942,744.25	/	54.25	-

## (13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发成本（含拟 开发土地）	55,551,100,685.54	259,672,646.96	55,291,428,038.58	33,314,539,327.51	259,672,646.96	33,054,866,680.55
房地产开发产品	7,478,070,242.12	237,072,994.67	7,240,997,247.45	5,526,304,510.34	276,832,469.84	5,249,472,040.50
库存材料	229,274.14	0	229,274.14	687,459.76	0	687,459.76
低值易耗品	835,660.35	0	835,660.35	511,639.40	0	511,639.40
合计	63,030,235,862.15	496,745,641.63	62,533,490,220.52	38,842,042,937.01	536,505,116.80	38,305,537,820.21

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	259,672,646.96					259,672,646.96
房地产开发产品	276,832,469.84	28,993,061.93		68,752,537.10		237,072,994.67
合计	536,505,116.80	28,993,061.93	0.00	68,752,537.10	0.00	496,745,641.63

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

√适用 □不适用

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

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

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

房地产开发成本账面余额明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2018 年	2017 年
信达·海天下	2017 年	2019 年	1,600,000,000.00	213,726,009.06	130,884,448.68
信达·银海御湖	2016 年	2020 年	385,021,800.00	202,107,847.26	116,123,356.95
信达蓝庭	2015 年	2020 年	321,450,410.00	150,233,718.25	150,013,014.33
信达蓝尊	2015 年	2018 年	2,500,000,000.00	-	1,328,618,854.63
宝山顾村	2017 年	2020 年	9,000,000,000.00	6,938,891,213.81	6,368,853,667.78
郡庭二期	2015 年	2018 年	1,127,977,765.92	-	400,843,346.67
格兰春晨二期(3)	2017 年	2020 年	300,000,000.00	20,421,331.97	159,269,332.58
格兰上郡二期	2017 年	2019 年	712,530,000.00	473,149,909.62	274,080,099.44
翰林兰庭二期	2016 年	2019 年	976,810,000.00	801,385,534.16	651,503,065.09
南星项目	2016 年	2019 年	4,774,912,114.00	4,766,897,232.41	4,042,397,116.86
东钱湖 07-7 居住地块二期	2014 年	2018 年	4,034,140,000.00	-	929,013,635.92
香格里三期	2016 年	2018 年	910,000,000.00	-	456,622,385.30
秀山信达城	2017 年	2019 年	972,263,521.00	512,840,651.69	683,102,674.27
蓝湖郡	2014 年	2019 年	1,387,310,400.00	91,963,686.68	272,262,852.80
外滩府	2014 年	2018 年	1,387,310,400.00	-	413,166,342.43
海上传奇花园	2014 年	2020 年	2,742,400,000.00	629,228,142.68	652,009,243.70
信达天御	2015 年	2020 年	7,455,530,000.00	3,452,679,063.14	3,902,498,750.63
公园里	2016 年	2020 年	6,131,280,000.00	3,885,201,372.02	3,391,331,422.16
银信广场/亚太地块	2017 年	2020 年	310,620,000.00	179,004,205.68	158,602,973.98
翡玉公馆	2018 年	2021 年	6,571,790,000.00	4,762,952,336.34	-
国际金融中心	2014 年	2019 年	1,494,000,000.00	860,567,776.60	750,324,346.19
庐阳府香颂公馆	2016 年	2021 年	757,590,000.00	748,725,376.36	-
庐阳府御源公馆	2017 年	2021 年	1,078,140,838.79	948,255,810.49	-
信达雅山新天地	2017 年	2021 年	242,140,000.00	205,590,762.12	179,247,324.18
信达·逸品南山	2017 年	2019 年	230,000,000.00	129,464,873.78	74,132,574.43
信达金地·蓝庭	2019 年	2021 年	1,850,000,000.00	762,395,972.53	-
滨江蓝庭二期	2015 年	2021 年	780,000,000.00	262,412,290.57	260,549,443.57
信达泰禾金尊府	2017 年	2019 年	5,400,000,000.00	4,178,833,339.58	3,730,656,405.66
信达-泉天下	2012 年	待定	待定	773,114,797.41	765,474,926.69
东平路项目	2016 年	2021 年	2,033,820,000.00	1,132,505,756.94	1,132,069,534.32

炭步项目	2016 年	2021 年	1,660,000,000.00	402,557,437.65	402,230,812.49
嘉骏广场项目	2016 年	2021 年	756,180,000.00	448,609,631.05	448,275,052.81
坡头项目	2016 年	2021 年	2,630,000,000.00	553,815,415.80	553,127,380.20
大运家园项目	2016 年	2021 年	730,000,000.00	169,302,832.68	168,958,264.78
顺德容桂 204 号地块项目	2019 年	2021 年	268,000,000.00	136,629,150.00	-
汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,677.99	3,296,677.99
公园郡	2019 年	待定	待定	1,395,945,429.11	-
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	365,000,000.00
生态新城项目*	2012 年	2020 年	2,507,060,000.00	219,457,036.14	-
舜耕华府*	2017 年	2020 年	649,824,374.28	590,056,597.46	-
东方樾府项目*	2016 年	2019 年	1,751,319,950.00	1,252,929,996.39	-
东祥府*	2015 年	2019 年	799,250,000.00	86,419,874.96	-
北京东方蓝海*	2016 年	2019 年	2,398,961,560.00	1,806,960,231.77	-
芜湖东方蓝海(二期)*	2015 年	2019 年	1,994,920,000.00	599,319,339.18	-
六安东方蓝海*	2013 年	2019 年	1,133,450,000.00	415,068,070.56	-
铜陵东方蓝海*	2017 年	2021 年	1,522,800,000.00	790,939,778.42	-
安徽东方蓝海*	2011 年	2019 年	6,530,080,000.00	386,857,086.88	-
铜陵市西湖新区土地一级开发项目	2011 年	2019 年	待定	1,676,846,530.09	-
山南新区土地一级开发项目	2011 年	待定	3,617,000,000.00	336,272,861.66	-
家天下北郡*	2015 年	2019 年	2,037,243,868.00	596,085,503.68	-
东方龙城*	2010 年	待定	8,400,000,000.00	1,394,071,415.69	-
东方禾苑*	2017 年	2020 年	1,921,800,000.00	1,468,743,060.31	-
翡丽世家*	2018 年	2020 年	1,830,410,000.00	1,110,641,924.74	-
溪岸观邸*	2018 年	2020 年	698,920,062.82	488,800,156.57	-
彭埠单元 R21-35 地块	2018 年	2021 年	2,248,420,000.00	1,769,003,118.79	-
合计				55,551,100,685.54	33,314,539,327.51

注\*: 该项目为本集团本年合并长淮信达地产而增加的项目, 因此 2017 年 12 月 31 日无金额。

房地产开发产品账面余额明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
信达海天下	2013 年	82,563,811.68	2,957,035.10	36,441,583.88	49,079,262.90
901 聊城路工程	2000 年	55,590,159.11	-	-	55,590,159.11
振业大厦 1-2 层(大众商城)	1995 年	14,068,569.79	-	14,068,569.79	-
振业大厦 3 层(市场二路)	1995 年	1,787,172.00	-	1,787,172.00	-
世纪大厦	1996 年	2,750,955.82	-	-	2,750,955.82
银桥大厦	1997 年	43,387,944.84	-	-	43,387,944.84
信达蓝爵	2015 年	194,950.83	1,330,281.23	-	1,525,232.06
信达蓝庭	2016 年	72,402,768.32	-	39,663,306.90	32,739,461.42
银杏尚郡项目	2015 年	84,950,470.81	-	9,490,475.95	75,459,994.86
好第坊项目	2011 年	27,486,111.22	-	955,650.83	26,530,460.39
栈塘小区	2006 年	12,952,764.19	-	-	12,952,764.19
西山银杏	2014 年	42,175,145.73	576,147.00	4,623,280.47	38,128,012.26
生活地带	2010 年	726,734.96	-	726,734.96	-

新城国际	2016 年	366,121,467.73	-	91,213,213.81	274,908,253.92
银杏苑	2016 年	2,375,545.61	881,451.30	-	3,256,996.91
水岸茗都	2012 年	54,700,715.72	-	29,906,055.52	24,794,660.20
信达大厦	2015 年	11,494,170.45	-	11,494,170.45	-
荷塘月色	2015 年	8,910,897.00	-	5,265,897.00	3,645,000.00
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	86,178,285.48	-	2,225,164.33	83,953,121.15
信达天御一期	2016 年	286,108,645.35	392,120,510.21	405,782,585.23	272,446,570.33
蓝湖郡一期	2016 年	266,432,583.53	293,770,284.67	308,947,491.95	251,255,376.25
信达·雅山新天地	2015 年	221,839,379.45	-	90,583,690.17	131,255,689.28
信达·金领时代	2011 年	28,034,431.04	532,046.86	-	28,566,477.90
翠庭春晓	2005 年	723,480.43	-	-	723,480.43
千禧银杏苑二期	2014 年	19,864,307.61	3,165,687.63	3,202,842.40	19,827,152.84
千禧龙会所	2014 年	5,100,000.00	-	5,100,000.00	-
蓝庭福邸	2015 年	207,721,682.28	6,767,300.12	83,330,914.30	131,158,068.10
信达国际一期	2016 年	822,996,444.77	-	241,389,771.29	581,606,673.48
格林小镇一期	2005 年	2,761,741.65	274,464.10	3,036,205.75	-
信达南郡三期	2014 年	6,043,944.37	-	6,043,944.37	-
信达香格里拉一期	2016 年	27,855,863.36	2,831,001.55	11,569,127.80	19,117,737.11
信达香格里拉二期	2016 年	46,572,511.56	74,655,288.30	87,599,155.83	33,628,644.03
城市先锋	2014 年	140,735.87	-	-	140,735.87
格兰云天	2004 年	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期(1)	2013 年	13,256,757.41	75,849.03	3,707,094.65	9,625,511.79
黄河街 27 院	2012 年	101,927,694.70	-	9,975,698.56	91,951,996.14
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00	-	-	15,000.00
银建公寓	1995 年	313,225.27	-	313,225.27	-
百墅花园	2004 年	1,245,723.87	-	-	1,245,723.87
中山大厦	2003 年	2,215,632.35	-	-	2,215,632.35
云海大厦	2000 年	40,295.27	-	-	40,295.27
都市绿园	2008 年	383,773.32	-	-	383,773.32
都市春天	2013 年	29,421,287.52	-	4,842,258.10	24,579,029.42
信达银郡花园一期	2013 年	281,297,088.66	2,843.61	76,258,039.80	205,041,892.47
信达银郡花园二期	2013 年	656,892,355.50	7,008,121.14	317,393,076.86	346,507,399.78
兰韵春天	2016 年	90,391,102.27	504,468.18	58,352,930.67	32,542,639.78
翰林兰庭一期	2016 年	15,103,613.99	471,617.31	480,027.00	15,095,204.30
郡庭一期	2016 年	59,993,566.19	42,713,235.63	12,190,342.50	90,516,459.32
格兰晴天	2015 年	28,335,508.89	45,803.97	8,092,109.15	20,289,203.71
星汇金座	2015 年	8,148,488.13	-	8,148,488.13	-
银海御湖一期	2017 年	38,725,645.83	11,818,042.13	49,645,846.63	897,841.33
信达蓝尊	2018 年	179,461,841.89	1,535,839,127.86	976,001,513.29	739,299,456.46
星辰	2017 年	92,393,360.44	1,421,700.06	60,913,876.18	32,901,184.32
格兰上郡一期	2017 年	13,179,085.07	137,324.70	7,098,988.77	6,217,421.00
东钱湖 07-7 居住地块一期	2017 年	10,121,458.22	4,723,330.37	12,510,068.06	2,334,720.53
海上传奇花园二期	2017 年	43,798,598.83	-	38,269,785.93	5,528,812.90
公园里一期	2017 年	159,665,116.82	-	46,749,002.61	112,916,114.21
滨江蓝庭一期	2017 年	317,912,195.28	-	116,289,226.21	201,622,969.07
信达国际二期	2017 年	468,980,013.72	-	169,137,838.00	299,842,175.72
格兰春晨二期(3)	2018 年	-	162,590,969.45	19,934,499.95	142,656,469.50

秀山信达城二期	2018 年	-	450,745,039.32	369,229,625.16	81,515,414.16
信达天御悦澜园	2018 年	-	1,201,171,001.57	1,180,592,405.00	20,578,596.57
外滩府	2018 年	-	731,236,499.12	680,082,962.56	51,153,536.56
海上传奇花园三期	2018 年	-	427,716,024.16	427,716,024.16	-
郡庭二期	2018 年	-	479,981,890.76	204,728,171.11	275,253,719.65
香格里拉三期	2018 年	-	672,631,713.86	665,793,744.55	6,837,969.31
东钱湖07-7居住地块二期	2018 年	-	1,139,232,683.69	985,173,545.30	154,059,138.39
绿茵里项目	2014 年	-	43,009,310.43	1,460,763.51	41,548,546.92
松石居项目	2014 年	-	10,591,600.00	1,691,697.31	8,899,902.69
水云庭项目	2013 年	-	49,069,300.00	1,090,300.72	47,978,999.28
居仁村	2013 年	-	69,412,567.85	31,249,455.55	38,163,112.30
碧荷亭	2017 年	-	409,399,623.82	386,107,457.29	23,292,166.53
东方蓝海	2014 年	-	82,649,933.81	18,851,095.20	63,798,838.61
东祥元府	2017 年	-	923,966,000.00	831,007,766.92	92,958,233.08
安徽东方蓝海	2015 年	-	1,318,394,915.48	699,863,725.40	618,531,190.08
馥邦天下	2014 年	-	107,586,165.00	16,431,975.59	91,154,189.41
山南新区土地一级开发项目	2017 年	-	51,721,793.96	-	51,721,793.96
普罗旺斯*	2015 年	-	13,158,012.72	13,158,012.72	-
东方龙城-甘棠苑*	2015 年	-	145,783,421.42	62,357,733.62	83,425,687.80
东方龙城-绿竹苑*	2015 年	-	130,310,000.84	60,295,964.61	70,014,036.23
东方龙城-幼儿园*	2014 年	-	24,090,400.00	-	24,090,400.00
东方龙城-雅乐苑*	2012 年	-	24,694,100.00	-	24,694,100.00
东方龙城-秉心苑*	2015 年	-	23,635,493.01	3,028,915.69	20,606,577.32
东方龙城-采薇苑*	2017 年	-	439,192,731.59	337,977,538.00	101,215,193.59
东方龙城-木兰苑*	2017 年	-	222,737,963.77	156,757,207.26	65,980,756.51
东方龙城-景福苑*	2017 年	-	165,691,384.89	8,549,912.63	157,141,472.26
和平盛世*	2014 年	-	11,522,863.70	5,768,799.07	5,754,064.63
淮矿白马购物广场*	2009 年	-	82,516,047.12	-	82,516,047.12
家天下花园*	2014 年	-	85,988,821.60	20,246,924.30	65,741,897.30
家天下北郡一期*	2017 年	-	401,021,348.62	219,946,674.69	181,074,673.93
芜湖东方蓝海(一期)*	2017 年	-	129,045,293.47	41,526,250.14	87,519,043.33
芜湖东方蓝海(二期)*	2018 年	-	461,889,805.48	238,148,331.41	223,741,474.07
东祥府*	2018 年	-	885,882,061.91	851,540,091.93	34,341,969.98
其他	2000 年	32,962.23	-	-	32,962.23
合计		5,526,304,510.34	13,962,889,744.48	12,011,124,012.70	7,478,070,242.12

注\*: 该项目为本集团本年合并长淮信达地产而增加的项目, 因此 2017 年 12 月 31 日无金额。

## 7、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	155,409,992.17	0.00
合计	155,409,992.17	0.00

期末重要的债权投资和其他债权投资:

适用 不适用

#### 其他说明

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》要求，以摊余成本计量的金融资产划分为债权投资的金融资产自资产负债表日一年内到期的期末账面价值在“一年内到期的非流动资产”行项目反映。

### 8、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	2,536,430,676.92	4,487,482,249.11
预缴税金	2,448,135,554.81	828,599,930.47
理财产品	0.00	200,139,726.03
合同取得成本	68,784,125.94	0.00
其他	305,023.17	1,041,303.74
合计	5,053,655,380.84	5,517,263,209.35

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》要求，以摊余成本计量的金融资产自资产负债表日一年内到期的期末账面价值在“其他流动资产”行项目反映。

#### 其他说明

与合同取得成本有关的资产具体情况如下：

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	会计政策变更	本年增加	本年减少	年末余额
合同取得成本	-	20,621,768.03	55,925,733.52	7,763,375.61	68,784,125.94

自 2018 年 1 月 1 日起，将为签订商品房预售合同而发生的佣金等直接增量成本资本化为合同取得成本，并确认为其他流动资产。该等合同取得成本在相关商品房销售收入确认时相应结转至损益表。于 2018 年 1 月 1 日之前，这些直接增量成本在发生时确认为销售费用。

### 9、债权投资

#### (1). 债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》要求，以摊余成本计量的金融资产自资产负债表日大于一年到期的期末账面价值在“债权投资”行项目反映。

## (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

## (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 10、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	20,137,023.24	-	20,137,023.24	21,186,548.77		21,186,548.77	
其他	13,461,171.00	-	13,461,171.00				
合计	33,598,194.24	-	33,598,194.24	21,186,548.77		21,186,548.77	/

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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



## 11、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州信达奥体置业有限公司(注1)	417,328,009.92			-59,136,957.69						358,191,052.23	
合肥宇信龙置业有限公司		250,000,000.00		-772,768.50						249,227,231.50	
广州启创置业有限公司	273,984,729.30			-28,818,079.72						245,166,649.58	
宁波融创东新置业有限公司(注1)	69,728,242.46			-1,875,458.78						67,852,783.68	
上海务彤投资管理有限公司(注1)	61,600,000.00			-12,471,100.17						49,128,899.83	
金海湖新区和盛置业有限公司(注1)		4,000,000.00		33,265,332.62						37,265,332.62	
合肥融创西飞置业有限公司(注1)	48,390,472.31			-16,377,205.32						32,013,266.99	
福建瀚晟同创实业有限公司	35,715,000.00			-10,656,672.34						25,058,327.66	
宁波广盛房地产有限公司		22,000,000.00		-3,830,913.82						18,169,086.18	
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙)	25,231,151.05		25,000,000.00	1,896,066.21			2,127,217.26			0.00	
上海坤瓴投资有限公司(注2)										0.00	
上海泰瓴置业有限公司(注1、2)										0.00	
合肥融创政新置业有限公司(注2)	28,045,091.17			-28,045,091.17						0.00	
天津信和立川置业有限公司(注1、2)	10,070,507.54			-10,070,507.54						0.00	
小计	970,093,203.75	276,000,000.00	25,000,000.00	-136,893,356.22	0.00	0.00	2,127,217.26	0.00	0.00	1,082,072,630.27	0.00
二、联营企业											
沈阳穗港房地产投资开发有限	256,513,498.89			61,746,940.65						318,260,439.54	

2018 年年度报告

公司											
上海万茸置业有限公司	183,644,115.15			114,090.10						183,758,205.25	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	104,724,520.83			32,321,720.21						137,046,241.04	
宁波江北万科置业有限公司	104,243,385.11			14,439,955.98			7,750,000.00			110,933,341.09	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	124,882,832.17			-14,229,954.16						110,652,878.01	
芜湖保信房地产开发有限公司	82,492,173.84	49,000,000.00		-24,725,790.83						106,766,383.01	
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,420,948.10			88,486,554.26						89,907,502.36	
嘉兴经房置业有限公司	93,645,542.09			-7,693,638.21						85,951,903.88	
海南幸福城投资有限公司	73,422,038.78			-7,584,127.84						65,837,910.94	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	20,869,911.91			1,296,389.81			1,470,000.00			20,696,301.72	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	24,935,255.35			1,052,500.25			9,000,000.00			16,987,755.60	
北京未来创客科技有限责任公司		1,547,094.08		-655,494.36						891,599.72	
安徽信融房地产营销顾问有限公司	474,963.61			357,413.99			84,000.00			748,377.60	
新疆广电传播电视网络有限公司	450,849.76			56,321.32						507,171.08	
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	283,349,159.04		300,000,000.00	33,796,650.22			17,145,809.26			0.00	
芜湖嘉合置业有限公司(注3)	14,855,161.17		11,431,125.64	-3,424,035.53						0.00	
沈阳德利置业有限公司(注2)	10,844,986.69			-10,844,986.69						0.00	
小计	1,380,769,342.49	50,547,094.08	311,431,125.64	164,510,509.17	0.00	0.00	35,449,809.26	0.00	0.00	1,248,946,010.84	0.00
合计	2,350,862,546.24	326,547,094.08	336,431,125.64	27,617,152.95	0.00	0.00	37,577,026.52	0.00	0.00	2,331,018,641.11	0.00

其他说明

注1：于2018年12月31日，本集团已质押该等合营公司的股权共计人民币544,451,335.35元，用于协助该等合营企业取得质押借款。

注2：因本年发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

注3：芜湖嘉合置业有限公司系长淮信达地产的子公司、安徽信达房地产开发有限公司的联营公司，本集团本年合并长淮信达地产后取得芜湖嘉合置业有限公司控制权，由联营公司转变为子公司。

**12、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,896,341,674.43	
合计	1,896,341,674.43	

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》要求，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产自资产负债表日大于一年到期的期末账面价值在“其他非流动金融资产”行项目反映。

其他说明：

√适用 □不适用

2018 年-2018 年其他非流动金融资产如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额
中岱项目	48,000,000.00
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	501,456,940.87
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	1,346,884,733.56
合计	1,896,341,674.43

**13、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	1,802,189,760.94	1,802,189,760.94
2. 本期增加金额	943,976,557.95	943,976,557.95
(1) 外购	1,434,555.20	1,434,555.20
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	192,836,302.75	192,836,302.75
(3) 企业合并增加	749,705,700.00	749,705,700.00
3. 本期减少金额	47,547,863.52	47,547,863.52
(1) 处置	20,556,439.87	20,556,439.87
(2) 其他转出	26,991,423.65	26,991,423.65
4. 期末余额	2,698,618,455.37	2,698,618,455.37
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	216,113,303.47	216,113,303.47
2. 本期增加金额	67,585,309.06	67,585,309.06
(1) 计提或摊销	67,585,309.06	67,585,309.06
3. 本期减少金额	6,897,649.60	6,897,649.60
(1) 处置	5,627,599.76	5,627,599.76
(2) 其他转出	1,270,049.84	1,270,049.84
4. 期末余额	276,800,962.93	276,800,962.93
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额	10,789,375.88	10,789,375.88

2. 本期增加金额	7,079,149.91	7,079,149.91
(1) 计提	7,079,149.91	7,079,149.91
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	17,868,525.79	17,868,525.79
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,403,948,966.65	2,403,948,966.65
2. 期初账面价值	1,575,287,081.59	1,575,287,081.59

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

√适用 □不适用

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

其他说明

√适用 □不适用

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

**14、 固定资产****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	334,858,455.25	277,062,466.92
固定资产清理		
合计	334,858,455.25	277,062,466.92

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产****(2). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	309,092,301.55	2,053,647.40	37,656,294.78	27,384,404.52	376,186,648.25
2. 本期增加金额	71,310,334.76	4,594,194.01	6,112,494.97	5,443,611.28	87,460,635.02
(1) 购置		1,447,077.46	2,313,160.70	5,328,383.94	9,088,622.10
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加	1,429,345.28	3,147,116.55	3,799,334.27	115,227.34	8,491,023.44
(4) 投资性房地产转换为自用房地产	670,162.20				670,162.20

(5) 存货转换为自用房地产	69,210,827.28				69,210,827.28
3. 本期减少金额	1,317,078.89	1,447,213.39	2,650,453.79	1,806,369.10	7,221,115.17
(1) 处置或报废	1,317,078.89	1,447,213.39	2,650,453.79	1,806,369.10	7,221,115.17
4. 期末余额	379,085,557.42	5,200,628.02	41,118,335.96	31,021,646.70	456,426,168.10
二、累计折旧					
1. 期初余额	54,067,115.40	1,577,360.87	26,616,837.96	16,862,867.10	99,124,181.33
2. 本期增加金额	17,912,117.02	1,308,583.71	3,010,573.40	4,293,156.36	26,524,430.49
(1) 计提	17,653,682.68	1,308,583.71	3,010,573.40	4,293,156.36	26,265,996.15
(2) 投资性房地产转换为自用房地产	258,434.34				258,434.34
3. 本期减少金额	187,371.78	1,338,898.26	1,123,677.02	1,430,951.91	4,080,898.97
(1) 处置或报废	187,371.78	1,338,898.26	1,123,677.02	1,430,951.91	4,080,898.97
4. 期末余额	71,791,860.64	1,547,046.32	28,503,734.34	19,725,071.55	121,567,712.85
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	307,293,696.78	3,653,581.70	12,614,601.62	11,296,575.15	334,858,455.25
2. 期初账面价值	255,025,186.15	476,286.53	11,039,456.82	10,521,537.42	277,062,466.92

**(3). 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(5). 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(6). 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于2018年12月31日及2017年12月31日，无未办妥产权证的固定资产，且无暂时闲置经营性租出的固定资产。

于2018年12月31日，账面价值为人民币205,027,573.14元的固定资产用于取得抵押借款（2017年12月31日：人民币0.00元）。

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**15、无形资产****(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	8,802,358.30	10,033,666.74
2. 本期增加金额		1,274,911.53	1,274,911.53
(1) 购置		1,031,232.58	1,031,232.58
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加		243,678.95	243,678.95
3. 本期减少金额		677,948.11	677,948.11
(1) 处置		677,948.11	677,948.11
4. 期末余额	1,231,308.44	9,399,321.72	10,630,630.16
二、累计摊销			
1. 期初余额	370,050.19	6,306,395.78	6,676,445.97
2. 本期增加金额	30,914.94	1,759,447.48	1,790,362.42
(1) 计提	30,914.94	1,759,447.48	1,790,362.42
3. 本期减少金额		624,118.11	624,118.11
(1) 处置		624,118.11	624,118.11
4. 期末余额	400,965.13	7,441,725.15	7,842,690.28
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	830,343.31	1,957,596.57	2,787,939.88
2. 期初账面价值	861,258.25	2,495,962.52	3,357,220.77

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，无用于抵押的无形资产。

## 16、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

商誉的事项		企业合并形成的	处置	
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21			90,663,216.21
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00			310,000.00
沈阳信达理想物业管理有限公司	35,401.83		35,401.83	0.00
合计	94,981,050.04	0.00	35,401.83	94,945,648.21

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
北京达于行科技有限公司		9,762,823.83		9,762,823.83
合计	0.00	9,762,823.83	0.00	9,762,823.83

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

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

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	12,446,769.26	1,270,526.42	3,920,510.03		9,796,785.65
房屋租金	692,348.49	1,616,082.79	1,025,195.18		1,283,236.10
其他	975,560.20	108,978.74	1,084,538.94		0.00
合计	14,114,677.95	2,995,587.95	6,030,244.15	0.00	11,080,021.75

## 18、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	98,024,487.92	24,506,121.98	107,562,457.88	26,890,614.47
预提的应付工资	158,924,193.20	39,731,048.30	81,972,393.88	20,493,098.47
预收房款	-	-	1,817,226,858.40	454,306,714.60
可抵扣亏损	432,891,710.88	108,222,927.72	56,158,989.64	14,039,747.41
预提土地增值税	1,434,103,262.44	358,525,815.61	435,532,453.28	108,883,113.32
内部交易未实现利润	1,322,308,552.32	330,577,138.08	968,823,255.26	242,205,813.81
暂估工程款	575,804,898.12	143,951,224.53	349,118,526.48	87,279,631.62
其他	19,178,023.32	4,794,505.83	14,212,864.64	3,553,216.16
合计	4,041,235,128.20	1,010,308,782.05	3,830,607,799.46	957,651,949.86

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并公允价值调整	976,006,729.92	244,001,682.48	357,802,834.00	89,450,708.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	12,301,805.16	3,075,451.29	2,794,600.00	698,650.00
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.36	28,779,801.34	115,119,205.36	28,779,801.34
销售费用资本化	25,948,951.84	6,487,237.96		
其他	27,575,566.16	6,893,891.54		
合计	1,156,952,258.44	289,238,064.61	475,716,639.36	118,929,159.84

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	853,830,153.55	856,537,017.69
可抵扣暂时性差异	366,869,139.19	513,616,560.73
合计	1,220,699,292.74	1,370,153,578.42

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018年			



2019 年	51,978,977.81	3,924,356.17	
2020 年	85,628,859.03	104,398,377.32	
2021 年	185,314,625.33	295,171,740.70	
2022 年	197,207,688.48	453,042,543.50	
2023 年	333,700,002.90		
合计	853,830,153.55	856,537,017.69	/

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
资金拆借			0.00	1,272,000,000.00		1,272,000,000.00
其他	3,507,943.21	1,221,483.71	2,286,459.50	3,408,615.76	473,379.55	2,935,236.21
合计	3,507,943.21	1,221,483.71	2,286,459.50	1,275,408,615.76	473,379.55	1,274,935,236.21

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

## 20、短期借款

### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		17,000,000.00
合计	0.00	17,000,000.00

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2018 年 12 月 31 日，无短期借款。（2017 年 12 月 31 日：借款利率 4.89%）。

于 2018 年 12 月 31 日，无抵押短期借款。（2017 年 12 月 31 日：抵押资产为投资性房地产，账面价值为人民币 6,408,957.78 元）。

## 21、应付票据及应付账款

总表情况

### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付票据	10,000,000.00	-
应付账款	4,199,826,081.48	2,633,660,480.52
合计	4,209,826,081.48	2,633,660,480.52

其他说明：

适用 不适用

### 应付票据

#### (2). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	9,000,000.00	
银行承兑汇票	1,000,000.00	
合计	10,000,000.00	0.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### 应付账款

#### (3). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	3,288,284,375.72	2,088,534,853.48
1 年至 2 年	585,700,718.58	419,538,487.37
2 年至 3 年	182,975,807.35	80,041,888.74
3 年以上	142,865,179.83	45,545,250.93
合计	4,199,826,081.48	2,633,660,480.52

#### (4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

适用 不适用**22、预收款项****(1). 预收账款项列示**适用 不适用**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**23、合同负债****(1). 合同负债情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	23,486,560,928.52	13,596,410,369.90
一级土地开发	1,003,415,263.40	-
房租、物业款	52,071,693.75	34,017,873.49
其他	496,968,958.47	47,504,705.81
合计	25,039,016,844.14	13,677,932,949.20

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

合同负债账龄分析如下：

单位：元 币种：人民币

账龄	2018 年	
	金额	比例%
1 年以内	16,021,689,347.35	63.99
1 年至 2 年	8,867,935,829.08	35.42
2 年至 3 年	12,838,778.65	0.05
3 年以上	136,552,889.06	0.54
合计	25,039,016,844.14	

主要预收售楼款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2018 年	2017 年	预计竣工时间	预售比例
信达南星	7,101,035,882.61	3,522,973,852.00	2019 年	98.00%
公园里	4,035,851,295.18	542,198,013.00	一期已竣工，二期 2019 年，三期 2021 年	一期 100%、二期 99%、三期 55%
海上传奇	1,687,214,982.32	1,680,327,074.00	一期、二期已竣工，三期 2019 年 12 月、四期 2020 年 6 月	一期、二期、四期 99%、三期 100%

信达天御	1,369,293,748.89	2,372,872,756.00	二期 S1-17 枫丹阁 2019 年; 二期 S1-18 乐活公寓 2020 年	S1-17 枫丹阁 100%、S1-18 乐活公寓 23%
芜湖东方蓝海	999,098,259.26	-	2019 年	91.00%
东方龙城	971,157,456.35	-	2019 年	92.00%
上郡二期	817,282,188.37	343,594,858.00	2019 年	99.00%
铜陵东方蓝海	744,497,127.24	-	2021 年	46.00%
秀山信达城	726,580,472.88	606,657,517.00	一期、二期已竣工, 三期、四期 2020 年	一期、二期 100%、三期 95%、四期 0%
东方樾府	696,609,693.14	-	2019 年	41.00%
家天下北郡	512,606,280.67	-	已竣工	94.00%
鄞州区下应“B”地块项目-格兰郡庭	487,709,466.17	707,520,354.00	已竣工	一期 93%、二期 42%
安徽东方蓝海	445,943,692.88	-	2019 年	82.00%
北京东方蓝海	423,048,428.48	-	2019 年	12.00%
信达国际金融中心	327,170,595.55	114,513,443.00	2019 年	39.00%
翰林兰庭二期	325,470,255.00	-	2019 年	100.00%
六安东方蓝海	319,909,556.89	-	2019 年	41.00%
银海御湖	216,330,743.00	15,350,000.99	一期已竣工, 二期 2020 年	一期 99%, 二期 49%
信达蓝尊	116,007,158.00	103,408,907.00	已竣工	一期 93%, 二期 58%
海天下	114,266,776.81	12,251,771.20	一期、二期、三期 I 区、四期已竣工, 三期 II 区 2019 年	二期 96%, 三期 I 区 79%, 三期 II 区 28%, 四期 100%
碧玉公馆	107,289,023.99	-	2021 年	20.00%
信达国际	103,576,752.67	87,222,880.69	已竣工	40.00%
舜耕华府	103,463,159.87	-	一期 2019 年, 二期 2020 年	一期 50%, 二期 42%
翡丽世家	98,815,636.16	-	2020 年	14.00%
东祥府	93,635,755.00	-	2019 年	100.00%
泰禾金尊府	84,603,538.08	36,486,486.49	2019 年	29.00%
信达·蓝湖郡	73,889,910.25	322,959,664.28	2019 年	一期 100%, 二期 95%
东方禾苑	68,945,478.19	-	2020 年	8.00%
新城国际项目	55,013,847.00	49,029,761.00	已竣工	95.00%
信达外滩府	50,960,163.29	776,334,920.00	已竣工	99.00%
庐阳府香颂公馆	41,999,272.55	-	2021 年	14.00%
信达银郡二期	23,294,000.00	60,601,320.00	已竣工	77.00%
滨江蓝庭一期	22,561,822.30	56,659,264.03	已竣工	90.00%
碧荷庭	22,528,738.17	-	已竣工	98.00%
香格里拉二期	19,646,596.80	6,836,522.40	已竣工	94.00%
金领时代	17,974,772.36	17,974,772.36	已竣工	98.00%
信达雅山新天地	16,622,452.35	38,131,278.38	已竣工	93.00%
罗泾信达蓝庭	15,655,183.74	22,086,449.00	已竣工	一期 100%, 二期 58%
东祥元府	7,242,302.00	-	已竣工	95.00%
东钱湖 07-7 地块一期项目	4,376,358.00	14,434,112.00	已竣工	100.00%
家天下花园	3,239,295.29	-	已竣工	100.00%
馥邦天下	2,622,023.53	-	已竣工	100.00%

水岸茗都	1,651,000.00	1,504,000.00	已竣工	100.00%
香格里拉三期	1,512,822.34	1,233,961,659.20	已竣工	99.00%
白马商业广场	1,230,172.00	-	已竣工	62.00%
逸品南山	962,000.00	-	2019 年	1.00%
格兰星辰	959,057.00	2,933,021.00	已竣工	97.00%
香格里拉一期	958,000.00	5,447,259.24	已竣工	98.00%
西山银杏	839,783.00	223,783.00	已竣工	96.00%
银杏苑	831,000.00	500,008.00	已竣工	100.00%
溪岸观邸	750,000.00	-	2020 年	5.00%
东钱湖 07-7 地块二期项目	483,900.00	820,574,432.00	已竣工	83.00%
信达银杏尚郡	458,206.00	2,561,206.00	已竣工	100.00%
荷塘月色	357,300.00	-	已竣工	100.00%
信达·兰韵春天	300,000.00	9,523,739.00	已竣工	94.00%
千禧银杏苑	107,546.90	434,737.93	已竣工	100.00%
格兰晴天	100,000.00	60,000.00	已竣工	100.00%
蓝庭府邸	20,000.00	5,939,170.71	已竣工	100.00%
格林小镇	-	1,202,480.00	已竣工	100.00%
格兰春晨	-	968,897.00	已竣工	100.00%
信达南郡	-	100,000.00	已竣工	100.00%
银建公寓盛黎明	-	50,000.00	已竣工	100.00%
合计	23,486,560,928.52	13,596,410,369.90		

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要预收款项列示如下：

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

## 24、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	338,049,874.41	804,627,706.31	460,453,685.34	682,223,895.38
二、离职后福利-设定提存计划	8,351,592.94	48,577,774.85	46,844,927.77	10,084,440.02
三、辞退福利	112,320.00	356,887.54	469,207.54	0.00
合计	346,513,787.35	853,562,368.70	507,767,820.65	692,308,335.40

注：本年增加包含本集团本年合并长淮信达地产时转入的应付职工薪酬人民币 104,375,394.09 元。

### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	324,534,750.08	611,835,491.68	351,880,314.60	584,489,927.16
二、职工福利费	0.00	30,858,402.41	30,220,781.81	637,620.60
三、社会保险费	368,789.43	26,905,629.83	27,130,276.13	144,143.13
其中：医疗保险费	358,496.42	25,193,489.37	25,418,775.54	133,210.25
工伤保险费	2,672.68	711,558.02	713,197.55	1,033.15
生育保险费	7,620.33	1,000,582.44	998,303.04	9,899.73
四、住房公积金	43,304.95	20,223,331.79	20,170,975.39	95,661.35
五、工会经费和职工教育经费	13,103,029.95	30,482,544.10	14,166,087.91	29,419,486.14
六、其他	0.00	84,322,306.50	16,885,249.50	67,437,057.00
合计	338,049,874.41	804,627,706.31	460,453,685.34	682,223,895.38

注：工资、奖金、津贴和补贴本年增加数包含合并长淮信达地产时转入的应付职工薪酬人民币 24,512,505.09 元及长淮信达地产本年计提金额人民币 155,874,866.59 元。社会保险费包含合并长淮信达地产时转入的人民币 58,949.36 元。工会经费和职工教育经费包含合并长淮信达地产时转入的人民币 5,557,846.92 元。

### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,006,117.56	31,667,743.76	31,503,681.15	2,170,180.17
2、失业保险费	184,456.14	925,167.98	1,094,774.36	14,849.76
3、企业年金缴费	6,161,019.24	15,984,863.11	14,246,472.26	7,899,410.09
合计	8,351,592.94	48,577,774.85	46,844,927.77	10,084,440.02

其他说明：

√适用 □不适用

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。

## 25、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**26、其他应付款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	810,348,219.28	503,797,849.25
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	5,212,494,341.01	4,069,878,917.04
合计	6,023,573,943.49	4,574,408,149.49

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息****(2). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付债券应付利息	338,170,748.85	321,866,396.21
长期借款应付利息	86,703,296.29	128,283,923.39
其他应付款应付利息	213,366,718.20	53,618,155.07
短期借款应付利息	-	29,374.58
长期应付款应付利息	172,107,455.94	-
合计	810,348,219.28	503,797,849.25

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应付股利****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	731,383.20	731,383.20
合计	731,383.20	731,383.20

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	尚未到期
福州泰禾丽创置业有限公司	82,000,000.00	尚未到期
上海立瓴投资管理有限公司	49,999,500.00	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	20,140,291.11	尚未到期
淮北淮海建设工程有限责任公司	15,611,915.20	尚未到期
合计	269,001,706.31	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 27、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	11,283,950,000.00	9,203,550,000.00
1 年内到期的应付债券	4,482,238,768.95	
1 年内到期的长期应付款	191,357,136.02	
合计	15,957,545,904.97	9,203,550,000.00

## 28、长期借款

## (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	5,159,000,000.00	4,715,400,000.01
质押借款	3,416,000,000.00	5,640,000,000.00
抵押借款	2,490,878,215.32	1,560,250,000.00
信用借款	1,100,000,000.00	4,550,000,000.00
合计	12,165,878,215.32	16,465,650,000.01

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

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

于 2018 年 12 月 31 日，保证借款账面价值中接受信达投资提供保证的借款金额为人民币 1,590,000,000.00 元 (其中调整到一年内到期的非流动负债部分的金额为人民币 490,000,000.00 元)；接受淮南矿业提供保证的借款金额为人民币 450,000,000.00 元 (其中调整到一年内到期的



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

于 2018 年 12 月 31 日,质押借款的质押资产均为本集团持有的子公司股权,质押物账面价值为人民币 1,707,000,000.00 元(2017 年 12 月 31 日:人民币 2,047,387,051.71 元)

于 2018 年 12 月 31 日,抵押借款的抵押资产类别以及金额,详见附注七、57“所有权或使用权受限的资产”。

## 29、应付债券

### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开发行公司债券		5,989,008,787.81
中期票据	3,000,000,000.00	2,999,996,667.34
公开发行公司债券	2,928,133,301.38	2,991,446,301.37
定向债务融资工具	2,000,000,000.00	
合计	7,928,133,301.38	11,980,451,756.52

## (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
私募一期	100.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	2,995,847,764.28	-	182,044,867.33	2,971,698.12	-90,000,000.00	2,908,819,462.40
私募二期	100.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	2,993,161,023.53	-	137,954,855.52	4,245,283.02	-1,490,000,000.00	1,507,406,306.55
公募一期	100.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,492,886,301.37	-	128,017,777.78	2,250,000.00	-	2,495,136,301.37
公募二期	100.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	498,560,000.00	-	20,362,222.22	450,000.01	-	499,010,000.01
中票一期	100.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,499,607,819.11	-	90,601,800.00	392,180.89	-	1,500,000,000.00
中票二期	100.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,400,306,448.22	-	88,250,441.48	-306,448.22	-	1,400,000,000.00
中票三期	100.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,082,400.01	-	6,303,602.96	-82,400.01	-	100,000,000.00
定向债务融资工具 PPN（中信渤海）	100.00	2018年12月14日	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	2,801,095.89	-	-	1,000,000,000.00
定向债务融资工具 PPN（浙商民生）	100.00	2018年12月25日	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	1,144,931.51	-	-	1,000,000,000.00
减：一年内到期的非 流动负债										4,482,238,768.95
合计	/	/	/	13,963,550,000.00	11,980,451,756.52	2,000,000,000.00	657,481,594.69	9,920,313.81	-1,580,000,000.00	7,928,133,301.38

**30、长期应付款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,809,271,791.24	704,753,300.00
专项应付款	26,150,000.00	
合计	4,835,421,791.24	704,753,300.00

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	2,364,271,791.24	-
福州泰禾丽创置业有限公司	1,188,000,000.00	47,753,300.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	657,000,000.00	657,000,000.00
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	-
合计	4,809,271,791.24	704,753,300.00

其他说明：

本年安徽信达应付给中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司的债权转让款，合计人民币2,555,628,927.26元，包括长期应付款人民币2,364,271,791.24元，重分类至一年内到期的非流动负债人民币191,357,136.02元，债权在36个月内分期予以偿还。自福州泰禾丽创置业有限公司取得的总借款人民币1,188,000,000.00元，利率8%，借款期限为3年。自深圳泰禾房地产开发有限公司取得的借款人民币657,000,000.00元，利率7.83%，到期日2020年9月30日；自上海东方蓝海置业有限公司借入人民币600,000,000.00元，利率8.80%，到期日2023年9月5日。

**专项应付款****(2). 按款项性质列示专项应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
安置房建设款		26,150,000.00		26,150,000.00	山南管委会财政局拨入的安置房建设款
合计	0.00	26,150,000.00	0.00	26,150,000.00	/

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

**31、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**32、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	5,732,972.53	-	
待执行的亏损合同	-	4,910,426.57	
其他	10,590,593.24	23,303,482.20	
合计	16,323,565.77	28,213,908.77	/

**33、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00			207,670,980.00	
车位租金收入	7,077,766.78	108,014,444.29	6,460,720.89	108,631,490.18	
合计	214,748,746.78	108,014,444.29	6,460,720.89	316,302,470.18	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
信达泉天下	207,670,980.00					207,670,980.00	与资产相关
合计	207,670,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	207,670,980.00	

其他说明：

√适用 □不适用

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

**34、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**35、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	1,524,260,442.00	1,327,618,153.00				1,327,618,153.00	2,851,878,595.00

其他说明：

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

### 36、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,508,619,324.06	6,769,472,842.30	0.00	8,278,092,166.36
其他资本公积	30,449,979.50	0.00	0.00	30,449,979.50
合计	1,539,069,303.56	6,769,472,842.30	0.00	8,308,542,145.86

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年资本公积增加是由于本年本集团购买长淮信达地产100%股权而产生的。

### 37、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,782,747,779.64	5,954,371,351.83
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-14,359,587.21	
调整后期初未分配利润	6,768,388,192.43	5,954,371,351.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,150,970,038.95	1,011,287,680.85
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	182,911,253.04	182,911,253.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,736,446,978.34	6,782,747,779.64

本集团于2018年12月31日未分配利润余额中，母公司已提取的盈余公积为人民币300,229,066.04元(2017年12月31日：人民币208,712,001.50元)；含子公司已提取的盈余公积人民币827,441,912.45元(2017年12月31日：人民币565,347,893.98元)。

本公司于2018年5月3日进行2017年度的利润分配，以2017年底的总股份1,524,260,442股为基数，每股派发现金0.12元(含税)，合计分配现金股利人民币182,911,253.04元。本次现金股利的分配的股权登记日为2018年5月3日，除息日为2018年5月4日。

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润-14,359,587.21元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。

5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

### 38、营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66	14,652,311,457.81	10,803,534,241.91
其他业务	880,209,765.62	161,609,439.98	563,737,443.20	127,399,026.65
合计	18,754,066,657.15	12,213,642,042.64	15,216,048,901.01	10,930,933,268.56

主营业务(分产品)列示如下：

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

主营业务收入确认时间：

	2018 年
在某一时点确认收入	
房产销售	17,426,502,756.30
在某一时段内确认收入	
物业管理	254,629,327.43
租赁	175,724,799.72
其他	17,000,008.08

#### (2). 履约义务的说明

□适用 √不适用

#### (3). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

已取得对价的剩余合同履约义务预计确认收入的相关信息：

单位：元 币种：人民币

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

### 39、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 40、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 41、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### 42、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	1,940,596.05	1,615,507.92
咨询费	932,266.47	83,490.56
其他	207,705.98	134,932.61
合计	3,080,568.50	1,833,931.09

**43、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息总支出	3,953,414,026.71	2,275,487,569.54
减：资本化利息	3,067,407,673.29	1,293,313,930.83
利息收入	-99,679,291.55	-62,273,988.59
手续费及其他	4,455,060.76	2,930,762.34
合计	790,782,122.63	922,830,412.46

其他说明：

本年利息资本化率为 3.5%-9.9%。

本年资本化利息中合同负债融资成分利息支出金额为人民币 1,078,768,151.40 元。

**44、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-3,251,297.98
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	5,871,434.24	337,306,090.45
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失	7,079,149.91	10,789,375.88
七、固定资产减值损失		
八、无形资产减值损失		
九、商誉减值损失	9,762,823.83	
十、其他		
合计	22,713,407.98	344,844,168.35

**45、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据及应收账款坏账损失	-285,977.82	
其他应收款坏账损失	-17,608,998.52	
其他非流动流动资产损失	648,776.71	
合计	-17,246,199.63	

**46、其他收益**

√适用 □不适用

与日常活动相关的政府补助如下：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政扶持	5,084,630.70	-
税收补助	504,242.01	21,654.81
失业稳岗补贴	3,887.00	-



绿色建筑奖励款	-	2,175,000.51
商品展示中心运营补助	-	1,500,000.00
稳增促调补助资金	-	1,022,502.93
节能补助	-	212,800.00
其他	302,996.14	
合计	5,895,755.85	4,931,958.25

#### 47、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,579,467.05	-182,274,307.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-31,731.84	389,943,813.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	368,623,603.96	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	103,728,494.00	44,067,943.80
可供出售金融资产等取得的投资收益		298,932,688.52
处置可供出售金融资产取得的投资收益		80,000.00
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
获得控制权后原有股权按照公允价值重新计量产生的利得	10,332,016.85	
其他		59,040,505.38
合计	475,072,915.92	609,790,643.85

#### 48、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
结构化主体投资	85,832,159.81	2,794,600.00
权益工具投资	6,535,094.31	-
合计	92,367,254.12	2,794,600.00

#### 49、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	422,392.81	634,890.39
资产处置损失	-44,701.26	-4,444.90
合计	377,691.55	630,445.49

#### 50、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
股权取得收益	373,196,549.13	-	373,196,549.13
政府补助	12,027,774.12	698,944.17	12,027,774.12
违约金	6,545,145.61	2,026,343.61	6,545,145.61
以前年度预计负债转回	3,746,806.73	3,276,470.48	3,746,806.73
罚款净收入	2,204,467.61	62,000.00	2,204,467.61
盘盈利得	470,478.00	-	470,478.00
无法支付的款项	171,434.32	1,541,791.60	171,434.32
其他	304,066.02	834,128.20	304,066.02
合计	398,666,721.54	8,439,678.06	398,666,721.54

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持	11,519,000.00		与收益相关
物业发展资金		90,000.00	与收益相关
政府奖励金	330,000.00		与收益相关
先进表彰奖金	50,000.00		与收益相关
十大优秀企业奖励	80,000.00		与收益相关
其他	48,774.12	608,944.17	与收益(资产)相关
合计	12,027,774.12	698,944.17	

其他说明：

□适用 √不适用

**51、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金违约金	20,954,153.16	5,822,533.93	20,954,153.16
对外捐赠	200,000.00	-	200,000.00
非流动资产损毁报废损失	-	107,390.43	-
其他	232,374.19	1,201,974.75	232,374.19
合计	21,386,527.35	7,131,899.11	21,386,527.35

**52、 所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,354,378,038.08	946,806,361.66
递延所得税费用	-477,304,083.97	-236,849,561.22
以前年度调整	-22,376,161.32	-
合计	854,697,792.79	709,956,800.44

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	3,364,012,356.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	841,003,089.15
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-22,376,161.32
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,666,400.74
按权益法核算的长期股权投资的投资收益	2,018,890.87
未确认可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损的影响	87,598,502.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-65,500,950.69
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
其他	-1,711,978.57
所得税费用	854,697,792.79

其他说明：

√适用 □不适用

本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

**53、 其他综合收益**

□适用 √不适用

**54、 现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金以及往来款	11,952,118,254.75	9,093,449,531.72
利息收入	99,679,291.55	62,273,988.59
物业收取的水电费	68,899,408.68	26,659,542.73
收到政府补助款	17,923,529.97	5,630,902.42
其他	12,566,990.56	51,196,239.75
合计	12,151,187,475.51	9,239,210,205.21

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金以及往来款	11,210,059,232.35	5,156,491,101.85
管理费用、销售费用	647,842,341.38	557,112,283.56
其他	97,702,372.89	86,047,019.42
合计	11,955,603,946.62	5,799,650,404.83

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借	7,290,078,610.25	2,747,159,102.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,980,819,558.52	
合计	10,270,898,168.77	2,747,159,102.00

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借	6,982,957,188.61	6,652,282,226.63
合计	6,982,957,188.61	6,652,282,226.63

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	423,719,173.83	336,260,000.00
合计	423,719,173.83	336,260,000.00

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	740,287,387.15	39,000,000.00
其他	-	3,000,000.00
合计	740,287,387.15	42,000,000.00

## 55、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,509,314,563.80	1,065,186,843.35
加：资产减值准备	22,713,407.98	344,844,168.35
信用减值损失	-17,246,199.63	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,265,996.15	15,061,862.62
无形资产摊销	1,790,362.42	971,356.37
长期待摊费用摊销	6,030,244.15	6,137,754.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	377,691.55	630,445.49
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-92,367,254.12	-2,794,600.00
财务费用（收益以“-”号填列）	886,006,353.42	982,173,638.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-929,692,385.95	-993,848,225.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	152,242,546.56	-223,609,746.88
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-169,299,416.99	-13,239,814.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,675,205,801.43	6,970,826,603.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,144,334,099.47	-99,007,028.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,128,507,865.11	6,321,320,371.30
其他	67,585,309.06	37,677,213.34
经营活动产生的现金流量净额	7,061,357,381.55	14,412,330,842.27
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
减：现金的期初余额	16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,109,792,044.06	7,816,049,748.58

备注：“其他”为投资性房地产摊销。

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	178,500,000.00
现金	178,500,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,995,358.94
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	173,504,641.06

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	9,900.00
现金	9,900.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	9,900.00

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
其中：库存现金	113,128.75	137,240.02
可随时用于支付的银行存款	19,229,597,460.23	16,119,781,304.90
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

**56. 所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**57. 所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

存货	20,761,098,315.78	用于抵押取得贷款
长期股权投资	2,251,451,335.35	用于质押取得贷款
投资性房地产	639,901,097.17	用于抵押取得贷款
货币资金	318,150,970.52	
固定资产	205,027,573.14	用于抵押取得贷款
合计	24,175,629,291.96	/

其他说明:

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团之账面价值为人民币 20,761,098,315.78 元存货用于取得抵押借款, 详见附注七、6; 账面价值为人民币 639,901,097.17 元的投资性房地产用于取得抵押借款, 详见附注七、13; 账面价值为人民币 205,027,573.14 元的固定资产用于取得抵押借款, 详见附注七、14。

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团已质押本公司持有的子公司及联合营公司的股权共计人民币 2,251,451,335.35 元, 用于取得质押借款。

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团之账面价值为人民币 318,150,970.52 元的货币资金为所有权受限的货币资金, 详见附注七、1 “货币资金”。

## 58、政府补助

### (1). 政府补助基本情况

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持	5,084,630.70	其他收益	5,084,630.70
税收补助	504,242.01	其他收益	504,242.01
失业稳岗补贴	3,887.00	其他收益	3,887.00
其他	302,996.14	其他收益	302,996.14
财政扶持	11,519,000.00	营业外收入	11,519,000.00
政府奖励	460,000.00	营业外收入	460,000.00
其他	48,774.12	营业外收入	48,774.12
合计	17,923,529.97		

### (2). 政府补助退回情况

适用  不适用

## 59、其他

适用  不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用  不适用

适用  不适用

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
合肥中环融城置业有限公司	107,100,000.00	70	购买	0.00	-6,623,577.80
合肥中环亿城置业有限公司	71,400,000.00	70	购买	0.00	-91,383.37
长淮信达地产有限公司	4,699,768,260.00	60	购买	5,452,043,696.12	304,824,682.02



√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	长淮信达地产有限公司	合肥中环融城置业有限公司	合肥中环亿城置业有限公司
--现金		107,100,000.00	71,400,000.00
--非现金资产的公允价值			
--发行或承担的债务的公允价值			
--发行的权益性证券的公允价值	4,699,768,260.00		
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
--其他			
合并成本合计	4,699,768,260.00	107,100,000.00	71,400,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,037,768,189.13	107,100,000.00	71,400,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-337,999,929.13		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：  
公允价值由评估确定。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	合肥中环融城置业有限公司		合肥中环亿城置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	742,128,891.84	725,748,638.73	937,524,645.91	927,093,741.90
货币资金	4,985,723.90	4,985,723.90	9,635.04	9,635.04
预付款项	4,122,368.05	4,122,368.05	356,164.80	356,164.80
其他应收款	142,800.00	142,800.00	829,860.00	829,860.00
存货	724,085,047.62	707,704,794.51	932,309,412.22	921,878,508.21
其他流动资产	5,537,781.50	5,537,781.50	2,443,584.05	2,443,584.05
固定资产	242,570.55	242,570.55	4,575.12	4,575.12
无形资产	1,987.13	1,987.13		
递延所得税资产	3,010,613.09	3,010,613.09	1,571,414.68	1,571,414.68
负债：	589,128,891.84	585,033,828.56	835,524,645.91	832,916,919.91
应付票据及应付账款	5,663,009.19	5,663,009.19	4,771,727.20	4,771,727.20
应交税费	28,845.90	28,845.90	18,084.76	18,084.76
其他应付款	99,341,973.47	99,341,973.47	288,127,107.95	288,127,107.95
一年内到期的非流动负债			70,000,000.00	70,000,000.00
长期借款	480,000,000.00	480,000,000.00	470,000,000.00	470,000,000.00
递延所得税负债	4,095,063.28		2,607,726.00	

净资产	153,000,000.00	140,714,810.17	102,000,000.00	94,176,821.99
减：少数股东权益	45,900,000.00		30,600,000.00	
取得的净资产	107,100,000.00		71,400,000.00	

	长淮信达地产有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	24,269,490,177.54	22,447,560,296.75
货币资金	3,242,193,540.02	3,242,193,540.02
应收票据及应收账款	254,448,091.34	254,448,091.34
预付款项	915,429,959.71	915,429,959.71
其他应收款	603,300,541.16	603,300,541.16
存货	17,538,243,497.43	15,760,221,458.85
其他流动资产	751,106,921.68	751,106,921.68
长期应收款	13,461,171.00	13,461,171.00
长期股权投资	1,547,094.08	1,547,094.08
投资性房地产	749,705,700.00	537,481,869.18
固定资产	8,243,877.77	7,007,178.56
无形资产	241,691.82	241,691.82
递延所得税资产	191,568,091.53	361,120,779.35
负债：	15,517,322,166.34	15,189,004,212.01
应付账款	1,454,162,211.83	1,454,162,211.83
预收账款	6,787,676,502.54	6,787,676,502.54
应付职工薪酬	104,375,394.09	104,375,394.09
应交税费	281,346,506.96	281,346,506.96
其他应付款	930,592,444.89	930,592,444.89
一年内到期的非流动负债	1,394,000,000.00	1,394,000,000.00
长期借款	4,110,850,000.00	4,110,850,000.00
长期应付款	26,150,000.00	26,150,000.00
递延收益	94,385,103.02	94,385,103.02
递延所得税负债	333,784,003.01	5,466,048.68
净资产	8,752,168,011.20	7,258,556,084.74
减：少数股东权益	3,714,399,822.07	
取得的净资产	5,037,768,189.13	

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

按评估报告确认。

(2). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(3). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
安徽信达银地置业有限公司	9,900.00	100	出售	2018 年 9 月 18 日	股权转让协议签订时点	3,670.00	0	0	0	0	不涉及	0

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

2018 年 3 月本集团之子公司杭州华建置业有限公司注销。

2018 年 9 月本集团之子公司阜新信邦物业管理服务有限公司注销。

2018 年 10 月本集团之子公司宁波经济技术开发区坤立物资有限公司注销。

2018 年 11 月本集团之子公司嘉兴市信达南郡置业有限公司注销。

2018 年 12 月本集团之子公司沈阳信达理想物业管理有限公司注销。

## 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
长淮信达地产有限公司	安徽省	淮南市	房地产	100		企业合并取得
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100		反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100		反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100		反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100		反向购买取得
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100		设立或投资
广东信达地产有限公司	广州市	广州市	房地产	100		设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100		设立或投资
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100		设立或投资
北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100		设立或投资
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100		反向购买取得
海南信达置业有限公司	海口市	海口市	房地产	100		反向购买取得
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	投资	66.36		设立或投资
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78		设立或投资

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

其他说明：

上表所列子公司为本集团直接控制的二级子公司。

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	22,747,822.59	-	122,830,408.27
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10.00%	216,389,054.50	-40,000,000.00	234,655,548.45
宁波坤安投资有限公司	25.00%	-39.82	-	19,990,850.01
杭州信达地产有限公司	20.00%	-14,100,525.87	-	-27,872,939.95
芜湖万科信达房地产有限公司	49.00%	87,693,128.50	-	175,415,171.82
安徽信万华房地产开发有限公司	50.00%	-6,551,789.96	-	143,448,210.04
合肥中环融城置业有限公司	30.00%	-1,987,073.34	-	43,912,926.66
合肥中环亿城置业有限公司	30.00%	-27,415.01	-	30,572,584.99
青岛坤泰置业有限公司	40.00%	-962,531.62	-	19,037,468.38
信达（阜新）房地产开发有限公司	30.00%	-15,527,498.48	-	-107,737,437.52
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00%	7,020,574.97	-	44,038,538.09
合肥环美房地产发展有限公司	18.00%	-463,431.82	-	45,480,158.93
合肥家天下置业有限公司	19.00%	5,680,548.21	-	29,969,786.78
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00%	-10,724,982.42	-	206,551,778.93
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	-6,774,737.84	-	-33,856,439.65
淮矿万振置业有限责任公司	40.00%	25,793,517.28	-48,000,000.00	65,836,045.62
淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	40.00%	-2,369,207.12	-	-46,410,482.10

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
芜湖淮矿东方蓝海有限公司	1,895,131,582.93	42,335,804.84	1,937,467,387.77	1,736,830,746.36	1,542,971.80	1,738,373,718.16						
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	968,884,367.82	48,358,550.95	1,017,242,918.77	531,931,821.45	0.00	531,931,821.45	1,596,961,340.89	23,381,327.09	1,620,342,667.98	1,159,605,748.15	0.00	1,159,605,748.15
绍兴信达建设开发有限公司	732,978,499.14	157,436.50	733,135,935.64	366,478,000.50	0.00	366,478,000.50	1,045,255,208.30	252,284.21	1,045,507,492.51	745,195,561.77	0.00	745,195,561.77

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芜湖淮矿东方蓝海有限公司	898,349,392.97	144,272,966.80	144,272,966.80	-182,673,424.79				
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	1,847,188,628.29	432,778,108.99	432,778,108.99	620,870,249.54	1,535,249,098.10	239,163,032.24	239,163,032.24	777,118,741.85
绍兴信达建设开发有限公司	518,573,424.42	67,903,948.04	67,903,948.04	-441,122,235.97	273,287,413.06	48,960,224.02	48,960,224.02	310,582,988.07



## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海万茸置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40	-	权益法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	辽宁沈阳	辽宁沈阳	房地产开发	50	-	权益法
杭州奥体置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	50	-	权益法
广州启创置业有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	60	-	权益法
合肥宇信龙置业有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	50	-	权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额	
	杭州信达奥体置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	广州启创置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司
流动资产	16,526,740,587.91	895,029,396.91	8,217,839,504.63	15,307,984,465.34	7,033,490,115.08
非流动资产	192,394,084.57	0	32,706,960.23	96,259,760.88	2,808,572.61
资产合计	16,719,134,672.48	895,029,396.91	8,250,546,464.86	15,404,244,226.22	7,036,298,687.69
流动负债	12,388,269,766.71	396,074,063.68	3,264,123,805.26	9,190,716,156.75	1,853,917,753.54
非流动负债	3,385,500,000.00	0	4,600,000,000.00	5,245,000,000.00	4,750,000,000.00
负债合计	15,773,769,766.71	396,074,063.68	7,864,123,805.26	14,435,716,156.75	6,603,917,753.54
少数股东权益	0.00	0	0.00	0.00	0.00

归属于母公司 股东权益	945,364,905.77	498,955,333.23	386,422,659.60	968,528,069.47	432,380,934.15
按持股比例计 算的净资产份 额	472,682,452.88	249,477,666.62	231,853,595.76	484,264,034.74	259,428,560.49
调整事项	-114,491,400.65	-250,435.12	13,313,053.82	-66,936,024.82	14,556,168.81
对合营企业权 益投资的账面 价值	358,191,052.23	249,227,231.50	245,166,649.58	417,328,009.92	273,984,729.30
营业收入	0.00	0	0.00	0.00	0.00
净利润	-22,031,113.79	-1,044,666.77	-45,958,274.55	-29,605,852.24	-52,785,902.12
综合收益总额	-22,031,113.79	-1,044,666.77	-45,958,274.55	-29,605,852.24	-52,785,902.12
本年度收到的 来自合营企业 的股利	0.00	0	0.00	0.00	0.00

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额		
	上海万茸置业有 限公司	沈阳穗港房地产投资 开发有限公司	上海万茸置业有 限公司	芜湖卓达投资中 心(有限合伙)	沈阳穗港房地产投 资开发有限公司
流动资产	478,810,566.45	2,987,903,084.93	499,599,888.54	1,781,789.07	1,222,056,463.86
非流动资产	47,682.64	20,949,801.42	249,737.60	399,000,000.00	25,273,723.58
资产合计	478,858,249.09	3,008,852,886.35	499,849,626.14	400,781,789.07	1,247,330,187.44
流动负债	19,462,735.97	2,593,996,454.92	40,739,338.28	528,639.58	1,009,557,661.61
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	19,462,735.97	2,593,996,454.92	40,739,338.28	528,639.58	1,009,557,661.61
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	459,395,513.12	414,856,431.43	459,110,287.86	400,253,149.49	237,772,525.83
按持股比例计算的净资产份额	183,758,205.25	207,428,215.72	183,644,115.15	299,429,381.13	118,886,262.92
调整事项	0.00	110,832,223.82	0.00	-16,080,222.09	137,627,235.97
对联营企业权益投资的账面价值	183,758,205.25	318,260,439.54	183,644,115.15	283,349,159.04	256,513,498.89
营业收入	409,402.68	833,884,601.75	30,267,362.48	20,660,377.35	
净利润	577,369.31	177,279,655.60	22,318,125.42	17,903,990.45	-12,044,673.87
综合收益总额	577,369.31	177,279,655.60	22,318,125.42	17,903,990.45	-12,044,673.87
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	16,650,840.96	0.00

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	229,487,696.96	278,780,464.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-48,165,550.33	-35,211,596.75
--其他综合收益		
--综合收益总额	-48,165,550.33	-35,211,596.75
联营企业：		
投资账面价值合计	746,927,366.05	657,262,569.41
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	102,649,478.44	-35,205,917.43
--其他综合收益		
--综合收益总额	102,649,478.44	-35,205,917.43

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

## 4、重要的共同经营

适用 不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

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

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

单位：元 币种：人民币

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

本集团 2018 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 258,762,404.03 元。

## 6、其他

适用  不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用  不适用

### 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：

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

金融资产	2017 年		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	贷款和应收账款	可供出售金融资产
货币资金	-	16,190,497,157.55	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,001,900.00	-	-
应收票据及应收账款	-	523,839,248.11	-
其他应收款	-	960,575,058.87	-
其他流动资产	-	5,517,263,209.35	-
可供出售金融资产	-		2,978,604,072.18
长期应收款	-	21,186,548.77	-

其他非流动资产		1,274,935,236.21	
合计	68,001,900.00	24,488,296,458.86	2,978,604,072.18

单位：元 币种：人民币

金融负债	2018 年	2017 年
	以摊余成本计量的金融负债	其他金融负债
短期借款	0.00	17,000,000.00
应付票据及应付账款	4,209,826,081.48	2,633,660,480.52
其他应付款	6,023,573,943.49	4,574,408,149.49
一年内期的非流动负债	15,957,545,904.97	9,203,550,000.00
长期借款	12,165,878,215.32	16,465,650,000.01
应付债券	7,928,133,301.38	11,980,451,756.52
长期应付款	4,835,421,791.24	704,753,300.00
合计	51,120,379,237.88	45,579,473,686.54

## 2、金融工具风险

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

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

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

### 信用风险

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

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

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

本集团按照标准信用条款向客户销售商品，同时向某些主要客户购买其他商品。有关其应收款项最大信用风险敞口的披露如下表所示：

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年	2017 年
应收款项账面余额	308,086,803.99	529,761,215.31

减：坏账准备	21,741,135.06	8,371,967.20
账面价值	286,345,668.93	521,389,248.11

本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见本报告附注十二、5（4）“关联担保情况”，及十四、3“其他”中披露。

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

2018年

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以“迁徙率”模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

#### 前瞻性信息

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

#### 2017 年

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

单位：元 币种：人民币

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

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

#### 流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2018 年：

单位：元 币种：人民币

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

合计	55,605,628,859.67	28,531,311,778.07	26,373,858,112.43	700,458,969.17
----	-------------------	-------------------	-------------------	----------------

2017 年:

单位:元 币种:人民币

项目	合计	1 年以内	1-5 年	5 年以上
短期借款	17,000,000.00	17,000,000.00	-	-
应付账款	2,633,660,480.52	2,633,660,480.52	-	-
其他应付款	4,574,408,149.49	4,574,408,149.49	-	-
一年内到期的非流动负债	9,203,550,000.00	9,203,550,000.00	-	-
长期借款	20,219,478,689.59	1,080,922,406.25	19,138,556,283.34	-
应付债券	14,349,187,500.00	583,800,000.00	13,765,387,500.00	-
长期应付款	919,154,915.04	56,380,264.00	862,774,651.04	-
合计	51,916,439,734.64	18,149,721,300.26	33,766,718,434.38	0.00

### 利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

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

单位:元 币种:人民币

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

### 汇率风险

由于本集团无外币交易,故本年及上年度未面临汇率风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量		700,000,000.00	3,020,279,656.25	3,720,279,656.25
(一)交易性金融资产		700,000,000.00	3,020,279,656.25	3,720,279,656.25



产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		700,000,000.00	3,020,279,656.25	3,720,279,656.25
(1) 债务工具投资			2,968,968,061.80	2,968,968,061.80
(2) 权益工具投资			51,311,594.45	51,311,594.45
(3) 理财产品		700,000,000.00		700,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		700,000,000.00	3,020,279,656.25	3,720,279,656.25

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

## 9、其他

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

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

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

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

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

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

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
信达投资有限公司	北京	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理、资产重组；投资咨询；投资顾问	20	27.52	55.45

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

其他说明：

2018 年 9 月 28 日，中国信达与信达投资签署《股权托管协议》，中国信达将所持信达地产 796,570,892 股股份（占信达地产总股本的 27.93%）除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理。

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司详见附注九、1 “在子公司中的权益”。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、11 “长期股权投资”，及附注九、3 “在合营企业或联营企业中的权益”。

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

### 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达资本管理有限公司	受同一最终控制方控制
信达澳银基金管理有限公司	受同一最终控制方控制
信达财产保险股份有限公司	受同一最终控制方控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	受同一最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	受同一最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一最终控制方控制
信达证券股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一最终控制方控制

幸福人寿保险股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
阜新矿业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
宁波万科房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司（注1）	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司（注1）	重要子公司的少数股东
浙江新永信投资发展有限公司（注1）	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司（注1）	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司（注1）	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司（注1）	重要子公司的少数股东
金地（集团）股份有限公司	重要子公司的少数股东
合肥万科置业有限公司	重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东
淮南矿业集团财务有限公司（注2）	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司（注2）	其他关联方
上海禾岭房地产开发有限公司	其他关联方
上海兴闳房地产开发有限公司	其他关联方
自然人	关联自然人

其他说明

注1：该公司为本集团2018年取得子公司长淮信达地产而新增的少数股东。

注2：持有上市公司5%以上股份的法人及一致行动人。

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
芜湖万科万东房地产有限公司	建造服务费	49,337,020.73	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	策划服务费	47,169,811.30	69,400,142.40
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费	42,895,533.56	51,261,661.38
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	19,285,092.65	-
幸福人寿保险股份有限公司	保险费	8,710,990.28	3,117,747.43
信达证券股份有限公司	财务顾问费	6,254,716.98	-
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销及保荐费	3,226,415.10	4,226,415.09
北京未来创客科技有限责任公司	写字楼招商服务费	3,154,716.98	-
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	463,199.77	-

信达财产保险股份有限公司	保险费	-	183,774.85
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	普通合伙人管理费及服务费	-	1,698,113.21
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	-	167,676.58

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	19,353,418.13	-
中国信达资产管理股份有限公司	监管费	14,908,006.26	11,286,084.69
合肥融创政新置业有限公司	管控服务费	3,113,207.55	-
信达投资有限公司	监管费	2,383,647.78	2,264,150.94
合肥融创西飞置业有限公司	管控服务费	1,905,660.38	-
芜湖保信房地产开发有限公司	管控服务费	1,330,188.68	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	代理佣金	300,000.00	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	物业费	85,439.62	-
浙江新永信投资发展有限公司	物业服务费	21,762.15	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	品牌使用及物业服务费	-	18,481,588.64
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	监管费		2,422,579.98
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	1,750,000.00
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	1,158,096.43
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	871,331.24
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	监管费	-	377,358.49
信达资本管理有限公司	监管费		235,849.06

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	15,130,986.72	14,328,494.04
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,656,212.38	4,453,799.40
安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	164,244.36	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	商业地产	353,562.00	-

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	45,600.00	60,239.28

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥融创政新置业有限公司	905,000,000.00	2016年6月24日	2018年6月23日	是
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	290,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月15日	是
芜湖保信房地产开发有限公司(注1)	197,225,000.00	2018年1月3日	2021年1月3日	否
芜湖保信房地产开发有限公司	229,761,000.00	2018年7月31日	2021年7月31日	否
合肥融创政新置业有限公司	470,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	否
宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2017年12月18日	2019年12月25日	是
广州启创置业有限公司(注2)	450,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
宁波融创东新置业有限公司(注3)	99,000,000,000	2016年9月18日	2019年9月18日	是

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

注2：对广州启创置业有限公司的担保金额，因本年借款本金偿还而减少，期末担保余额为人民币420,000,000.00元。

注3：该公司在担保到期日前已经提前偿还借款本金。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团将所持有的合营企业股权，包括杭州信达奥体置业有限公司长期股权投资账面价值人民币 358,191,052.23 元、宁波融创东新置业有限公司长期股权投资账面价值人民币 67,852,783.68 元、上海务彤投资管理有限公司长期股权投资账面价值人民币 49,128,899.83 元、金海湖新区和盛置业有限公司长期股权投资账面价值人民币 37,265,332.62 元、合肥融创西飞置业有限公司长期股权投资账面价值人民币 32,013,266.99 元及上海泰筑置业有限公司和天津信和立川置业有限公司长期股权投资账面价值人民币零元的股权，用于质押以协助该等合营企业取得质押借款，股权质押担保金额以股权账面价值为限。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司	1,100,000,000.00	2017年11月22日	2020年11月22日	否
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月29日	是
信达投资有限公司 (注1)	440,000,000.00	2015年12月28日	2019年12月27日	否
信达投资有限公司	50,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
信达投资有限公司	40,000,000.00	2004年9月27日	2018年9月26日	是
合肥新都会投资管理 有限公司(注2)	72,000,000.00	2017年6月21日	2020年4月26日	否
安徽万振房地产开发 有限责任公司	22,800,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	否
安徽万振房地产开发 有限责任公司(注3)	340,000,000.00	2017年12月7日	2019年12月6日	否
芜湖金龙投资发展有 限公司(注4)	1,750,000,000	2016年11月18日	2020年12月21日	否
北京中盛富通投资有 限公司(注5)	343,000,000.00	2016年4月18日	2019年4月18日	否
北京中盛富通投资有 限公司	71,540,000.00	2018年8月13日	2021年8月13日	否
北京中盛富通投资有 限公司	344,960,000.00	2017年3月16日	2019年3月15日	否
淮南矿业(集团)有 限责任公司	500,000,000.00	2017年4月21日	2020年4月20日	否
淮南矿业(集团)有 限责任公司(注6)	500,000,000.00	2017年4月27日	2020年4月26日	否
淮南矿业(集团)有 限责任公司(注7)	330,000,000.00	2013年2月1日	2023年2月1日	否
淮南矿业(集团)有 限责任公司(注8)	210,000,000.00	2013年2月20日	2023年2月20日	否
淮南矿业(集团)有 限责任公司	1,000,000,000.00	2015年1月29日	2018年4月18日	是

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

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

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

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

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

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

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

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

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
安徽万振房地产开发有限责任公司	24,000,000.00	2017 年 10 月 12 日	2018 年 5 月 10 日	已归还
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	2017 年 7 月 25 日	2018 年 1 月 26 日	已归还
杭州滨江房产集团股份有限公司	97,260,000.00	2017 年 7 月 25 日	2018 年 1 月 29 日	已归还
合肥万科置业有限公司	1,083,575,000.00	2018 年 1 月 2 日	随借随还	
合肥万科置业有限公司	75,000,000.00	随借随还	随借随还	已归还
建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	2014 年 5 月 7 日	2018 年 5 月 6 日	已归还
金地（集团）股份有限公司	285,618,457.60	2018 年 8 月 6 日	2019 年 8 月 5 日	
南洋商业银行(中国)有限公司	108,000,000.00	2016 年 4 月 29 日	2019 年 4 月 29 日	已归还
南洋商业银行(中国)有限公司	52,500,000.00	2017 年 1 月 18 日	2020 年 1 月 18 日	已归还
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 6 月 5 日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 10 月 28 日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 9 月 23 日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	480,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2018 年 12 月 29 日	已归还
宁波杉杉鸿发置业有限公司	22,500,000.00	2018 年 3 月 23 日	2018 年 9 月 22 日	已归还
泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	2018 年 1 月 2 日	随借随还	
泰州华侨城有限公司	75,000,000.00	随借随还	随借随还	已归还
信达投资有限公司	120,000,000.00	2018 年 9 月 3 日	2018 年 12 月 29 日	已归还
信达投资有限公司	88,158,446.57	2018 年 9 月 29 日	2018 年 12 月 29 日	已归还
信达投资有限公司	56,841,553.43	2018 年 9 月 4 日	2018 年 12 月 29 日	已归还



			日	
中国信达资产管理股份有限公司	900,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	
中国信达资产管理股份有限公司	401,812,052.45	2018年8月8日	2021年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	328,040,804.61	2018年8月8日	2021年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	218,693,869.74	2018年8月8日	2020年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	208,642,863.98	2018年7月26日	2020年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	191,357,136.02	2018年7月26日	2019年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	120,000,000.00	2018年11月9日	2020年8月9日	
中国信达资产管理股份有限公司	64,724,473.20	2018年8月8日	2020年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	51,977,727.26	2018年9月14日	2021年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	50,000,000.00	2018年8月24日	2020年8月9日	
中国信达资产管理股份有限公司	20,380,000.00	2018年9月30日	2020年8月9日	
淮南矿业集团财务有限公司	200,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	
淮南矿业集团财务有限公司	150,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	
淮南矿业集团财务有限公司	57,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	
淮南矿业集团财务有限公司	40,000,000.00	2015年11月5日	2018年11月5日	已归还
淮南矿业集团财务有限公司	24,000,000.00	2015年5月14日	2018年5月14日	已归还
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	2015年9月6日	2023年9月5日	
拆出				
安徽万振房地产开发有限责任公司	16,000,000.00	2018年2月12日	2018年5月10日	已归还
海南幸福城投资有限公司	76,083,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	年末余额0.76亿元
海南幸福城投资有限公司	26,470,000.00	2017年12月1日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	23,645,000.00	2018年1月15日	无固定到期日	
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	2018年7月27日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	709,500,000.00	2017年1月24日	随借随还	已归还
杭州信达奥体置业	450,000,000.00	2018年12月20日	随借随还	

有限公司		日		
杭州信达奥体置业有限公司	215,000,000.00	2017年4月20日	随借随还	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	175,000,000.00	2017年6月19日	随借随还	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	500,000.00	2017年4月24日	随借随还	已归还
合肥融创西飞置业有限公司	293,425,000.00	2018年6月8日	随借随还	
合肥融创政新置业有限公司	790,000,000.00	2018年6月21日	随借随还	年末余额 7.86 亿元
合肥融创政新置业有限公司	58,092,279.23	2016年5月6日	随借随还	年末余额 0.32 亿元
合肥宇信龙置业有限公司	143,563,140.00	2018年12月5日	随借随还	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018年7月30日	无固定到期日	
宁波广盛房地产有限公司	335,000,000.00	2018年5月24日	随借随还	年末余额 3.10 亿元
宁波广盛房地产有限公司	80,000,000.00	2018年12月13日	随借随还	
上海禾矜房地产开发有限公司	425,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	
上海禾矜房地产开发有限公司	210,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	
上海泰瓴置业有限公司	500,000,000.00	2017年12月11日	2019年12月10日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	277,000,000.00	2018年2月9日	2019年5月14日	年末余额 0.77 亿元
上海泰瓴置业有限公司	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	年末余额 0.11 亿元
上海泰瓴置业有限公司	160,000,000.00	2018年12月19日	2019年1月18日	
上海泰瓴置业有限公司	126,526,451.30	2016年6月17日	2018年6月16日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年11月8日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年10月11日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	2018年1月2日	2020年1月1日	
上海兴闳房地产开发有限公司	407,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	

上海兴闳房地产开发 有限公司	113,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	
沈阳德利置业有限 公司	48,954,297.26	2017年3月1日	2018年6月30 日	已归还
沈阳德利置业有限 公司	35,101,000.00	2017年8月10 日	2018年8月9日	已归还
沈阳德利置业有限 公司	10,000,000.00	2017年12月28 日	2018年12月27 日	已归还
沈阳德利置业有限 公司	5,000,000.00	2017年7月19 日	2018年7月18 日	已归还
沈阳穗港房地产投 资开发有限公司	282,000,000.00	2017年7月1日	2018年7月31 日	已归还
沈阳穗港房地产投 资开发有限公司	17,500,000.00	2017年7月28 日	2018年7月27 日	已归还
沈阳穗港房地产投 资开发有限公司	5,000,000.00	2017年7月19 日	2018年7月18 日	已归还
沈阳穗港房地产投 资开发有限公司	1,000,000.00	2017年7月1日	2018年6月30 日	已归还
天津信和立川置业 有限公司	47,000,000.00	2018年4月27 日	随借随还	
天津信和立川置业 有限公司	45,000,000.00	2017年4月27 日	2018年4月26 日	已归还
天津信和立川置业 有限公司	2,000,000.00	2017年4月20 日	2018年4月19 日	已归还
芜湖保信房地产开 发有限公司	597,795,100.00	2017年9月25 日	随借随还	已归还
芜湖嘉合置业有限 公司	426,431,250.00	2017年9月1日	随借随还	已归还
新疆恒信雅居房地 产开发有限公司	98,000,000.00	2015年2月1日	无固定到期日	
长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	235,000,000.00	2017年12月21 日	2018年3月31 日	已归还
长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	235,000,000.00	2017年12月21 日	2019年8月10 日	年末余额0.34 亿元
长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	120,000,000.00	2017年12月28 日	2018年12月27 日	已归还
长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	25,805,262.00	2018年10月1 日	随借随还	
长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	15,864,048.61	2018年1月3日	2018年9月30 日	已归还
长春信达丰瑞房地 产开发有限公司	4,835,951.39	2017年12月28 日	2018年12月31 日	已归还

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,051.25	1,120.00

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

关联方资金拆借利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年	2017 年
资金拆入利息				
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	259,350,283.02	260,630,660.38
泰州华侨城有限公司	拆借利息	协议定价	72,144,978.03	-
合肥万科置业有限公司	拆借利息	协议定价	71,360,793.49	-
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	66,962,579.77	63,266,667.19
上海东方蓝海置业有限公司	拆借利息	协议定价	53,533,333.33	-
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆借利息	协议定价	20,603,773.19	-
淮南矿业集团财务有限公司	拆借利息	协议定价	14,712,002.67	-
金地(集团)股份有限公司	拆借利息	协议定价	11,077,445.42	-
信达投资有限公司	拆借利息	协议定价	8,329,440.67	-
南洋商业银行(中国)有限公司	拆借利息	协议定价	3,524,198.11	19,571,295.32
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆借利息	协议定价	1,619,136.27	23,887,735.85
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆借利息	协议定价	578,800.73	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	拆借利息	协议定价	371,200.00	-
中国金谷国际信托有限责任公司	拆借利息	协议定价	-	6,965,552.44
资金拆出利息				
杭州信达奥体置业有限公司	拆出利息	协议定价	93,658,280.92	136,158,595.39
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	73,886,706.88	55,425,802.36
上海禾矜房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	46,828,092.28	-
上海兴闳房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	38,804,821.76	-
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	34,581,636.78	4,395,674.64
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	23,457,560.89	1,371,739.10
芜湖保信房地产开发有	拆出利息	协议定价	18,890,946.37	24,849,372.06

限公司				
宁波广盛房地产有限公司	拆出利息	协议定价	17,105,129.72	-
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	10,539,782.64	664,156.96
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	拆出利息	协议定价	9,923,288.81	17,475,497.96
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	9,353,323.51	227,050.58
沈阳德利置业有限公司	拆出利息	协议定价	8,664,234.28	4,398,665.25
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	7,367,924.53	-
芜湖嘉合置业有限公司	拆出利息	协议定价	6,593,145.63	16,500,754.72
天津信和立川置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,765,277.78	3,070,492.66
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	4,452,502.62	
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	3,552,856.03	-
合肥宇信龙置业有限公司	拆出利息	协议定价	1,001,740.47	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	拆出利息	协议定价	-	-
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	25,460,377.36
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	拆出利息	协议定价	-	9,694,602.72

## 其他关联方交易

单位：元 币种：人民币

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

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额	账面余额	坏账准备
		账面余额	坏账准备		

预付账款	芜湖万科万东房地产有限公司	6,937,020.73	-	-	-
应收票据及 应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	1,983,743.81	-	4,983,583.10	-
应收票据及 应收账款	信达投资有限公司	1,440,251.58	-	2,400,000.00	-
应收票据及 应收账款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	182,230.85	-	-	-
应收票据及 应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	105,598.70	-	144,205.89	-
应收利息	合肥融创政新置业有限公司	62,572,722.00	-	-	-
应收利息	芜湖保信房地产开发有限公司	46,513,740.00	-	26,340,334.38	-
应收利息	上海泰筑置业有限公司	43,675,441.68	-	60,407,470.00	-
应收利息	宁波广盛房地产有限公司	18,131,437.51	-	-	-
应收利息	海南幸福城投资有限公司	12,758,214.87	-	1,586,045.27	-
应收利息	合肥融创西飞置业有限公司	9,914,522.92	-	240,673.61	-
应收利息	天津信和立川置业有限公司	8,032,500.00	-	3,267,222.22	-
应收利息	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	7,597,223.92	-	838,487.88	-
应收利息	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	6,649,171.32	-	-	-
应收利息	杭州滨江房产集团股份有限公司	3,766,027.39	-	-	-
应收利息	沈阳德利置业有限公司	3,757,363.64	-	11,111.11	-
应收利息	金海湖新区和盛置业有限公司	3,502,358.49	-	-	-
应收利息	南洋商业银行(中国)有限公司	2,056,849.32	-	-	-
应收利息	上海禾矜房地产开发有限公司	1,693,333.35	-	-	-
应收利息	上海兴闳房地产开发有限公司	1,386,666.63	-	-	-
应收利息	合肥宇信龙置业有限公司	1,061,844.90	-	-	-
应收利息	芜湖嘉合置业有限公司	-	-	17,490,800.00	-
应收利息	信达澳银基金管理有限公司	-	-	108,172.60	-
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	668,962,571.25	-	305,382,571.25	-
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	30,250,000.00	-	-	-
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00	-	102,192,923.54	-
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	2,000,000.00	-	35,000,000.00	-
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	866,944.57	-	180,004.20	-
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	39,265.46	-	-	-
其他应收款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	-	9,196,781.94	-
其他应收款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	438,945.93	-
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	-	125,015.44	-
一年内到期的非流动资产	上海泰筑置业有限公司	121,000,000.00	-	-	-
一年内到期的非流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	34,409,992.17	-	-	-

其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	817,887,274.92	-	58,092,279.23	-
其他流动资产	杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	-	1,100,000,000.00	-
其他流动资产	宁波广盛房地产有限公司	390,250,000.00	-	-	-
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00	-	-	-
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	-	-	-
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	160,000,000.00	-	357,526,451.30	-
其他流动资产	合肥宇信龙置业有限公司	143,563,140.00	-	-	-
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	-	47,000,000.00	-
其他流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	25,805,262.00	-	359,835,951.39	-
其他流动资产	芜湖保信房地产开发有限公司	-	-	597,795,100.00	-
其他流动资产	芜湖嘉合置业有限公司	-	-	426,431,250.00	-
其他流动资产	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	-	305,500,000.00	-
其他流动资产	海南幸福城投资有限公司	-	-	102,553,905.53	-
其他流动资产	沈阳德利置业有限公司	-	-	99,055,297.26	-
债权投资	上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00	-	-	-
债权投资	上海兴闾房地产开发有限公司	520,000,000.00	-	-	-
债权投资	海南幸福城投资有限公司	125,688,905.53	-	-	-
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	-	-	-
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	-	-	-
债权投资	上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	-	-	-
交易性金融资产	南洋商业银行(中国)有限公司	700,000,000.00	-	-	-
可供出售金融资产	信达澳银基金管理有限公司	-	-	300,000,000.00	-
其他非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	-	-	1,037,000,000.00	-
其他非流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	-	235,000,000.00	-

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

合同负债	幸福人寿保险股份有限公司	150,222.00	450,770.00
合同负债	中国信达资产管理股份有限公司	-	52,310,530.20
合同负债	自然人1	-	150,000.00
应付票据及应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	-
应付票据及应付账款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	1,779,063.00	-
应付票据及应付账款	北京未来创客科技有限责任公司	1,554,716.98	-
应付票据及应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	493,517.67	493,517.67
应付票据及应付账款	杭州滨江房产集团股份有限公司	-	21,200,000.00
其他应付款	泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	-
其他应付款	合肥万科置业有限公司	1,083,575,000.00	-
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	704,353,602.15	1,355,545,616.55
其他应付款	金地(集团)股份有限公司	285,618,457.60	-
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	144,500,000.00	360,867.61
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	101,250,000.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	45,574,900.00	-
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	13,500,000.00	-
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
其他应付款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	3,581,631.68	-
其他应付款	芜湖万科万东房地产有限公司	160,000.00	-
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	-	297,260,000.00
其他应付款	广州启创置业有限公司	-	219,012,000.00
其他应付款	合肥融创西飞置业有限公司	-	71,334,326.39
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	7,403,546.00
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	-	1,508,754.26
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	391,666.67
其他应付款	嘉兴经房置业有限公司	-	313,609.76
其他应付款	海南幸福城投资有限公司	-	120,000.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	35,418.00
应付利息	泰州华侨城有限公司	76,473,676.71	-
应付利息	合肥万科置业有限公司	75,642,441.10	-
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	62,054,088.53	41,729,422.03
应付利息	金地(集团)股份有限公司	12,000,000.00	-
应付利息	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	7,177,500.00	8,325,900.00
应付利息	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
应付利息	上海东方蓝海置业有限公司	1,613,333.33	-
应付利息	淮南矿业集团财务有限公司	385,160.43	-
应付利息	宁波杉杉鸿发置业有限公司	160,890.41	-
应付利息	杭州滨江房产集团股份有限公司	-	47,874,596.59
应付利息	建信-安享渝信集合资金信托计划	-	9,533,333.15
应付利息	南洋商业银行(中国)有限公司	-	172,425.00
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
长期借款	淮南矿业集团财务有限公司	402,000,000.00	-



长期借款	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	-	3,000,000,000.00
长期借款	南洋商业银行(中国)有限公司	-	160,500,000.00
一年内到期的非流动负债	建信-安享渝信集合资金信托计划	-	960,000,000.00
一年内到期的非流动负债	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,000,000,000.00	480,000,000.00
一年内到期的非流动负债	淮南矿业集团财务有限公司	5,000,000.00	-
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	191,357,136.02	-
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	2,364,271,791.24	-
长期应付款	上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	-
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	13,303,482.20	10,590,593.24

### 7、关联方承诺

适用 不适用

### 8、其他

适用 不适用

期末存放南洋商业银行(中国)股份有限公司资金 6,088,898,895.17 元, 存放在淮南矿业集团财务有限公司资金 189,617,036.43 元。

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元 币种：人民币

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

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

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

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

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

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

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

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

于 2018 年 12 月 31 日，案件仍处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。公司认为胜诉可能性较大。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**3、 其他**

适用 不适用

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。于 2018 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 929,426.05 万元(2017 年度：人民币 193,335.06 万元)，该项业务为房地产公司正常业务。本集团认为，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中作出拨备。

**十五、 资产负债表日后事项**

**1、 重要的非调整事项**

适用 不适用

**2、 利润分配情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	342,225,431.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2019 年 3 月 27 日，公司召开第十一届董事会第十二次（2018 年度）会议会议，通过了 2018 年度利润分配预案，分配现金股利人民币 342,225,431.40 元，（即每 10 股派发现金股利人民币 1.2 元）。以上预案尚需本公司股东大会批准。

**3、 销售退回**

适用 不适用

**4、 其他资产负债表日后事项说明**

适用 不适用

(1) 2019 年，本公司全资子公司上海信达立人投资管理有限公司（简称“上海信达立人”）将所持“上海务彤股权投资事务管理类集合资金信托计划”（简称“务彤信托计划”）6,160 万份信托份额对应的信托受益权转让给福州泰禾房地产开发有限公司（简称“福州泰禾”），转让价格为人民币 270,366,315.88 元。截至 2019 年 3 月 27 日，福州泰禾已支付转让价款，上海信达立人、福州泰禾已办理完毕务彤信托计划相关变更手续。另外，2019 年，上海信达立人将所持“福建瀚晟股权投资事务管理类集合资金信托计划”（简称“瀚晟信托计划”）3,571.5 万份信托份额对应的信托受益权转让给福州泰禾，转让价格为人民币 166,278,390.73 元。截至 2019 年 3 月 27 日，福州泰禾已支付转让价款，上海信达立人、福州泰禾已办理完毕瀚晟信托计划相关变更手续。

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

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

本集团的企业年金计划按工资总额的 5%进行计提缴纳。

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

#### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

#### (4). 其他说明

适用 不适用

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

### 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

**8、其他**

√适用 □不适用

于2018年12月31日,根据与出租人签订的租赁合同,不可撤销租赁的最低租赁付款额如下:

单位:元 币种:人民币

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

**十七、母公司财务报表主要项目注释**

√适用 □不适用

**1、其他应收款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	284,271,714.85	108,172.60
应收股利	1,417,500,000.00	550,253,687.85
其他应收款	3,095,399,265.59	6,109,319,427.21
合计	4,797,170,980.44	6,659,681,287.66

其他说明:

□适用 √不适用

**应收利息****(2). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	284,271,714.85	108,172.60
合计	284,271,714.85	108,172.60

**(3). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(4). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**(5). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(6). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(7). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	1,381,784,000.30
1至2年	237,042,537.50
2至3年	1,006,561,827.79
3年以上	470,010,900.00
合计	3,095,399,265.59

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
支付的押金保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
应收往来款	3,085,221,748.01	6,099,137,112.49
其他	177,517.58	182,314.72
合计	3,095,399,265.59	6,109,319,427.21

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

## (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆信达星城置业有限公司	不计息往来款	950,000,000.00	1年以内	31	
安徽建银房地产开发有限公司	不计息往来款	535,000,000.00	2-3年	17	
山西信达房地产开发有限公司	不计息往来款	440,000,000.00	3-4年	14	
上海松江信达银瓴置业有限公司	不计息往来款	350,000,000.00	1年以内	11	
浙江信达地产有限公司	不计息往来款	335,330,000.00	1-3年	11	
合计	/	2,610,330,000	/	84	

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,699,850,570.97		13,699,850,570.97	6,653,905,779.52	70,000,000.00	6,583,905,779.52
对联营、合营企业投资	507,171.08		507,171.08	309,031,159.85		309,031,159.85
合计	13,700,357,742.05		13,700,357,742.05	6,962,936,939.37	70,000,000.00	6,892,936,939.37

### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
海南信达置业有限公司	385,052,588.17			385,052,588.17		
上海立人投资管理有限公司	625,884,263.90			625,884,263.90		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94			248,640,843.94		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31			849,276,856.31		
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57			772,572,302.57		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
信达（阜新）房地产开发有限公司					-70,000,000.00	
青岛信达置业有限公司本部	200,000,000.00			200,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66			699,116,594.66		



广东信达地产有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		100,000,000.00		
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	438,000,000.00	12,000,000.00		450,000,000.00		
芜湖沁信股权投资合伙企业(有限合伙)	365,000,000.00	30,000,000.00		395,000,000.00		
北京信达房地产有限公司		3,500,000.00		3,500,000.00		
长淮信达地产有限公司		7,020,444,791.45		7,020,444,791.45		
合计	6,583,905,779.52	7,115,944,791.45		13,699,850,570.97	-70,000,000.00	

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙)	25,231,151.05		25,000,000.00	1,896,066.21			2,127,217.26			
小计	25,231,151.05		25,000,000.00	1,896,066.21			2,127,217.26			
二、联营企业										
新疆广电传播电视网络有限公司	450,849.76			56,321.32						507,171.08

芜湖卓达投资中心（有限合伙）	283,349,159.04		300,000,000.00	33,796,650.22			17,145,809.26				
小计	283,800,008.80		300,000,000.00	33,852,971.54			17,145,809.26			507,171.08	
合计	309,031,159.85		325,000,000.00	35,749,037.75			19,273,026.52			507,171.08	

## 其他说明：

原二级子公司信达（阜新）房地产开发有限公司因股权转让成为信达地产二级子公司沈阳信达理想置业有限公司之子公司。

### 3、营业收入和营业成本

#### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	310,787,969.36		331,062,560.51	
合计	310,787,969.36		331,062,560.51	

#### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

#### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

#### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

### 4、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	909,356,201.04	29,224,992.63
权益法核算的长期股权投资收益	35,749,037.75	2,925,755.15
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	267,131,251.75	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	98,450,359.68	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		281,572,782.87
处置可供出售金融资产取得的投资收益		3,303,138.00
国债逆回购业务产生的投资收益		2,672,648.95
其他		31,800,263.55
合计	1,310,686,850.22	351,499,581.15

### 5、其他

适用 不适用

#### 公允价值变动损益

单位：元 币种：人民币

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

合计	29,625,305.00	
----	---------------	--

## 十八、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	377,691.55	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	17,923,529.97	主要为经营奖励金、政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	187,692,523.85	对合营、联营企业收取的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	383,528,565.98	股权取得收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,944,129.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	92,104,891.70	
所得税影响额	-162,305,323.85	
少数股东权益影响额		
合计	707,473,498.26	

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

□适用 √不适用

### 2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.65	1.04	1.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.51	0.69	0.69

### 3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

### 4、 其他

□适用 √不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：丁晓杰

董事会批准报送日期：2019年3月27日

### 修订信息

适用 不适用