

公司代码：600657

公司简称：信达地产

# 信达地产股份有限公司 2019 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

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2019年度实现归属于母公司股东的净利润2,315,414,232.30元。截至报告期末，公司可供股东分配的利润为559,819,388.81元。经第十一届董事会第十八次（2019年度）董事会审议通过，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.00元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本为2,851,878,595股，以此计算合计派发现金红利总金额285,187,859.50元（含税），占当年归属母公司股东净利润的比率为12.32%。

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；保持公司利润分配政策连续性与稳定性，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.....	33
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	57
第七节	优先股相关情况.....	64
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	65
第九节	公司治理.....	71
第十节	公司债券相关情况.....	73
第十一节	财务报告.....	79
第十二节	备查文件目录.....	216

## 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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	19,478,393,074.75	18,754,066,657.15	3.86	15,216,048,901.01
归属于上市公司股东的净利润	2,315,414,232.30	2,150,970,038.95	7.65	1,011,287,680.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,945,674,542.81	1,443,496,540.69	34.79	647,654,507.52
经营活动产生的现金流量净额	8,114,810,076.53	7,061,357,381.55	14.92	14,412,330,842.27
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末

归属于上市公司股东的净资产	21,869,851,042.14	19,896,867,719.20	9.92	9,846,077,525.20
总资产	98,604,627,404.60	101,483,472,181.59	-2.84	71,952,754,603.47

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.81	1.04	-22.12	0.66
稀释每股收益(元/股)	0.81	1.04	-22.12	0.66
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.68	0.69	-1.45	0.42
加权平均净资产收益率(%)	11.09	15.65	减少4.56个百分点	10.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.32	10.51	减少1.19个百分点	6.87

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、2019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	1,192,908,863.24	4,236,807,379.62	3,275,901,612.40	10,772,775,219.49
归属于上市公司股东的净利润	2,608,480.06	451,543,929.65	159,637,172.76	1,701,624,649.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-61,703,777.26	344,757,600.87	120,357,002.23	1,542,263,716.97
经营活动产生的现金流量净额	-861,319,388.26	1,029,487,046.04	2,453,572,037.54	5,493,070,381.21

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	2019年金额	附注(如适用)	2018年金额	2017年金额
非流动资产处置损益	38,019.04		377,691.55	523,055.06

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	6,556,036.23		17,923,529.97	5,630,902.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	208,907,458.08		187,692,523.85	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	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	186,426,239.67		196,095,748.12	
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	12,415,806.20		-7,944,129.06	716,225.21
其他符合非经常性损益定义的损益项目	71,207,534.82	主要为理财产品收益	92,104,891.70	70,501,378.81
少数股东权益影响额				-37,134.96
所得税影响额	-115,811,404.55		-162,305,323.85	-41,450,618.58
合计	369,739,689.49		707,473,498.26	363,633,173.33

### 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
山东大宇株洲路项目	488,990,843.24	511,296,319.08	22,305,475.84	22,305,475.84
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	331,946,037.85	330,626,641.48	-1,319,396.37	-1,319,396.37
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	221,464,254.86	278,946,539.15	57,482,284.29	57,482,284.29
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）		140,000,000.00	140,000,000.00	
上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00		-50,000,000.00	
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	30,225,251.42	30,075,161.13	-150,090.29	-150,090.29
乌鲁木齐商业银行	1,311,594.45	1,354,065.17	42,470.72	42,470.72
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	1,346,884,733.56	2,388,676,773.82	1,041,792,040.26	106,792,040.26
中投信用担保有限公司				
中贷项目	48,179,364.66	48,179,364.66		
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	501,456,940.87	504,378,094.86	2,921,153.99	2,921,153.99
中诚信托润银集合资金信托计划		70,409,150.55	70,409,150.55	409,150.55



河北国源房地产开发有限公司		13,500,000.00	13,500,000.00	
理财产品	702,056,849.32	186,500,000.00	-515,556,849.32	-2,056,849.32
合计	3,722,515,870.23	4,503,942,109.90	781,426,239.67	186,426,239.67

## 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

##### （一）公司所从事的主要业务和经营模式

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，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。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。公司进入了近三十个城市，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、太原、海口、琼海、重庆、乌鲁木齐、沈阳等，形成了多线城市的均衡布局。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、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，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，坚持房地产开发与集团协同联动双轮驱动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。公司持续创新业务模式和盈利模式，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，努力提高监管代建等轻资产业务的比重。

##### （二）行业情况

房地产行业具有周期性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特点，房地产市场调控政策、土地政策、融资政策等，也对房地产企业经营具有重要影响，近期新冠肺炎疫情发生后，各级政府也在政策层面积极稳妥地应对，促进市场平稳健康发展。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。在经济发展、人口流动、产业布局等因素的影响下，我国房地产市场城市分化日益显著，不动产的地域性特征更加凸显。房地产属于资金密集型行业，投融资能力影响房企的生存和发展。同时，房地产行业吸引了大量人才，房企的竞争往往体现为人才素质和激励机制的竞争。此外，房地产还是资源整合型的行业，带动上下游产业链比较长，产品业态复杂多变，企业合作日益深入。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，找准定位，清晰战略，寻求差异化、特色化的竞争优势和发展模式，走高质量、可持续的发展道路。

2019 年房地产调控持续进行，在稳的主基调下，2019 年调控政策既坚持“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，保持市场总体稳定。2019 年 7 月 30 日，中共中央政治局召开会议提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”，对于引导市场预期具有重要影响作用。2019 年限价限购限贷政策基本没有松动，房企融资渠道依然收紧。下半年市场预期有所变化，土地市场有所降温，购房者观望增多。不过从全年来看，2019 年我国房地产市场依

然保持平稳，有利于稳就业、稳投资，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，2019 年全国房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%；商品房销售额 159725 亿元，比上年增长 6.5%；房地产市场总体表现好于预期。

2019 年，房企优胜劣汰加剧，中小房企面临较大的竞争压力。中指研究院发布的 2019 年房地产销售排行榜显示，2019 年权益销售额过百亿的房企共有 147 家，权益销售额共计 9.6 万亿元，市场份额达到 59.5%。随着行业集中度的提高，我国房地产行业的竞争将更加激烈，追求高质量发展的房企需要不断提升企业的核心竞争力和品牌影响力，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，还可以借助中国信达资源，强化集团协同联动，发挥信达地产的专业作用，通过协同拓展、企业并购获取项目。随着中国信达业务的发展壮大，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。随着未来行业并购的机会不断涌现，金融机构对于监管代建、投后管理、专业咨询等房地产专业服务的需求还将扩大，公司协同业务的领域还将继续延伸。随着我国土地二级市场顶层设计和制度规范的完善，将促进存量土地进入二级市场转让盘活，公司的协同优势还将进一步得到发挥。

### （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。随着市场形势的变化，一些企业寻求合作转让或剥离地产辅业，这为信达地产拓展协同业务带来了机遇。2018 年，公司强化集团协同与资本运作，圆满完成重大资产重组，增强了公司资本实力和持续发展能力。2019 年，公司加强协同经验总结推广，加大协同项目信息交流，健全协同工作机制，协同业务模式更加多元。展望未来，随着公司尽职调查、价值判断和并购整合经验的积累，公司将更加重视并购业务的发展。

### （三）标准化的管理体系

公司上市以来，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、东方系列、逸邨系列、天下系列五大住宅产品线及国际系列写字楼产

产品线。报告期内，公司组织对长淮信达地产进行了产品调研，逐步形成了新的东方系列产品线，丰富了公司的产品系列，也体现了完成长淮信达地产收购后的融合发展成效。公司不断加强协同业务的制度规范建设，报告期内，公司制定了项目监管的工作指引和操作手册，提高了项目监管的标准化管理水平。

#### （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，积累了丰富的专业管理经验，人员团队较为稳定；房地产专业开发能力得到市场检验，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。公司注重专业开发和企业管理的经验推广，提高员工培训深度，员工素质不断提高。报告期内，公司推进市场化选人用人，加大人才引进力度，提高人才交流广度，加强青年骨干培养，完善总部职能部门职责和所属公司业务部门设置，优化考核激励机制和绩效薪酬体系，为员工成长和团队建设提供了良好的发展平台。

#### （五）干事业的企业文化

公司崇尚真干、实干、苦干的工作作风，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经营管理融为一体，战略文化、执行文化、合规文化、合作文化深入人心，公司上下的大局意识、协同意识、创新意识、责任意识不断增强，广大员工的担当精神、进取精神、敬业精神、奉献精神持续彰显。公司不断发展壮大，市场影响力不断提高，为广大员工提供了施展才干的广阔舞台。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，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。

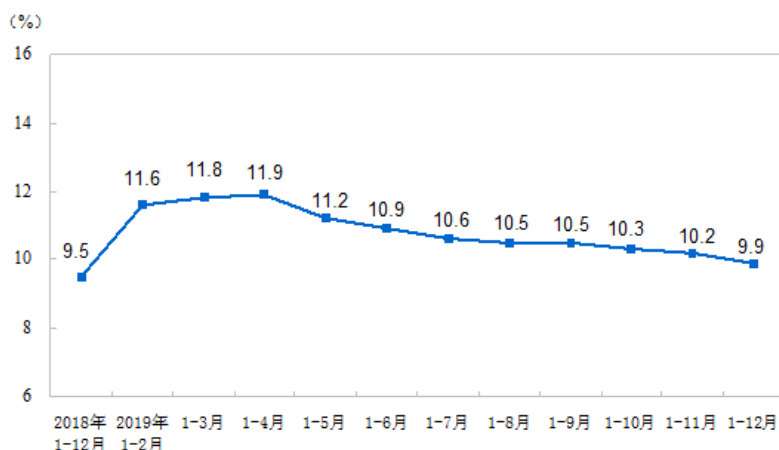
## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### （一）房地产市场回顾与展望

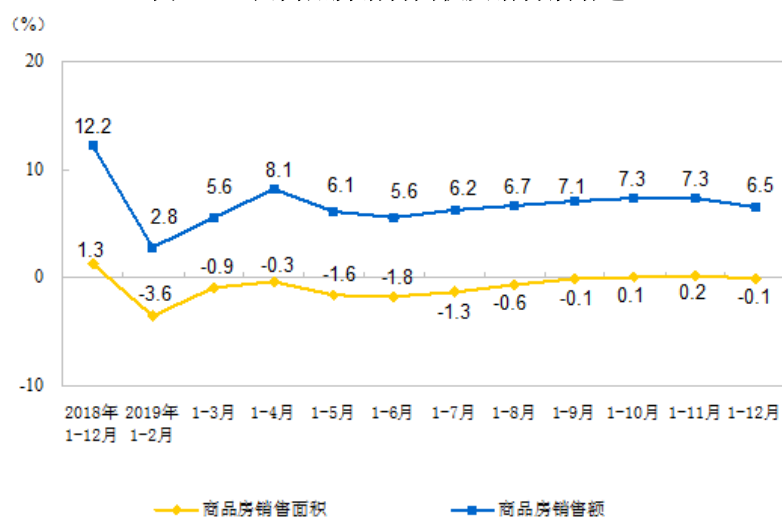
2019 年我国房地产开发投资平稳增长，为经济平稳增长做出了贡献。国家统计局数据显示，2019 年 1-12 月，全国房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点，但比上年仍加快 0.4 个百分点。如下图 1 所示。

图 1：全国房地产开发投资增速



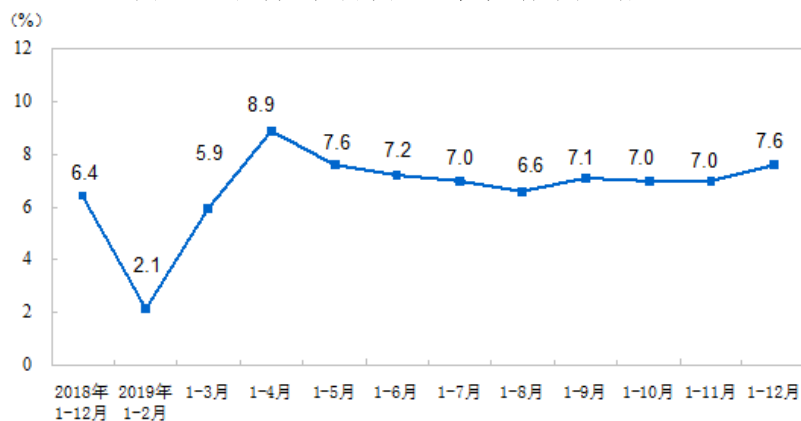
2019 年房地产市场整体保持平稳，商品房销售面积小幅下降，但销售额仍然保持了增长。国家统计局数据显示，2019 年全国商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%。不同产品表现出分化，其中住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。如下图 2 所示，逐月来看，商品房销售面积、销售额增速的变化基本同步，除 3-4 月份的“小阳春”行情外，全年市场表现没有出现大起大落，调控取得了一定的效果。

图 2：全国商品房销售面积及销售额增速



在较为严格融资监管下，房地产开发企业到位资金情况总体保持稳定。国家统计局数据显示，2019 年，房地产开发企业到位资金 178609 亿元，比上年增长 7.6%，比上年加快 1.2 个百分点。其中，国内贷款 25229 亿元，增长 5.1%；利用外资 176 亿元，增长 62.7%；自筹资金 58158 亿元，增长 4.2%；定金及预收款 61359 亿元，增长 10.7%；个人按揭贷款 27281 亿元，增长 15.1%。总体来看，在外部融资受限的情况下，房企将更加依赖销售回款，销售的平稳有利于行业资金链的稳定。逐月来看，如下图 3 所示，整体上房地产行业到位资金增速平稳。

图 3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



综上所述，稳是房地产市场的主基调。2019 年地方政府既坚持“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，有利于保持市场的稳定。不过由于房地产市场的地域性特征非常显著，不同城市市场表现依然分化严重。具体到公司区域与城市布局看，2019 年，公司重点布局的长三角地区表现总体依然良好，杭州、宁波、合肥等城市表现依然活跃。

2019 年 12 月中旬召开的中央经济工作会议提出，“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”，为 2020 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，“要着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制”。

总体来看，在房地产市场平稳健康发展长效机制建立过程中，调控政策仍将保持稳健，在新冠肺炎疫情对房地产市场有所冲击的背景下，一些地方政府本着“稳地价、稳房价、稳预期”的基本原则，出台了一些稳定市场的政策，预计 2020 年政府将更加注重因城施策，双向调控，遏制房价过快上涨的同时防范市场急剧降温，防止市场大起大落。

从更长远的视角看，由于新冠肺炎疫情让很多客户体验了更长时间的“宅生活”，客户对住宅产品的安全防护、使用功能、园林景观、物业服务等可能提出更高的要求，住宅改善型需求将有所增加，物业服务水平也将进一步得到客户的重视。与此同时，新冠肺炎疫情期间居家办公、网上购物更加普及，远程办公软件、网络影视、网络教育等领域发展迅速，未来或将分流一部分办公楼宇和商业用房的需求。

## （二）公司主要经营工作情况

报告期内，面对复杂变化的市场形势，公司贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“聚焦协同、稳中求变”，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，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：

**一是加强形势研判，加快销售回款。**公司加强政策研究与市场监测，完善研究机制，强化研究成果共享，努力提高市场应变能力。公司明确了现金为王的销售策略，持续推进销售回款攻坚战，强化销售考核，努力通过快速开发、快速销售、快速回款，提高项目运营效率。

**二是加强集团协同，创新业务模式。**公司依托中国信达资源优势，积极进行协同拓展，同时大力开展操盘代建、项目监管、专业咨询等轻资产业务，丰富公司业务模式，拓宽项目来源，提高持续发展能力。

**三是加强条线管理，提升专业能力。**公司秉持“守正出新”的理念，持续提升公司专业能力，围绕设计管理体系优化、项目运营管理、成本管理、商业运营、物业管理、财务共享、信息化建设等方面重点提升。

**四是加强资金统筹，保持财务稳健。**公司统筹系统资金安排，强化资金计划编制的准确性和执行的严肃性；加强财务共享建设，提高财务管理水平，保持财务稳健；创新融资方式，拓展融资渠道，努力提高资金使用效率。

**五是加强机制建设，激发企业活力。**报告期内，公司完善了考核激励机制、绩效薪酬体系和选人用人机制，优化所属公司综合考核办法，加大资金回收考核力度，推进人才工程建设，加强员工交流，调动了广大员工积极性和创造性，公司发展基础更加牢固。

### （三）重组整合的进展情况

2018年，公司圆满完成重大资产重组事项，并顺利进入后续整合阶段。报告期内，长淮信达地产在公司总部指导下，在企业文化、品牌建设、管理制度、产品体系、人才队伍等方面采取有效整合措施，取得积极进展。

**一是文化融合。**报告期内，长淮信达地产在公司党委指导下加强党建工作，发挥党建引领作用，有力促进了整合工作的顺利开展。长淮信达地产积极开展工会、群团工作，广泛参与企业文化活动，广大员工对于信达地产的归属感持续增强。

**二是品牌统一。**2018年度，淮矿地产更名为长淮信达地产，统一品牌识别系统，品牌营销能力增强。报告期内，长淮信达地产与安徽信达房产、浙江信达地产等公司加强营销经验交流，提高了长淮信达地产在安徽、浙江等区域的品牌知名度。

**三是管理有序。**报告期内，长淮信达地产积极落实信达地产各项管理制度，项目开发管理能力持续提升。报告期内，长淮信达地产完善成本管理制度，积极参与成本及招采信息化工作，成本管理水平提高；加强工程进度管理与施工现场管理，工程管理能力增强。

**四是产品提升。**报告期内，公司积极推进产品线整合融合工作，对长淮信达地产进行了产品调研，形成了新的东方系列产品线，丰富了公司的产品系列。报告期内，长淮信达地产健全设计管理制度，建立设计供方信息库，产品研发能力持续提高。

**五是队伍建设。**报告期内，长淮信达地产引进专业技术人才，充实了人才队伍；加强青年骨干的培养和提拔，组织开展员工培训，提高了员工素质；加大人才交流力度，促进了深度融合，也为长淮信达地产员工成长提供了更加广阔的舞台。

综上所述，公司对于长淮信达地产的整合措施较为系统，整合取得良好成效。长淮信达地产源自国企业的背景给后续整合提供了有利的条件，经过这两年的有效管理和深度融合，降低了整合的风险。报告期内，长淮信达地产人员队伍稳定，公司凝聚力和向心力不断提高。

独立董事对重大资产重组整合情况发表了同意的独立意见。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 194.78 亿元，比上年同期 187.54 亿元增加 3.86%；实现净利润 25.56 亿元，较上年同期 25.09 亿元增加 1.87%；归属母公司净利润 23.15 亿元，比上年同期 21.51 亿元增长 7.62%。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 986.05 亿元，较上年同期期末 1014.83 亿元减少 28.78 亿元；负债总额 758.45 亿元，较上年同期期末 806.09 亿元减少 47.64 亿元；归属于母公司的所有者权益为 218.70 亿元，较上年同期期末 198.97 亿元增加 19.73 亿元；资产负债率为 76.92%，较上年同期期末 79.43%减少 2.51 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 146.59 万平方米（其中合作项目权益销售面积 32.53 万平方米，代建项目销售面积 1.49 万平方米）；销售金额 265.58 亿元（其中合作项目权益销售金额 81.06 亿元；代建项目销售金额 6.91 亿元）。回款金额 261.54 亿元（其中合作项目权益回款金额 75.62 万平方米，

代建项目回款金额 4.18 亿元)。报告期内,新开工面积 223.93 万平方米(其中合作项目权益面积 40.77 万平方米,代建项目面积 63.02 万平方米);竣工面积 236.80 万平方米(其中合作项目权益面积 45.32 万平方米)。报告期内,公司新增储备计容规划建筑面积 89.5 万平方米(其中合作项目权益面积 23.15 万平方米,代建项目 54.52 万平方米)。截至 2019 年 12 月 31 日,公司储备项目计容规划建筑面积 344.5 万平方米(其中合作项目权益面积 48.16 万平方米,代建项目 34.27 万平方米),公司在建面积 614.76 万平方米(其中合作项目权益面积 152.55 万平方米,代建项目 68.02 万平方米)。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.73 亿元。

## (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	19,478,393,074.75	18,754,066,657.15	3.86
营业成本	13,563,188,689.53	12,213,642,042.64	11.05
销售费用	404,549,677.74	379,870,015.62	6.50
管理费用	893,185,943.14	873,206,596.75	2.29
研发费用	3,016,018.08	3,080,568.50	-2.10
财务费用	765,506,994.15	790,782,122.63	-3.20
经营活动产生的现金流量净额	8,114,810,076.53	7,061,357,381.55	14.92
投资活动产生的现金流量净额	-5,570,048,334.03	4,473,503,495.01	-224.51
筹资活动产生的现金流量净额	-7,589,063,932.27	-8,425,068,832.50	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	18,155,302,727.63	12,961,895,988.37	28.61	4.18	11.10	减少 4.44 个百分点
物业管理	278,130,274.51	355,875,967.50	-27.95	9.23	22.27	减少 13.65 个百分点
其他	228,881,683.07	102,196,398.97	55.35	18.76	9.19	增加 3.91 个百分点
合计	18,662,314,685.21	13,419,968,354.84	28.09	4.41	11.35	减少 4.48 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	15,323,127,830.00	10,741,525,357.46	29.90	-2.20	1.50	减少 2.56 个百分点
商业	1,245,190,784.22	859,805,683.54	30.95	23.42	27.25	减少 2.08 个百分点
车位及其他	1,586,984,113.41	1,360,564,947.38	14.27	111.75	232.80	减少 31.18 个百分点
物业管理	278,130,274.51	355,875,967.50	-27.95	9.23	22.27	减少 13.65 个百分点
其他	228,881,683.07	102,196,398.97	55.35	18.76	9.19	增加 3.91 个百分点
合计	18,662,314,685.21	13,419,968,354.84	28.09	4.41	11.35	减少 4.48 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	6,747,629,854.75	5,113,196,835.56	24.22	37.61	37.57	增加 0.02 个百分点
芜湖	3,003,495,958.58	2,316,763,914.45	22.86	-7.94	0.62	减少 6.56 个百分点
杭州	1,722,514,612.59	1,292,931,060.79	24.94	57.51	55.59	增加 0.93 个百分点
嘉兴	1,090,203,864.92	491,842,534.88	54.89	-32.87	-41.06	增加 6.27 个百分点
宁波	970,655,413.82	570,112,900.70	41.27	-63.32	-59.21	减少 5.92 个百分点
上海	935,254,777.71	533,266,843.79	42.98	-47.81	-47.51	减少 0.32 个百分点
太原	723,260,365.81	663,311,892.05	8.29	不适用	不适用	不适用
铜陵	596,408,852.49	473,899,631.92	20.54	不适用	不适用	不适用
重庆	537,013,083.25	499,194,402.03	7.04	45.86	64.34	减少 10.45 个百分点
北京	536,838,366.81	370,844,911.19	30.92	不适用	不适用	不适用
六安	468,242,044.37	326,480,605.19	30.28	1,628.46	1,631.89	减少 0.14 个百分点
马鞍山	453,017,618.86	295,658,190.34	34.74	-10.49	-23.64	增加 11.24 个百分点
海口	305,550,889.83	179,506,269.48	41.25	461.85	407.67	增加 6.27 个百分点
绍兴	208,497,687.96	134,152,693.62	35.66	-59.79	-66.66	增加 13.25 个百分点
乌鲁木齐	41,829,698.42	32,636,860.92	21.98	-72.15	-67.62	减少 10.90 个百分点
其他城市	321,901,595.04	126,168,807.93	60.81	-65.30	-82.11	增加 36.84 个百分点
合计	18,662,314,685.21	13,419,968,354.84	28.09	4.41	11.35	减少 4.48 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

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	12,961,895,988.37	96.59	11,667,375,713.67	96.81	11.10%	
物业管理	物业管理成本	355,875,967.50	2.65	291,060,931.53	2.42	22.27%	

成本分析其他情况说明

无

## (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

单位：元

项目名称	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	变动原因
营业收入	19,478,393,074.75	18,754,066,657.15	3.86	房地产结转收入增加
营业成本	13,563,188,689.53	12,213,642,042.64	11.05	房地产结转收入增加,结转成本相应增加
销售费用	404,549,677.74	379,870,015.62	6.50	
管理费用	893,185,943.14	873,206,596.75	2.29	
研发费用	3,016,018.08	3,080,568.50	-2.10	



财务费用	765,506,994.15	790,782,122.63	-3.20	
资产减值损失	-466,968,620.22	-22,713,407.98	1955.92	计提存货跌价准备增加
公允价值变动损益	186,426,239.67	92,367,254.12	101.83	公允价值计量收益增加
投资收益	1,243,542,801.50	475,072,915.92	161.76	权益法核算股权收益增加
所得税费用	1,064,609,323.06	854,697,792.79	24.56	递延所得税费用增加

#### 4. 研发投入

##### (1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	3,016,018.08
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	3,016,018.08
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.02
公司研发人员的数量	7
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.25
研发投入资本化的比重（%）	0

##### (2).情况说明

□适用 √不适用

#### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

现金流量表项目	本期金额	上年同期金额	增减额	变动比例（%）	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	8,114,810,076.53	7,061,357,381.55	1,053,452,694.98	14.92	支付土地款、工程款减少。
投资活动产生的现金流量净额	-5,570,048,334.03	4,473,503,495.01	-10,043,551,829.04	-224.51	对联合营等合作项目公司资金投入增加
筹资活动产生的现金流量净额	-7,589,063,932.27	-8,425,068,832.50	836,004,900.23	不适用	发行债券等融入资金增加

##### (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

##### (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	14,477,162,366.41	14.68	19,547,861,559.50	19.26	-25.94	
交易性金融资产	3,867,475,499.83	3.92	1,825,994,831.14	1.80	111.80	金融资产投资余额增加

应收账款	308,503,930.21	0.31	286,345,668.93	0.28	7.74	
预付款项	86,227,179.77	0.09	165,685,669.82	0.16	-47.96	预付款项余额减少
其他应收款	1,128,205,144.98	1.14	1,551,380,779.43	1.53	-27.28	应收押金、保证金减少
存货	59,838,590,114.13	60.69	62,533,490,220.52	61.62	-4.31	
一年内到期的非流动资产	785,899,459.56	0.80	204,831,624.33	0.20	283.68	重分类转入
其他流动资产	4,961,079,877.44	5.03	5,268,347,326.87	5.19	-5.83	
债权投资	5,529,607,776.05	5.61	1,964,355,930.93	1.94	181.50	债权投资业务余额增加
长期股权投资	2,825,234,998.03	2.87	2,331,018,641.11	2.30	21.20	
其他非流动金融资产	636,466,610.07	0.65	1,896,521,039.09	1.87	-66.44	一年内到期重分类转出
投资性房地产	2,352,723,668.16	2.39	2,403,948,966.65	2.37	-2.13	
固定资产	328,199,590.99	0.33	334,858,455.25	0.33	-1.99	
使用权资产	75,900,445.59	0.08		-	不适用	执行新租赁准则
商誉	86,549,480.84	0.09	85,182,824.38	0.08	1.60	
递延所得税资产	1,198,829,668.24	1.22	1,010,308,782.05	1.00	18.66	
短期借款	500,145,000.00	0.51		-	不适用	短期借款余额增加
应付账款	4,510,495,029.10	4.57	4,199,826,081.48	4.14	7.40	
合同负债	24,086,222,331.89	24.43	25,039,016,844.14	24.67	-3.81	
应付职工薪酬	847,464,073.80	0.86	692,308,335.40	0.68	22.41	
应交税费	3,259,623,440.71	3.31	3,123,048,507.43	3.08	4.37	
其他应付款	6,336,164,066.57	6.43	5,426,903,326.62	5.35	16.75	
一年内到期的非流动负债	13,150,617,825.33	13.34	16,403,106,957.63	16.16	-19.83	
长期借款	8,643,652,075.65	8.77	12,168,068,320.67	11.99	-28.96	长期借款余额减少
应付债券	12,691,609,170.03	12.87	7,928,133,301.38	7.81	60.08	发行公司债券
租赁负债	58,469,346.45	0.06		-	不适用	执行新租赁准则
长期应付款	1,166,881,892.40	1.18	4,984,341,250.10	4.91	-76.59	偿还合作方借款
递延收益	305,937,573.30	0.31	316,302,470.18	0.31	-3.28	
递延所得税负债	222,468,739.68	0.23	289,238,064.61	0.29	-23.08	

## 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	291,753,837.83	提供按揭担保的保证金等
应收账款	7,429,148.27	用于借款质押
存货	16,064,843,285.44	用于借款抵押
固定资产	198,741,243.08	用于借款抵押
投资性房地产	1,386,742,277.87	用于借款抵押
长期股权投资	2,111,106,081.47	用于借款质押
合计	20,060,615,873.96	

## 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)	权益比例
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	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·信达城四期(A 地块) 剩余	11,097	29,378	否		100%
4	马鞍山	公园郡(金海岸名邸) 剩余	191,187	259,973	是	259,973	80%
5	合肥	信达天御剩余地块	58,452	204,917	否		100%
6	合肥	翡翠天际(合肥 S1706 地块) 剩余	73,576	132,590	是	132,590	50%
7	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
8	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
9	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
10	天津	天津六马路项目	13,094	62,000	是	62,000	80%
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
12	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
13	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
14	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
15	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
16	广州	炭步镇住宅地块(信达珺悦蓝庭剩余)	29,539	91,761	否		100%
17	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
18	合肥	北郡小区(XZQTD156 号地块) 剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
19	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
20	淮南	HGTP19015	26,025	34,481	否		100%
21	芜湖	东方龙城 9#、14#、15#、16#地块	114,974	344,949	是	344,949	60%
<b>合计</b>			<b>1,159,042</b>	<b>2,620,747</b>		<b>1,063,395</b>	

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

3、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；

4、报告期内，公司储备项目计容规划建筑面积 344.5 万平方米（其中合作项目权益面积 48.16 万平方米，代建项目 34.27 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、万元

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	900,000	83,761
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	信达君望里（2018 嘉秀洲-019 号地块）	商住	82%	41911	83822	120587	120587	109,836	62,500
4	合肥	信达天御一期 S1-15 号地块	商业	100%	21543	75262	105806	105806	103,618	31,054
5	合肥	信达天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	29269	73170	97338	97338	83,192	
6	合肥	信达天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	15955	55844	78545	78545	77,010	
7	合肥	信达公园里二期剩余	住宅	100%	959	2109	43380	43380	289,632	28,347
8	合肥	信达公园里三期	住宅	100%	58465	128623	192192	192192		
9	合肥	信达公园里四期	住宅	100%	46092	62893	94841	94841		
10	合肥	银信广场（Q-10-2 地块）	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	29,097	5,668
11	合肥	翡翠天际 B、C、D 地块	住宅、商办	50%	92424	225029	294357	294357	382,112	38,556
12	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	66863	154262	203093	203093	224,155	30,362
13	马鞍山	秀山信达城三期（C 地块）剩余	住宅	100%	21775	53948	81856	81856	29,378	11,881
14	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）部分	住宅	100%	30254	78659	104779	104779	52,058	5,021
15	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）部分	住宅	80%	83756	149014	210794	210794	132,846	22,173
16	芜湖	海上传奇四期（剩余）	住宅	51%	10043	34841	61813	61813	29,230	15,099
17	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	104819	187523	236805	236805	176,801	28,748
18	青岛	信达金地 蓝庭（HD-3035）	商住	60%	53485	149758	199677	199677	171,957	28,667
19	乌鲁木齐	逸品南山（2015-wxg-012 号地块）	住宅	100%	57184	34311	34311	34311	33,394	9,210
20	琼海	信达银海御湖二期（琼海度假村项目）	商住	100%	26200	62089	79809	79809	49,595	15,828
21	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178293	95763	119500	119500	65,000	3,682
22	重庆	信达滨江蓝庭二期	商住	100%	21906	32859	44957	44957	46,494	2,283
23	广州	信达瑯悦蓝庭（一期）	住宅	100%	32259	81273	100860	100860	115,046	28,240

24	广州	信达珺悦公馆（一期）	商业	100%	16203	35647	51579	51579		
25	佛山	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）	商住	100%	7373	17203	24584	24584	26,796	3,423
26	深圳	信达泰禾 金尊府	住宅	100%	36912	168178	236119	236119	540,000	63,207
27	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36616	46157	77944	77944	69,543	12,255
28	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	35963	47038	60596	60596	26,455	9,304
29	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	42586	77305	96468	96468	41,202	
30	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11589	44196	58132	58132	17,487	3,927
31	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%	86543	182327	223834	223834	76,414	21,460
32	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64322	147891	197006	197006	188,619	24,905
33	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19236	46165	71241	71241	242,655	195,212
合计					1,466,784	2,838,299	3,942,011	3,942,011	4,329,621	784,772

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司在建面积 614.76 万平方米（其中合作项目权益面积 152.55 万平方米，代建项目 68.02 万平方米）。

## （2）报告期内新开工项目情况

单位：平方米、万元

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	嘉兴	信达君望里（2018 嘉秀洲-019 号地块）	商住	82%	41911	83,822	120,587	120,587	109,836	62,500
2	合肥	信达·天御一期 S1-15 号地块	商业	100%	21,543	75,262	105,806	105,806	103,618	4,717
3	合肥	信达·天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	83,192	13,644
4	合肥	翡翠天际（合肥 S1706D 地块）	住宅	50%	11,889	35,667	41,971	41,971	54,917	2,839
5	合肥	信达·公园里四期（合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块）	住宅	100%	46,092	62,893	94,841	94,841	26,596	5,149
6	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）部分	住宅	100%	30,254	78,659	104,779	104,779	52,058	5,021
7	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）部分	住宅	80%	83,756	149,014	210,794	210,794	132,846	22,173
8	青岛	信达金地·蓝庭（HD-3035）	商住	60%	53,485	149,758	199,677	199,677	171,957	28,667
9	重庆	信达滨江蓝庭二期	商住	100%	21,906	32,859	44,957	46,494	28,785	2,283
10	广州	信达珺悦蓝庭（一期）	住宅	100%	32,259	81,273	100,860	100,860	115,046	28,240
11	广州	信达珺悦公馆	商业	100%	16,203	35,647	51,579	51,579		
12	佛山	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	26,796	3,423

13	铜陵	铜陵东方蓝海二期(商业)	商业	100%	1,752	3,656	3,656	3,656	6,870	407
合计					397,692	878,882	1,201,429	1,201,429	930,225	179,063

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司新开工面积 223.93 万平方米（其中合作项目权益面积 40.77 万平方米，代建项目面积 63.02 万平方米）。

### (3) 报告期内竣工项目情况

单位：万元人民币

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	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	71,253	9,649
2	合肥	信达天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	86,295	17,736
3	合肥	信达·公园里二期部分	住宅	100%	70,121	154,267	159,191	159,191	210,832	31,597
4	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	15,923	568
5	芜湖	海上传奇三期(剩余)	住宅	51%	5,403	16,155	39,764	39,764	16,086	2,464
6	芜湖	海上传奇四期部分	住宅	51%	17,527	52,679	73,635	73,635	53,864	16,254
7	马鞍山	秀山信达城三期(C 地块)部分	住宅	100%	21,211	52,371	52,371	52,371	20,746	4,623
8	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	149,400	14,280
9	海口	信达海天下三期二区	住宅	100%	21,912	21,915	29,495	29,495	20,000	5,151
10	北京	北京东方蓝海中心	住宅、商业	51%	23,731	82,887	138,377	138,377	240,675	35,670
11	合肥	合肥东方蓝海(剩余)	住宅	100%	12,976	32,368	38,877	38,877	35,572	7,091
12	合肥	东祥府(B)二期	住宅、商业	60%	2,565	7,177	27,996	27,996	65,966	1,547
13	合肥	东方樾府	住宅、商业	60%	73,746	170,684	219,655	219,655	174,693	29,702
14	六安	六安东方蓝海二期	住宅、商业	100%	24,316	63,171	93,299	93,299	65,111	18,258
15	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	20,074	52,152	65,247	65,247		
16	芜湖	东方龙城 6#地块 1#楼	住宅	60%	7,231	10,923	32,049	32,049	7,582	101
17	芜湖	东方龙城 12#地块 S1、S2 楼	商业	60%		3,054	3,054	3,054		
18	芜湖	芜湖东方蓝海二期	住宅	65%	26,813	90,157	138,137	138,137	86,801	2,326
19	淮南	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	100%	43,199	62,355	88,271	88,271	27,904	9,388

20	淮南	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	100%	44,057	61,487	84,470	84,470	26,797	10,100
21	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	89,383	188,311	236,879	236,879	75,866	16,800
合计					<b>593,804</b>	<b>1,421,881</b>	<b>1,914,848</b>	<b>1,914,848</b>	<b>1,451,365</b>	<b>233,304</b>

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司竣工面积 236.80 万平方米（其中合作项目权益面积 45.32 万平方米）。

### 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	160
2	上海	信达蓝庭	商铺	318	318
3	上海	信达蓝尊	住宅	2,319	1,363
4	上海	信达蓝尊二期	住宅	16,218	12,505
5	上海	上城院子	住宅	31,815	7,078
6	宁波	格兰春晨二期	住宅	12,489	3,594
7	宁波	格兰星辰	商铺	677	508
8	宁波	格兰郡庭	住宅	2,167	639
9	宁波	格兰郡庭二期	住宅	1,168	470
10	宁波	黄河街 27 院	商办(公寓)	7,884	1,215
11	宁波	信达万科公望	住宅	14,399	14,022
12	嘉兴	信达香格里一期	住宅	129	0
13	嘉兴	信达香格里二期	住宅	216	0
14	嘉兴	翰林兰庭一期	住宅	160	0
15	嘉兴	翰林兰庭二期	住宅	93,720	90,422
16	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	550	0
17	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	34,259	31,187
18	嘉兴	东方禾苑	住宅	129,456	118,144
19	杭州	信达滨江壹品	住宅	195	0
20	杭州	东元府	住宅	3,376	1,528
21	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	17,357	2,579
22	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	29,531	9,068
23	台州	都市春天	住宅	3,678	0
24	台州	兰韵春天	住宅	2,723	2,723
25	合肥	信达西山银杏二期	住宅	10,299	0
26	合肥	新城国际	商办	5,435	0
27	合肥	新城国际三期 D 座	商办	11,606	0
28	合肥	银信广场	办公	47,182	3,543
29	合肥	信达天御悦澜园	住宅	141	141
30	合肥	信达天御左岸广场	商办(公寓)	15,304	444
31	合肥	信达天御枫丹阁	住宅	245	245
32	合肥	信达天御 s18	商办	44,302	8,863
33	合肥	信达天御香颂庭	住宅	13,544	7,282
34	合肥	信达公园里一二期	住宅	8,413	8,413
35	合肥	信达公园里三期	住宅	28,175	27,950
36	合肥	信达公园里四期	住宅	66,702	52,761

37	合肥	翡翠天际	住宅	157,055	95,431
38	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	53,303	52,783
39	合肥	高新馥邦天下	住宅	1,784	1,784
40	合肥	肥东东方樾府	住宅	98,293	18,964
41	合肥	家天下北郡	住宅	10,627	6,361
42	合肥	环美家天下	住宅	5,882	1,652
43	合肥	万振东祥府	商铺	6,801	5,321
44	合肥	溪岸观邸	住宅	36,512	22,822
45	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	45,446	30,229
46	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	33,490	20,090
47	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	3,742	0
48	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	5,751	388
49	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	2,979	2,840
50	马鞍山	秀山信达城四期	住宅	73,639	51,871
51	马鞍山	信达公园郡	住宅	48,598	30,932
52	芜湖	海上传奇一期	住宅	731	55
53	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	134
54	芜湖	海上传奇四期	住宅	2,316	2,316
55	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
56	芜湖	信达蓝湖郡一期	住宅	17,214	664
57	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	406	0
58	芜湖	翡丽世家	住宅	121,563	45,636
59	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	39,325	6,880
60	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	24,296	9,366
61	六安	六安东方蓝海	住宅	71,094	55,271
62	淮南	山南舜耕华府	住宅	72,006	33,565
63	淮南	山南舜耕樾府	住宅	36,071	12,671
64	淮南	碧荷庭	商铺	85	85
65	淮南	松石居	商铺	466	0
66	淮南	龙泉广场	住宅	20,999	11,103
67	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	136,641	35,674
68	佛山	珑桂蓝庭	住宅	1,327	102
69	太原	信达国际金融中心	商办	70,409	21,980
70	青岛	千禧银杏苑	住宅	491	491
71	青岛	蓝庭福邸	住宅	6,747	248
72	青岛	信达金地蓝庭	住宅	103,965	43,272
73	乌鲁木齐	雅山新天地-AB区	住宅	360	162
74	乌鲁木齐	雅山新天地-C区	住宅	8,690	4,053
75	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	8,170	720
76	海口	信达海天下三期II区	住宅	17,778	14,842
77	琼海	信达·银海御湖	住宅	32,471	30,244
78	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	8,460	3,111
79	重庆	信达国际	商办	75,973	38,291
80	北京	北京东方蓝海	住宅	49,417	6,201
	合计			2,169,480	1,125,770

报告期内，公司共计实现销售金额 265.58 亿元，销售面积 1,465,900.00 平方米。



## 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	9,754.06	8,914.51	494.68	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	630.00	630.00	10.33	否
4	青岛	千禧龙花园 10 号 楼一楼大堂	其他	1,059.08	631.21	393.50	31.16	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	24.84	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.45	76.26	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	98.00	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,878.95	11,454.68	999.99	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,963.86	17,407.83	3,208.95	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	137.39	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,505.00	4,505.00	1,389.41	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,577.62	1,660.85	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	85.89	否
14	宁波	解放南路 241、 245、249 号	商业办公	234.94	234.94	234.94	29.57	否
15	宁波	华侨城中心路 671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	41.33	否
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	商业	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	合肥	新城国际 IFC 生 活荟	商业	11,542.40	7,469.60	7,398.29	446.00	否
20	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	489.00	否
21	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	15,139.79	15,088.00	516.00	否
22	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	55,355.00	2,594.65	否
23	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	24,631.24	22,334.71	555.60	否
24	芜湖	东方龙城	商业	12,448.12	12,448.12	10,910.59	305.09	否
25	淮南	上东锦城	商业	22,943.52	6,736.61	5,870.61	226.38	否
26	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	974.79	11.23	否
27	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,155.00	11,723.00	254.19	否
28	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	39,007.57	883.59	否
29	淮南	居仁村	商业	9,218.88	8,562.86	7,467.18	208.20	否
30	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	4,415.95	180.43	否
31	马鞍山	秀山信达城	商业	9,182.68	7,048.93	6,231.00	28.00	否
32	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	31,258.28	26,568.12	2,083.00	否
33	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	5.00	否
34	乌鲁木齐	银通大厦部分房 产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,850.82	105.58	否
35	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	56.68	否
36	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.96	否
		合计		458,240.00	357,509.99	308,211.26	17,347.57	

## 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
3,537,288.94	6.35	183,600.22

期末融资总额	3,537,288.94
其中：银行贷款	633,997.67
信托贷款	529,800.00
债券融资	1,579,793.10
其他融资	793,698.17
最高融资成本(%)	9.9
利息资本化比例(%)	66.38

备注：此外，本公司其他应付款中关联方计息款为 29.49 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	交易性金融资产	其他非流动金融资产	股权投资总额
本期末余额	28.25	20.47	5.18	53.90
上年期末余额	23.31	6.35	18.48	48.14
股权投资变动额	4.94	14.12	-13.30	5.76
股权投资变动幅度（%）	21.19	222.36	-71.97	11.97

## (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：

单位：万元币种：人民币

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
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	上海金大地投资有限公司	自有资金	20,000.00	37.00%	苏州项城项目	-1,923.08	否	投资盈亏来源于权益法核算
河北国源房地产开发有限公司	房地产开发与经营	王计国、信达投资有限公司	自有资金	1,350.00	5.00%	石家庄于底项目	0	否	
武汉中城长信置业有限公司	房地产开发与经营	武汉中央商务区城建开发有限公司	自有资金	1,960.00	49.00%	武汉后湖里项目	-1,960.00	否	投资盈亏来源于权益法核算
合肥瑞钰置业有限公司	房地产开发与经营	合肥业博房地产开发有限公司	自有资金	24,936.25	50.00%	合肥锦绣花城	-1,716.65	否	投资盈亏来源于权益法核算

## (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：万元币种：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
山东大宇株洲路项目	自有资金	45,000.00	48,899.08	-	2,230.55	51,129.63
中岱项目	自有资金	4,800.00	4,817.94	-	-	4,817.94
中投信用担保有限公司	自有资金	3,000.00	-	-	-	-
乌鲁木齐商业银行	自有资金	52.28	131.16	-	4.25	135.41
上海立瓯投资管理有限公司	自有资金	5,000.00	5,000.00	-5,000.00	-	-
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	自有资金	49,900.00	50,145.69	-	292.11	50,437.81
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	自有资金	33,000.00	33,194.60	-	-131.94	33,062.66
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	134,000.00	134,688.47	93,500.00	10,679.20	238,867.66
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	自有资金	3,000.00	3,022.53	-	-15.01	3,007.52
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业	自有资金	19,000.00	22,146.43	-	5,748.23	27,894.66
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	-	-	14,000.00	-	14,000.00
中诚信托润银集合资金信托计划	自有资金	-	-	7,000.00	40.92	7,040.92
河北国源房地产开发有限公司	自有资金	-	-	1,350.00	-	1,350.00
理财产品	自有资金	70,000.00	70,205.69	-51,350.00	-205.69	18,650.00
合计		366,752.28	372,251.59	59,500.00	18,642.62	450,394.21

## (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(如是,说明定价原则)	资产出售为公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	所涉及的债权债务是否已全部转移
杭州远方投资有限公司	嘉兴经房置业有限公司49.00%股权	评估定价	2019年8月13日	6,829.28	-245.80	2,399.90	否	0.66	是
福州泰禾房地产开发有限公司	上海务彤投资管理有限公司70.00%股权	评估定价	2019年1月23日	27,036.63	-	22,123.74	否	6.11	是
福州泰禾房地产开发有限公司	福建瀚晟同创实业有限公司71.43%股权	评估定价	2019年1月23日	16,627.84	-	14,122.01	否	3.90	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	净利润
长淮信达地产	房地产开发等	100	513,664.32	2,303,400.18	928,120.71	104,192.93
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	1,195,380.63	324,827.70	4,072.20
浙江信达地产	房地产开发等	100	40,000.00	1,677,455.94	413,274.64	111,477.39
安徽信达房产	房地产开发等	100	40,000.00	2,579,092.07	294,912.41	82,020.71
上海信达立人	房地产经营管理、房屋租赁等	100	50,000.00	941,293.94	163,788.54	35,264.35
广东信达地产	房地产开发等	100	30,000.00	421,541.84	-1,333.74	23,777.26

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58.83亿元，营业利润13.95亿元）；浙江信达地产（营业收入41.29亿元，营业利润13.67亿元）；安徽信达地产（营业收入72.44亿元，营业利润12.28亿元）。

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，公司通过现金购买股权方式取得原合营公司天津信和立川置业有限公司及其子公司天津市隆信房地产开发有限公司的控制权；出资设立嘉兴市秀湖置业有限公司，持股比例82%。

5.报告期内公司子公司上海华实置业有限公司注销关闭。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。

## (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	截止目前累计出资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。
----------------------	-------	----------------------	----------------------	----------------------	--------------	-----------------------------

### 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

2020 年度，政府将继续贯彻“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”的“六稳”方针，同时积极的财政政策将更加积极有为，稳健的货币政策将更加灵活适度，确保经济平稳增长。在稳的工作总基调下，房地产调控的目标依然是稳地价、稳房价、稳预期。当前疫情对房地产行业形成了一定的冲击，一些地方出台了维护市场稳定的政策。去年中央提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，因此房地产调控政策将保持一定的连续性和稳定性，地方政府将因城施策，双向调控，遏制房价过快上涨的同时防范市场急剧降温。

新冠疫情影响线下销售，线上蓄客向线下成交转化可能在疫后促进成交量的复苏，但预计房价仍将保持平稳。展望未来，大型房企的推盘节奏和定价策略对销售市场具有较大影响力，对于中小房企销售定价工作的精细化水平提出了更高的要求，激烈的市场竞争将加速行业洗牌。2020 年初银保监会提出，坚决落实“房住不炒”要求，严格执行授信集中度等监管规则，严防信贷资金违规流入房地产领域。疫情发生后，银保监会提出强化疫情防控金融支持、做好受困企业金融服务等举措，但主要是针对疫情防控单位、实体经济和小微企业。总体来看，当前新冠疫情的影响，延长了销售回款的周期，降低了行业的流动性，房企融资压力仍存续。

展望未来，在销售竞争加剧、融资渠道不畅的挤压下，迫使一些资金链紧张的企业主动寻求项目合作转让和企业并购重组，围绕国企主辅分离、企业产业调整、短期流动性不足、破产重整、烂尾楼等出现的房地产资源增多，这为公司强化集团协同，开展协同拓展、企业并购、监管代建等业务提供了机遇。

综上所述，当前中国房地产行业挑战与机遇并存，房地产企业要立于不败之地，必须提高获取资源的能力、整合资源的能力和运作资源的能力，要结合自身实际，紧扣发展定位，提高企业核心竞争力，走高质量、可持续发展的道路。

#### (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，公司将借助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：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、区域中心城市及具有发展潜力的城市，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

2020年，面对复杂的市场形势，公司将继续贯彻“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“聚焦发展、协同联动”，坚持“加快周转，提升效率”，坚持“守正出新、提升能力”，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，进一步加强协同拓展、销售回款、能力提升等重点工作，务实推进公司高质量发展。2020年，公司计划签约销售额170亿元，回款额150亿元；计划新开工面积120万平方米，计划竣工面积240万平方米。公司将根据社会环境和市场情况，合理统筹安排各项经营计划。

(1) 依托中国信达资源优势，加强集团协同联动，紧抓协同拓展、企业并购、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。

(2) 继续推进销售回款攻坚战，精准制定营销策略，努力将线上蓄客转化为线下成交，减少疫情对销售的影响；强化销售考核，加大销售回款力度，努力提高公司运营效率。

(3) 持续提升公司专业能力，重点提升市场营销、产品设计、成本管控、工程质量、运营管理等方面的守正能力，以及价值判断、尽职调查、投后管理、并购整合等方面的协同能力。

(4) 加强系统资金统筹，严肃资金计划管理，科学合理安排支出，同时拓展融资渠道，控制资金成本，提高资金使用效率。

(5) 加强基础管理，重点围绕战略规划、人力资源、疫情防控、风险管理、法律合规、财务共享、信息技术等夯实基础工作，确保公司持续平稳健康发展。

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

在稳的工作总基调下，地方政府将坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向，因城施策，努力保持市场平稳。疫情短期内将冲击线下销售，同时影响工程复工，可能延缓部分项目的开发销售进度，部分房企降价促销的价格策略对市场预期也有一定的影响。为此公司将加强政策市场研究，制定灵活的营销策略，加快销售回款，提高市场应变能力。

#### (2) 行业风险

行业竞争更加激烈，优胜劣汰加剧，市场份额、土地储备、融资资源进一步向标杆房企集中，中小房企面临更大的竞争压力。在竞争加剧、资金成本的挤压下，部分弱小房企将被迫寻求合作转让，行业并购机会将增多。为此公司将加强集团协同联动，创新协同业务模式，拓宽项目来源，努力提高企业核心竞争力和品牌影响力。



### (3) 利率风险

为统筹推进疫情防控和经济社会发展，我国积极的财政政策将更加积极有为，稳健的货币政策将更加注重灵活适度，因此资金市场的流动性有望改善，利率水平可能稳中有降，但房地产企业融资政策还没有完全放开，房地产行业整体的资金成本还比较高，不同实力房企的融资成本进一步分化。为此公司将努力创新融资方式，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，有利于改善公司财务状况，但随着公司进入城市的增加和项目拓展的推进，公司进一步发展依然有一定的资金需求。为此公司将根据疫情情况和市场变化，合理安排销售、开竣工和投融资计划，同时加强资金统筹管理，严肃资金计划管理，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

最近三年实现的年平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。

2019 年 6 月 20 日，公司实施了 2018 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 342,225,431.40 元。具体情况详见公司于 2019 年 6 月 12 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 2018 年年度权益分派实施公告》（临 2019-047 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。

2020 年 3 月 30 日，经公司第十一届董事会第十八次（2019 年度）会议审议，全体董事一致通过，同意公司 2019 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 1.00 元（含税），派发现金红利总金额 285,187,859.50 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。

2019 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 12.32%，符合公司《章程》、《关于股东分红回报规划（2018-2020）》的相关要求。2019 年度公司现金分红占净利润的比例未达到《上海证券交易所上市公司现金分红指引》鼓励的 30% 比例。

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；保持公司利润分配政策连续性与稳定性，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(%)
2019年	0	1.00	0	285,187,859.50	2,315,414,232.30	12.32%
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%

## (三) 以现金方式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> <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>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行
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</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

			<p>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>					
与重大资产重组相关的承诺	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</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

			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的 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》。	2017-7-19	否	是	2018 年 9 月 3 日,淮南市土地储备中心、淮矿集团、长淮信达签署了《国有土地使用权收回协议》,淮南市土地储备中心原则上将在该协议签署后一年内将剩余补偿款全部拨付至市矿共管账户,由长淮信达在山南地区购地,其中淮矿集团应得补偿款于长淮信达在山南地区取得开发土地后另行采取现金转账方式支付给淮矿集团。截	已履行完毕



			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。				至报告期末，长淮信达已收回全部应得补偿款 39,293.38 万元，据此在山南地区购地约 305 亩，并已完成土地置换工作。至此，本承诺已履行完毕。	
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，如淮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淮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淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60% 承担赔偿责任。	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行	
	淮矿集团	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架协议》和	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行	

		<p>《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，如淮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淮矿地产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淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 40% 承担赔偿责任。</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

注：2019 年 1 月 25 日，中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》（财金[2019]3 号），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；本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成。信达投资出具了《关于继续履行中国信达资产管理股份有限公司相关承诺事项之承诺函》，继续履行中国信达关于股份锁定的承诺：信达投资因本次交易取得的目标股份，自目标股份在上海证券交易所发行上市之日起 36 个月内不转让。

**(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；出具的《信达地产股份有限公司 2019 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(2020)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)2019 年度扣非归母净利润为 8.90 亿元；累计完成 2018 至 2020 年度业绩承诺总额的 65.82%。

### (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

1、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》(财会[2018]35 号)，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。

2、2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，本通知适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

3、2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)，本通知适用已执行新金融准则的企业 2019 年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

4、2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》(财会[2019]8 号)，要求在所有执行企业会计准则的企业范围内实施。

5、2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》(财会[2019]9 号)，要求在所有执行企业会计准则的企业范围内实施。

上述会计政策变更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”。

(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	4,000,000
境内会计师事务所审计年限	5

	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）	830,000

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、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
青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案 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 日起进入执行状态。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	关于本案涉及诉讼的具体情况，详见 2008 年之后各年度报告。

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。

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。

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。2019年7月，青岛信达荣昌收到山东省高院复议裁定，驳回青岛信达荣昌的复议申请。

## （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

###### 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；出具的《信达地产股份有限公司 2019 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(2020)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)2019 年度扣非归母净利润为 8.90 亿元；累计完成 2018 至 2020 年度业绩承诺总额的 65.82%。

##### (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

###### 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

事项概述	查询索引
<p>武汉中城长信置业有限公司(以下简称“中城长信置业”)为公司全资子公司长淮公司与武汉中央商务区城建开发有限公司(以下简称“商务区城建公司”)合作成立的项目公司。为满足经营需要,中城长信置业在取得合作方相关单位支付的承债金额等额对价的同时,承接其对中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司(以下简称“中国信达湖北分公司”)的债务不超过 15 亿元(以中城长信置业实际承担债务余额为准)。中城长信置业各股东为其实际承担的债务本息按持股比例向中国信达湖北分公司提供担保责任。</p> <p>长淮信达承担担保情况:担保额度为本金不超过 7.35 亿元,以中城长信置业实际承担债务余额按长淮公司持股占比为准;担保的主债务的还款期限 2 年(可以行使该笔融资的提前还款选择权);担保方式为按持股比例提供担保责任。</p>	《关于为子公司提供担保暨关联交易公告》见公司 2019 年 10 月 26 日(临 2019-058 号)公告。

**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
中国信达资产管理股份有限公司	间接控股股东	0	0	0	2,575,953,593.76	-516,985,529.85	2,058,968,063.91
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联人	0	0	0	407,385,160.43	-5,009,428.54	402,658,753.63
合计		0	0	0	2,983,338,754.19	-521,994,958.39	2,461,626,817.54
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: 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
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	否
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	42,000.00	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	否
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	7,840.00	2018年1月3日	2018年1月3日	2019年5月21日	连带责任担保	是	否	0	否	否
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	30,081.10	2018年7月31日	2018年7月31日	2019年5月13日	连带责任担保	是	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	15,000.00	2019年4月26日	2019年4月26日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	37,500.00	2019年4月29日	2019年4月29日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	25,350.00	2019年4月30日	2019年4月30日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥瑞钰置业有限公司	45,500.00	2019年9月18日	2019年9月18日	2022年9月16日	连带责任担保	否	否	0	否	否
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	529.26	2019年10月28日	2019年10月28日	2020年10月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否



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	2,610.79	2019年11月28日	2019年11月28日	2020年11月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否
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	561.73	2019年12月20日	2019年12月20日	2020年12月20日	连带责任担保	否	否	0	否	否
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	3,013.67	2019年12月27日	2019年12月27日	2020年12月27日	连带责任担保	否	否	0	否	否
长淮信达地产有限公司	全资子公司	武汉中城长信置业有限公司	58,800.00	2019年10月25日	2019年10月25日	2021年8月2日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	100,000.00	2019年9月11日	2019年9月11日	2020年9月10日	连带责任担保	否	否	0	是	否
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	20,700.00	2019年11月26日	2019年11月26日	2020年11月26日	连带责任担保	否	否	0	是	否
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	24,300.00	2019年10月31日	2019年10月31日	2021年10月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	30,000.00	2019年11月15日	2019年11月15日	2021年11月14日	连带责任担保	否	否	0	是	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										283,949.36		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										403,765.46		
公司及其子公司对子公司的担保情况												
报告期内对子公司担保发生额合计										-398,213.11		
报告期末对子公司担保余额合计（B）										1,211,216.89		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）												
担保总额（A+B）										1,614,982.35		
担保总额占公司净资产的比例（%）										70.96		
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）										1,591,932.34		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										476,979.90		
上述三项担保金额合计（C+D+E）										2,068,912.24		

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	45.68	1.67	0
券商理财产品	自有资金	15.03	0.095	0
其他	自有资金	2.1	0.1	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	年化收益率	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序
银行	非保本浮动收益型	50,000,000.00	2019/10/25	2019/11/25	自有资金	投资于存放同业等货币市场工具、直接或通过资产管理计划投资于债券、基金、理财直接融资工具、信托受益权、财产收益权等固定收益品种	4.21%	173,123.62	50,000,000.00	是
银行	非保本浮动收益型	95,000,000.00	2019/11/29	2019/12/26	自有资金	投资于存放同业等货币市场工具、直接或通过资产管理计划投资于债券、基金、理财直接融资工具、信托受益权、财产收益权等固定收益品种	4.11%	289,123.00	95,000,000.00	是
银行	非保本浮动收益型	90,000,000.00	2019/12/30	2020/1/15	自有资金	投资于存放同业等货币市场工具、直接或通过资产管理计划投资于债券、基金、理财直接融资工具、信托受益权、财产收益权等固定收益品种	4.13%	162,859.00	90,000,000.00	是
银行	保本浮动收益型	70,000,000.00	2019/1/8	2019/2/19	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%	277,358.49	70,000,000.00	是
银行	保本浮动收益	86,000,000.00	2019/2/19	2019/3/22	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%	241,173.43	86,000,000.00	是
银行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2019/4/15	2019/7/15	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	3.60%	423,365.21	50,000,000.00	是

银行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2019/7/15	2019/10/15	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%	416,128.20	50,000,000.00	是
银行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2019/10/15	2019/12/16	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	3.41%	273,223.06	50,000,000.00	是
银行	保本浮动收益型	150,000,000.00	2019/4/4	2019/5/9	自有资金	现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债等。	3.60%	503,125	150,000,000	是
银行	保本保收益型	100,000,000.00	2019/11/1	2019/12/6	自有资金	现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债等。	3.55%	311,232.88	100,000,000	是
银行	保本浮动收益型	170,000,000.00	2019/1/17	2019/2/19	自有资金	现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债等。	3.55%	499,520.55	170,000,000	是
银行	保本浮动收益型	700,000,000.00	2018/11/29	2019/1/2	自有资金	现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债等。	3.55%	2,115,650.04	700,000,000	是
银行	保本浮动收益型	220,000,000.00	2019/3/1	2019/4/1	自有资金	现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债等。	3.55%	560,547.95	220,000,000	是
银行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2019/2/22	2019/5/27	自有资金	现金、国债、地方政府债、央行票据、政策性金融债等。	4.15%	530,277.78	50,000,000	是

## 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	1,270,382,871.90	908,070,266.58	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	实际收益或损失	实际收回情况	未来是否有委托贷款计划
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	2021年5月13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
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	2021年5月13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%	-	已部分收回176,000,000.00元	是
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	2021年5月13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
上海银行	银行委托	200,000,000.00	2018年1	2021年5	自有资金	合营企业按持	协议定价	10%	11,058,682.14	已部分收回	是

股份有限 公司	贷款		月 2 日	月 14 日		股比例进行股 东借款				186,312,605.32 元	
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	306,999,444.89	2018 年 10 月 16 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	35,237,357.64		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	9,000,555.11	2018 年 10 月 16 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	1,033,082.58		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	13,000,000.00	2018 年 10 月 26 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	1,492,138.36		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	18,000,000.00	2018 年 10 月 30 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	2,066,037.74		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	11,000,000.00	2018 年 12 月 6 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	1,262,578.62		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	62,970,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	7,227,688.68		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	17,180,000.00	2019 年 1 月 21 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	1,863,867.92		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	82,197,500.01	2019 年 1 月 31 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	8,659,170.60		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	6,880,000.00	2019 年 3 月 7 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	649,056.60		是
友利银行 (中国) 有限公司	银行委托 贷款	30,420,000.00	2019 年 3 月 21 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	2,735,886.79		是
友利银行	银行委托	1,004,739.89	2019 年 5	2020 年 10	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	68,246.48		是

(中国)有限公司	贷款		月 30 日	月 16 日							
友利银行(中国)有限公司	银行委托贷款	14,681,632.00	2019 年 6 月 6 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	964,924.87		是
友利银行(中国)有限公司	银行委托贷款	20,669,000.00	2019 年 6 月 21 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	1,260,938.99		是
友利银行(中国)有限公司	银行委托贷款	179,380,000.00	2019 年 7 月 19 日	2020 年 10 月 16 日	自有资金	项目投资款	协议定价	12%	9,363,861.64		是

**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

**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

信达地产认真贯彻落实中央关于扶贫工作的有关要求，助力精准扶贫事业。公司结合业务实际，将扶贫工作作为践行社会责任、履行上市公司担当的重要内容，明确扶贫方向和重点，创新扶贫举措，开展了精准捐赠援建、教育扶贫助学、助农扶贫帮扶等工作。

**2. 年度精准扶贫概要**

√适用 □不适用

为改善贫困地区群众生活，信达地产捐赠 50 万元扶贫资金，参与金谷信托 2019 信达大爱 2 号（扶贫）慈善信托设立，委托中国金谷国际信托有限责任公司管理、运用信托资金开展慈善活动，以定点扶贫的方式用于援助建设青海省乐都区七里店社区服务站和社区老年日间照料中心项目，达到了精准扶贫的目的。

公司发挥所属物业公司社区资源优势，积极参与中国物业管理协会、中国扶贫志愿服务促进会、中国社区扶贫联盟、易居乐农联合发起的“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动，开设社区消费扶贫门店，助力贫困地区农产品销售。全年累计销售助农产品 3.15 万斤，公司所属物业公司被中国社区扶贫联盟评为“消费扶贫企业贡献奖”。

**3. 精准扶贫成效**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

<b>一、总体情况</b>	
物资折款	50

**4. 后续精准扶贫计划**

√适用 □不适用

公司将继续坚持中央精准扶贫的基本方略，持续关注社会民生和扶贫事业，结合行业特点和公司实际，进一步完善公司精准扶贫工作机制，丰富扶贫内容和措施，继续开展扶贫帮扶、爱心助学、公益捐赠等形式多样的公益扶贫活动，传递温暖回报社会，助力打赢 2020 年脱贫攻坚战。

**(二) 社会责任工作情况**

√适用 □不适用

公司 2019 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 2019 年发布的《北京市 2019 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。

**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 2019 年 3 月 29 日发布的《北京市 2019 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** 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**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

**2、普通股股份变动情况说明** 适用  不适用**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**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	796,570,892	796,570,892	0	0	重大资产重组	/
信达投资有限公司	0	0	796,570,892	796,570,892	重大资产重组	2022 年 1 月 24 日

淮南矿业（集团） 有限责任公司	531,047,261	0	0	531,047,261	重大资 产重组	2021 年 7 月 26 日
合计	1,327,618,153	796,570,892	796,570,892	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）。2019 年 1 月 25 日，中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》（财金[2019]3 号），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；本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成。信达投资出具了《关于继续履行中国信达资产管理股份有限公司相关承诺事项之承诺函》，继续履行中国信达关于股份锁定的承诺。

## 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	债券简称
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类							
私募债	2019-01-22	5.50	150,000.00	2019-01-31	150,000.00	2022-01-22	19 信地 01
私募债	2019-05-21	4.98	270,000.00	2019-05-27	270,000.00	2022-05-21	19 信地 02
私募债	2019-07-26	4.90	70,000.00	2019-08-05	70,000.00	2022-07-26	19 信地 03

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

“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。截至 2019 年末尚未行权。

“19 信地 02”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。截至 2019 年末尚未行权。

“19 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。截至 2019 年末尚未行权。

### （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

2019 年 1 月 25 日，中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》（财金[2019]3 号），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《股份转让协议》。本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，过户日期为 2019 年 4 月 18 日。本次股份转让手续完成后，中国信达不再直接持有公司股份；信达投资通过直接或间接方式合计持有公司 55.45% 的股份。本次股权转让完成后，公司实际控制人未发生变化。上述主要情况请详见公司于 2019 年 4 月 24 日披露的《关于国有股权协议转让股份过户完成的公告》（临 2019-043 号）。

### （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)	39,030
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,014

## (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	
信达投资有限公司	796,570,892	1,571,089,183	55.09	796,570,892	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有限 责任公司	0	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
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
香港中央结算有限公 司	-16,816,615	30,919,806	1.08	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公 司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
陈建钊	2,717,500	14,420,000	0.51	0	无	0	境内自然人
海南建信投资管理股 份有限公司	0	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人
陈雪芹	1,933,524	8,121,516	0.28	0	无	0	境内自然人
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	-1,630,400	8,043,862	0.28	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条 件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
信达投资有限公司	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				
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				
香港中央结算有限公 司	30,919,806	人民币普通股	30,919,806				
北京崇远投资经营公 司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640				
陈建钊	14,420,000	人民币普通股	14,420,000				
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				
陈雪芹	8,121,516	人民币普通股	8,121,516				
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	8,043,862	人民币普通股	8,043,862				
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				
上述股东关联关系或一 致行动的说明	<p>本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，信达投资有限公司直接或间接持有公司 55.45%的股权，为公 司的控股股东。</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	信达投资有限公司	796,570,892	2022年1月24日	-	自发行完成之日起36个月内不得转让，且重组完成后6个月内信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者重组完成后6个月期末收盘价低于发行价的，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	-	自发行完成之日起36个月内不得转让。
上述股东关联关系或一致行动的说明		信达投资股东中国信达持有淮矿集团超过5%的股权。			

### (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

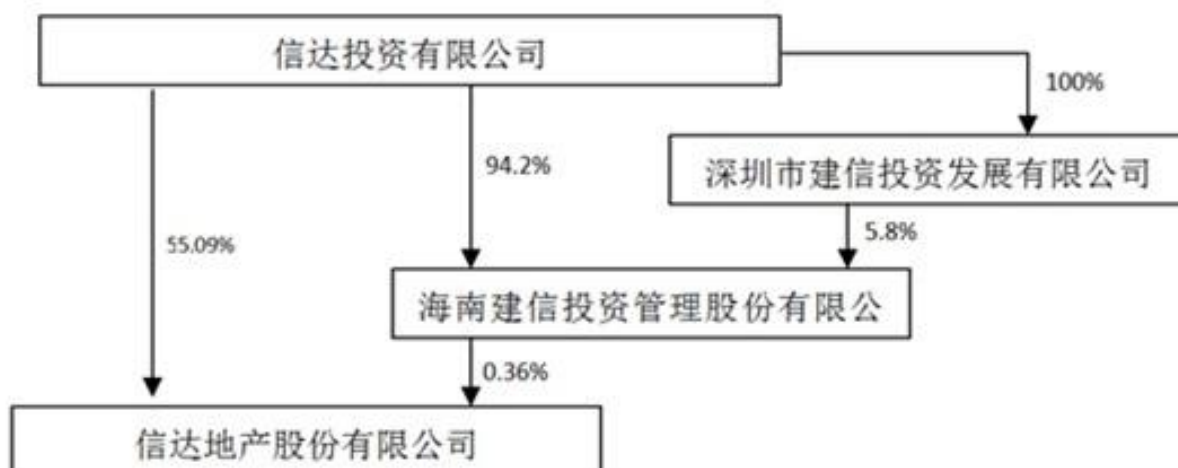
□适用 √不适用

#### 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



## (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

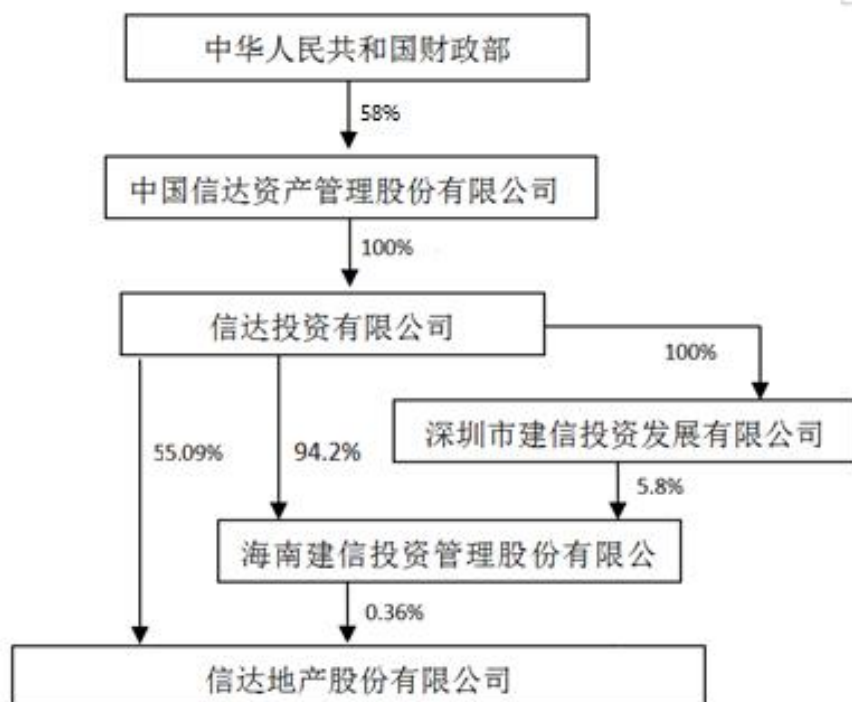
适用  不适用

### 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(集团)有限责任公司	孔祥喜	1981年11月02日	9134040150230004B	1810254.9111万	煤炭开采与销售,洗煤,选煤,机械加工,电力生产、销售,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。

信达投资于 2019 年 4 月受让中国信达因重大重组取得公司 796,570,892 股份，并出具《关于继续履行中国信达资产管理股份有限公司相关承诺事项之承诺函》，继续履行中国信达关于股份锁定的承诺。

### 淮矿集团承诺：

1. 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。
2. 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。
3. 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：

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	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	57	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	153.70	否
郑奕	董事	女	41	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
刘社梅	董事	男	56	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
张宁	董事、副总经理	男	53	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	138.33	否
陈永照	董事、副总经理	男	56	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	105.27	否
梁志爱	董事	男	49	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
张圣平	独立董事	男	54	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
刘红霞	独立董事	女	56	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
徐斌	独立董事	男	56	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	12.65	否
卢太平	独立董事	男	56	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	11.54	否
黄凯	监事会主席	男	57	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	153.70	否
黄新保	监事	男	55	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	0	是
王兴华	监事	男	34	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	0	否
纪雪梅	职工监事	女	54	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	76.44	否
田小明	职工监事	男	43	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	80.50	否
潘建平	副总经理	男	56	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	138.33	否
石爱民	副总经理	男	52	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	138.33	否
桂千层	高级管理人员	男	46	2014-08-14		0	0	0	无	130.65	否
陈瑜	总经理助理	男	53	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	130.65	否
陈戈	董事会秘书	男	50	2018-01-16	2021-01-15	0	0	0	无	130.65	否
周慧芬	财务总监	女	49	2019-01-31	2021-01-15	0	0	0	无	105.27	否
惠新民	原董事（退休离任）	男	60	2018-01-16	2019-12-09	0	0	0	无	0	是

合计	/	/	/	/	/	/	/	1,531.31	/
----	---	---	---	---	---	---	---	----------	---

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。
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、机关党委书记、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总经理助理等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司副总经理、上海嘉融投资管理有限公司董事长，兼任江西公路开发总公司董事。
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。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，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委员，兼任招商南油、九阳股份、恒邦股份、邢农银行等公司独立董事，兼任农业银行外部监事。
徐斌	公司独立董事。现任中国建筑设计研究院有限公司中设安泰（北京）工程咨询有限公司总工程师。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院长和会计学院院长等职，现任安徽财经大学会计学教授，硕士生导师。
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（总经理级）。
田小明	公司职工监事。现任信达地产股份有限公司审计部总经理。
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。

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	副总经理	2019年12月14日	至今
黄新保	淮南矿业（集团）有限责任公司	纪检委员	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	江西公路开发总公司	董事	2016年3月8日	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	中国长江航运集团南京油运股份有限公司	独立董事	2018年04月20日	至今
刘红霞	九阳股份有限公司	独立董事	2019年03月19日	至今
刘红霞	山东恒邦冶炼股份有限公司	独立董事	2019年7月29日	至今
刘红霞	河北邢台农村商业银行股份有限公司	独立董事	2019年2月20日	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有限公司中设安泰（北京）工程咨询有限公司	总工程师	2017年5月	至今
徐斌	北京建筑大学结构工程专业	硕士研究生导师	2009年6月	至今
卢太平	安徽财经大学	会计学教授、硕士生导师	2005年10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	1,531.31 万元

### 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
惠新民	董事	离任	达到退休年龄

### 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	133
主要子公司在职员工的数量	2,642
在职员工的数量合计	2,775
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>	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理人员	91
销售管理人员	459
专业技术人员	657
财务管理人员	172
行政管理人员	60
综合管理人员	156
物业管理人員	1,180
合计	2,775
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量(人)
研究生以上	239
本科	1,119
大专及以下	1,417
合计	2,775

## (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。

强化专项培训，丰富学习内容，发掘内训人才，持续推动公司系统培训体系建设。完成公司系统高级内训师聘用工作，完善内训体系，搭建业务交流平台。与专业培训机构合作，开展业务条线专业培训，为员工搭建市场化的培训平台，全方位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2019年，信达地产总部共计开展培训活动40余项，累计培训时间133天，培训人员近1902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 4 次股东大会、7 次董事会、9 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。

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 2019 年发布了对外投资等各项临时公告 60 份，定期报告 4 份。公司 2018-2019 年信息披露管理工作被上海证券交易所评为“A”优秀。公司举办 2018 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
第八十三次（2019 年第一次临时）股东大会	2019 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn	2019 年 2 月 1 日
第八十四次（2018 年度）股东大会	2019 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 27 日
第八十五次（2019 年第二次临时）股东大会	2019 年 9 月 16 日	www.sse.com.cn	2019 年 9 月 17 日
第八十六次（2019 年第三次临时）股东大会	2019 年 9 月 23 日	www.sse.com.cn	2019 年 9 月 24 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

		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
丁晓杰	否	7	7	4	0	0	否	3
惠新民	否	7	7	5	0	0	否	3
郑奕	否	7	7	6	0	0	否	4
刘社梅	否	7	7	6	0	0	否	2
张宁	否	7	7	5	0	0	否	4
陈永照	否	6	6	3	0	0	否	3
梁志爱	否	7	7	6	0	0	否	1
张圣平	是	7	7	7	0	0	否	0
刘红霞	是	7	7	6	0	0	否	3
徐斌	是	7	7	5	0	0	否	3
卢太平	是	6	6	3	0	0	否	2

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	7
其中：现场会议次数	0
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	3

## (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

经公司第八十四次（2018 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 2019 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 2019 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》全文于 2020 年 4 月 1 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

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 3 月 1 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 15 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 26 日	2019 年 5 月 26 日	0	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 12 日	2019 年 8 月 12 日	0	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 22 日	2022 年 1 月 22 日	15.00	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
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	19 信地 02	151572	2019 年 5 月 21 日	2022 年 5 月 21 日	27.00	4.98	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(第三期)	19 信地 03	151883	2019 年 7 月 26 日	2022 年 7 月 26 日	7.00	4.90	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”、“19 信地 02”、“19 信地 03”为面向合格投资者非公开发行。

2、上表中“发行日”指债券起息日，下同。

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2019 年 3 月 1 日支付“16 信地 01”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“16 信地 02”2018 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 14 日期间的利息。

公司已于 2019 年 5 月 27 日支付“16 信地 03”2018 年 5 月 26 日至 2019 年 5 月 25 日期间的利息及到期本金。

公司已于 2019 年 8 月 12 日支付“16 信地 04”2018 年 8 月 12 日至 2019 年 8 月 11 日期间的利息及到期本金。

公司已于 2020 年 1 月 22 日支付“19 信地 01”2019 年 1 月 22 日至 2020 年 1 月 21 日期间的利息。

公司已于 2020 年 3 月 2 日支付“16 信地 01”2019 年 3 月 1 日至 2020 年 2 月 28 日期间的利息。

公司已于 2020 年 3 月 16 日支付“16 信地 02”2019 年 3 月 15 日至 2020 年 3 月 14 日期间的利息。

公司于 2019 年 5 月 21 日发行“19 信地 02”，报告期内本期债券未到付息日。

公司于 2019 年 7 月 26 日发行“19 信地 03”，报告期内本期债券未到付息日。

#### 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。

“19 信地 02”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 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。

报告期内，“19 信地 01”、“19 信地 02”、“19 信地 03”均未到债券含权条款行权日，未发生行权。

报告期内，“16 信地 01”、“16 信地 02”已完成债券回售行权工作。其中，2019 年 3 月 1 日，16 信地 01 回售 0.2 亿元，存续 24.80 亿元，调整后年利率 5.30%；2019 年 3 月 15 日，16 信地 02 回售 0.46 亿元，存续 4.54 亿元，调整后年利率 5.10%。

“16 信地 03”、“16 信地 04”于 2018 年完成债券回售行权工作。其中，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%。

## 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”、“19 信地 02”、“19 信地 03”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

公司公开发行公司债券“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。

公司公开发行公司债券“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。

公司非公开发行公司债券“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。

公司非公开发行公司债券“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。

公司非公开发行公司债券“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回售及到期公司债券的本金及利息，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。

公司非公开发行公司债券“19 信地 02”，募集资金总额为人民币 27 亿元，扣除发行费用后用于偿还回售及到期公司债券的本金及利息，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。

公司非公开发行公司债券“19 信地 03”，募集资金总额为人民币 7 亿元，扣除发行费用后用于偿还回售及到期公司债券的本金，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。

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

2019年5月27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(2019)》（信评委函字[2019]跟踪274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(2019)》（信评委函字[2019]跟踪275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。

报告期内，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，于2019年6月21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(2018年度)》；作为“16信地03”、“16信地04”的债券受托管理人，于2019年6月21日披露了《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(2018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。

中信建投证券股份有限公司作为公司“19信地01”、“19信地02”、“19信地03”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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	466,002.40	435,169.06	7.09	无

流动比率	1.62	1.67	-2.99	无
速动比率	0.49	0.53	-7.55	无
资产负债率(%)	76.92	79.43	-3.16	无
EBITDA 全部债务比	6.19%	5.00%	23.80	无
利息保障倍数	1.65	1.48	11.49	无
现金利息保障倍数	4.59	1.79	156.42	销售活动现金流净额增加
EBITDA 利息保障倍数	1.68	1.51	11.26	无
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	无
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	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 2019 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”2018 年 6 月 5 日至 2019 年 6 月 4 日期间的利息。

公司已于 2019 年 8 月 26 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据”2018 年 8 月 26 日至 2019 年 8 月 25 日期间的利息。

公司已于 2019 年 12 月 16 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据”2018 年 12 月 15 日至 2019 年 12 月 14 日期间的利息。

公司已于 2019 年 12 月 16 日支付“信达地产股份有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具”2018 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 13 日期间的利息。

公司已于 2019 年 12 月 25 日支付“信达地产股份有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具”2018 年 12 月 25 日至 2019 年 12 月 24 日期间的利息。

公司于 2019 年 1 月 21 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”，根据本期债券兑付兑息安排，公司分别于 2019 年 7 月 26 日、2020 年 2 月 3 日支付 2019 年 1 月 21 日-2019 年 7 月 25 日、2019 年 7 月 26 日-2020 年 1 月 25 日的利息，并兑付优先 A1 级本金及优先 A2 级部分本金。

公司于 2019 年 11 月 8 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第一期债权融资计划”，该债权融资计划尚未到付息日。

公司于 2019 年 11 月 28 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第二期债权融资计划”，该债权融资计划已于 2020 年 2 月 28 日完成本年度第一次付息（本期债券按季度付息）。

公司于 2019 年 12 月 26 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第三期债权融资计划”，该债权融资计划已于 2020 年 3 月 26 日完成本年度第一次付息（本期债券按季度付息）。

除上述债务融资工具和债权融资计划以外，公司不存在其他债券。

### 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 399.28 亿元。其中，已使用授信额度 242.99 亿元，剩余未使用授信额度为 156.29 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

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。上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响。除上述事项外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

## 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（2020）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2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019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2019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598亿元，计提的存货减值准备约为人民币8亿元。如财务报表附注五、10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、10“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、7“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进行合理性分析；4)我们还对财务报表附注五、10“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、7“存货”与存货减值有关的披露进行了检查。</p>
<b>合并范围</b>	
<p>于2019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”，附注五、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”与九、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。我们还对财务附注五、6“合并财务报表的编制方法”，附注五、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”与九、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

2020年3月30日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	14,477,162,366.41	19,547,861,559.50
交易性金融资产	七、2	3,867,475,499.83	1,825,994,831.14
应收票据	七、3	24,000,000.00	23,587,246.22
应收账款	七、4	308,503,930.21	286,345,668.93
预付款项	七、5	86,227,179.77	165,685,669.82
其他应收款	七、6	1,128,205,144.98	1,551,380,779.43
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	七、7	59,838,590,114.13	62,533,490,220.52
一年内到期的非流动资产	七、8	785,899,459.56	204,831,624.33
其他流动资产	七、9	4,961,079,877.44	5,268,347,326.87
流动资产合计		85,477,143,572.33	91,407,524,926.76
<b>非流动资产:</b>			
债权投资	七、10	5,529,607,776.05	1,964,355,930.93
长期应收款	七、11	32,503,340.05	33,598,194.24
长期股权投资	七、12	2,825,234,998.03	2,331,018,641.11
其他非流动金融资产	七、13	636,466,610.07	1,896,521,039.09
投资性房地产	七、14	2,352,723,668.16	2,403,948,966.65
固定资产	七、15	328,199,590.99	334,858,455.25
使用权资产	七、16	75,900,445.59	
无形资产	七、17	13,881,384.26	2,787,939.88
商誉	七、18	86,549,480.84	85,182,824.38
长期待摊费用	七、19	6,293,482.20	11,080,021.75
递延所得税资产	七、20	1,198,829,668.24	1,010,308,782.05
其他非流动资产	七、21	41,293,387.79	2,286,459.50
非流动资产合计		13,127,483,832.27	10,075,947,254.83
资产总计		98,604,627,404.60	101,483,472,181.59
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、22	500,145,000.00	
应付票据	七、23		10,000,000.00
应付账款	七、24	4,510,495,029.10	4,199,826,081.48
预收款项	七、25	16,435,323.57	
合同负债	七、26	24,086,222,331.89	25,039,016,844.14
应付职工薪酬	七、27	847,464,073.80	692,308,335.40
应交税费	七、28	3,259,623,440.71	3,123,048,507.43
其他应付款	七、29	6,336,164,066.57	5,426,903,326.62
其中: 应付利息			
应付股利		731,383.20	731,383.20
一年内到期的非流动负债	七、30	13,150,617,825.33	16,403,106,957.63
其他流动负债			
流动负债合计		52,707,167,090.97	54,894,210,052.70

<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、31	8,643,652,075.65	12,168,068,320.67
应付债券	七、32	12,691,609,170.03	7,928,133,301.38
租赁负债	七、33	58,469,346.45	
长期应付款	七、34	1,166,881,892.40	4,984,341,250.10
预计负债	七、35	48,392,579.20	28,213,908.77
递延收益	七、36	305,937,573.30	316,302,470.18
递延所得税负债	七、20	222,468,739.68	289,238,064.61
非流动负债合计		23,137,411,376.71	25,714,297,315.71
负债合计		75,844,578,467.68	80,608,507,368.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、37	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、38	8,308,336,667.90	8,308,542,145.86
未分配利润	七、39	10,709,635,779.24	8,736,446,978.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		21,869,851,042.14	19,896,867,719.20
少数股东权益		890,197,894.78	978,097,093.98
所有者权益（或股东权益）合计		22,760,048,936.92	20,874,964,813.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		98,604,627,404.60	101,483,472,181.59

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

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,462,912,707.28	1,998,996,728.01
交易性金融资产		1,756,450,554.25	331,946,037.85
应收票据			
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		4,962,637.59	514,243.02
其他应收款	十七、1	3,136,467,747.19	4,512,899,265.59
其中：应收利息			
应收股利		1,077,500,000.00	1,417,500,000.00
存货			
一年内到期的非流动资产		2,432,226,891.57	1,046,460,232.55
其他流动资产		3,299,000,000.00	548,427,686.40
流动资产合计		12,092,371,655.90	8,439,595,311.44
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		3,970,056,624.78	1,572,221,474.47
长期应收款		6,126,200,000.00	8,693,500,000.00
长期股权投资	十七、2	13,700,891,319.86	13,700,357,742.05
其他非流动金融资产		70,409,150.55	1,848,341,674.43

固定资产		4,849,195.14	4,545,867.74
使用权资产		62,964,811.50	
无形资产		1,836,213.06	920,057.69
长期待摊费用		3,226,863.99	5,378,106.62
非流动资产合计		23,940,434,178.88	25,825,264,923.00
资产总计		36,032,805,834.78	34,264,860,234.44
<b>流动负债：</b>			
应付账款		44,493.96	1,563,270.01
应付职工薪酬		119,704,472.04	159,477,339.00
应交税费		11,715,206.52	4,572,393.86
其他应付款		3,136,995,936.15	596,984,609.95
一年内到期的非流动负债		4,253,469,619.31	9,282,393,432.97
流动负债合计		7,521,929,727.98	10,044,991,045.79
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
应付债券		12,691,609,170.03	7,928,133,301.38
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		51,603,958.98	
递延所得税负债		16,839,926.20	2,821,928.07
非流动负债合计		13,760,053,055.21	9,030,955,229.45
负债合计		21,281,982,783.19	19,075,946,275.24
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积		11,038,896,001.74	11,038,896,001.74
盈余公积		300,229,066.04	300,229,066.04
未分配利润		559,819,388.81	997,910,296.42
所有者权益（或股东权益）合计		14,750,823,051.59	15,188,913,959.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,032,805,834.78	34,264,860,234.44

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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		19,478,393,074.75	18,754,066,657.15
其中：营业收入	七、40	19,478,393,074.75	18,754,066,657.15
二、营业总成本		16,832,563,507.13	16,335,580,903.84
其中：营业成本	七、40	13,563,188,689.53	12,213,642,042.64
税金及附加	七、41	1,203,116,184.49	2,074,999,557.70
销售费用	七、42	404,549,677.74	379,870,015.62
管理费用	七、43	893,185,943.14	873,206,596.75
研发费用	七、44	3,016,018.08	3,080,568.50

财务费用	七、45	765,506,994.15	790,782,122.63
其中：利息费用		929,820,964.68	886,006,353.42
利息收入		169,464,104.73	99,679,291.55
加：其他收益	七、46	3,717,416.23	5,895,755.85
投资收益（损失以“-”号填列）	七、47	1,243,542,801.50	475,072,915.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		588,127,386.74	-7,579,467.05
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、48	186,426,239.67	92,367,254.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、49	-7,137,042.52	17,246,199.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-466,968,620.22	-22,713,407.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、51	38,019.04	377,691.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,605,448,381.32	2,986,732,162.40
加：营业外收入	七、52	26,061,650.31	398,666,721.54
减：营业外支出	七、53	10,807,224.11	21,386,527.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,620,702,807.52	3,364,012,356.59
减：所得税费用	七、54	1,064,609,323.06	854,697,792.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,556,093,484.46	2,509,314,563.80
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,556,093,484.46	2,509,314,563.80
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（净亏损以“-”号填列）		2,315,414,232.30	2,150,970,038.95
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		240,679,252.16	358,344,524.85
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（二）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		2,556,093,484.46	2,509,314,563.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		2,315,414,232.30	2,150,970,038.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		240,679,252.16	358,344,524.85

八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.81	1.04
（二）稀释每股收益(元/股)		0.81	1.04

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**  
2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、3	662,780,988.47	310,787,969.36
减：营业成本	十七、3		
税金及附加		1,975,805.78	7,274,176.43
销售费用			
管理费用		109,770,802.49	195,026,023.69
研发费用		3,016,018.08	2,966,084.94
财务费用		854,709,808.03	529,153,091.18
其中：利息费用		861,985,135.38	537,334,553.93
利息收入		11,948,513.63	8,379,013.39
加：其他收益			340,070.70
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、4	170,328,333.29	1,310,686,850.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		533,577.81	35,749,037.75
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	十七、5	56,071,992.52	29,625,305.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）		19,848.87	-3,742.90
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-80,271,271.23	917,017,076.14
加：营业外收入		140,001.10	336,365.85
减：营业外支出		1,705.82	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-80,132,975.95	917,353,441.99
减：所得税费用		15,732,500.26	2,182,796.56
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-95,865,476.21	915,170,645.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-95,865,476.21	915,170,645.43
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-95,865,476.21	915,170,645.43
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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		18,720,279,350.36	22,512,833,092.97
收到其他与经营活动有关的现金	七、55	3,780,614,015.47	12,151,187,475.51
经营活动现金流入小计		22,500,893,365.83	34,664,020,568.48
购买商品、接受劳务支付的现金		7,159,177,346.76	11,549,036,341.66
支付给职工及为职工支付的现金		622,970,325.19	502,872,016.59
支付的各项税费		2,957,428,445.73	3,595,150,882.06
支付其他与经营活动有关的现金	七、55	3,646,507,171.62	11,955,603,946.62
经营活动现金流出小计		14,386,083,289.30	27,602,663,186.93
经营活动产生的现金流量净额		8,114,810,076.53	7,061,357,381.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		52,080,552,484.61	38,889,157,300.00
取得投资收益收到的现金		878,504,403.94	892,191,798.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,508,902.33	31,589,964.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			9,900.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、55	3,832,120,184.65	10,270,898,168.77
投资活动现金流入小计		56,797,685,975.53	50,083,847,131.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,186,959.33	9,541,806.98
投资支付的现金		52,482,623,116.11	38,444,340,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,020,532.11	173,504,641.06
支付其他与投资活动有关的现金	七、55	9,830,903,702.01	6,982,957,188.61
投资活动现金流出小计		62,367,734,309.56	45,610,343,636.65
投资活动产生的现金流量净额		-5,570,048,334.03	4,473,503,495.01
<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到的现金			20,000,000.00
取得借款收到的现金		13,880,723,517.41	9,096,693,372.90
收到其他与筹资活动有关的现金	七、55	1,056,634,737.50	423,719,173.83
筹资活动现金流入小计		14,937,358,254.91	9,540,412,546.73
偿还债务支付的现金		17,377,814,345.18	14,441,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,325,612,800.30	2,784,093,992.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		239,038,604.20	98,131,736.06
支付其他与筹资活动有关的现金	七、55	1,822,995,041.70	740,287,387.15

筹资活动现金流出小计		22,526,422,187.18	17,965,481,379.23
筹资活动产生的现金流量净额		-7,589,063,932.27	-8,425,068,832.50
<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、56	-5,044,302,189.77	3,109,792,044.06
加：期初现金及现金等价物余额		19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、56	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98

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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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
收到其他与经营活动有关的现金		9,224,095,902.79	8,468,098,035.66
经营活动现金流入小计		9,224,095,902.79	8,470,158,719.44
支付给职工及为职工支付的现金		106,340,494.35	73,835,777.34
支付的各项税费		15,361,080.66	33,996,474.13
支付其他与经营活动有关的现金		7,736,740,001.65	9,562,231,819.07
经营活动现金流出小计		7,858,441,576.66	9,670,064,070.54
经营活动产生的现金流量净额		1,365,654,326.13	-1,199,905,351.10
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		35,380,100,000.00	19,253,428,900.00
取得投资收益收到的现金		741,349,846.99	453,392,519.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		68,615.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,506,409,992.17	717,590,007.83
投资活动现金流入小计		39,627,928,454.16	20,424,411,427.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,956,618.10	1,173,153.70
投资支付的现金		35,850,920,645.00	18,222,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		5,732,800,000.00	
投资活动现金流出小计		41,590,677,263.10	18,223,173,153.70
投资活动产生的现金流量净额		-1,962,748,808.94	2,201,238,273.69
<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		7,912,325,000.00	3,348,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,249,080,000	
筹资活动现金流入小计		12,161,405,000.00	3,348,000,000.00
偿还债务支付的现金		8,553,013,000.00	4,490,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,422,001,599.92	1,141,709,752.91



支付其他与筹资活动有关的现金		2,125,379,938.00	
筹资活动现金流出小计		12,100,394,537.92	5,631,709,752.91
筹资活动产生的现金流量净额		61,010,462.08	-2,283,709,752.91
<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>		-536,084,020.73	-1,282,376,830.32
加：期初现金及现金等价物余额		1,998,996,728.01	3,281,373,558.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,462,912,707.28	1,998,996,728.01

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**  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

	2019 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
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	资本公积	盈余公 积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	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
加: 会计政策变更								
其他								
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-205,477.96		1,973,188,800.90	1,972,983,322.94	-87,899,199.20	1,885,084,123.74
(一)综合收益总额					2,315,414,232.30	2,315,414,232.30	240,679,252.16	2,556,093,484.46
(二)所有者投入和减少资本							21,736,041.03	21,736,041.03
1.所有者投入的普通股							-4,500,000.00	-4,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他							26,236,041.03	26,236,041.03
(三)利润分配					-342,225,431.40	-342,225,431.40	-350,314,492.39	-692,539,923.79
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					-342,225,431.40	-342,225,431.40	-350,314,492.39	-692,539,923.79
4.其他								
(四)所有者权益内								

2019 年年度报告

部结转								
(五) 专项储备								
(六) 其他			-205,477.96			-205,477.96		-205,477.96
四、本期期末余额	2,851,878,595.00		8,308,336,667.90		10,709,635,779.24	21,869,851,042.14	890,197,894.78	22,760,048,936.92

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
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
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)的分配					-182,911,253.04	-182,911,253.04	-98,131,736.06	-281,042,989.10
4. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
(五) 专项储备								
(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

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  
2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2019 年度					
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股				
一、上年期末余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-438,090,907.61	-438,090,907.61
(一) 综合收益总额					-95,865,476.21	-95,865,476.21
(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					-342,225,431.40	-342,225,431.40
1. 提取盈余公积						

2019 年年度报告

2. 对所有者（或股东）的分配					-342,225,431.40	-342,225,431.40
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
（五）专项储备						
（六）其他						
四、本期期末余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	559,819,388.81	14,750,823,051.59

项目	2018 年度					
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股				
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						
（五）专项储备						
（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

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。

2019 年 1 月，经中华人民共和国财政部批复，中国信达与信达投资签署《股份转让协议》，中国信达将所持的 796,570,892 股本公司股份直接协议转让给信达投资。本次协议转让的股份过户登记手续已于 2019 年 4 月完成。本次股份转让手续完成后，中国信达不再直接持有本公司股份；信达投资通过直接或间接方式合计持有本公司 55.45%的股份。

截至 2019 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、37“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。

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 3 月 30 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

本公司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、10“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2019年12月31日的财务状况以及2019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。本集团营业周期通常超过一年。

### 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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。

## 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，其余金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的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 金融工具

√适用 □不适用

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。

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。

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。

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。

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、2 金融工具风险。

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。

#### 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

#### 金融资产转移

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

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

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

## 10. 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。

## 11. 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，（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），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。

## 12. 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。

### 13. 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

### 14. 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。

## 15. 使用权资产

适用  不适用

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、运输工具。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

## 16. 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

**17. 资产减值**

适用 不适用

本集团对除存货、与合同成本有关的资产、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。

**18. 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。

**19. 合同负债****(1). 合同负债的确认方法**

适用 不适用

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。

本集团将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务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。

## 20. 职工薪酬

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

## 21. 租赁负债

适用 不适用

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## 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

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物业服务等履约义务，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，根据时间进度等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或服务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或服务现销价格的折现率，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。

### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 24. 与合同成本有关的资产

适用 不适用

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或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务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

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

自 2019 年 1 月 1 日起适用。

#### 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

#### 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

#### 租赁期的评估

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本集团有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应选择权的，本集团对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

#### 作为承租人

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备，房屋及建筑物和机器设备的租赁期通常为1-5年，运输设备和其他设备的租赁期通常为0-1年。少数租赁合同包含续租选择权、终止选择权。

#### 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

- (1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益
- (2) 其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

#### 短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币5万元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。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。

#### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 2018年度适用：

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。

## 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。

#### 租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间，有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团部分租赁合同拥有续租选择权。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。本集团认为，由于终止租赁相关成本重大、租赁资产对本集团的运营重要，本集团能够合理确定将行使续租选择权，因此，租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。

#### 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。

#### 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。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

#### 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。

#### 土地增值税

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，对土地增值税金额作出可靠的估计和判断。在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定，预计销售房地产收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。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。

#### 承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

## 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)
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》(财会[2018]35号)(以下简称“新租赁准则”),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

#### 其他说明

本集团已采用上述准则编制2019年度财务报表,对本集团报表的影响列示如下:

#### 1. 新租赁准则

2018年,财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》(简称“新租赁准则”),新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型,要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧和利息费用。本集团自2019年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理,对首次执行日前已存在的合同,选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁,并根据衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整2019年年初留存收益:

(1) 对于首次执行日之前的融资租赁,本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债;在首次执行日前,本集团无融资租赁。

(2) 对于首次执行日之前的经营租赁,本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产;

(3) 本集团按照附注五、17资产减值对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁,采用简化处理,未确认使用权资产和租赁负债。此外,本集团对于首次执行日之前的经营租赁,采用了下列简化处理:

(1) 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁可采用同一折现率;使用权资产的计量可不包含初始直接费用;

(2) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

(3) 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据附注五、17资产减值评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

(4) 首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本集团不重新评估资产转让是否符合附注五、23收入作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本集团卖方（承租人）按照与存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

对于2018年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按2019年1月1日本集团作为承租人的增量借款利率折现的现值，与2019年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2018年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	36,956,399.19
减：采用简化处理的租赁付款额	-1,619,231.83
其中：短期租赁	-485,497.75
剩余租赁期少于12个月的租赁	-1,133,734.08
加：未在2018年12月31日确认但合理确定将行使续租选择权导致的租赁付款额的增加	732,989.56
	36,070,156.92
加权平均增量借款利率	6.31%
2019年1月1日经营租赁付款额现值	33,770,970.48
减：其他调整	-2,971,614.26
其中：租约变更	-732,600.00
增值税的影响	-2,239,014.26
2019年1月1日租赁负债	30,799,356.22

执行新租赁准则对2019年1月1日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表：

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	162,931,129.82	165,685,669.82	-2,754,540.00
其他应收款	1,551,193,973.20	1,551,380,779.43	-186,806.23
长期待摊费用	10,774,998.56	11,080,021.75	-305,023.19
使用权资产	29,135,299.07	-	29,135,299.07
一年内到期的非流动负债	16,411,791,983.11	16,403,106,957.63	8,685,025.48
租赁负债	22,114,330.74	-	22,114,330.74
预计负债	23,303,482.20	28,213,908.77	-4,910,426.57

## 公司资产负债表：

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	60,877,586.82	-	60,877,586.82
租赁负债	50,184,468.10	-	50,184,468.10
一年内到期的非流动负债	9,293,086,551.69	9,282,393,432.97	10,693,118.72

执行新租赁准则对2019年报表项目的影晌如下：

## 合并资产负债表：

	报表数	假设按原准则	影响
预付款项	86,227,179.77	90,155,964.81	-3,928,785.04
使用权资产	75,900,445.59	-	75,900,445.59
一年内到期的非流动负债	13,150,617,825.33	13,132,401,436.65	18,216,388.68
租赁负债	58,469,346.45	-	58,469,346.45
预计负债	48,392,579.20	53,303,005.77	-4,910,426.57
未分配利润	10,709,635,779.24	10,709,439,427.25	196351.99

## 合并利润表：

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	13,563,188,689.53	13,564,553,473.85	-1,364,784.32
管理费用	893,185,943.14	893,779,143.28	-593,200.14
销售费用	404,549,677.74	404,599,980.02	-50,302.28
财务费用	765,506,994.15	763,695,059.40	1,811,934.75

## 公司资产负债表：

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	62,964,811.50	-	62,964,811.50
租赁负债	51,603,958.98	-	51,603,958.98
一年内到期的非流动负债	4,253,469,619.31	4,239,352,993.34	14,116,625.97
未分配利润	559,819,388.81	562,575,162.26	-2,755,773.45

## 公司利润表：

	报表数	假设按原准则	影响
管理费用	109,770,802.49	111,291,996.39	-1,521,193.90
财务费用	854,709,808.03	850,432,840.68	4,276,967.35

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

## 2.财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），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所有者权益无影响。



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：

合并资产负债表：

	会计政策变更前	会计政策变更		会计政策变更后
	2018 年末余额	新租赁准则影响	财务报表列报方式变更影响	2019 年初余额
交易性金融资产	1,823,937,981.82		2,056,849.32	1,825,994,831.14
应收票据及应收账款	309,932,915.15		-309,932,915.15	-
应收票据	-		23,587,246.22	23,587,246.22
应收账款	-		286,345,668.93	286,345,668.93
其他应收款	1,844,990,202.32	-186,806.23	-293,609,422.89	1,551,193,973.20
一年内到期的非流动资产	155,409,992.17		49,421,632.16	204,831,624.33
其他流动资产	5,053,655,380.84		214,691,946.03	5,268,347,326.87
债权投资	1,937,096,300.21		27,259,630.72	1,964,355,930.93
其他非流动金融资产	1,896,341,674.43		179,364.66	1,896,521,039.09
预付款项	165,685,669.82	-2,754,540.00		162,931,129.82
长期待摊费用	11,080,021.75	-305,023.19		10,774,998.56
使用权资产	-	29,135,299.07		29,135,299.07
应付票据及应付账款	4,209,826,081.48		-4,209,826,081.48	-
应付票据	-		10,000,000.00	10,000,000.00
应付账款	-		4,199,826,081.48	4,199,826,081.48
其他应付款	6,023,573,943.49		-596,670,616.87	5,426,903,326.62
一年内到期的非流动负债	15,957,545,904.97	8,685,025.48	445,561,052.66	16,411,791,983.11
长期借款	12,165,878,215.32		2,190,105.35	12,168,068,320.67
长期应付款	4,835,421,791.24		148,919,458.86	4,984,341,250.10
租赁负债	-	22,114,330.74		22,114,330.74
预计负债	28,213,908.77	-4,910,426.57		23,303,482.20

公司资产负债表：

	会计政策变更前	会计政策变更		会计政策变更后
	2018 年末余额	新租赁准则影响	财务报表列报方式变更影响	2019 年初余额
其他应收款	4,797,170,980.44		-284,271,714.85	4,512,899,265.59
一年内到期的非流动资产	975,409,992.17		71,050,240.38	1,046,460,232.55
债权投资	1,359,000,000.00		213,221,474.47	1,572,221,474.47
使用权资产		60,877,586.82		60,877,586.82
其他应付款	707,139,273.97		-110,154,664.02	596,984,609.95
租赁负债		50,184,468.10		50,184,468.10
一年内到期的非流动负债	9,172,238,768.95	10,693,118.72	110,154,664.02	9,293,086,551.69

根据新租赁准则的衔接规定，不需对可比期间2018年及期初余额与新租赁准则相关科目进行追溯调整。后附财务报表中2018年及期初余额若干比较数据的调整，均为除新租赁准则外的会计政策变更的影响。

**(2). 重要会计估计变更**

适用 不适用

**(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况**

适用 不适用

本集团于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，执行影响参见附注五、29（1）“重要会计政策变更”。

**(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

适用 不适用

**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、非上市公司的股权投资、理财产品及无控制权无共同控制或重大影响的结构化主体投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

## 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 13%、9%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。	13%、9%或 6%（2019 年 4 月 1 日前 16%、10%、6%、5%）
城市维护建设税	应交流转税	1%、5%、7%
教育费附加	应交流转税	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	162,105.20	113,128.75
银行存款	14,185,246,294.01	19,229,597,460.23
其他货币资金	291,753,967.20	318,150,970.52
合计	14,477,162,366.41	19,547,861,559.50
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 2019 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 291,753,837.83 元(2018 年 12 月 31 日,人民币 318,150,970.52 元)。详见附注七、58 “所有权或使用权受到限制的资产”。

### 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		
其中：		
权益工具投资	1,354,065.17	51,311,594.45
理财产品	186,500,000.00	702,056,849.32
债务工具投资	3,679,621,434.66	1,072,626,387.37
合计	3,867,475,499.83	1,825,994,831.14

其他说明：

√适用 □不适用

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
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	结构化主体投资	2,388,676,773.82
青岛株洲路项目	结构化主体投资	511,296,319.08
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	结构化主体投资	330,626,641.48
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	278,946,539.15
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	结构化主体投资	140,000,000.00
理财产品	理财产品	186,500,000.00
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	结构化主体投资	30,075,161.13
乌鲁木齐商业银行	权益工具投资	1,354,065.17
合计		3,867,475,499.83

### 3、 应收票据

#### (1). 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	24,000,000.00	21,000,000.00
商业承兑票据		2,587,246.22
合计	24,000,000.00	23,587,246.22

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

#### (3). 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

#### (4). 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

#### (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 4、 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	期末账面余额
1 年以内小计	182,522,106.46
1 至 2 年	115,618,822.66
2 至 3 年	10,623,196.37
3 年以上	20,417,685.66
合计	329,181,811.15

(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	133,850,768.72	40.66	17,018,359.66	12.71	116,832,409.06	151,168,725.78	49.07	19,961,479.93	13.20	131,207,245.85
按组合计提坏账准备	195,331,042.43	59.34	3,659,521.28	1.87	191,671,521.15	156,918,078.21	50.93	1,779,655.13	1.13	155,138,423.08
合计	329,181,811.15	/	20,677,880.94	/	308,503,930.21	308,086,803.99	/	21,741,135.06	/	286,345,668.93

按单项计提坏账准备:

√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	可收回性较低
单项金额不重大但单独计提坏账准备	9,619,959.66	9,619,959.66	100	可收回性较低
其他	114,982,809.06			
合计	133,850,768.72	17,018,359.66	12.71	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用  不适用

分为账龄分析组合、特殊信用特征组合。

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	125,960,788.11	302,283.33	0.24
1 年至 2 年	44,899,380.09	2,060,881.55	4.59
2 年至 3 年	10,440,965.53	1,001,288.59	9.59
3 年以上	1,549,726.00	295,067.81	19.04
合计	182,850,859.73	3,659,521.28	2.00

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

	2019 年	
	账面余额	不计提理由
关联方应收款	12,480,182.70	预计可收回

### (3). 坏账准备的情况

适用  不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2019 年	21,741,135.06	2,812,848.26	3,876,102.38			20,677,880.94
合计	21,741,135.06	2,812,848.26	3,876,102.38			20,677,880.94

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用  不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用  不适用

### (5). 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

对方名称	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
中国人寿保险股份有限公司太原分公司	第三方	90,783,063.60	1 年以内	27.58
芜湖市镜湖建设投资有限公司	第三方	54,509,333.34	1-2 年	16.56
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	第三方	38,949,600.00	1 年以内	11.83
淮南市山南新区管委会财政局	第三方	15,791,492.50	1-2 年	4.80
自然人 1	第三方	9,248,000.00	5 年以上	2.81
合计		209,281,489.44		63.58

于2019年12月31日，金额前五名的应收账款计提坏账准备人民币7,616,279.35元(2018年12月31日：人民币7,398,400.00元)。

于2019年12月31日，账面价值为人民币7,429,148.27元(2018年12月31日：人民币0.00元)的应收账款用于取得长期质押借款，详见附注七、58“所有权或使用权受到限制的资产”。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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

5、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	61,407,944.68	71.22	102,693,021.04	61.98
1 至 2 年	13,283,381.54	15.41	50,634,422.77	30.56
2 至 3 年	2,909,851.01	3.37	2,374,207.09	1.43
3 年以上	8,626,002.54	10.00	9,984,018.92	6.03
合计	86,227,179.77	100.00	165,685,669.82	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	16,424,617.25	2 年以内	预付电费工程款及保证金	19.05
阜蒙县住建局村镇建设办公室	第三方	5,980,000.00	3 年以上	预付工程款	6.93
合肥供水集团有限公司	第三方	5,705,730.43	2 年以内	预付水费	6.62
兴润建设集团有限公司	第三方	5,504,587.14	1 年以内	预付工程款	6.38
铜陵港华燃气有限公司	第三方	4,499,600.00	1 年以内	预付工程款	5.22
合计		38,114,534.82			44.20

其他说明

□适用 √不适用

## 6、其他应收款

项目列示

√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		
应收股利		
其他应收款	1,128,205,144.98	1,551,380,779.43
合计	1,128,205,144.98	1,551,380,779.43

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 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

(4). 应收股利

□适用 √不适用

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 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

## (7). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	244,172,361.67
1 至 2 年	333,141,257.69
2 至 3 年	304,612,039.03
3 年以上	305,885,673.60
合计	1,187,811,331.99

## (8). 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	721,034,411.24	893,262,508.27
支付的押金、保证金	338,582,446.27	632,481,701.35
其他	128,194,474.48	78,102,112.42
合计	1,187,811,331.99	1,603,846,322.04

## (9). 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)	
2019年1月1日余额	41,324,351.68		11,141,190.93	52,465,542.61
--转入第二阶段	-10,464,820.06	10,464,820.06		
--转入第三阶段	-6,897,062.33		6,897,062.33	
--转回第二阶段		545,000.00	-545,000.00	
--转回第一阶段				
本期计提	6,237,471.57	8,748,862.81	2,431,293.90	17,417,628.28
本期转回	-7,678,627.50	-41,425.63	-2,556,930.75	-10,276,983.88
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2019年12月31日 余额	22,521,313.36	19,717,257.24	17,367,616.41	59,606,187.01
-------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

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

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2019年	52,465,542.61	17,417,628.28	10,276,983.88			59,606,187.01
合计	52,465,542.61	17,417,628.28	10,276,983.88			59,606,187.01

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

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	437,279,441.96	0-3年	36.81	
芜湖市国土资源局	保证金	121,297,500.00	2年以上	10.21	8,608,320.00
淮南市山南开发建设有限责任公司	代建项目款	95,930,303.15	0-5年	8.08	
芜湖市镜湖建设投资有限公司	保证金	42,755,080.00	3年以上	3.60	
淮南市山南新区管委会财政局	往来款	34,891,849.36	3年以上	2.94	
合计	/	732,154,174.47	/	61.64	8,608,320.00

(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

## 7、 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/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本(含拟开发土地)	47,090,747,980.43	415,325,455.51	46,675,422,524.92	55,551,100,685.54	259,672,646.96	55,291,428,038.58
房地产开发产品	13,552,994,858.28	390,894,565.90	13,162,100,292.38	7,478,070,242.12	237,072,994.67	7,240,997,247.45
库存材料	592,605.32		592,605.32	229,274.14		229,274.14
低值易耗品	474,691.51		474,691.51	835,660.35		835,660.35
合计	60,644,810,135.54	806,220,021.41	59,838,590,114.13	63,030,235,862.15	496,745,641.63	62,533,490,220.52

## (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	155,652,808.55				415,325,455.51
房地产开发产品	237,072,994.67	264,192,043.58		110,370,472.35		390,894,565.90
合计	496,745,641.63	419,844,852.13		110,370,472.35		806,220,021.41

## (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2019年12月31日余额中含有借款费用资本化金额为人民币6,736,003,671.40元(2018年12月31日:人民币5,886,921,587.22元),其中重大融资成分资本化金额为人民币478,896,905.29元(2018年12月31日:834,826,364.68元)。

于2019年12月31日，账面价值为人民币16,064,843,285.44元的存货用于取得长期抵押借款（2018年12月31日：人民币20,761,098,315.78元）。详见附注七、58“所有权或使用权受到限制的资产”。

**(4). 合同履行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	2019 年	2018 年
信达·海天下	2017 年	2021 年	1,600,000,000.00	59,761,879.16	213,726,009.06
信达·银海御湖	2016 年	2020 年	495,950,000.00	435,707,255.57	202,107,847.26
信达蓝庭	2015 年	2020 年	321,450,410.00	151,601,523.29	150,233,718.25
宝山顾村	2017 年	2020 年	9,000,000,000.00	7,731,149,441.35	6,938,891,213.81
格兰春晨二期(3)	2017 年	2020 年	300,000,000.00	20,422,261.79	20,421,331.97
格兰上郡二期	2017 年	2019 年	712,530,000.00	-	473,149,909.62
翰林兰庭二期	2016 年	2019 年	976,810,000.00	-	801,385,534.16
南星项目	2016 年	2019 年	4,774,912,114.00	-	4,766,897,232.41
秀山信达城	2017 年	2021 年	972,263,521.00	499,426,591.78	512,840,651.69
蓝湖郡	2014 年	2019 年	1,387,310,400.00	-	91,963,686.68
海上传奇花园	2014 年	2020 年	2,742,400,000.00	187,635,140.05	629,228,142.68
信达天御	2015 年	2022 年	7,455,530,000.00	3,128,086,186.81	3,452,679,063.14
公园里	2016 年	2021 年	6,131,280,000.00	2,431,498,375.80	3,885,201,372.02
银信广场/亚太地块	2017 年	2020 年	310,620,000.00	244,509,466.62	179,004,205.68
翡翠公馆	2018 年	2021 年	6,571,790,000.00	5,159,968,466.73	4,762,952,336.34
国际金融中心	2014 年	2019 年	1,494,000,000.00	-	860,567,776.60
庐阳府香颂公馆	2016 年	2021 年	918,991,656.00	886,382,026.44	748,725,376.36
庐阳府御源公馆	2017 年	2021 年	1,322,559,360.00	1,093,624,911.12	948,255,810.49
信达雅山新天地	2017 年	2021 年	242,140,000.00	211,035,085.72	205,590,762.12
信达·逸品南山	2017 年	2020 年	230,000,000.00	199,642,479.29	129,464,873.78
信达金地·蓝庭	2019 年	2021 年	1,850,000,000.00	985,929,556.90	762,395,972.53
滨江蓝庭二期	2015 年	2021 年	780,000,000.00	287,299,025.76	262,412,290.57
信达泰禾金尊府	2017 年	2020 年	5,400,000,000.00	4,641,170,945.93	4,178,833,339.58
信达-泉天下	2012 年	待定	待定	774,365,290.73	773,114,797.41
东平路项目	2016 年	2021 年	2,033,820,000.00	1,138,188,376.62	1,132,505,756.94
炭步项目	2016 年	2021 年	1,660,000,000.00	684,859,527.29	402,557,437.65
嘉骏广场项目	2016 年	2021 年	756,180,000.00	448,872,326.53	448,609,631.05
坡头项目	2016 年	2021 年	2,630,000,000.00	555,674,000.45	553,815,415.80
大运家园项目	2016 年	2021 年	730,000,000.00	170,132,392.11	169,302,832.68
顺德容桂 204 号地块项目	2019 年	2021 年	268,000,000.00	169,253,721.52	136,629,150.00
汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,678.00	3,296,677.99
公园郡	2019 年	2021 年	3,661,560,700.00	1,684,851,157.37	1,395,945,429.11

豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
生态新城项目	2012年	2020年	2,507,060,000.00	258,440,656.35	219,457,036.14
舜耕华府	2017年	2020年	791,911,335.81	693,391,844.20	590,056,597.46
东方樾府项目	2016年	2020年	1,751,319,950.00	550,710,381.11	1,252,929,996.39
东祥府	2015年	2020年	799,250,000.00	44,720,928.82	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	2020年	1,994,920,000.00	130,472,128.18	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	535,731,938.89	790,939,778.42
安徽东方蓝海	2011年	2020年	6,530,080,000.00	131,386,727.54	386,857,086.88
铜陵市西湖新区土地一级开发项目	2011年	2020年	待定	1,699,432,127.61	1,676,846,530.09
山南新区土地一级开发项目	2011年	2020年	3,617,000,000.00	532,765,306.23	336,272,861.66
家天下北郡	2015年	2020年	2,037,243,868.00	235,200,477.27	596,085,503.68
东方龙城	2010年	待定	8,400,000,000.00	699,140,370.44	1,394,071,415.69
东方禾苑	2017年	2020年	1,921,800,000.00	1,717,841,062.43	1,468,743,060.31
翡丽世家	2018年	2020年	1,830,410,000.00	1,346,304,726.76	1,110,641,924.74
溪岸观邸	2018年	2020年	698,920,062.82	610,412,479.88	488,800,156.57
东莱府	2018年	2021年	2,248,420,000.00	1,945,192,811.24	1,769,003,118.79
六马路项目	待定	待定	1,664,350,000.00	910,381,871.64	-
君望里	2019年	2021年	1,098,360,000.00	694,955,534.29	-
合计				47,090,747,980.43	55,551,100,685.54

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	2018/12/31	本年增加	本年减少	2019/12/31
信达海天下	2019年	49,079,262.90	230,308,288.72	178,578,549.27	100,809,002.35
901 聊城路工程	2000年	55,590,159.11	-	55,590,159.11	-
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	1,525,232.06	1,652,014.05	3,177,246.11	-
信达蓝庭	2016年	32,739,461.42	-	12,907,923.84	19,831,537.58
银杏尚郡项目	2015年	75,459,994.86	-	22,754,089.46	52,705,905.40
好第坊项目	2011年	26,530,460.39	-	197,988.51	26,332,471.88
栈塘小区	2006年	12,952,764.19	-	6,604,510.99	6,348,253.20
西山银杏	2014年	38,128,012.26	664,471.55	9,062,935.03	29,729,548.78
新城国际	2016年	274,908,253.92	704,953.98	62,609,681.36	213,003,526.54
银杏苑	2016年	3,256,996.91	-	1,257,070.26	1,999,926.65
水岸茗都	2012年	24,794,660.20	-	14,622,283.06	10,172,377.14
荷塘月色	2015年	3,645,000.00	-	2,970,000.00	675,000.00



秀山信达城一期 B 地块	2015 年	83,953,121.15	-	2,281,115.01	81,672,006.14
信达天御一期	2016 年	272,446,570.33	-	28,994,871.53	243,451,698.80
蓝湖郡一期	2019 年	251,255,376.25	124,223,550.64	82,407,008.66	293,071,918.23
信达·雅山新天地	2015 年	131,255,689.28	510,000.00	27,524,976.82	104,240,712.46
信达·金领时代	2011 年	28,566,477.90	5,450,849.69	-	34,017,327.59
翠庭春晓	2005 年	723,480.43	-	723,480.43	-
千禧银杏苑二期	2014 年	19,827,152.84	-	3,767,870.00	16,059,282.84
蓝庭福邸	2015 年	131,158,068.10	439,861.87	3,452,838.23	128,145,091.74
信达国际	2016 年	881,448,849.20	-	558,834,895.58	322,613,953.62
信达香格里拉一期	2016 年	19,117,737.11	49,056.00	18,250,343.66	916,449.45
信达香格里拉二期	2016 年	33,628,644.03	337,571.00	25,078,437.59	8,887,777.44
城市先锋	2014 年	140,735.87	6,137.38	6,137.38	140,735.87
格兰云天	2004 年	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期	2013 年	9,625,511.79	-	4,552,539.02	5,072,972.77
黄河街 27 院	2012 年	91,951,996.14	-	14,315,182.33	77,636,813.81
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00	30,000.00	30,000.00	15,000.00
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	-	43,568.23	340,205.09
都市春天	2013 年	24,579,029.42	497,335.00	1,475,472.39	23,600,892.03
信达银郡花园一期	2013 年	205,041,892.47	-	31,654,098.46	173,387,794.01
信达银郡花园二期	2013 年	346,507,399.78	196,933.00	102,185,874.39	244,518,458.39
兰韵春天	2016 年	32,542,639.78	-	30,709,012.24	1,833,627.54
翰林兰庭一期	2016 年	15,095,204.30	1,371,050.78	3,538,297.23	12,927,957.85
郡庭一期	2016 年	90,516,459.32	1,063,367.00	57,504,156.36	34,075,669.96
格兰晴天	2015 年	20,289,203.71	-	10,961,560.53	9,327,643.18
银海御湖一期	2017 年	897,841.33	6,856,000.70	5,541,763.95	2,212,078.08
信达蓝尊	2018 年	739,299,456.46	-	556,050,057.99	183,249,398.47
星辰	2017 年	32,901,184.32	-	17,727,141.81	15,174,042.51
格兰上郡一期	2017 年	6,217,421.00	-	2,643,600.22	3,573,820.78
东钱湖 07-7 居住地块一期	2017 年	2,334,720.53	594,933.99	2,858,888.22	70,766.30
年华苑	2017 年	-	1,971,426.89	-	1,971,426.89

海上传奇花园二期	2017 年	5,528,812.90	15,935,923.85	14,426,729.15	7,038,007.60
公园里一期	2017 年	112,916,114.21	21,219,152.11	41,177,521.27	92,957,745.05
滨江蓝庭一期	2017 年	201,622,969.07	-	54,059,475.70	147,563,493.37
格兰春晨二期(3)	2018 年	142,656,469.50	1,197,986.01	35,567,007.48	108,287,448.03
秀山信达城二期	2018 年	81,515,414.16	-	27,368,527.09	54,146,887.07
信达天御悦澜园	2018 年	20,578,596.57	-	9,614,761.05	10,963,835.52
外滩府	2018 年	51,153,536.56	-	30,665,467.62	20,488,068.94
郡庭二期	2018 年	275,253,719.65	-	236,150,454.32	39,103,265.33
香格里拉三期	2018 年	6,837,969.31	9,773,342.62	14,074,926.06	2,536,385.87
东钱湖 07-7 居住地块二期	2018 年	154,059,138.39	2,194,140.28	114,587,625.70	41,665,652.97
绿茵里项目	2014 年	41,548,546.92	-	1,124,550.82	40,423,996.10
松石居项目	2014 年	8,899,902.69	785,207.42	-	9,685,110.11
水云庭项目	2013 年	47,978,999.28	-	-	47,978,999.28
居仁村	2013 年	38,163,112.30	-	-	38,163,112.30
碧荷亭	2017 年	23,292,166.53	1,201,914.77	14,159,287.01	10,334,794.29
东方蓝海	2014 年	63,798,838.61	-	7,007,181.93	56,791,656.68
东祥元府	2017 年	92,958,233.08	2,363,431.39	50,652,486.49	44,669,177.98
安徽东方蓝海	2019 年	618,531,190.08	339,052,590.92	595,124,603.77	362,459,177.23
馥邦天下	2014 年	91,154,189.41	-	13,064,165.73	78,090,023.68
山南新区土地一级开发项目	2017 年	51,721,793.96	-	-	51,721,793.96
东方龙城	2017 年	547,168,223.71	169,331,573.64	242,594,891.10	473,904,906.25
和平盛世	2014 年	5,754,064.63	-	5,754,064.63	-
淮矿白马购物广场	2009 年	82,516,047.12	-	216,239.84	82,299,807.28
家天下花园	2014 年	65,741,897.30	-	3,718,965.61	62,022,931.69
家天下北郡一期	2019 年	181,074,673.93	353,521,296.35	421,562,615.77	113,033,354.51
芜湖东方蓝海(一期)	2017 年	87,519,043.33	182,276.73	-	87,701,320.06
芜湖东方蓝海(二期)	2019 年	223,741,474.07	478,915,970.99	655,277,833.70	47,379,611.36
东祥府	2018 年	34,341,969.98	55,011,894.32	74,066,653.49	15,287,210.81
秀山信达城三期	2019 年		268,515,225.69	264,825,989.79	3,689,235.90

信达天御丹枫阁	2019 年		1,002,785,738.02	981,097,366.18	21,688,371.84
海上传奇花园三期	2019 年		129,812,054.81	117,666,640.81	12,145,414.00
海上传奇花园四期	2019 年		535,772,547.52	534,959,741.01	812,806.51
公园里二期	2019 年		2,401,661,862.84	2,357,235,161.79	44,426,701.05
国际金融中心	2019 年		1,258,484,978.22	659,145,419.56	599,339,558.66
舜耕华府	2019 年		293,373,127.00	85,091,937.24	208,281,189.76
六安东方蓝海二期	2019 年		583,994,521.68	319,473,423.27	264,521,098.41
东方龙城-清荷苑	2019 年		698,461,111.65	698,046,204.13	414,907.52
东方樾府	2019 年		979,560,595.57	453,347,714.86	526,212,880.71
铜陵东方蓝海	2019 年		692,651,477.87	473,899,631.91	218,751,845.96
北京东方蓝海中心	2019 年		2,023,616,761.06	358,032,868.71	1,665,583,892.35
上郡二期	2019 年		592,823,033.16	-	592,823,033.16
翰林兰庭二期	2019 年		818,126,588.76	406,345,768.28	411,780,820.48
南星项目	2019 年		5,546,834,518.52	1,242,278,574.10	4,304,555,944.42
其他	2000 年	32,962.23	-	-	32,962.23
合计		7,478,070,242.12	19,654,088,646.01	13,579,164,029.85	13,552,994,858.28

## 8、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	785,899,459.56	204,831,624.33
合计	785,899,459.56	204,831,624.33

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

## 9、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	2,866,219,021.08	2,751,122,622.95
预缴税金	1,996,265,774.80	2,448,135,554.81
合同取得成本	98,404,166.64	68,784,125.94
其他	190,914.92	305,023.17
合计	4,961,079,877.44	5,268,347,326.87

与合同成本有关的资产具体情况如下：

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	68,784,125.94	81,426,275.78	51,806,235.08	98,404,166.64

## 10、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			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
上海泰瓴置业有限公司	4,411,987,355.63	-	4,411,987,355.63	14,957,280.74	-	14,957,280.74
北京罗顿沙河建设发展有限公司		-		420,970,000.00	-	420,970,000.00
宁波广盛房地产开发有限公司	463,946,263.93	-	463,946,263.93			
河北国源房地产开发有限公司	166,660,000.00	-	166,660,000.00			
海南幸福城投资有限公司	160,459,926.13	-	160,459,926.13	138,447,120.40	-	138,447,120.40
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	-	123,750,000.00	127,252,358.49	-	127,252,358.49
苏州金相房地产开发有限公司	98,274,833.34	-	98,274,833.34			
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	84,529,397.02	-	84,529,397.02	104,649,171.32	-	104,649,171.32
甘肃强达供销配送置业有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00			
上海禾矜房地产开发有限公司				636,693,333.35	-	636,693,333.35
上海兴闳房地产开发有限公司				521,386,666.63	-	521,386,666.63
合计	5,529,607,776.05	-	5,529,607,776.05	1,964,355,930.93	-	1,964,355,930.93

### (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

## 11、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	19,042,169.05	-	19,042,169.05	20,137,023.24	-	20,137,023.24	
其他	13,461,171.00	-	13,461,171.00	13,461,171.00	-	13,461,171.00	
合计	32,503,340.05	-	32,503,340.05	33,598,194.24	-	33,598,194.24	/

## (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2019年12月31日，上述长期应收款中未实现融资收益为人民币1,665,590.95元(2018年12月31日：人民币2,570,736.76元)。

## 12、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	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）	358,191,052.23	-	-	-27,555,765.33				330,635,286.90	
合肥宇信龙置业有限公司	249,227,231.50	-	-	-33,449,075.16				215,778,156.34	
广州启创置业有限公司	245,166,649.58	-	-	350,398,248.02				595,564,897.60	
宁波融创东新置业有限公司（注1）	67,852,783.68	-	-	307,618,010.89	240,000,000.00			135,470,794.57	
上海务彤投资管理有限公司	49,128,899.83	-	49,128,899.83	-				-	
金海湖新区和盛置业有限公司	37,265,332.62	-	-	-7,989,567.27				29,275,765.35	
合肥融创西飞置业有限公司（注1、2）	32,013,266.99	-	-	-32,013,266.99				-	
福建瀚晟同创实业有限公司	25,058,327.66	-	25,058,327.66	-				-	
宁波广盛房地产有限公司	18,169,086.18	-	-	-10,529,855.37				7,639,230.81	
上海坤瓴投资有限公司（注1、2）	-	-	-	-				-	
上海泰瓴置业有限公司（注1、2）	-	-	-	-				-	
合肥融创政新置业有限公司	-	-	-	10,621,328.21				10,621,328.21	
天津信和立川置业有限公司（注3）	-	-	-	-				-	
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	-	200,000,000.00	-	-19,230,839.11	12,163,955.09			168,605,205.80	
合肥瑞钰置业有限公司		249,362,471.12		-17,166,543.11		-	-	232,195,928.01	-
小计	1,082,072,630.27	449,362,471.12	74,187,227.49	520,702,674.78	252,163,955.09	-	-	1,725,786,593.59	-
二、联营企业									

沈阳穗港房地产投资开发有限公司	318,260,439.54			27,947,041.79	51,218,125.39			294,989,355.94	
上海万茸置业有限公司	183,758,205.25			-39,648,190.11	-			144,110,015.14	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	137,046,241.04			-2,138,993.35	-			134,907,247.69	
宁波江北万科置业有限公司	110,933,341.09			10,718,179.34	20,400,000.00			101,251,520.43	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	110,652,878.01			38,407,050.33	-			149,059,928.34	
芜湖保信房地产开发有限公司	106,766,383.01			27,553,029.41	-			134,319,412.42	
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	89,907,502.36		89,907,502.36	-	-			-	
嘉兴经房置业有限公司	85,951,903.88		44,293,846.72	-2,458,057.16	39,200,000.00			-	
海南幸福城投资有限公司	65,837,910.94		-	-8,784,056.13	-			57,053,854.81	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	20,696,301.72		-	1,114,342.15	1,470,000.00			20,340,643.87	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	16,987,755.60		4,500,000.00	2,218,795.49	14,706,551.09			-	
北京未来创客科技有限责任公司	891,599.72			-865,050.64	-			26,549.08	
安徽信融房地产营销顾问有限公司	748,377.60			533,601.12	360,000.00			921,978.72	
新疆广电传播电视网络有限公司	507,171.08			533,577.81	-			1,040,748.89	
沈阳德利置业有限公司	-			61,427,149.11	-			61,427,149.11	
武汉中城长信置业有限公司(注2)		19,600,000.00		-19,600,000.00					
小计	1,248,946,010.84	19,600,000.00	138,701,349.08	96,958,419.16	127,354,676.48	-	-	1,099,448,404.44	-
合计	2,331,018,641.11	468,962,471.12	212,888,576.57	617,661,093.94	379,518,631.57	-	-	2,825,234,998.03	-

## 其他说明

注1：于2019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466,106,081.47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：于2019年12月31日，本集团已取得天津信和立川置业有限公司控制权，已将天津信和立川置业有限公司及其全资子公司天津市隆信房地产开发有限公司纳入合并范围，详见附注八、合并范围的变更。

## 13、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	636,466,610.07	1,896,521,039.09
合计	636,466,610.07	1,896,521,039.09

其他说明：

√适用 □不适用

项目	期末余额
河北国源房地产开发有限公司	13,500,000.00
中岱项目	48,179,364.66
中诚信托润银集合资金信托计划	70,409,150.55
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	504,378,094.86
合计	636,466,610.07

## 14、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
一、账面原值		
1. 期初余额	2,698,618,455.37	2,698,618,455.37
2. 本期增加金额	107,621,312.77	107,621,312.77
(1) 外购	1,718,531.40	1,718,531.40
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	105,902,781.37	105,902,781.37
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	36,862,843.20	36,862,843.20
(1) 处置	31,362,300.18	31,362,300.18
(2) 其他转出	5,500,543.02	5,500,543.02
4. 期末余额	2,769,376,924.94	2,769,376,924.94
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	276,800,962.93	276,800,962.93
2. 本期增加金额	80,954,893.48	80,954,893.48
(1) 计提或摊销	80,821,511.69	80,821,511.69
(2) 其他转入	133,381.79	133,381.79
3. 本期减少金额	1,812,461.51	1,812,461.51
(1) 处置	1,514,515.46	1,514,515.46
(2) 其他转出	297,946.05	297,946.05
4. 期末余额	355,943,394.90	355,943,394.90
三、减值准备		



1. 期初余额	17,868,525.79	17,868,525.79
2. 本期增加金额	42,841,336.09	42,841,336.09
(1) 计提	42,841,336.09	42,841,336.09
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	60,709,861.88	60,709,861.88
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,352,723,668.16	2,352,723,668.16
2. 期初账面价值	2,403,948,966.65	2,403,948,966.65

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于2019年及2018年12月31日，无投资性房地产用于短期借款抵押；人民币1,386,742,277.87元投资性房地产用于长期借款抵押（2018年12月31日：人民币639,901,097.17元）。

于2019年及2018年12月31日，无未办妥产权证书的投资性房地产。

## 15、固定资产

项目列示

√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	328,199,590.99	334,858,455.25
固定资产清理		
合计	328,199,590.99	334,858,455.25

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

## (1). 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	379,085,557.42	5,200,628.02	41,118,335.96	31,021,646.70	456,426,168.10
2. 本期增加金额		1,106,739.31	6,862,201.53	4,876,283.37	12,845,224.21
(1) 购置		989,892.54	6,862,201.53	4,865,473.43	12,717,567.50
(2) 企业合并增加		116,846.77		10,809.94	127,656.71
3. 本期减少金额	220,699.00	671,204.00	9,453,938.79	2,482,819.60	12,828,661.39
(1) 处置或报废		671,204.00	9,453,938.79	2,482,819.60	12,607,962.39
(2) 自用房地产	220,699.00				220,699.00

转换为投资性 房地产					
4. 期末余额	378,864,858.42	5,636,163.33	38,526,598.70	33,415,110.47	456,442,730.92
二、累计折旧					
1. 期初余额	71,791,860.64	1,547,046.32	28,503,734.34	19,725,071.55	121,567,712.85
2. 本期增加金 额	10,054,531.43	1,047,130.57	3,956,384.85	4,003,853.27	19,061,900.12
(1) 计提	10,054,531.43	1,047,130.57	3,956,384.85	4,003,853.27	19,061,900.12
3. 本期减少金 额	133,381.79	658,426.81	9,282,935.11	2,311,729.33	12,386,473.04
(1) 处置或报 废		658,426.81	9,282,935.11	2,311,729.33	12,253,091.25
(2) 自用房地 产转换为投资 性房地产	133,381.79				133,381.79
4. 期末余额	81,713,010.28	1,935,750.08	23,177,184.08	21,417,195.49	128,243,139.93
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	297,151,848.14	3,700,413.25	15,349,414.62	11,997,914.98	328,199,590.99
2. 期初账面价 值	307,293,696.78	3,653,581.70	12,614,601.62	11,296,575.15	334,858,455.25

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

适用 不适用

**(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况**

适用 不适用

**(4). 通过经营租赁租出的固定资产**

适用 不适用

**(5). 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2019年12月31日及2018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2019年12月31日，账面价值为人民币198,741,243.08元的固定资产用于取得抵押借款（2018年12月31日：人民币205,027,573.14元）。

**固定资产清理**

适用 不适用

## 16、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	34,045,725.64	34,045,725.64
2. 本期增加金额	57,208,916.03	57,208,916.03
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	91,254,641.67	91,254,641.67
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提	10,443,769.51	10,443,769.51
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
三、减值准备		
1. 期初余额	4,910,426.57	4,910,426.57
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	4,910,426.57	4,910,426.57
四、账面价值		
1. 期末账面价值	75,900,445.59	75,900,445.59
2. 期初账面价值		

## 17、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	9,399,321.72	10,630,630.16
2. 本期增加金额		13,725,316.40	13,725,316.40
(1) 购置		13,704,447.02	13,704,447.02
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加		20,869.38	20,869.38
3. 本期减少金额		276,267.19	276,267.19
(1) 处置		276,267.19	276,267.19
4. 期末余额	1,231,308.44	22,848,370.93	24,079,679.37
二、累计摊销			
1. 期初余额	400,965.13	7,441,725.15	7,842,690.28
2. 本期增加金额	30,914.94	2,600,957.08	2,631,872.02

(1) 计提	30,914.94	2,600,957.08	2,631,872.02
3. 本期减少金额		276,267.19	276,267.19
(1) 处置		276,267.19	276,267.19
4. 期末余额	431,880.07	9,766,415.04	10,198,295.11
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	799,428.37	13,081,955.89	13,881,384.26
2. 期初账面价值	830,343.31	1,957,596.57	2,787,939.88

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  
于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，无用于抵押的无形资产。

## (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

## 18、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商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		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
天津信和立川置业有限公司		5,649,088.46		5,649,088.46
合计	94,945,648.21	5,649,088.46		100,594,736.67

### (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
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
合计	9,762,823.83	4,282,432.00		14,045,255.83

### (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。

新疆金海房地产投资有限公司的经营业务为房地产开发及销售，管理层将全部开发产品及为支持以上开发产品的销售所持有的其他资产及全部负债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预计未来现金流量现值确定。

上海银帆物业管理有限公司的经营业务为物业管理，管理层将物业管理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预计未来现金流量现值确定。

天津信和立川置业有限公司的经营业务为房地产开发及销售，管理层将房地产开发及销售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

本集团于 2019 年 11 月收购天津信和立川置业有限公司，形成商誉人民币 5,649,088.46 元，其计算过程参见附注八、1“非同一控制下企业合并”。

## 19、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	9,796,785.65	2,198,419.54	5,701,722.99		6,293,482.20
房屋租金	1,283,236.10	-	978,212.91	305,023.19	
合计	11,080,021.75	2,198,419.54	6,679,935.90	305,023.19	6,293,482.20

其他减少金额为新租赁准则会计政策变更

## 20、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	107,290,513.48	26,822,628.37	98,024,487.92	24,506,121.98
内部交易未实现利润	1,832,571,695.08	458,142,923.77	1,322,308,552.32	330,577,138.08
可抵扣亏损	358,333,988.80	89,583,497.20	432,891,710.88	108,222,927.72
预提土地增值税	1,552,588,533.44	388,147,133.36	1,434,103,262.44	358,525,815.61

暂估工程款	678,864,726.60	169,716,181.65	575,804,898.12	143,951,224.53
预提的应付工资	244,191,509.76	61,047,877.44	158,924,193.20	39,731,048.30
其他	21,477,705.80	5,369,426.45	19,178,023.32	4,794,505.83
合计	4,795,318,672.96	1,198,829,668.24	4,041,235,128.20	1,010,308,782.05

## (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	546,833,825.60	136,708,456.40	976,006,729.92	244,001,682.48
金融资产公允价值变动	210,093,763.48	52,523,440.87	12,301,805.16	3,075,451.29
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.36	28,779,801.34	115,119,205.36	28,779,801.34
销售佣金资本化	2,223,984.68	555,996.17	25,948,951.84	6,487,237.96
其他	15,604,179.60	3,901,044.90	27,575,566.16	6,893,891.54
合计	889,874,958.72	222,468,739.68	1,156,952,258.44	289,238,064.61

## (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
可抵扣暂时性差异	746,642,339.83	366,869,139.19
可抵扣亏损	1,382,734,388.31	853,830,153.55
合计	2,129,376,728.14	1,220,699,292.74

## (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
2019 年		51,978,977.81	
2020 年		85,628,859.03	
2021 年	158,898,344.82	185,314,625.33	
2022 年	194,008,135.96	197,207,688.48	
2023 年	300,268,804.61	333,700,002.90	
2024 年	729,559,102.92		
合计	1,382,734,388.31	853,830,153.55	/

其他说明：

适用 不适用

## 21、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
福州泰禾房地产开发有 限公司	40,235,624.53		40,235,624.53			
其他	3,338,899.21	2,281,135.95	1,057,763.26	3,507,943.21	1,221,483.71	2,286,459.50
合计	43,574,523.74	2,281,135.95	41,293,387.79	3,507,943.21	1,221,483.71	2,286,459.50

## 22、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
质押借款		
抵押借款		
保证借款	500,145,000.00	
信用借款		
合计	500,145,000.00	

短期借款分类的说明：

2019年12月31日：借款利率为5.22%，保证人为信达地产股份有限公司、上海信达银泰置业有限公司，账面价值为人民币500,000,000.00元，含未逾期应付利息145,000.00元。

### (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

## 23、应付票据

### (1). 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
----	--	---------------

## 24、应付账款

## (1). 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	3,331,788,023.04	3,288,284,375.72
1 年至 2 年	940,642,342.30	585,700,718.58
2 年至 3 年	119,395,036.83	182,975,807.35
3 年以上	118,669,626.93	142,865,179.83
合计	4,510,495,029.10	4,199,826,081.48

## (2). 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
芜湖金宇建设有限公司	48,086,762.28	未到结算期
上海建工二建集团有限公司	44,730,409.09	未到结算期
安徽勤丰建设工程有限公司	38,405,798.40	未到结算期
武汉建工集团股份有限公司	37,681,688.30	未到结算期
安徽华业建工集团有限公司	24,197,300.93	未到结算期
合肥建工集团有限公司	23,744,800.00	未到决算期
安徽国信建设集团有限公司	18,117,172.61	未到结算期
安徽宏志建设工程有限公司	17,254,257.77	未到结算期
江苏双楼建设集团有限公司	16,866,327.59	未到结算期
通州建总集团有限公司	16,323,815.47	项目未完工
中国建筑第五工程局有限公司	14,387,343.18	未到结算期
山西建筑工程(集团)总公司	12,741,059.70	未到结算期
江苏省华建建设股份有限公司	12,668,598.00	未到结算期
浙江省建工集团有限责任公司	12,029,732.99	项目未完工
中兴建设有限公司	10,875,169.61	未到结算期
江苏沪武工程有限公司	10,006,444.48	未到结算期
合计	358,116,680.40	/

## 其他说明

□适用 √不适用

## 25、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房屋租赁费	16,435,323.57	
合计	16,435,323.57	



## (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

## 26、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	22,994,982,437.31	23,486,560,928.52
一级土地开发款	1,043,675,263.40	1,003,415,263.40
租金		12,949,943.37
物业款	44,969,124.01	39,121,750.38
其他	2,595,507.17	496,968,958.47
合计	24,086,222,331.89	25,039,016,844.14

## (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：

账龄	2019 年	
	金额	比例%
1 年以内	13,375,228,334.20	55.53
1 年至 2 年	7,659,540,547.04	31.80
2 年至 3 年	2,952,103,433.21	12.26
3 年以上	99,350,017.44	0.41
合计	24,086,222,331.89	100.00

预收售楼款明细如下：

项目名称	2019 年	2018 年	预计竣工时间	预售比例
信达南星	5,313,749,203.41	7,101,035,882.61	已竣工	100%
公园里	3,558,826,066.29	4,035,851,295.18	一期已竣工，二期及三期 2020 年，四期 2021 年	95%
东方禾苑	1,890,539,767.76	68,945,478.19	2020 年	91%
翡玉公馆	1,674,776,150.17	107,289,023.99	2020 年	64%
上郡二期	1,432,379,559.60	817,282,188.37	已竣工	97%
翰林兰庭二期	1,062,209,491.94	325,470,255.00	已竣工	97%
银海御湖	825,883,586.54	216,330,743.00	一期已竣工，二期 2020 年	98%

秀山信达城	807,212,614.64	726,580,472.88	一期二期已竣工,三期 2020 年、四期 2021 年	93%
翡丽世家	642,469,395.93	98,815,636.16	2020 年	41%
海上传奇	599,287,457.87	1,687,214,982.32	一期二期三期已竣工,四期 2020 年	100%
金地蓝庭	514,740,215.31	-	2021 年	42%
铜陵东方蓝海	469,773,582.82	744,497,127.24	2020 年	64%
东方樾府	413,066,888.31	696,609,693.14	2020 年	68%
宝山顾村	412,263,263.25	-	已竣工	22%
信达天御	375,462,007.68	1,369,293,748.89	S1-18 乐活公寓 2020 年;S1-16 香颂公馆:2022 年	89%
庐阳府香颂公馆	356,227,368.40	41,999,272.55	2020 年	71%
溪岸观邸	297,779,131.70	750,000.00	2020 年	63%
东方龙城	286,642,095.49	971,157,456.35	已竣工	97%
六安东方蓝海	264,225,916.00	319,909,556.89	已竣工	92%
舜耕华府	239,297,214.02	103,463,159.87	一期已竣工,二期 2020 年	40%
芜湖东方蓝海	236,396,413.97	999,098,259.26	已竣工	93%
北京东方蓝海	223,773,942.45	423,048,428.48	已竣工	41%
公园郡一期	181,501,945.67	-	2021 年	64%
庐阳府御源公馆	167,884,370.93	-	2021 年	61%
信达国际	139,678,241.85	103,576,752.67	已竣工	72%
安徽东方蓝海	120,776,711.05	445,943,692.88	已竣工	100%
泰禾金尊府	89,339,566.95	84,603,538.08	2020 年	-
龙泉广场	77,204,356.48	-	2020 年	53%
东钱湖 07-7 地块二期项目	51,790,671.00	483,900.00	已竣工	100%
海天下	35,123,295.00	114,266,776.81	一期二期三期四期已竣工,五期 2022 年	100%
信达国际金融中心	38,777,664.00	327,170,595.55	已竣工	57%
信达蓝尊	30,995,054.10	116,007,158.00	已竣工	95%
滨江蓝庭一期	25,242,476.13	22,561,822.30	已竣工	95%
银杏广场	21,981,184.15	-	2022 年	22%

信达雅山新天地	20,107,306.18	16,622,452.35	已竣工	98%
金领时代	18,020,326.16	17,974,772.36	已竣工	98%
家天下北郡	17,476,429.42	512,606,280.67	已竣工	99%
东祥府	13,333,144.09	93,635,755.00	已竣工	100%
逸品南山	8,518,219.19	962,000.00	2020年	1%
信达银郡二期	8,250,594.00	23,294,000.00	已竣工	85%
居仁村	7,228,723.00	-	已竣工	100%
格兰春晨	3,100,029.00	-	已竣工	95%
馥邦天下	2,879,023.75	2,622,023.53	已竣工	100%
香格里拉二期	2,744,747.80	19,646,596.80	已竣工	100%
罗泾信达蓝庭	2,488,420.74	15,655,183.74	已竣工	100%
洞山新村	2,045,021.11	-	已竣工	100%
西山银杏	1,842,283.00	839,783.00	已竣工	96%
水岸茗都	1,809,000.00	1,651,000.00	已竣工	100%
格兰郡庭	1,483,202.00	487,709,466.17	已竣工	98%
香格里拉三期	1,234,291.36	1,512,822.34	已竣工	100%
珑桂蓝府	1,117,464.00	-	2021年	8%
信达银杏尚郡	861,006.00	458,206.00	已竣工	100%
白马商业广场	651,477.00	1,230,172.00	已竣工	73%
千禧银杏苑	576,600.00	107,546.90	已竣工	100%
家天下花园	480,535.73	3,239,295.29	已竣工	100%
碧荷庭	291,366.02	22,528,738.17	已竣工	100%
听泉山园	283,658.00	-	已竣工	100%
新城国际项目	220,155.00	55,013,847.00	已竣工	95%
信达·蓝湖郡	220,000.00	73,889,910.25	已竣工	90%
银杏苑	172,000.00	831,000.00	已竣工	100%
蓝庭府邸	107,543.90	20,000.00	已竣工	100%
香格里拉一期	58,000.00	958,000.00	已竣工	100%
山水居	50,000.00	-	已竣工	100%
信达外滩府	40,000.00	50,960,163.29	已竣工	100%
格兰星辰	15,000.00	959,057.00	已竣工	100%
东祥元府	-	7,242,302.00	已竣工	100%
东钱湖 07-7 地块一期项目	-	4,376,358.00	已竣工	100%
荷塘月色	-	357,300.00	已竣工	100%
信达·兰韵春天	-	300,000.00	已竣工	100%

格兰晴天	-	100,000.00	已竣工	100%
合计	22,994,982,437.31	23,486,560,928.52		

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要预收款项列示如下：

项目	2019 年	未结转原因	账龄
信达南星	5,310,043,119.42	尚未交付	1 至 3 年
公园里	1,287,571,621.54	尚未交付	1 至 2 年
铜陵投资一级开发土地款	903,415,263.40	尚未交付	1 至 2 年
上郡二期	817,282,188.37	尚未交付	1 至 3 年
海上传奇花园	572,950,177.14	尚未交付	1 至 2 年
合计	8,891,262,369.87		

## 27、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	682,223,895.38	717,070,462.37	563,050,361.84	836,243,995.91
二、离职后福利-设定提存计划	10,084,440.02	60,882,595.39	61,020,820.52	9,946,214.89
三、辞退福利	-	3,159,128.74	1,885,265.74	1,273,863.00
合计	692,308,335.40	781,112,186.50	625,956,448.10	847,464,073.80

本年增加包含本集团本年合并天津信和立川置业有限公司时转入的应付职工薪酬人民币 235,311.03 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	584,489,927.16	606,331,311.03	455,330,667.07	735,490,571.12
二、职工福利费	637,620.60	32,651,329.25	33,288,949.85	-
三、社会保险费	144,143.13	31,264,809.49	31,230,306.06	178,646.56
其中：医疗保险费	133,210.25	29,549,802.94	29,519,085.81	163,927.38
工伤保险费	1,033.15	500,535.21	499,668.08	1,900.28
生育保险费	9,899.73	1,214,471.34	1,211,552.17	12,818.90
四、住房公积金	95,661.35	24,658,260.58	24,667,086.98	86,834.95
五、工会经费和职工教育经费	29,419,486.14	20,153,126.58	16,747,673.13	32,824,939.59
六、其他	67,437,057.00	2,011,625.44	1,785,678.75	67,663,003.69
合计	682,223,895.38	717,070,462.37	563,050,361.84	836,243,995.91

工资、奖金、津贴和补贴本年增加数包含合并天津信和立川置业有限公司时转入的应付职工薪酬人民币 235,311.03 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	2,170,180.17	35,074,255.78	35,038,527.20	2,205,908.75
2、失业保险费	14,849.76	1,093,810.78	1,084,134.80	24,525.74
3、企业年金缴费	7,899,410.09	24,714,528.83	24,898,158.52	7,715,780.40

合计	10,084,440.02	60,882,595.39	61,020,820.52	9,946,214.89
----	---------------	---------------	---------------	--------------

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。

## 28、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
增值税	336,013,486.50	217,713,643.05
企业所得税	697,697,559.39	1,207,806,330.72
个人所得税	5,259,121.88	4,593,534.33
城市维护建设税	18,128,347.15	8,796,154.41
土地增值税	2,168,497,341.70	1,662,577,596.46
教育费附加	13,832,367.49	6,258,088.40
土地使用税	11,529,131.74	6,218,695.46
房产税	7,343,799.22	6,302,743.51
印花税	583,017.45	549,340.98
水利建设基金	459,945.77	415,632.43
地方价格调节基金	96,163.77	96,163.77
其他	183,158.65	1,720,583.91
合计	3,259,623,440.71	3,123,048,507.43

## 29、其他应付款

项目列示

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		
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	6,335,432,683.37	5,426,171,943.42
合计	6,336,164,066.57	5,426,903,326.62

其他说明：

适用  不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用  不适用

应付股利

(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
自然人	251,383.20	251,383.20
信达投资	480,000.00	480,000.00
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	5,707,065,776.82	4,788,612,868.07
收取的押金、质保金	230,400,431.30	320,706,902.00
代扣代缴费用	184,873,723.68	103,734,899.62
其他	213,092,751.57	213,117,273.73
合计	6,335,432,683.37	5,426,171,943.42

#### (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
合肥万科置业有限公司	1,117,527,554.11	尚未到期
泰州华侨城有限公司	1,118,358,789.72	尚未到期
金地（集团）股份有限公司	288,928,197.60	尚未到期
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	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
合计	2,646,204,832.54	/

### 其他说明：

□适用 √不适用

### 30、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	7,571,557,775.41	11,369,402,303.96
1年内到期的应付债券	3,515,817,721.67	4,820,409,517.82
1年内到期的长期应付款	2,045,025,939.57	213,295,135.85
1年内到期的租赁负债	18,216,388.68	-
合计	13,150,617,825.33	16,403,106,957.63

### 31、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
质押借款	17,068,881.93	3,416,000,000.00
抵押借款	2,901,219,882.51	2,492,263,815.36
保证借款	4,725,363,311.21	5,159,804,505.31
信用借款	1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
合计	8,643,652,075.65	12,168,068,320.67

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2019年12月31日，上述借款的年利率为4.99%至8.20%(2018年12月31日：4.75%至8.40%)。

于2019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3,272,000,000.00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2,540,000,000.00元），含未逾期利息31,217,525.59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30,752,261.69元）；本集团内部公司提供保证的借款金额为人民币4,857,000,000.00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865,000,000.00元），含未逾期利息36,916,576.95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36,018,529.63元）。

于2019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1,645,000,000.00元（2018年12月31日：人民币1,707,000,000.00元）。

### 32、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	4,893,946,239.32	
中期票据		3,000,000,000.00
公开发行公司债券	2,930,833,301.38	2,928,133,301.38
定向债务融资工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资产支持票据	810,000,000.00	
债权融资计划	2,056,829,629.33	
合计	12,691,609,170.03	7,928,133,301.38

## (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	3,027,948,929.64		234,258,278.92	1,180,537.60	3,263,387,746.16	-
私募二期	100.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	1,549,039,523.20		155,885,597.61	2,593,693.45	1,707,518,814.26	-
公募一期	100.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,575,886,301.37		156,373,504.42	2,250,000.00	145,411,000.00	2,589,098,805.79
公募二期	100.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	513,253,055.57		32,739,663.93	450,000.00	75,402,000.00	471,040,719.50
中票一期	100.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,550,151,788.94		152,710,425.63		154,933,916.09	1,547,928,298.48
中票二期	100.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,427,513,590.13		115,045,164.25		114,017,984.19	1,428,540,770.19
中票三期	100.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,803,602.95		12,205,873.30		10,999,683.88	102,009,792.37
定向债务融资工具(中信渤海)	100.00	2018年12月14日	3年	1,000,000,000.00	1,002,801,095.89		56,800,000.00		56,800,000.00	1,002,801,095.89
定向债务融资工具(浙商民生)	100.00	2018年12月25日	3年	1,000,000,000.00	1,001,144,931.51		59,700,000.00		59,700,000.00	1,001,144,931.51
资产支持票据 ABN	100.00	2019年1月21日	9年	950,000,000.00		950,000,000.00	54,575,600.55		95,357,534.25	909,218,066.30
2019年私募一期	100.00	2019年1月22日	3年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	77,753,424.65	-1,496,510.73		1,576,256,913.92
2019年私募二期	100.00	2019年5月21日	3年	2,700,000,000.00		2,700,000,000.00	82,886,301.38	-3,524,166.46		2,779,362,134.92
2019年私募三期	100.00	2019年7月26日	3年	700,000,000.00		700,000,000.00	19,266,301.37	-1,033,083.49		718,233,217.88



2019 年债权融资计划一期	100.00	2019 年 11 月 8 日	3 年	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00	6,253,424.66	-4,372,253.81		1,301,881,170.85
2019 年债权融资计划二期	100.00	2019 年 11 月 28 日	2 年	400,000,000.00		400,000,000.00	2,310,136.99	-3,798,116.86		398,512,020.13
2019 年债权融资计划三期	100.00	2019 年 12 月 26 日	3 年	381,000,000.00		381,000,000.00	398,953.97			381,398,953.97
减：一年内到期的非流动负债					-4,820,409,517.82					-3,515,817,721.67
合计	/	/	/	21,894,550,000.00	7,928,133,301.38	7,931,000,000.00	1,219,162,651.63	-7,749,900.30	5,683,528,678.83	12,691,609,170.03

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**33、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债原值	86,864,068.50	
减：未确认融资费用	-10,178,333.37	
减：一年内到期的租赁负债	-18,216,388.68	
合计	58,469,346.45	

**34、长期应付款**

项目列示

√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	1,140,731,892.40	4,958,191,250.10
专项应付款	26,150,000.00	26,150,000.00
合计	1,166,881,892.40	4,984,341,250.10

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	期初余额	期末余额
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	781,830,584.32
福州泰禾丽创置业有限公司	1,278,188,586.36	358,901,308.08
深圳泰禾房地产开发有限公司	715,730,872.50	
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	
合计	4,958,191,250.10	1,140,731,892.40

本年安徽信达应付中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司的债权转让款，合计人民币2,058,968,063.91元，包括长期应付款人民币781,830,584.32元，重分类至一年内到期的非流动负债人民币1,277,137,479.59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借款人民币244,089,890.11元及未逾期的应付利息人民币114,811,417.97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元及未逾期的应付利息110,888,460.00元，利率7.83%，到期日为2020年9月30日，重分类至一年内到期的非流动负债。

**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	26,150,000.00			26,150,000.00	/

其他说明：

专项应付款余额为长淮信达地产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。

**35、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		5,089,097.00	
待执行的亏损合同	4,910,426.57		
其他	23,303,482.20	43,303,482.20	为公司 2014 年收购琼海项目，协议约定收购对价为 1.44 亿元及项目开发后收益的 15%。根据协议预测该项目利润，计提 15%的预计负债等。
合计	28,213,908.77	48,392,579.20	/

**36、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	108,631,490.18	5,906,805.56	16,271,702.44	98,266,593.30	
合计	316,302,470.18	5,906,805.56	16,271,702.44	305,937,573.30	/

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					207,670,980.00	

其他说明：

√适用 □不适用

本集团于 2019 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(2018 年 12 月 31 日:人民币 207,670,980.00 元)。

### 37、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(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,851,878,595.00						2,851,878,595.00

### 38、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)	8,278,092,166.36	-	-	8,278,092,166.36
其他资本公积	30,449,979.50	-	205,477.96	30,244,501.54
合计	8,308,542,145.86	-	205,477.96	8,308,336,667.90

### 39、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	8,736,446,978.34	6,782,747,779.64
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	8,736,446,978.34	6,768,388,192.43
加:本期归属于母公司所有者的净利润	2,315,414,232.30	2,150,970,038.95
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	342,225,431.40	182,911,253.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	10,709,635,779.24	8,736,446,978.34

本集团于 2019 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(2018 年 12 月 31 日:人民币 300,229,066.04 元)。

本公司于 2019 年 6 月 20 日进行 2018 年度的利润分配,以 2018 年底的总股份 2,851,878,595.00 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 342,225,431.40 元。本次现金股利的分配的股权登记日为 2019 年 6 月 19 日,除息日为 2019 年 6 月 20 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 0 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。

#### 40、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	18,662,314,685.21	13,419,968,354.84	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66
其他业务	816,078,389.54	143,220,334.69	880,209,765.62	161,609,439.98
合计	19,478,393,074.75	13,563,188,689.53	18,754,066,657.15	12,213,642,042.64

主营业务列示如下：

	2019 年		2018 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
与客户间订立的合同	18,482,546,423.24	13,335,070,465.28	17,698,132,091.81	11,961,172,595.28
租赁	179,768,261.97	84,897,889.56	175,724,799.72	90,860,007.38
合计	18,662,314,685.21	13,419,968,354.84	17,873,856,891.53	12,052,032,602.66

##### (2). 合同产生的收入的情况

适用  不适用

合同产生的收入说明：

适用  不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用  不适用

###### 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。

###### 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物业管理等履约义务，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，根据时间进度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。

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用  不适用

## 41、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
营业税	153,534.19	13,940,959.66
城市维护建设税	62,500,929.52	69,312,309.85
教育费附加	45,420,457.01	50,379,422.12
房产税	28,186,806.42	27,621,283.46
土地使用税	25,828,492.97	29,094,461.56
印花税	11,326,342.42	26,986,356.37
土地增值税	1,023,427,933.50	1,849,470,083.36
其他	6,271,688.46	8,194,681.32
合计	1,203,116,184.49	2,074,999,557.70

## 42、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
中介费	182,819,855.83	76,217,885.14
广告宣传费	108,498,013.00	113,191,062.41
策划费	47,131,031.72	121,138,240.76
办公费	43,990,922.13	46,899,521.55
人工费	8,214,031.20	10,796,725.90
展览费	2,941,873.73	1,350,123.87
其他	10,953,950.13	10,276,455.99
合计	404,549,677.74	379,870,015.62

## 43、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	582,699,548.72	579,417,166.80
咨询费	100,284,241.20	106,691,448.86
办公费	60,432,175.88	84,441,822.16
摊提费	34,002,725.86	28,411,788.31
业务招待费	22,038,335.57	20,407,574.72
公务交通费	19,804,881.14	11,844,894.27
差旅费	18,635,185.29	12,477,107.79
审计费	8,975,575.93	6,619,140.85
董事会费	1,463,143.35	1,830,075.75
其他费用	44,850,130.20	21,065,577.24
合计	893,185,943.14	873,206,596.75

## 44、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	2,811,802.34	1,940,596.05
咨询费		932,266.47
其他	204,215.74	207,705.98
合计	3,016,018.08	3,080,568.50

**45、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
利息支出	3,983,299,698.56	3,953,414,026.71
减：资本化利息	-3,053,478,733.88	-3,067,407,673.29
利息收入	-169,464,104.73	-99,679,291.55
手续费及其他	5,150,134.20	4,455,060.76
合计	765,506,994.15	790,782,122.63

其他说明：

本年利率为 4.9%-9.9%。

本年资本化利息包含重大融资成分相关的利息支出金额人民币 1,217,476,511.77 元（2018 年：人民币 1,078,768,151.40 元。）

**46、其他收益**

√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
财政扶持	1,635,271.00	5,084,630.70
税收补助	1,307,626.71	504,242.01
失业稳岗补贴	712,439.11	3,887.00
其他	62,079.41	302,996.14
合计	3,717,416.23	5,895,755.85

**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	588,127,386.74	-7,579,467.05
处置长期股权投资产生的投资收益	377,942,726.40	-31,731.84
交易性金融资产在持有期间的投资收益	261,887,835.79	368,623,603.96
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	103,728,494.00
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	15,584,852.57	10,332,016.85
合计	1,243,542,801.50	475,072,915.92

## 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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	186,426,239.67	92,367,254.12
合计	186,426,239.67	92,367,254.12

## 49、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
其他应收款坏账损失	-7,140,644.40	17,608,998.52
应收账款坏账损失	1,063,254.12	285,977.82
其他非流动资产减值损失	-1,059,652.24	-648,776.71
合计	-7,137,042.52	17,246,199.63

## 50、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-419,844,852.13	-5,871,434.24
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	-42,841,336.09	-7,079,149.91
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	-4,282,432.00	-9,762,823.83
十四、其他		
合计	-466,968,620.22	-22,713,407.98

## 51、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
固定资产及无形资产处置损益	38,019.04	377,691.55
合计	38,019.04	377,691.55



**52、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
政府补助	2,838,620.00	12,027,774.12	2,838,620.00
无法支付的款项	1,882,096.17	171,434.32	1,882,096.17
罚款净收入	1,591,012.51	2,204,467.61	1,591,012.51
股权取得收益		373,196,549.13	
以前年度预计负债转回		3,746,806.73	
盘盈利得		470,478.00	
违约金	14,660,381.34	6,545,145.61	14,660,381.34
其他	920,290.99	304,066.02	920,290.99
拆迁补偿款	4,169,249.30		4,169,249.30
合计	26,061,650.31	398,666,721.54	26,061,650.31

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
财政补助	2,616,000.00	11,519,000.00	与收益相关
政府奖励	140,000.00	460,000.00	与收益相关
其他	82,620.00	48,774.12	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

**53、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
对外捐赠	500,000.00	200,000.00	500,000.00
赔偿金违约金	5,163,912.70	20,954,153.16	5,163,912.70
未决诉讼等预计损失	5,089,097.00	-	5,089,097.00
其他	54,214.41	232,374.19	54,214.41
合计	10,807,224.11	21,386,527.35	10,807,224.11

**54、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	1,329,169,246.31	1,332,001,876.76
递延所得税费用	-264,559,923.25	-477,304,083.97
合计	1,064,609,323.06	854,697,792.79

## (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	3,620,702,807.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	905,175,701.88
子公司适用不同税率的影响	-570,508.02
调整以前期间所得税的影响	170,834.41
非应税收入的影响	-5,553,477.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	21,728,896.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-50,163,717.04
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	298,745,742.73
归属于合营企业和联营企业的损益	-147,031,846.69
其他	42,107,696.00
所得税费用	1,064,609,323.06

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。

## 55、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	3,456,150,486.21	11,952,118,254.75
利息收入	169,464,104.73	99,679,291.55
物业收取的水电费	64,963,772.32	68,899,408.68
收到政府补助款	6,556,036.23	17,923,529.97
其他	83,479,615.98	12,566,990.56
合计	3,780,614,015.47	12,151,187,475.51

## (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	2,851,495,143.38	11,210,059,232.35
管理费用、销售费用	700,973,376.44	647,842,341.38
其他	94,038,651.80	97,702,372.89
合计	3,646,507,171.62	11,955,603,946.62

## (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	3,831,205,307.15	7,290,078,610.25
取得子公司及其他营业单位取得的现金净额	914,877.50	2,980,819,558.52
合计	3,832,120,184.65	10,270,898,168.77

## (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	9,830,903,702.01	6,982,957,188.61
合计	9,830,903,702.01	6,982,957,188.61

## (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	1,056,634,737.50	423,719,173.83
合计	1,056,634,737.50	423,719,173.83

## (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	1,808,427,396.02	740,287,387.15
其他	14,567,645.68	-
合计	1,822,995,041.70	740,287,387.15

## 56. 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	2,556,093,484.46	2,509,314,563.80
加：资产减值准备	474,105,662.74	5,467,208.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,061,900.12	26,265,996.15
使用权资产摊销	10,443,769.51	
无形资产摊销	2,631,872.02	1,790,362.42
长期待摊费用摊销	6,679,935.90	6,030,244.15
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）	-38,019.04	377,691.55

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-186,426,239.67	-92,367,254.12
财务费用（收益以“-”号填列）	929,820,964.68	886,006,353.42
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,754,322,408.80	-929,692,385.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-188,520,886.19	152,242,546.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-66,769,324.93	-169,299,416.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,755,622,781.47	-4,675,205,801.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	552,174,574.51	1,144,334,099.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,923,430,498.06	8,128,507,865.11
其他	80,821,511.69	67,585,309.06
经营活动产生的现金流量净额	8,114,810,076.53	7,061,357,381.55
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98
减：现金的期初余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
现金及现金等价物净增加额	-5,044,302,189.77	3,109,792,044.06

**(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	24,835,130.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	814,597.89
取得子公司支付的现金净额	24,020,532.11

其他说明:无

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(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	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98
其中：库存现金	162,105.20	113,128.75
可随时用于支付的银行存款	14,185,246,294.01	19,229,597,460.23
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98

其他说明：

□适用 √不适用

**57、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

处置嘉兴经房置业有限公司股权 205,477.96 元资本公积转当期损益。

**58、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
货币资金	291,753,837.83	提供按揭担保的保证金等
应收账款	7,429,148.27	用于质押取得贷款
存货	16,064,843,285.44	用于抵押取得贷款
固定资产	198,741,243.08	用于抵押取得贷款
投资性房地产	1,386,742,277.87	用于抵押取得贷款
长期股权投资	2,111,106,081.47	用于质押取得贷款
合计	20,060,615,873.96	/

其他说明：

注1：于2019年12月31日，本集团之账面价值为人民币16,064,843,285.44元存货用于取得抵押借款；账面价值为人民币1,386,742,277.87元的投资性房地产用于取得抵押借款；账面价值为人民币198,741,243.08元的固定资产用于取得抵押借款。

注2：于2019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2,111,106,081.47元，用于取得质押借款。

注3：于2019年12月31日，本集团之账面价值为人民币291,753,837.83元的货币资金为所有权受限的货币资金。

注4：于2019年12月31日，本集团已质押应收账款人民币7,429,148.27元用于取得借款。本集团将其在借款期间因将特定抵押物出租而对其交易对手已产生及将产生的全部租金收入，及其在特定期间就其所管理的全部特定物业管理区域所享有的收取物业管理费权利，设定以债权人作为权利人的质权。

**59、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	1,635,271.00	其他收益	1,635,271.00
税收补助	1,307,626.71	其他收益	1,307,626.71
失业稳岗补贴	712,439.11	其他收益	712,439.11
其他	62,079.41	其他收益	62,079.41
陆家嘴功能区财政补助	2,616,000.00	营业外收入	2,616,000.00
东城区政府奖励金	140,000.00	营业外收入	140,000.00
稳岗补助	82,620.00	营业外收入	82,620.00
合计	6,556,036.23		6,556,036.23

## (2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

## 60、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

## (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	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	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
天津信和立川置业有限公司	2019年11月12日	15,000,000.00	30	购买	2019年11月12日	实施控制	6,816.24	-1,775,830.79

其他说明：

2017年度，本集团之子公司沈阳信达理想置业有限公司出资现金人民币15,000,000.00元与天津市立川置业有限公司共同成立天津信和立川置业有限公司，沈阳信达置业持有50%股权。

2019年度，本集团之子公司沈阳信达理想置业有限公司以现金人民币15,000,000.00元取得天津信和立川置业有限公司30%股权。公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并天津信和立川置业有限公司。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	天津信和立川置业有限公司
--现金	15,000,000.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	15,584,852.57
合并成本合计	30,584,852.57
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	24,935,764.11
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	5,649,088.46

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	天津信和立川置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	911,474,306.77	856,568,217.46
货币资金	814,597.89	814,597.89
应收款项	371,978.96	371,978.96
存货	910,012,060.99	848,346,048.81
固定资产	127,656.71	117,185.13
无形资产	20,869.38	4,154.86
商誉		6,787,108.97
其他流动资产	127,142.84	127,142.84
负债：	880,304,601.63	864,888,098.58
应付款项	864,888,098.58	864,888,098.58
递延所得税负债	15,416,503.05	
净资产	31,169,705.14	-8,319,881.12
减：少数股东权益		
取得的净资产	31,169,705.14	-8,319,881.12

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

公允价值由评估确定。

**(4). 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且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
天津信和立川置业有限公司	0.00	15,584,852.57	15,584,852.57	按评估报告确认	0.00

**(5). 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

**(6). 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

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

2019年1月本集团之子公司浙江信达地产有限公司出资人民币91,120,677.78元投资于嘉兴市秀湖置业有限公司，注册资本人民币111,111,111.11元，资本公积人民币9,566.67元。本集团持有82%股份，本集团可以对其实施控制。

2019年12月本集团之子公司上海华实置业有限公司注销。

#### 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%	16,603,151.09	-	139,433,559.36
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10.00%	31,879,072.16	220,000,000.00	46,534,620.61
宁波坤安投资有限公司	25.00%	-39.94	-	19,990,810.07
杭州信达地产有限公司	20.00%	52,887,340.68	-	25,014,400.73
芜湖万科信达房地产有限公司	49.00%	132,280,002.33	111,275,888.19	196,419,285.96
安徽信万华房地产开发有限公司	50.00%	-8,261,549.92	-	135,186,660.12
合肥中环融城置业有限公司	30.00%	-2,606,666.56	-	41,306,260.10
合肥中环亿城置业有限公司	30.00%	-384,073.72	-	30,188,511.27
青岛坤泰置业有限公司	40.00%	-6,489,334.92	-	12,548,133.46
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00%	-28,413,837.64	-	-136,151,275.16
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00%	1,187,364.03	-	45,225,902.12

合肥环美房地产发展有限公司	18.00%	-2,887,468.33	-	42,592,690.60
合肥家天下置业有限公司	18.63%	7,486,169.43	-	37,455,956.21
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00%	-36,832,876.59	-	169,718,902.34
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	26,083,970.05	-	-7,772,469.60
淮矿万振置业有限责任公司	40.00%	10,235,306.05	16,000,000.00	60,071,351.67
淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	40.00%	20,821,386.76	-	-25,589,095.34
嘉兴市秀湖置业有限公司	18.00%	-4,467,531.49	-	15,534,568.51
马鞍山信安企业管理有限责任公司	20.00%	-1,913,758.06	-	-2,019,051.93
天津信和立川置业有限公司	20.00%	-355,166.16	-	5,878,774.87
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35.00%	33,581,650.90	-	35,401,887.95
淮矿安徽物业服务有限责任公司	40.00%	228,585.17	1,600,000.00	3,227,510.86

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
芜湖东方蓝海置业有限公司	1,309,805,688.73	2,370,010.08	1,312,175,698.81	966,754,013.08		966,754,013.08	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
芜湖万科信达房地产有限公司	1,256,382,757.82	17,919,854.01	1,274,302,611.83	873,446,926.19		873,446,926.19	2,225,115,820.42	95,817,706.53	2,320,933,526.95	1,960,642,437.19	2,300,943.20	1,962,943,380.39
绍兴信达建设开发有限公司	712,572,927.25	65,883.24	712,638,810.49	296,419,230.31		296,419,230.31	732,978,499.14	157,436.50	733,135,935.64	366,478,000.50		366,478,000.50

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
芜湖东方蓝海置业有限公司	845,487,788.55	146,328,016.12	146,328,016.12	-101,873,606.81	898,349,392.97	144,272,966.80	144,272,966.80	-182,673,424.79
芜湖万科信达房地产有限公司	1,135,639,098.20	269,959,188.42	269,959,188.42	-267,630,238.74	752,125,092.73	178,965,568.36	178,965,568.36	118,423,366.48
绍兴信达建设开发有限公司	204,841,100.70	49,561,645.04	49,561,645.04	130,277,266.95	518,573,424.42	67,903,948.04	67,903,948.04	-441,122,235.97

上述重要非全资子公司的主要财务信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额。



## (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	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发	40.7		权益法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	50		权益法
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50		权益法
广州启创置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	60		权益法
合肥瑞钰置业有限公司	合肥市	合肥市	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	广州启创置业有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司
流动资产	18,560,191,414.93	7,625,302,632.92	2,050,073,689.98	16,526,740,587.91	8,217,839,504.63	895,029,396.91
非流动资产	327,306,654.03	2,181,405.21	312,907.90	192,394,084.57	32,706,960.23	
资产合计	18,887,498,068.96	7,627,484,038.13	2,050,386,597.88	16,719,134,672.48	8,250,546,464.86	895,029,396.91
流动负债	11,637,513,933.84	2,391,748,564.94	649,980,791.21	12,388,269,766.71	3,264,123,805.26	396,074,063.68
非流动负债	6,334,500,000.00	4,275,000,000.00	910,000,000.00	3,385,500,000.00	4,600,000,000.00	
负债合计	17,972,013,933.84	6,666,748,564.94	1,559,980,791.21	15,773,769,766.71	7,864,123,805.26	396,074,063.68
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	915,484,135.12	960,735,473.19	490,405,806.67	945,364,905.77	386,422,659.60	498,955,333.23
按持股比例计算的净资产份额	457,742,067.56	576,441,283.91	245,202,903.34	472,682,452.88	231,853,595.76	249,477,666.62
调整事项	-127,106,780.66	19,123,613.69	-13,006,975.33	-114,491,400.65	13,313,053.82	-250,435.12
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对合营企业权益投资的账面价值	330,635,286.90	595,564,897.60	232,195,928.01	358,191,052.23	245,166,649.58	249,227,231.50
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入		3,007,004,692.65				
财务费用						
所得税费用						
净利润	-30,714,845.65	576,384,671.00	-9,594,193.33	-22,031,113.79	-45,958,274.55	-1,044,666.77
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-30,714,845.65	576,384,671.00	-9,594,193.33	-22,031,113.79	-45,958,274.55	-1,044,666.77
本年度收到的来自合营企业的						

---

股利						
----	--	--	--	--	--	--



## (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	
	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	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	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
流动资产	1,346,517,824.53	3,260,055,962.21	478,810,566.45	2,987,903,084.93
非流动资产	4,150,830.39	22,326,558.31	47,682.64	20,949,801.42
资产合计	1,350,668,654.92	3,282,382,520.52	478,858,249.09	3,008,852,886.35
流动负债	1,033,591,558.33	2,854,843,054.73	19,462,735.97	2,593,996,454.92
负债合计	1,033,591,558.33	2,854,843,054.73	19,462,735.97	2,593,996,454.92
归属于母公司股东权益	317,077,096.59	427,539,465.79	459,395,513.12	414,856,431.43
按持股比例计算的净资产份额	129,050,378.31	213,769,732.89	183,758,205.25	207,428,215.72
调整事项	20,009,550.03	81,219,623.05		110,832,223.82
—内部交易未实现利润	20,009,550.03	81,219,623.05		110,832,223.82
对联营企业权益投资的账面价值	149,059,928.34	294,989,355.94	183,758,205.25	318,260,439.54
营业收入	855,977,811.55	1,230,555,127.38	409,402.68	833,884,601.75
净利润	127,748,424.37	116,157,660.14	577,369.31	177,279,655.60
综合收益总额	127,748,424.37	116,157,660.14	577,369.31	177,279,655.60
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	51,218,125.39	0.00	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	567,390,481.08	229,487,696.96
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	215,026,735.20	-48,165,550.33
—综合收益总额	215,026,735.20	-48,165,550.33

联营企业：		
投资账面价值合计	655,399,120.16	746,927,366.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	30,604,327.04	102,649,478.44
--综合收益总额	30,604,327.04	102,649,478.44

## (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	2019年12月31日		2018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	3,168,325,115.58	3,168,325,115.58	583,635,544.13	583,635,544.13
其他非流动金融资产	504,378,094.86	504,378,094.86	1,848,341,674.43	1,848,341,674.43
合营公司之权益	168,605,205.80	168,605,205.80	-	-
合计	3,841,308,416.24	3,841,308,416.24	2,431,977,218.56	2,431,977,218.56

本集团 2019 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为 208,714,584.40 元（2018 年：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	2019 年		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	14,477,162,366.41	14,477,162,366.41
交易性金融资产	3,867,475,499.83	-	3,867,475,499.83
应收票据	-	24,000,000.00	24,000,000.00
应收账款	-	308,503,930.21	308,503,930.21
其他应收款	-	1,128,205,144.98	1,128,205,144.98
其他流动资产	-	2,866,219,021.08	2,866,219,021.08
一年内到期的非流动资产	-	785,899,459.56	785,899,459.56
债权投资	-	5,529,607,776.05	5,529,607,776.05
长期应收款	-	32,503,340.05	32,503,340.05
其他非流动金融资产	636,466,610.07	-	636,466,610.07
其他非流动资产	-	1,057,763.26	1,057,763.26
合计	4,503,942,109.90	25,153,158,801.60	29,657,100,911.50

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	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	19,547,861,559.50	19,547,861,559.50
交易性金融资产	1,825,994,831.14	-	1,825,994,831.14
应收票据及应收账款	-	23,587,246.22	23,587,246.22
应收账款	-	286,345,668.93	286,345,668.93
其他应收款	-	1,551,380,779.43	1,551,380,779.43
其他流动资产	-	2,751,122,622.95	2,751,122,622.95
一年内到期的非流动资产	-	204,831,624.33	204,831,624.33
债权投资	-	1,964,355,930.93	1,964,355,930.93
长期应收款	-	33,598,194.24	33,598,194.24
其他非流动金融资产	1,896,521,039.09	-	1,896,521,039.09
其他非流动资产	-	2,286,459.50	2,286,459.50
合计	3,722,515,870.23	26,365,370,086.03	30,087,885,956.26

单位：元币种：人民币

金融负债	2019 年	2018 年
	以摊余成本计量的金融负债	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	500,145,000.00	
应付票据		10,000,000.00
应付账款	4,510,495,029.10	4,199,826,081.48
其他应付款	6,336,164,066.57	5,426,903,326.62

一年内期的非流动负债	13,150,617,825.33	16,403,106,957.63
长期借款	8,643,652,075.65	12,168,068,320.67
应付债券	12,691,609,170.03	7,928,133,301.38
长期应付款	1,166,881,892.40	4,984,341,250.10
合计	46,999,565,059.08	51,120,379,237.88

## 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、应收账款、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，本集团对应收账款、其他流动资产及债权投资余额进行持续监控，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。

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

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 2019 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 27.58%（2018 年 12 月 31 日：27.12%）和 63.58%（2018 年 12 月 31 日：50.07%）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。

#### 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。

### 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：

2019 年：

单位：元币种：人民币

	合计	1 年以内	1-5 年	5 年以上
短期借款	505,176,500.00	505,176,500.00	-	-
应付账款	4,510,495,029.10	4,510,495,029.10	-	-
其他应付款	6,336,164,066.57	6,336,164,066.57	-	-
长期借款	9,976,369,227.39	567,471,992.39	8,473,195,495.00	935,701,740.00
租赁负债	64,439,058.65		62,777,572.25	1,661,486.40
应付债券	14,261,949,358.23	695,899,890.21	13,082,484,065.24	483,565,402.78
长期应付款	1,327,728,131.24	98,274,647.10	1,203,303,484.14	26,150,000.00
一年内到期的非流动负债	13,691,765,934.58	13,691,765,934.58	-	-
合计	50,674,087,305.76	26,405,248,059.95	22,821,760,616.63	1,447,078,629.18

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	10,000,000.00	10,000,000.00		
应付账款	4,199,826,081.48	4,199,826,081.48	-	-
其他应付款	5,489,882,732.50	5,489,882,732.50	-	-
长期借款	14,047,092,489.02	762,494,007.71	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	6,010,977,423.19	612,374,160.73	5,372,453,262.46	26,150,000.00
一年内到期的非流动负债	17,055,103,484.87	17,055,103,484.87	-	-
合计	55,605,628,859.67	28,531,311,778.07	26,373,858,112.43	700,458,969.17

## 利率风险

本集团面临的市场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%	-63,322,865.56	-63,322,865.56	-68,878,666.67	-68,878,666.67
一年内到期的非流动负债	增加 1%	-1,611,205.56	-1,611,205.56	-5,065,916.67	-5,065,916.67
长期借款	减少 1%	63,322,865.56	63,322,865.56	68,878,666.67	68,878,666.67
一年内到期的非流动负债	减少 1%	1,611,205.56	1,611,205.56	5,065,916.67	5,065,916.67

## 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
<b>一、持续的公允价值计量</b>		186,500,000.00	4,317,442,109.90	4,503,942,109.90
(一) 交易性金融资产		186,500,000.00	3,680,975,499.83	3,867,475,499.83
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		186,500,000.00	3,680,975,499.83	3,867,475,499.83
(1) 债务工具投资			3,679,621,434.66	3,679,621,434.66
(2) 权益工具投资			1,354,065.17	1,354,065.17
(3) 衍生金融资产		186,500,000.00	-	186,500,000.00

(二) 其他债权投资			636,466,610.07	636,466,610.07
持续以公允价值计量的资产总额		186,500,000.00	4,317,442,109.90	4,503,942,109.90

衍生金融资产为理财产品

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

以下是本集团除租赁负债以及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：

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
交易性金融资产	3,632,022,753.00	3,867,475,499.83	1,780,522,753.00	1,825,994,831.14
其他非流动金融资产	630,500,000.00	636,466,610.07	1,887,000,000.00	1,896,521,039.09

管理层已经评估了货币资金、应收账款、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。2019年12月31日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

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

## 十二、 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	55.45	55.45

企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√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、12“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
信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司	同受最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	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	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	重要子公司的少数股东
浙江新永信投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	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
合肥万科企业有限公司	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
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
淮南矿业（集团）有限责任公司（注1）	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司（注1）	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司（注1）	其他关联方
上海禾矜房地产开发有限公司	其他关联方
上海兴闾房地产开发有限公司	其他关联方
淮矿健康养老服务有限责任公司（注1）	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司	其他关联方

其他说明

注1：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	8,602,373.83	49,337,020.73
杭州滨江房产集团股份有限公司	策划服务费	2,000,000.00	47,169,811.30
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费	63,419,322.15	42,895,533.56
中国金谷国际信托有限责任公司	信托业保障基金	9,330,000.00	
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	3,024,285.08	19,285,092.65
幸福人寿保险股份有限公司	保险费	8,778,163.82	8,710,990.28
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	5,849,056.60	3,226,415.10
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	管理费	1,368,750.00	
北京未来创客科技有限责任公司	写字楼招商服务费	1,316,256.35	3,617,916.75
淮南矿业（集团）有限责任公司	电费	25,585.61	
合肥万科企业有限公司	管理咨询费	8,735,849.06	
泰州华侨城有限公司	管理咨询费	3,018,867.92	
中国金谷国际信托有限责任公司	购买公益信托	250,000.00	
中国金谷国际信托有限责任公司	债券建档费	115,000.00	

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	840,000.00	19,353,418.13
中国信达资产管理股份有限公司	监管费	23,582,503.22	14,908,006.26
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	283,018.87	
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务费	15,386,215.90	
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	8,938,153.78	2,383,647.78
信达投资有限公司	咨询服务费	1,061,320.75	
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	物业服务费		85,439.62
浙江新永信投资发展有限公司	物业服务费		21,762.15
宁波广盛房地产有限公司	管理咨询费	5,156,416.08	
淮南矿业（集团）有限责任公司	物业服务费	326,400.00	
淮南矿业（集团）有限责任公司	委托代理费	18,413,702.62	
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	13,372,641.56	
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	10,526,037.74	

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	13,433,809.94	15,130,986.72
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,746,927.92	4,656,212.38
淮南东华实业（集团）有限责任公司	商业地产	163,020.00	353,562.00
安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	986,973.01	164,244.36
淮矿健康养老服务有限责任公司	商业地产	296,962.39	

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	46,857.12	45,600.00
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	2,768.07	

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（注1）	470,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	否
芜湖保信房地产开发有限公司（注2）	78,400,000.00	2018年1月3日	2019年5月21日	是
芜湖保信房地产开发有限公司（注3）	300,811,000.00	2018年7月31日	2019年5月13日	是
武汉中城长信置业有限公司	588,000,000.00	2019年10月25日	2021年8月2日	否
杭州信达奥体置业有限公司	1,000,000,000.00	2019年9月11日	2020年9月10日	否
杭州信达奥体置业有限公司	207,000,000.00	2019年11月26日	2020年11月26日	否
杭州信达奥体置业有限公司	243,000,000.00	2019年10月31日	2021年10月30日	否
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2019年11月15日	2021年11月14日	否
合肥字信龙置业有限公司（注4）	25,000,000.00	2019年4月26日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司（注5）	30,000,000.00	2019年5月20日	2022年4月20日	否
合肥字信龙置业有限公司（注6）	35,000,000.00	2019年6月26日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司（注7）	25,000,000.00	2019年7月24日	2022年4月24日	否
合肥字信龙置业有限公司（注8）	35,000,000.00	2019年7月31日	2022年3月31日	否
合肥字信龙置业有限公司	70,000,000.00	2019年4月29日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	100,000,000.00	2019年5月16日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	18,000,000.00	2019年5月28日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	12,000,000.00	2019年5月30日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	105,000,000.00	2019年6月28日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	70,000,000.00	2019年7月23日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	45,000,000.00	2019年4月30日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	20,000,000.00	2019年5月31日	2022年4月26日	否
合肥字信龙置业有限公司	20,000,000.00	2019年6月1日	2022年4月26日	否

合肥宇信龙置业有限公司	68,500,000.00	2019年7月10日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	100,000,000.00	2019年12月25日	2022年4月26日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2020年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2021年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2021年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2022年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	255,000,000.00	2019年9月18日	2022年9月16日	否
合肥瑞钰置业有限公司	30,000,000.00	2019年11月28日	2022年9月16日	否
广州启创置业有限公司 (注9)	420,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
广州启创置业有限公司	5,292,639.65	2019年10月28日	2020年10月28日	否
广州启创置业有限公司	26,107,920.00	2019年11月28日	2020年11月28日	否
广州启创置业有限公司	5,617,260.00	2019年12月20日	2020年12月20日	否
广州启创置业有限公司	30,136,740.00	2019年12月27日	2020年12月27日	否

注1：于2019年12月31日，该笔担保余额人民币175,000,000.00元。

注2：该笔担保于2019年5月21日提前到期。

注3：该笔担保于2019年5月13日提前到期。

注4：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币24,800,000.00元。

注5：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币29,800,000.00元。

注6：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币34,800,000.00元。

注7：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币24,800,000.00元

注8：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币34,800,000.00元。

注9：截止2019年12月31日，该笔担保余额为人民币225,000,000.00元。

注：于2019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330,635,286.90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135,470,794.57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零元及上海泰瓴置业有限公司长期股权投资账面价值人民币零元的股权，用于质押以协助该等合营企业取得质押借款，股权质押担保金额以股权账面价值为限。

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	2018年2月9日	2020年8月9日	否
信达投资有限公司	700,000,000.00	2019年1月25日	2020年8月9日	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2019年1月29日	2020年8月9日	否
信达投资有限公司	45,000,000.00	2019年7月2日	2021年7月1日	否
信达投资有限公司	105,000,000.00	2019年1月31日	2021年1月30日	否
合肥新都会投资管理有限公司 (注1)	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 (注2)	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	240,000,000.00	2019年11月15日	2021年11月14日	否

公司（注3）				
北京中盛富通投资有限公司（注4）	490,000,000.00	2019年3月13日	2021年3月12日	否
芜湖金龙投资发展有限公司（注5）	92,000,000.00	2019年8月30日	2020年12月21日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	108,000,000.00	2017年12月7日	2019年12月6日	是
芜湖金龙投资发展有限公司	10,500,000.00	2016年11月18日	2019年5月31日	是
北京中盛富通投资有限公司	294,000,000.00	2016年4月18日	2019年4月18日	是
北京中盛富通投资有限公司	71,540,000.00	2018年8月13日	2019年12月8日	是
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	是
淮南矿业（集团）有限责任公司	500,000,000.00	2017年4月21日	2019年1月27日	是
信达投资有限公司（注6）	200,000,000.00	2019年6月27日	2020年4月26日	否
信达投资有限公司（注7）	270,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月1日	否
信达投资有限公司（注8）	180,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月1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	是
信达投资有限公司	440,000,000.00	2015年12月28日	2020年12月27日	否
信达投资有限公司	482,000,000.00	2019年12月27日	2021年12月27日	否

注1：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币30,600,000.00元。

注2：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币22,400,000.00元。

注3：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币88,000,000.00元。

注4：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币433,650,000.00元。

注5：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币52,000,000.00元。

注6：本年签署变更协议，担保人由淮南矿业（集团）有限责任公司变更为信达投资有限公司。

注7：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币210,000,000.00元。本年签署变更协议，担保人由淮南矿业（集团）有限责任公司变更为信达投资有限公司。

注8：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币140,000,000.00元。本年签署变更协议，担保人由淮南矿业（集团）有限责任公司变更为信达投资有限公司。

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				
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	已归还
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	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	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	期末余额11.18亿元

合肥万科企业有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	期末余额 11.18 亿元
金地（集团）股份有限公司	285,618,457.60	2018年8月6日	2020年8月6日	期末余额 2.77 亿元
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24日	期末余额 0.56 亿元
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	期末余额 1.98 亿元
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	期末余额 1.48 亿元
南洋商业银行（中国）有限公司	17,068,881.93	2019年7月19日	2021年7月19日	
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	2015年9月6日	2019年11月19日	已归还
中国信达资产管理股份有限公司	430,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	期末余额 2.84 亿元
中国信达资产管理股份有限公司	50,000,000.00	2018年8月24日	2019年8月28日	已归还
中国信达资产管理股份有限公司	470,000,000.00	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	20,380,000.00	2018年9月30日	2019年8月28日	已归还
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	期末余额 0.2 亿元
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	已归还
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	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	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	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	398,540,852.45	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	3,271,200.00	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	51,272,727.26	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	705,000.00	2018年9月14日	2021年9月21日	
天津市立川置业有限公司	1,000,000.00	2017年10月19日	随借随还	
天津市立川置业有限公司	3,000,000.00	2018年1月19日	随借随还	



天津市立川置业有限公司	6,000,000.00	2018年4月17日	随借随还	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	13,500,000.00	2019年1月1日	2019年5月31日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	400,000,000.00	2019年11月27日	随借随还	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	2019年12月19日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	50,000,000.00	2019年12月20日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	75,000,000.00	2019年12月24日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	25,000,000.00	2019年12月26日	随借随还	
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	22,680,000.00	2018年9月18日	2020年9月17日	
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	90,131,621.40	2018年11月6日	2020年11月5日	
拆出				
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	34,409,992.17	2017年12月21日	2019年2月27日	已收回
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	已收回
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	已收回
合肥宇信龙置业有限公司	400,408,530.98	2019年2月1日	随借随还	已收回
武汉中城长信置业有限公司	1,499,100,000.00	2019年7月26日	2020年3月31日	期末余额7.37亿
合肥瑞钰置业有限公司	122,333,949.00	2019年12月31日	随借随还	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	2015年2月1日	无固定到期日	期末余额0.85亿元
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2017年5月16日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	11,000,000.00	2017年6月1日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	2018年1月2日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2018年2月9日	2021年5月13日	
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	已收回
上海泰瓴置业有限公司	272,744,410.83	2019年2月27日	2021年2月26日	
上海泰瓴置业有限公司	384,627,724.97	2019年5月30日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	35,372,275.03	2019年5月30日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	25,200,000.00	2019年6月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	254,800,000.00	2019年6月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	36,400,000.00	2019年8月6日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	3,600,000.00	2019年8月6日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	518,700,000.00	2019年8月29日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	51,300,000.00	2019年8月29日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	63,700,000.00	2019年10月24日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	6,300,000.00	2019年10月24日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	2,093,000,000.00	2019年11月28日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	207,000,000.00	2019年11月29日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	127,400,000.00	2019年12月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	12,600,000.00	2019年12月19日	2021年5月14日	
上海兴闳房地产开发有限公司	407,000,000.00	2018年1月2日	2019年1月26日	已收回
上海兴闳房地产开发有限公司	113,000,000.00	2018年2月8日	2019年1月26日	已收回
上海禾矜房地产开发有限公司	425,000,000.00	2018年1月2日	2019年1月26日	已收回

上海禾矜房地产开发有限公司	210,000,000.00	2018年2月8日	2019年1月26日	已收回
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	
宁波广盛房地产有限公司	206,000,000.00	2018年5月24日	2020年7月26日	
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	
宁波广盛房地产有限公司	104,250,000.00	2018年5月24日	随借随还	
宁波广盛房地产有限公司	40,000,000.00	2019年7月18日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	2018年12月20日	随借随还	已收回
杭州信达奥体置业有限公司	900,000,000.00	2019年7月1日	随借随还	已收回
合肥融创政新置业有限公司	786,009,636.77	2018年6月21日	随借随还	期末余额7.72亿
合肥融创政新置业有限公司	31,877,638.15	2016年5月6日	随借随还	已归还
合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00	2018年6月8日	随借随还	期末余额2.14亿元
合肥瑞钰置业有限公司	862,001,847.00	2019年7月3日	随借随还	期末余额1.50亿元
苏州金相房地产开发有限公司	5,000,000.00	2019年6月20日	2022年6月19日	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2019年8月26日	2022年8月25日	
苏州金相房地产开发有限公司	1,000,000.00	2019年9月26日	2022年9月25日	
苏州金相房地产开发有限公司	70,000,000.00	2019年10月17日	2022年10月16日	
苏州金相房地产开发有限公司	18,500,000.00	2019年12月19日	2022年12月18日	
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	
海南幸福城投资有限公司	4,000,000.00	2019年4月3日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019年9月25日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019年12月30日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	75,573,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	
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	
天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	2018年4月27日	2019年11月12日	并表收回
天津信和立川置业有限公司	66,917,500.00	2019年11月13日	2019年11月12日	并表收回

## (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	1,324.87	1051.25

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

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	2019 年	2018 年
资金拆入利息				
宁波达泰投资和或企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	136,450,471.70	259,350,283.02
泰州华侨城有限公司	拆借利息	协议定价	74,639,913.99	72,144,978.03
合肥万科企业有限公司	拆借利息	协议定价	74,766,561.71	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	238,378,533.42	66,962,579.77
上海东方蓝海置业有限公司	拆借利息	协议定价	47,373,333.33	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	25,392,973.73	14,712,002.67
金地(集团)股份有限公司	拆借利息	协议定价	33,939,649.17	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	454,906.13	3,524,198.11
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
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆借利息	协议定价	241,335.62	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
杭州信达奥体置业有限公司	拆借利息	协议定价	2,217,291.66	
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	拆借利息	协议定价	10,315,074.44	
天津市立川置业有限公司	拆借利息	协议定价	84,490.74	
资金拆出利息				
杭州信达奥体置业有限公司	拆借利息	协议定价	26,488,469.60	93,658,280.92
上海泰瓴置业有限公司	拆借利息	协议定价	134,729,662.01	73,886,706.88
上海禾矜房地产开发有限责任公司	拆借利息	协议定价	2,928,721.17	46,828,092.28
上海兴闳房地产开发有限责任公司	拆借利息	协议定价	5,270,859.60	38,804,821.76
合肥融创政新置业有限公司	拆借利息	协议定价	61,900,722.62	34,581,636.78
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	706,929.61	23,457,560.89
芜湖保信房地产开发有限责任公司	拆借利息	协议定价	-	18,890,946.37
宁波广盛房地产有限公司	拆借利息	协议定价	42,985,685.31	17,105,129.72
海南幸福城投资有限公	拆借利息	协议定价	12,370,571.44	10,539,782.64

司				
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	拆借利息	协议定价	-	9,923,288.81
合肥融创西飞置业有限公司	拆借利息	协议定价	9,357,822.32	9,353,323.51
沈阳德利置业有限公司	拆借利息	协议定价	-	8,664,234.28
金海湖新区和盛置业有限公司	拆借利息	协议定价	16,808,077.83	7,367,924.53
芜湖嘉合置业有限公司	拆借利息	协议定价	-	6,593,145.63
天津信和立川置业有限公司	拆借利息	协议定价	4,429,380.25	4,765,277.78
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	4,132,288.37	4,452,502.62
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆借利息	协议定价	8,207,547.17	3,552,856.03
合肥宇信龙置业有限公司	拆借利息	协议定价	17,423,771.44	1,001,740.47
武汉中城长信置业有限公司	拆借利息	协议定价	43,614,863.01	-
合肥瑞钰置业有限公司	拆借利息	协议定价	26,361,029.36	-
苏州金相房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	2,146,069.19	-

## 其他关联方交易

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年
南洋商业银行（中国）有限公司	理财收益	35,412,786.44	62,894,767.90
南洋商业银行（中国）有限公司	银行存款利息收入	10,698,782.91	24,332,714.45
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	834,110.71	8,749,640.45
淮南矿业集团财务有限公司	银行存款利息收入	776,568.24	5,368,364.29

## 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	中国金谷国际信托有限责任公司	115,000.00		-	-
预付账款	芜湖万科万东房地产有限公司			6,937,020.73	
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	2,221,482.34		1,983,743.81	
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	105,598.70		105,598.70	
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	1,079,138.74		1,479,138.74	
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	1,187,075.44		-	

应收账款	淮南东华实业（集团） 有限责任公司	182,230.85		182,230.85	
应收账款	宁波广盛房地产有限 公司	5,465,801.04			
应收账款	金海湖新区和盛置业 有限公司	2,848,621.42			
应收账款	信达投资有限公司			1,440,251.58	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产 开发有限公司	2,263,405.00		2,263,405.00	
其他应收款	宁波广盛房地产有限 公司	30,250,000.00		30,250,000.00	
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		2,000,000.00	
其他应收款	淮南东华实业（集团） 有限责任公司	26,231.56			
其他应收款	中国金谷国际信托有 限责任公司	9,330,000.00			
其他应收款	芜湖万科万东房地产 有限公司	437,279,441.96		668,962,571.25	
其他应收款	合肥融创政新置业有 限公司	51,010.64		39,265.46	
其他应收款	中国信达资产管理股 份有限公司	80,740.80			
其他应收款	海南幸福城投资有限 公司	866,944.57		866,944.57	
一年内到期的 非流动资产	金海湖新区和盛置业 有限公司	9,011,438.69			
一年内到期的 非流动资产	上海泰瓴置业有限公 司			162,567,777.84	
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			40,720,289.82	
其他流动资产	合肥融创政新置业有 限公司	885,226,960.48		880,459,996.92	
其他流动资产	合肥融创西飞置业有 限公司	213,527,256.45		253,339,522.92	
其他流动资产	合肥瑞钰置业有限公 司	272,619,084.53			
其他流动资产	武汉中城长信置业有 限公司	736,859,325.59			
其他流动资产	杭州滨江房产集团股 份有限公司	212,466,027.39		203,766,027.39	
其他流动资产	杭州信达奥体置业有 限公司			450,000,000.00	
其他流动资产	宁波广盛房地产有限 公司			408,381,437.51	
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公 司			160,837,777.78	
其他流动资产	合肥宇信龙置业有限 公司			144,624,984.90	
其他流动资产	天津信和立川置业有 限公司			55,032,500.00	
其他流动资产	长春信达丰瑞房地产			27,092,188.27	

	开发有限公司				
其他流动资产	芜湖保信房地产开发有限公司			46,513,740.00	
其他流动资产	沈阳德利置业有限公司			3,757,363.64	
债权投资	上海泰瓴置业有限公司	4,411,987,355.63		14,957,280.74	
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	98,274,833.34			
债权投资	宁波广盛房地产有限公司	463,946,263.93			
债权投资	海南幸福城投资有限公司	160,459,926.13		138,447,120.40	
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	84,529,397.02		104,649,171.32	
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00		127,252,358.49	
债权投资	上海禾矜房地产开发有限公司			636,693,333.35	
债权投资	上海兴闳房地产开发有限公司			521,386,666.63	
交易性金融资产	南洋商业银行（中国）有限公司			702,056,849.32	
交易性金融资产	信达澳银基金管理有限公司	10,000,000.00			
交易性金融资产	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	140,000,000.00			

## (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
预收账款	幸福人寿保险股份有限公司	1,187,523.00	
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	1,283,709.00	
合同负债	中国信达资产管理股份有限公司	51,823,106.30	51,823,106.30
合同负债	幸福人寿保险股份有限公司		150,222.00
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	428,713.10	493,517.67
应付账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	1,482,433.90	1,779,063.00
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
应付账款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,368,750.00	
应付账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	4,334,082.94	
应付账款	北京未来创客科技有限责任公司		1,554,716.98
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	209,230,000.00	45,574,900.00
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	250,000,000.00	
其他应付款	芜湖万科万东房地产有限公司	160,000.00	160,000.00
其他应付款	合肥万科企业有限公司	1,117,527,554.11	1,159,217,441.10
其他应付款	泰州华侨城有限公司	1,118,358,789.72	1,160,048,676.71
其他应付款	广州启创置业有限公司	1,248,000,000.00	

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	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	110,248,498.00	
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	320,896,374.61	144,500,000.00
其他应付款	沈阳德利置业有限公司	36,467,414.46	
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	
其他应付款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	177,351.69	3,581,631.68
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	杭州滨江房产集团股份有限公司	2,000,000.00	
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	1,509,784.43	
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	600,000,000.00	
其他应付款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	124,064,429.88	
其他应付款	天津市立川置业有限公司	11,484,583.33	
其他应付款	金地（集团）股份有限公司	288,928,197.60	297,618,457.60
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司		704,353,602.15
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司		13,660,890.41
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
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	1,277,137,479.59	191,357,136.02
一年内到期的非流动负债	淮南矿业集团财务公司	14,658,753.63	5,000,000.00
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)		3,007,177,500.00
长期借款	南洋商业银行（中国）有限公司	17,106,718.49	
长期借款	淮南矿业集团财务公司	388,000,000.00	402,385,160.43
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	781,830,584.32	2,426,325,879.77
长期应付款	上海东方蓝海置业有限公司		601,613,333.33
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	13,303,482.20	13,303,482.20

## 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 1,784,602,171.67 元，存放在淮南矿业集团财务有限公司资金 67,884,041.09 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

	2019 年	2018 年
已签约但未拨备		
已签订的正在或准备履行的建安合同	4,484,736,213.63	5,468,463,937.53
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	56,312,865.60	
合计	4,541,049,079.23	5,468,463,937.53

## 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

截止 2019 年 12 月 31 日，本集团个别附属公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。依据涉诉事项目前进展情况及外部法务咨询结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

## (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 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 83.97 亿元（2018 年度：人民币 92.94 亿元），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	285,187,859.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2020年3月30日，本公司召开第十一届董事会第十八次（2019年度）会议，通过了2019年度利润分配预案，分配现金股利人民币285,187,859.50元（即每10股派发现金股利人民币1.00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

自新型冠状病毒的传染疫情（“新冠疫情”）从2020年1月起在全国范围开始流行，本集团预计将对部分企业管理运营产生一定的影响，影响程度取决于新冠疫情流行持续的时间、应对及防控的情况以及各项调整政策的实施。本集团将持续关注新冠疫情发展情况，积极应对该疫情对本集团财务状况、经营结果等方面可能产生的影响。

**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。

#### 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

### 十七、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 其他应收款

##### 项目列示

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		
应收股利	1,077,500,000.00	1,417,500,000.00
其他应收款	2,058,967,747.19	3,095,399,265.59
合计	3,136,467,747.19	4,512,899,265.59

##### 其他说明：

适用 不适用

## 应收股利

### (1). 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	310,000,000.00
上海信达银泰置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
新疆信达银通置业有限公司	55,000,000.00	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	33,000,000.00
青岛信达置业有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00
合计	1,077,500,000.00	1,417,500,000.00

### (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

### (3). 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	期末账面余额
1年以内小计	1,513,712,252.18
1至2年	6,660,629.72
2至3年	237,038,037.50
3年以上	301,556,827.79
合计	2,058,967,747.19

### (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	9,453,100.00	10,000,000.00
应收往来款	2,047,221,748.01	3,085,221,748.01
其他	2,292,899.18	177,517.58
合计	2,058,967,747.19	3,095,399,265.59

## (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
深圳信润房地产开发有限公司	往来款	1,300,000,000.00	1年以内	63%	
浙江信达地产有限公司	往来款	335,330,000.00	2-3年	16%	
上海信达立人投资管理有限公司	往来款	235,000,000.00	3-4年	11%	
北京始于信投资管理有限公司	往来款	144,891,748.01	2-3年	7%	
信达(阜新)房地产开发有限公司	往来款	30,000,000.00	4-5年	2%	
合计	/	2,045,221,748.01	/	99%	

## (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	13,699,850,570.97		13,699,850,570.97
对联营、合营企业投资	1,040,748.89		1,040,748.89	507,171.08		507,171.08
合计	13,700,891,319.86		13,700,891,319.86	13,700,357,742.05		13,700,357,742.05

## (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		
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90			625,884,263.90		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94			248,640,843.94		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31			849,276,856.31		
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57			772,572,302.57		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
青岛信达置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
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	100,000,000.00			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)	450,000,000.00			450,000,000.00		
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	395,000,000.00			395,000,000.00		
北京信达房地产开发有限公司	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	13,699,850,570.97			13,699,850,570.97		

## (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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
新疆广电传输网络有限责任公司	507,171.08			533,577.81						1,040,748.89	
小计	507,171.08			533,577.81						1,040,748.89	
合计	507,171.08			533,577.81						1,040,748.89	

### 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	662,780,988.47		310,787,969.36	
合计	662,780,988.47		310,787,969.36	

#### (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
权益法核算的长期股权投资收益	533,577.81	35,749,037.75
交易性金融资产在持有期间的投资收益	169,794,755.48	267,131,251.75
处置交易性金融资产取得的投资收益		98,450,359.68
合计	170,328,333.29	1,310,686,850.22

### 5、其他

√适用 □不适用

公允价值变动收益

	2019 年	2018 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：债务工具投资	56,071,992.52	23,812,307.09
其中：权益工具投资		5,812,997.91
合计	56,071,992.52	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	38,019.04	
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）	6,556,036.23	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	208,907,458.08	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	186,426,239.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,415,806.20	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	71,207,534.82	主要为理财产品收益
所得税影响额	-115,811,404.55	
少数股东权益影响额		
合计	369,739,689.49	

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	11.09%	0.81	0.81
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.32%	0.68	0.68

## 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：2020 年 3 月 30 日

### 修订信息

适用 不适用