

公司代码:600657

公司简称:信达地产

信达地产股份有限公司 2018 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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（会计主管人员）周慧芬声明：保证半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

2018年4月18日，公司第八十次（2017年度）股东大会审议通过了《公司2017年度利润分配方案》。根据公司《章程》规定，结合公司经营实际情况，兼顾公司长远发展和股东利益，每10股派发现金红利1.20元（含税），派发现金红利总金额182,911,253.04元，不进行资本公积金转增股本。公司2017年度现金红利已于2018年5月4日分配实施完毕。

2018年半年度，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。

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.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	经营情况的讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	38
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	38
第九节	公司债券相关情况.....	38
第十节	财务报告.....	44
第十一节	备查文件目录.....	151

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
信达地产	指	信达地产股份有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
信达资本	指	信达资本管理有限公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
崇远投资	指	北京崇远投资经营公司
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
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
信达阜新房产	指	信达（阜新）房地产开发有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
北京始于信	指	北京始于信投资管理有限公司
北京信达房产	指	北京信达房地产开发有限公司
淮矿集团	指	淮南矿业（集团）有限责任公司
淮矿地产	指	淮矿地产有限责任公司
申万宏源	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司

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、基本情况变更简介

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变更情况简介

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

五、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、其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	2,894,929,303.33	6,049,173,197.22	-52.14
归属于上市公司股东的净利润	250,722,005.65	245,360,412.66	2.19
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	131,626,243.19	178,684,036.30	-26.34
经营活动产生的现金流量净额	-65,556,928.40	3,894,277,538.41	-101.68
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	9,900,024,941.20	9,832,214,188.60	0.69
总资产	73,662,737,999.94	71,939,560,143.61	2.40

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.16	0.16	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.16	0.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.09	0.12	-25.00
加权平均净资产收益率(%)	2.53	2.68	减少0.15个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.33	1.95	减少0.62个百分点

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	32,203.10	
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	12,750,380.95	主要为政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,562,032.20	对合营、联营企业收取的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	21,828,865.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	184,464.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	43,896,617.85	主要为理财产品收益
少数股东权益影响额	-1,456,021.34	
所得税影响额	-28,702,780.83	
合计	119,095,762.46	

十、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要**一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明**

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。截至报告期末，公司进入了近二十个城市，包括上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与资本运作双轮驱动，强化集团协同联动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。

我国房地产具有政策性、周期性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特点。首先，政府希望通过政策调控和建立房地产长效机制，确保房地产行业长期稳定健康发展，而房地产市场自身由于供求关系变化，也存在周期性波动的规律。其次，房地产属于资金密集型行业，投融资能力直接影响房企的生存和发展。另外，房地产行业吸引了大量专业管理人才，房企的竞争最终是人才的竞争，激励机制对于房企发展具有重要的推动作用。此外，房地产行业还是资源整合型的行业，房地产带动的上下游产业链非常长，产品业态也越来越多元化、复合化。房地产的各种特征使得房地产企业在定位、模式、规模、机制、产品等方面各具特色，房地产企业必须根据自身能力和特点，清晰发展定位，寻求差异化的发展模式。

2018 年上半年，政府继续深化房地产调控，调控从限购、限贷、限价、限售、限商的“五限”到“公证摇号购房”，调控力度不断加码。在持续的政策调控下，房企优胜劣汰加剧，市场份额继续向品牌房企集中。根据中国房地产测评中心发布的 2018 年上半年中国房地产企业销售排行榜，以销售金额计算，销售十强房企行业集中度达到 29.9%，销售二十强房企达到 40.6%，销售五十强房企达到 58.2%，销售百强房企达到 69.3%。未来我国房地产行业的竞争将更加激烈，谋求长期可持续发展的房企需要不断提升企业的核心竞争力。

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

信达地产的竞争能力主要体现在协同优势、管理提升、人才队伍、企业文化四个方面。

（一）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。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。报告期内，公司充分利用股东资源优势，与中国信达、淮矿集团一起推进重大资产重组事项，并获得中国证监会核准批复。该重组有利于提高公司资本实力和规模效应，有助于补充公司项目储备，完善城市区域布局，提升公司可持续发展能力。对响应供给侧结构性改革要求，促进国有大型企业的整体改制，落实国家产业政策，推进产业转型升级具有重要意义。

（二）管理提升

公司秉持“守正出新”的发展原则：“守正”就是作为中国信达的房地产开发业务运作平台，要坚守房地产开发业务这个核心，不断提高开发专业水平和管理能力；“出新”就是要秉持创新发展的理念，强化集团协同联动，发挥资本运作功能，大力开展协同并购和专业服务等业务，打造专业化、差异化、特色化发展模式。报告期内，公司把打赢“销售回款”、“协同拓展”、“能

力提升”三大攻坚战作为全年工作重点，狠抓销售回款，提高公司发展内生动力；依托协同拓展，不断创新业务模式；加强对标学习，提升专业开发能力；经过努力，公司集约化经营和精细化管理水平得到提高。

（三）人才队伍

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。多数所属公司深耕多年，经营层团队市场化意识强，管理比较规范，人员比较稳定；房地产专业技术团队训练有素，开发项目多次荣膺“广厦奖”、代建项目获得“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。公司不断加强总部和所属公司、以及所属公司之间的人才交流，持续总结和推广成功项目案例经验，提高员工培训的深度和广度，员工素质和技能不断提高。报告期内，公司总部鼓励青年员工到所属公司基层锻炼，同时所属公司派遣青年员工到总部交流，开阔了交流员工的视野，为员工成长提供了良好的发展平台。

（四）企业文化

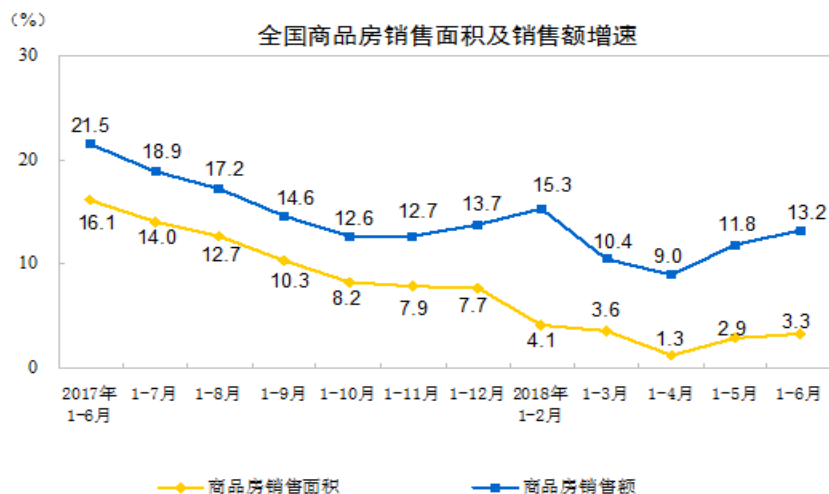
今年是公司上市十周年，随着公司不断发展壮大，企业品牌知名度和市场影响力不断提高，员工对公司的认同度和归属感进一步提升。公司倡导阳光清新的企业文化，创新文化、战略文化、执行文化、合规文化深入人心，大局意识、责任意识、市场意识、风险意识不断增强，并形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司将继续秉持“始于信，达于行—诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任，努力实现高质量、可持续发展。

第四节 经营情况的讨论与分析

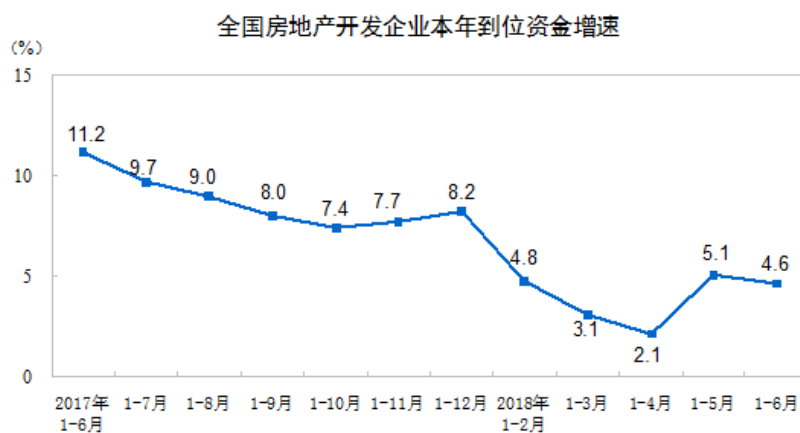
一、经营情况的讨论与分析

报告期内，从两会政府工作报告到住建部表态，均强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控不放松，要求地方政府落实主体责任。上半年在房地产市场去库存取得成效、热点城市房价仍有上涨压力的情况下，调控政策也不断加码。本轮调控的重要特征是因城施策，市场热度不断传导的同时，调控也从一二线城市向三四线城市延伸，这种轮动效应将拉长调控的周期，短期内房地产调控政策不会放松，同时对于房地产长效机制的探索将加速推进。

2018年上半年，在持续的政策调控下，我国房地产市场整体保持了平稳发展。国家统计局数据显示：2018年1-6月份，全国商品房销售面积77143万平方米，同比增长3.3%。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降6.1%，商业营业用房销售面积增长2.4%。商品房销售额66945亿元，增长13.2%。其中，住宅销售额增长14.8%，办公楼销售额下降3.2%，商业营业用房销售额增长5.7%。从下表全国商品房销售面积及销售额增速可以看出：2018年上半年销售增速相比去年同期有所下滑，但2018年二季度与一季度相比，销售增速有所回升，因此市场的热度和调控的压力依然存在。

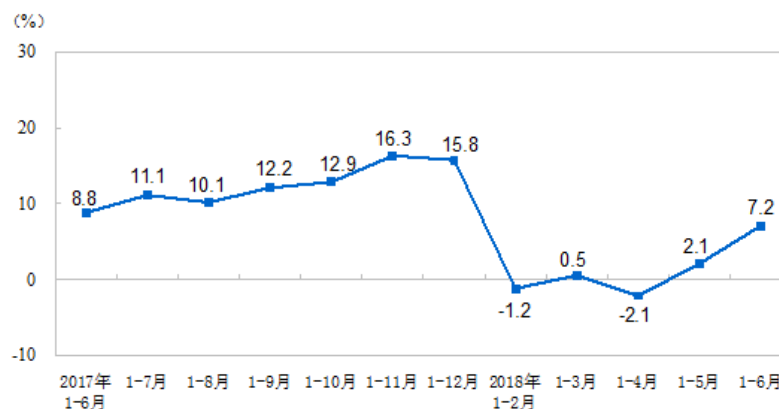


报告期内，虽然宏观货币政策有所微调，但针对房地产的资金监管没有放松，房地产企业融资渠道依然没有放开，融资门槛和融资成本持续提高，不过由于市场销售规模增长，行业资金链尚未到达紧绷的状态，房地产开发企业到位资金依然实现了增长，只是增速放缓。国家统计局数据显示：2018年1-6月份，房地产开发企业到位资金79287亿元，同比增长4.6%，增速比1-5月份回落0.5个百分点。其中，国内贷款12292亿元，下降7.9%；利用外资28亿元，下降73.1%；自筹资金25541亿元，增长9.7%；定金及预收款26123亿元，增长12.5%；个人按揭贷款11524亿元，下降4.0%。



报告期内，房地产企业经营总体保持稳定，标杆房企销售业绩再创新高，资金充裕的房企仍然有补充土地储备的需要，热点城市为了扩大市场供应，缓解供不应求的局面，也在向市场推出大量土地，因此土地市场依然活跃。国家统计局数据显示：2018年1-6月份，房地产开发企业土地购置面积11085万平方米，同比增长7.2%，增速比1-5月份提高5.1个百分点；土地成交价款5265亿元，增长20.3%，增速提高4.3个百分点。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



目前公司区域布局涵盖一二三线城市，在城市轮动、市场分化格局中显示出一定的抗市场风险能力，报告期内，公司依然实现了良好的销售业绩，各项经营工作有序开展。

2018年上半年，面对不断变化的市场形势，公司以“守正出新、变中求进”为总体指导思想，不断增强资金统筹、体制机制、内部管理的支持保障能力，重点围绕销售回款、协同拓展、能力提升三项重点工作，采取更加有针对性的工作举措，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：

销售回款方面，审时度势，加快销售。公司加强对房地产市场的监测和对调控政策的研究，制定了“早行动，快回收”的销售策略，合理安排项目销售节奏，加大销售回款力度，取得良好销售业绩，提高了公司内生发展动力。

协同拓展方面，创新模式，多元拓展。公司依托中国信达资源优势，加强集团协同，发挥资本市场运作功能，紧抓行业并购、监管、代建等机会，创新拓展模式，提高了持续发展能力。报告期内，公司积极推进重大资产重组事项，并获得中国证监会核准批复。

能力提升方面，苦练内功，强化专业。公司加强行业对标学习，持续提升专业开发能力，重点围绕开发周期、项目定位、产品研发、设计阶段成本优化、示范区打造、工程质量、集中采购、精装修等方面提升。

强化融资方面，创新方式，拓宽渠道。公司加强融资方式研究，努力拓宽融资渠道，控制资金成本，同时强化资金计划管理和统筹管理，提高资金使用效率。报告期内，公司主体信用级别从“AA”提升至“AA+”。

基础管理方面，夯实基础，固本培元。报告期内，公司加强战略执行评估，提高战略管理水平；深化财务信息化管理，探索推进财务共享建设；加强法务工作，防范法律风险；继续推进人才工程建设，加大人才引进力度，公司发展基础更加牢固。

报告期内，公司实现营业收入 28.95 亿元，比上年同期 60.49 亿元减少 52.14%；其中，房地产项目结转营业收入 23.24 亿元，较上年同期 57.72 亿元减少 59.74%；实现净利润 2.51 亿元，较上年同期 2.61 亿元减少 3.83%；归属母公司净利润 2.51 亿元，比上年同期 2.45 亿元增长 2.45%。

截至 2018 年 6 月 30 日,公司资产总额为 736.63 亿元,较年初 719.40 亿元增加 17.23 亿元;负债总额 636.38 亿元,较年初 618.86 亿元增加 17.52 亿元;归属于母公司的所有者权益为 99.00 亿元,较年初 98.32 亿元增加 0.68 亿元;资产负债率为 86.39%,较年初 86.03%增加 0.36 个百分点。

报告期内,公司累计实现房地产权益销售面积 55.50 万平方米,同比下降 15.74%;权益销售合同额 143.64 亿元,同比增长 35.52%。报告期内,新开工面积 51.49 万平方米,同比下降 30.25%;竣工面积 35.05 万平方米,同比下降 56.86%。报告期内,公司有条不紊地推进各项目施工建设,截至 2018 年 6 月 30 日,公司储备项目计容规划建筑面积 256.07 万平方米,公司在建面积 284.45 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 5,278.47 万元。

(一) 主营业务分析

1 财务报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	2,894,929,303.33	6,049,173,197.22	-52.14
营业成本	1,676,113,689.96	4,759,407,834.73	-64.78
销售费用	69,862,581.76	115,682,992.75	-39.61
管理费用	206,866,881.21	181,734,591.75	13.83
财务费用	405,987,172.38	371,765,141.42	9.21
经营活动产生的现金流量净额	-65,556,928.40	3,894,277,538.41	-101.68
投资活动产生的现金流量净额	236,938,552.87	-2,400,531,843.35	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,754,266,208.86	-1,112,454,469.00	不适用

营业收入变动原因说明:本期较上年同期房地产结转面积减少,营业收入减少。

营业成本变动原因说明:本期较上年同期房地产结转面积减少,营业成本减少。

销售费用变动原因说明:本期较上年同期支付的广告宣传费、策划费等减少。

管理费用变动原因说明:本期较上年同期咨询费、人工费增加。

财务费用变动原因说明:本期较上年同期费用化融资利息增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期较上年同期支付土地款、工程款增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期较上年同期对外投资减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期较上年同期偿还借款金额增加。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

主营业务分行业情况:

单位:元 币种:人民币

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 (百分点)
房地产	2,323,591,488.55	1,450,696,121.71	37.57	-59.75	-68.40	17.10
物业管理及出租	168,561,152.02	145,154,633.61	13.89	25.91	15.69	7.61

合计	2,492,152,640.57	1,595,850,755.32	35.96	-57.80	-66.16	15.81
----	------------------	------------------	-------	--------	--------	-------

主营业务分产品情况：

单位：元 币种：人民币

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 (百分点)
住宅	1,804,406,291.69	1,086,394,914.70	39.79	-64.64	-72.84	18.18
商业	372,357,346.59	274,678,103.21	26.23	-17.99	-34.81	19.04
车位	140,593,169.31	83,977,028.13	40.27	-27.64	-46.21	20.61
其他房地产产品	6,234,680.96	5,646,075.67	9.44	-70.03	-55.28	-29.88
物业管理及出租	168,561,152.02	145,154,633.61	13.89	25.91	15.69	7.61
合计	2,492,152,640.57	1,595,850,755.32	35.96	-57.80	-66.16	15.81

主营业务分地区情况：

单位：元 币种：人民币

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 (百分点)
宁波市	632,004,213.30	277,961,491.93	56.02	-58.79	-79.44	44.16
合肥市	508,531,906.86	368,515,392.76	27.53	-64.59	-68.22	8.29
上海市	248,105,090.36	134,805,265.15	45.67	-81.97	-84.56	9.12
芜湖市	319,106,635.74	235,635,735.44	26.16	-20.65	-31.94	12.25
重庆市	215,409,691.05	183,761,105.81	14.69	-10.88	-30.80	24.54
嘉兴市	63,011,785.24	17,800,748.16	71.75	-67.52	-87.77	46.74
绍兴市	287,873,885.72	220,211,548.07	23.50	112.27	102.18	3.82
台州市	51,863,142.47	40,410,869.68	22.08	-47.41	-54.82	12.79
青岛市	87,535,419.07	56,524,412.81	35.43	66.27	41.64	11.23
其他城市	78,710,870.76	60,224,185.51	23.49	-81.94	-82.09	0.62
合计	2,492,152,640.57	1,595,850,755.32	35.96	-57.80	-66.16	15.81

3 公司主要经营情况

3.1 报告期内房地产储备情况

单位：平方米

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	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	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)	41,351	108,037	否		100%
4	合肥	信达天御剩余地块	87,721	353,349	否		100%
5	合肥	信达·公园里 (合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块)	104,557	191,516	否		100%
6	合肥	翡翠天际 (合肥 S1706 地块)	154,111	357,619	是	357,619	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	乌鲁木齐	2015-wxg-012 号地块	57,184	34,311	否		100%
10	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
12	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
13	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
14	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
15	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
16	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
17	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
18	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
19	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
合计			1,154,409	2,560,738		545,363	

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

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

3、秀山·信达城 A 地块期数调整，系各部分地块开发进度不同，项目期数调整所致。

3.2 报告期内房地产开发投资情况

(1) 期末在建项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	信达蓝尊二期（松江 C19-01 地块二期）	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	103,761,776
2	上海	顾村 A 单元 10-05 地块	商业	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	9,000,000,000	524,304,562

3	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000		
4	杭州	信达滨江壹品（杭州上城区南星单元 B-02 地块）	住宅	80%	33,008	96,750	147,064	147,064	4,774,912,114	235,690,094
5	宁波	格兰春晨二期（3）	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	16,351,638
6	嘉兴	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	90,451,994
7	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	42,620,754
8	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	130,650,955
9	合肥	信达·天御一期 S-13 号剩余地块	住宅	100%	13,300	22,014	31,451	31,451	180,970,423	313,631,847
10	合肥	信达天御一期 S1-14 号地块剩余	住宅	100%	23,252	63,390	87,666	87,666	816,994,203	
11	合肥	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	862,950,000	
12	合肥	信达·天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	630,100,000	
13	合肥	信达·公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	2,154,300,000	190,363,672
14	合肥	信达·公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
15	合肥	银信广场（Q-10-2 地块）	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	290,970,000	9,818,114
16	马鞍山	秀山·信达城二期 D 地块	住宅	100%	35,948	98,383	123,511	123,511	440,000,000	88,434,748

17	马鞍山	秀山·信达城三期(C地块)	住宅	100%	42,986	106,319	134,227	134,227	501,240,000	
18	芜湖	信达·蓝湖郡二期(三标段剩余、S3公寓楼)	商住	100%	7,563	15,119	30,845	30,845	159,229,598	5,467,545
19	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	21,742	90,458	118,914	118,914	605,380,000	172,814,921
20	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	
21	芜湖	外滩府(芜纺四合院地块)	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	130,391	674,770,000	75,910,870
22	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	1,494,000,000	49,713,262
23	海口	信达·海天下三期二区	住宅	100%	21,912	21,915	29,495	29,495	200,000,000	24,923,217
24	琼海	信达·银海御湖二期(琼海度假村项目)	商住	100%	26,200	62,089	79,809	79,809	385,021,800	22,193,539
25	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	28,298,181
26	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	180,305,585
合计					950,524	2,091,597	2,844,462	2,844,462	34,387,703,808	2,305,707,274

说明：1、秀山·信达城C地块期数调整，系各部分地块开发进度不同，项目期数调整所致。

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	新开工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期投资额
1	上海	顾村A单元10-03地块	住宅	100%	101,368	152,051	264,000	264,000	8,500,000,000	501,189,141
2	合肥	信达·天御一期S1-18号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	630,100,000	87,966,434
3	合肥	银信广场(Q-10-2)	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	290,970,000	9,818,114

		地块)								
4	海口	信达·海天下三期二区	住宅	100%	21,912	21,915	29,495	29,495	200,000,000	24,923,217
5	琼海	信达·银海御湖二期(琼海度假村项目)	商住	100%	26,200	62,089	79,809	79,809	385,021,800	22,193,539
合计					175,053	339,987	514,881	514,881	10,006,091,800	646,090,444

(3) 报告期内竣工项目情况

单位:平方米、元

序号	地区	竣工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	1,410,750
2	宁波	格兰郡庭(下应“B”地块项目二期)	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	52,646,155
3	宁波	信达万科公望(东钱湖07-7地块项目二期)	住宅	90%	76,832	96,300	147,557	147,557	1,337,070,000	77,421,290
4	合肥	信达·天御一期S1-14号地块部分	住宅	100%	9,045	27,041	27,041	27,041	252,005,797	14,252,879
5	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段部分	商住	100%	20,150	35,527	35,527	35,527	180,738,021	19,927,800
合计					176,134	271,889	350,493	350,493	2,862,173,819	165,658,874

3.3 报告期内房地产销售情况

单位:平方米

序号	地区	项目	股权比例	经营业态	可供出售面积	已预售面积
1	上海	信达蓝爵	100.0%	住宅	159	0
2	上海	信达蓝庭	100.0%	商铺	2,062	275
3	上海	信达蓝尊	100.0%	住宅	1,838	272

4	上海	信达蓝尊二期	100.0%	住宅	39,730	28,912
5	宁波	格兰春晨二期	85.0%	住宅	1,695	83
6	宁波	格兰星辰	100.0%	住宅	4,370	4,332
7	宁波	格兰郡庭	100.0%	住宅	2,597	430
8	宁波	格兰郡庭二期	100.0%	住宅	12,327	10,401
9	宁波	黄河街27院	100.0%	商办(公寓)	8,366	0
10	宁波	信达万科东望	90.0%	住宅	114	0
11	宁波	信达万科公望	90.0%	住宅	65,830	44,997
12	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉一期	100.0%	住宅	2,321	0
13	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉二期	100.0%	商铺	5,829	277
14	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉三期	100.0%	住宅	10,415	9,537
15	嘉兴	翰林兰庭-翰林兰庭一期	100.0%	住宅	160	0
16	嘉兴	格兰上郡一期	100.0%	住宅	665	115
17	嘉兴	格兰上郡二期	100.0%	住宅	9,198	8,984
18	杭州	信达滨江壹品	80.0%	住宅	49,926	48,815
19	绍兴	信达银郡花园-一期	66.5%	住宅	25,575	6,330
20	绍兴	信达银郡花园-二期	66.5%	住宅	51,365	18,297
21	台州	都市春天	100.0%	商铺	4,393	554
22	台州	兰韵春天	100.0%	住宅	5,702	791
23	合肥	信达西山银杏-二期	100.0%	住宅	10,299	0
24	合肥	建银大厦	100.0%	办公	707	707
25	合肥	新城国际	100.0%	商办	5,435	0
26	合肥	新城国际三期D座	100.0%	商办	15,612	0
27	合肥	信达天御-一期	100.0%	住宅	589	0
28	合肥	信达天御-悦澜园	100.0%	住宅	230	0
29	合肥	信达天御-左岸广场	100.0%	商办(公寓)	18,247	2,374
30	合肥	信达天御-枫丹阁	100.0%	住宅	23,268	23,267
31	合肥	信达公园里	100.0%	住宅	103,356	57,337
32	马鞍山	秀山信达城一期	100.0%	商铺	4,716	168
33	马鞍山	秀山信达城三期	100.0%	住宅	37,129	36,354

34	芜湖	海上传奇一期	51.0%	住宅	480	132
35	芜湖	海上传奇二期	51.0%	住宅	134	0
36	芜湖	海上传奇三期	51.0%	住宅	420	140
37	芜湖	海上传奇四期	51.0%	住宅	43,097	42,954
38	芜湖	信达大厦	100.0%	商办	1,661	0
39	芜湖	信达蓝湖郡一期	100.0%	商铺	18,130	105
40	芜湖	信达蓝湖郡二期	100.0%	住宅	501	0
41	芜湖	外滩府一期	100.0%	住宅	17,925	16,952
42	芜湖	信达蓝湖郡S3号楼	100.0%	住宅	6,206	5,621
43	太原	信达国际金融中心	100.0%	商办	98,135	24,836
44	青岛	振业大厦1至3层部分	100.0%	商铺	9,573	9,573
45	青岛	千禧银杏苑-一期	100.0%	住宅	1,621	0
46	青岛	千禧银杏苑-二期	100.0%	住宅	346	0
47	青岛	信达·蓝庭福邸	100.0%	办公	12,385	1,529
48	乌鲁木齐	雅山新天地-AB区	100.0%	住宅	204	0
49	乌鲁木齐	雅山新天地-C区	100.0%	住宅	17,963	4,205
50	乌鲁木齐	金领时代	100.0%	商业	1,766	0
51	海口	信达·海天下四期	100.0%	住宅	1,119	373
52	琼海	信达·银海御湖	100.0%	住宅	3,861	2,323
53	重庆	信达滨江蓝庭	100.0%	商办	14,258	5,249
54	重庆	信达国际	100.0%	商办	109,468	8,007
合计					883,480	425,609

说明：1、表中未含公司参股项目。

2、公司累计实现销售面积 55.50 万平方米（权益销售面积），销售额 143.64 亿元（权益销售额）。

3.4 报告期内房地产出租情况

单位：平方米、万元

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	郑州办公楼	办公楼	11,121.31	10,527.52	10,527.52	238.68	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	47.15	否
3	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	19.67	否
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.00	52.25	否
5	石家	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7,817.00	7,817.00	120.81	否

	庄							
6	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,916.95	11,086.44	539.29	否
7	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22,226.90	20,047.72	1,340.38	否
8	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,769.76	829.83	否
9	宁波	星汇金座	商业办公	14,307.44	14,307.44	12,597.64	770.56	否
10	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7465.00	6,954.00	236.03	否
11	合肥	西山银杏同乐汇	商业	8,662.52	8,662.52	8,606.94	267.04	否
12	合肥	天御·邻里坊	商业	15,927.10	15,927.10	15,132.71	246.50	否
13	芜湖	星悦汇	商业	20,073.95	20,073.95	16,798.33	259.28	否
14	重庆	重庆信达国际	办公楼	59,210.16	36,196.66	6,845.06	311.00	否
合计				216,672.33	178,469.97	126,340.49	5,278.47	

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

(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	11,907,295,420.25	16.16	16,190,497,157.55	22.51	-26.46	
交易性金融资产	2,953,379,234.88	4.01	1,131,346,642.41	1.57	161.05	自资产负债表日起小于一年到期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的增加
应收账款	112,512,004.80	0.15	521,389,248.11	0.72	-78.42	收回应收售房款
预付款项	134,524,929.41	0.18	838,997,358.85	1.17	-83.97	预付土地款、工程款结转入开发成本
应收利息	316,108,608.27	0.43	149,544,094.41	0.21	111.38	资金拆借利息增加
应收股利	0.00	0.00	253,687.85	0.00	-100.00	收回应收股利
其他应收款	1,788,383,453.84	2.43	810,777,276.61	1.13	120.58	对外部单位往来款及支付的押金、保证金增加
存货	43,082,525,962.82	58.49	38,305,537,820.21	53.25	12.47	
其他流动资产	4,971,707,166.78	6.75	4,879,263,209.35	6.78	1.89	
债权投资	1,723,579,271.56	2.34	1,272,000,000.00	1.77	35.50	对合作项目的资金拆借且自资产负债表日起到期日大于一年的金额增加
长期股权投资	2,645,708,715.69	3.59	2,350,862,546.24	3.27	12.54	
其他非流动金融资产	854,701,154.07	1.16	2,534,774,880.97	3.52	-66.28	自资产负债表日起大于一年到期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的减少
递延所得税资产	1,181,006,074.19	1.60	962,941,938.80	1.34	22.65	

短期借款	474,000,000.00	0.64	17,000,000.00	0.02	不适用	短期借款增加
应付账款	1,596,046,152.08	2.17	2,633,660,480.52	3.66	-39.40	应付工程款减少
预收款项	19,077,276,507.89	25.90	13,677,932,949.20	19.01	39.47	收到预收售楼款增加
应付职工薪酬	302,210,645.06	0.41	346,513,787.35	0.48	-12.79	
应交税费	1,076,948,417.30	1.46	1,931,690,987.79	2.69	-44.25	缴纳企业所得税、增值税等税金
应付利息	532,791,973.30	0.72	503,797,849.25	0.70	5.76	
其他应付款	5,276,401,497.97	7.16	4,069,878,917.04	5.66	29.65	收取的保证金增加
一年内到期的非流动负债	9,059,921,400.88	12.30	9,203,550,000.00	12.79	-1.56	
长期借款	15,123,600,000.02	20.53	16,465,650,000.01	22.89	-8.15	
应付债券	8,988,051,424.15	12.20	11,980,451,756.52	16.65	-24.98	一年内到期应付债券重分类至一年内到期的非流动负债
长期应付款	1,777,500,000.00	2.41	704,753,300.00	0.98	152.22	取得合作方借款增加
递延所得税负债	120,034,219.08	0.16	119,598,036.58	0.17	0.36	

说明：上表上期期末数为经过会计政策变更调整后的期初数，具体调整事项见第五节重要事项、十五、其他重大事项的说明。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	受限金额	受限原因
货币资金	370,261,459.72	借款保证金、按揭保证金等
存货	8,916,215,240.31	用于抵押取得借款
固定资产	216,514,366.46	用于抵押取得借款
投资性房地产	810,480,807.62	用于抵押取得借款
长期股权投资	569,340,673.35	用于质押取得借款
合计	10,882,812,547.46	

说明: 上报所列受限长期股权投资中本公司持有的二级或三级子公司股权, 其账面价值已于合并层面抵消。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 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 (权益工具)	其他非流动金融资产 (权益工具)	股权投资总额
本年期末余额	26.46	18.23	8.55	53.24
上年期末余额	23.51	1.93	24.67	50.11
股权投资变动额	2.95	16.30	-16.12	3.13
股权投资变动幅度	12.55%	844.56%	-65.34%	6.25%

说明:

1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照自资产负债表日起是否超过一年到期分别在报表“交易性金融资产”与“其他非流动金融资产”行项目反映。

2、股权投资情况详见财务报表财务报表附注七、2“交易性金融资产”、七、14“其他非流动金融资产”及七、13“长期股权投资”。

(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末经审计净资产 20%的重大股权投资。

报告期内新获取股权投资情况如下：

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	投资份额	持股比例/实缴出资比例	投资项目	是否涉诉
宁波广盛房地产有限公司	房地产开发与经营	浙江泛迪投资控股集团有限公司	自有资金	2,200.00	20.00%	白鹤地块项目	否
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	投资、咨询	新余粤稳伍号投资合伙企业（有限合伙）、新余粤稳陆号投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	19,000.00	42.56%	佛山市狮山镇家能工业区改造项目	否

说明：股权投资情况详见财务报表附注附注七、13“长期股权投资”和九、3“在合营企业或联营企业中的权益”。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

公司重大的非股权投资具体情况详见本章节（一）主营业务分析，报告期内房地产开发投资情况。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

1. 交易性金融资产

单位:元 币种:人民币

项目	资金来源	期初余额	本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类变动	本期投资成本变动	本期公允价值变动	期末余额
债务工具	自有资金	438,000,000.00	68,001,900.00	12,000,000.00	0.00	518,001,900.00
权益工具	自有资金	193,346,642.41	1,621,716,773.42	0.00	7,452,752.64	1,822,516,168.47
理财产品	自有资金	500,000,000.00	0.00	108,130,000.00	4,731,166.41	612,861,166.41
合计		1,131,346,642.41	1,689,718,673.42	120,130,000.00	12,183,919.05	2,953,379,234.88

2. 其他非流动金融资产

单位:元 币种:人民币

项目	资金来源	期初余额	本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类变动	本期投资成本变动	本期公允价值变动	期末余额
债务工具	自有资金	68,001,900.00	-68,001,900.00	0.00	0.00	0.00
权益工具	自有资金	2,466,772,980.97	-1,621,716,773.42	0.00	9,644,946.51	854,701,154.06
合计		2,534,774,880.97	-1,689,718,673.42	0.00	9,644,946.51	854,701,154.06

说明:以公允价值计量的金融资产投资情况详见财务报表附注七、2“交易性金融资产”及七、14“其他非流动金融资产”。

(五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益(税前)	是否为关联交易	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	出售产生的损益(税前)占利润总额比例
自然人	广州建和中心大厦13层办公房	2018年6月15日	29,796,600.00	1,687,650.70	15,583,673.94	否	否	是	3.92%

说明:上述出售资产按照评估价值定价。

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

二级子公司名称	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
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	1,218,147.67	310,780.85	5,184.64
浙江信达地产	房地产开发等	100	40,000.00	1,813,833.03	254,359.71	23,034.02
安徽信达房产	房地产开发等	100	40,000.00	2,399,988.19	189,732.30	8,777.74
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	91,668.92	67,698.77	641.74
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	1,000,911.33	41,675.69	2,524.63
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	533,496.39	148,352.60	6,570.69
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	187,298.30	-14,941.20	833.68
沈阳理想信达	房地产开发等	100	10,000.00	94,603.81	76,733.54	515.06
信达阜新房产	房地产开发等	70	10,000.00	51,431.71	-33,240.83	-2,504.19
深圳信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	410,324.89	2,255.49	-864.35
广东信达地产	房地产开发等	100	30,000.00	342,798.59	-14,779.11	-10,100.52
北京始于信	投资管理、资产管理等	100	1,000.00	104,825.47	-2,906.69	-452.64
北京信达房产	房地产开发等	100	1,000.00	182.78	-137.22	-59.92

说明:

1、本表所列子公司均为公司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%的公司有上海信达银泰(营业收入2.36亿元,营业利润0.69亿元);浙江信达地产(营业收入11.12亿元,营业利润3.14亿元);安徽信达房产(营业收入8.70亿元,营业利润1.43亿元),海南信达置业(营业收入0.49亿元,营业利润0.30亿元),上海信达立人(营业收入1.86亿元,营业利润0.75亿元)。

3、报告期末,本集团对北京信达房产的实际出资额为1,000,000.00元。

4、重要参股公司(非控股公司)情况详见财务报表附注七、13“长期股权投资”、七、2“交易性金融资产”、七、14“其他非流动金融资产”及九、3“在合营企业或联营企业中的权益”

5、收购和清算子公司情况详见附注八、“合并范围的变更”。

(七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

名称	期末基金规模	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	45100	公司为有限合伙人,持股比例 99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	2018年上半年公司作为有限合伙人认缴基金份额 1200 万元,累计出资 45000 万元。目前该基金运作正常。
宁波汇融沁源股权投资合伙企业(有限合伙)	60100	公司为有限合伙人,持股比例 99.77%	以股权形式投资参与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 43425 万元。目前基金运作正常。
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	60600	公司为有限合伙人,持股比例 66.36%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙人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 36500 万元。目前基金运作正常。

说明:

- 1、截止 2018 年 6 月末,公司控制的宁波汇融沁易股权投资合伙企业,已无投资项目。
- 2、截止 2018 年 6 月末,公司已从芜湖沁凯股权投资管理合伙企业(有限合伙)退伙,具体情况详见附注八、“合并范围的变更”

二、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 市场风险

房地产调控持续进行,中央提出“要下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨”,政府将加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。在未来市场形势总体趋紧的情况下,公司将提高开发产品的性价比,加快销售回款,努力提高市场应对能力。

(2) 行业风险

行业竞争更加激烈,标杆房企仍然在不断提高市场份额,中小房企面临更大的生存压力,行业并购重组机会将增多。为此公司将完善实施“二五”战略规划,发挥战略引领作用,不断提升企业核心竞争力,进一步形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式,努力发展壮大,提高公司行业地位和品牌影响力。

(3) 利率风险

我国将实施积极的财政政策和稳健的货币政策,宏观流动性将得到改善。但在持续的房地产调控政策影响下,对房企融资的监管依然没有放松,房企融资门槛还在提高,融资成本居高不下,存在一定的利率风险。为此公司将加强货币政策与融资环境分析,加快销售回款,拓宽融资渠道,努力控制资金成本。

(4) 财务风险

在我国加强金融监管的背景下，信托资管、地产基金等房企融资渠道整体趋紧。为此公司将把握好经营工作的节奏，根据市场形势与销售情况，合理安排投融资计划和开竣工计划，同时加强资金的计划管理和统筹安排，提高资金使用效率，确保现金流安全，保持公司稳健经营、稳步发展。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项**一、股东大会情况简介**

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
第七十七次（2018 年第一次临时）股东大会	2018 年 1 月 16 日	www. sse. com. cn	2018 年 1 月 17 日
第七十八次（2018 年第二次临时）股东大会	2018 年 3 月 5 日	www. sse. com. cn	2018 年 3 月 6 日
第七十九次（2018 年第三次临时）股东大会	2018 年 3 月 22 日	www. sse. com. cn	2018 年 3 月 23 日
第八十次（2017 年度）股东大会	2018 年 4 月 18 日	www. sse. com. cn	2018 年 4 月 19 日
第八十一次（2018 年第四次临时）股东大会	2018 年 8 月 13 日	www. sse. com. cn	2018 年 8 月 14 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
本半年报告期内，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。	

三、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	置入资产价值	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	承诺履行完毕	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发	公司正在积极推进

关的承诺	保证及 补偿		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。	为止			有限公司之间的诉讼尚未结案，涉及承诺尚在履行中。	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

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2017 年度审计机构，认真、独立地完成了 2017 年度审计工作。2018 年 4 月 18 日，公司第八十次（2017 年度）股东大会审议通过了《关于续聘 2018 年度审计机构及确定其审计费用的议案》，同意继续聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度审计机构，年度服务费用合计为 366 万元人民币（其中财务报表审计为 309 万元，内控审计为 57 万元）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、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 日后一直处于执行状态。	关于本案涉及诉讼的具体情况，详见 2008 年之后各年度报告。

在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审，2009 年 2 月 17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院(2008)鲁民监字第 379 号《民事裁定书》，裁定:1. 指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2. 再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第 32 号）的执行。2009 年 8 月 2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月 25 日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定:1. 本案由本院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。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。

(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

七、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

八、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

九、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) 相关股权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、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) 资产收购或股权收购、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

(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

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
南洋商业银行(中国)有限公司	其他关联人	0	0	0	160,672,425.00	-97,522,206.22	63,150,218.78
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他关联人	0	0	0	969,533,333.15	-969,533,333.15	0.00
合计		0	0	0	1,130,205,758.15	-1,067,055,539.37	63,150,218.78

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经营成果及财务状况的影响	关联债权债务的利息主要资本化处理。

(五) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	90,500.00	2016年6月24日	2016年6月24日	2018年6月23日	连带责任担保	是	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司（注1）	公司本部	宁波融创东新置业有限公司	9,900.00	2016年9月18日	2016年9月18日	2019年9月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017年1月10日	2017年1月10日	2020年1月9日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	45,000.00	2017年3月31日	2017年3月31日	2020年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波融创东新置业有限公司	40,000.00	2017年12月28日	2017年12月28日	2019年12月25日	连带责任担保	是	否	0	否	是	合营公司
北京信达房地产开发有限公司	全资子公司	北京昌基鸿业房地产开发有限公司	29,000.00	2017年12月28日	2017年12月28日	2018年12月15日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	5,880.00	2018年1月3日	2018年1月3日	2021年1月3日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司

信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	2,450.00	2018年1月3日	2018年2月28日	2021年2月28日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	2,940.00	2018年1月3日	2018年3月2日	2021年3月2日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	4,410.00	2018年1月3日	2018年4月13日	2021年3月2日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-114,870.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							146,530.00						
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							-70,755.33						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,577,970.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							1,724,500.00						
担保总额占公司净资产的比例（%）							172.00						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0.00						
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）							1,695,500.00						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0.00						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							1,695,500.00						
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						

注 1：报告期末，信达地产股份有限公司对宁波融创东新置业有限公司担保余额为人民币 9850 万元。

3 其他重大合同

适用 不适用

公司开展重大资产重组事项期间，2018 年 2 月 9 日，公司与控股股东之控股股东中国信达签署了《关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》，具体情况请详见《重大资产重组进展公告》（临 2018-015 号）。

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

(一) 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

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

(三) 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

(四) 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

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

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)
<p>1、公司于2018年1月1日起执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(修订)》以上简称“新金融工具准则”。</p> <p>2、根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)，在资产负债表中新增“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他非流动金融资产”项目。</p> <p>3、根据新金融工具准则的衔接规定，本公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入期初未分配利润或其他综合收益。比较数据相应地对2018年度期初数进行调整。</p>	<p>本次会计政策变更经公司第十一届董事会第四次会议(2017年度)审议通过。</p>	<p>2018年度期初数调整：</p> <p>1、调减以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产68,001,900.00元，调减其他流动资产638,000,000.00元，调减可供出售金融资产2,978,604,072.18元，调增交易性金融资产1,131,346,642.41元，调增其他非流动金融资产2,534,774,880.97元，调增递延所得税资产5,289,988.94元，调增递延所得税负债668,876.74元，调减未分配利润13,863,336.60元。</p> <p>2、调减其他非流动资产1,272,000,000.00元，调增债权投资1,272,000,000.00元。</p> <p>3、上述会计政策变更期初数调整未经审计。</p>

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

1、重大资产重组

公司因正在筹划重大事项，公司股票经申请于2017年2月20日起停牌。公司经与有关各方论证和协商，确认该重大事项构成重大资产重组，于2017年3月4日发布了《关于重大资产重组停牌公告》。公司于2017年3月18日发布了《关于重大资产重组继续停牌公告》，公司股票自

2017年3月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。2017年4月19日，公司召开第十届董事会第二十六次（临时）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》，同意公司股票自2017年4月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。2017年4月27日，公司召开第十届董事会第二十七次（临时）会议，会议审议通过了《关于公司重大资产重组继续停牌的议案》和《关于召开第七十六次（2017年第一次临时）股东大会的议案》，申请公司股票自2017年5月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过2个月，继续停牌事项已经公司第七十六次（2017年第一次临时）股东大会审议通过。2017年5月11日，公司在上海证券交易所上证e互动平台“上证e访谈”栏目以网络互动方式召开了关于重大资产重组事项的投资者说明会，就重大资产重组相关情况及拟延期复牌的情况与投资者进行沟通和交流，在信息披露允许的范围内就投资者关注的主要问题进行了回答。2017年5月20日，公司发布了《关于重大资产重组继续停牌公告》，公司股票自2017年5月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过2个月。2017年6月20日，公司发布了《关于重大资产重组继续停牌公告》，公司股票自2017年6月20日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月。

2017年7月17日至2017年7月19日，公司以现场及通讯相结合方式召开了第十届董事会第二十九次（临时）会议，会议审议通过了《关于〈信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等议案。2017年8月1日，公司收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函[2017]0885号）（以下简称“《问询函》”）并予以披露。2017年8月10日，公司披露了对《问询函》的回复意见及《发行股份购买资产暨关联交易预案（修订稿）》及其摘要等，并向上交所申请复牌，公司股票于2017年8月10日正式复牌。2018年1月18日，公司以现场及通讯相结合方式召开了第十一届董事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于〈信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易草案〉及其摘要的议案》等议案，并于2018年3月5日召开第七十八次（2018年第二次临时）股东大会，审议通过了上述议案。2018年3月8日，中国证监会接收申万宏源提交的《信达地产股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》申请材料，并出具《中国证监会行政许可申请接收凭证》（180276号）。2018年3月13日，中国证监会出具《中国证监会行政许可申请补正通知书》（180276号）（以下简称“《补正通知书》”）。2018年3月16日，申万宏源出具《关于中国证监会行政许可申请材料补正通知书所涉问题之核查意见》，并将补正材料报送至中国证监会。2018年3月19日，公司取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》。2018年4月3日，公司收到180276号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》，提出涉及重组背景、评估方法、资质证明、财务问题等28个重组相关问题。2018年5月13日，公司第十一届董事会第六次（临时）会议审议通过了加期审计、评估议案及重组草案修订稿。

2018年5月15日，公司将本次反馈意见回复及加期审计、评估相关材料报送至证监会上市部。2018年5月23日，公司收到上会通知，申万宏源于5月24日将上会稿报送至证监会。2018

年5月30日，中国证监会重组委召开2018年第26次会议，公司本次发行股份购买资产暨关联交易事项获得无条件通过。2018年6月28日，公司收到中国证监会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号），并开始实施本次重大资产重组事宜。2018年7月12日，经淮南市工商行政管理局核准，淮矿地产已就本次发行股份及支付现金购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续。本次工商变更登记完成后，交易对方持有的淮矿地产100%股权已过户至公司名下。2018年7月16日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产出具了安永华明（2018）验字第61210341_A01号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》。2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次交易资产交割日为2018年7月27日，交割审计基准日为2018年7月31日，过渡期间为2017年4月1日至2018年7月31日。截至公告日，公司重大资产重组相关工商变更登记完成，取得北京市工商行政管理局东城分局换发的统一社会信用代码为911100001015301828的《营业执照》，注册资本由1,524,260,442元人民币变更为2,851,878,595元人民币，同时完成了《公司章程》的工商备案。

截至目前，本次交易已经完成所有需要履行的决策及审批程序，不存在尚需履行的决策或审批程序。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

2018年7月12日，中国信达及淮矿集团分别持有的淮矿地产60%及40%股权转让至公司的工商变更登记手续已办理完成。淮矿地产已取得了淮南市工商行政管理局换发的《营业执照》（统一社会信用代码：913404007901131054）。2018年7月16日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产出具了安永华明（2018）验字第61210341_A01号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》，经其审验认为：截至2018年7月16日止，公司已收到其发行1,327,618,153股股份购买的资产，即淮矿地产100%的股权。变更后的累计注册资本人民币2,851,878,595元，实收股本人民币2,851,878,595元，代表每股人民币1元的普通股2,851,878,595

股。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于2018年7月24日提供的《证券变更登记证明》，公司已于2018年7月24日办理完毕本次发行股份购买资产的新增股份登记。

本次发行后淮矿地产成为公司的全资子公司。股份变动对上市公司主要财务指标的影响情况，详见2018年7月28日公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》P234-235，第六节 发行股份情况，第十一项 发行股份前后上市公司主要财务指标情况。

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

二、 股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	46,544
------------------	--------

(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	0	774,518,291	50.81	0	质押	591,590,000	境内非国有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	0	100,242,666	6.58	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	36,633,400	2.40	0	无	0	未知
香港中央结算有限公司	13,159,821	18,239,306	1.20	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	1.03	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有限公司	0	10,369,100	0.68	0	无	0	境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票	1,559,690	8,611,525	0.56	0	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	0	7,178,284	0.47	0	无	0	未知
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	0	6,367,138	0.42	0	无	0	未知

中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式	1,932,420	5,235,062	0.34	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	18,239,306	人民币普通股	18,239,306				
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640				
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	人民币普通股	10,369,100				
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票	8,611,525	人民币普通股	8,611,525				
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,178,284	人民币普通股	7,178,284				
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	人民币普通股	6,367,138				
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式	5,235,062	人民币普通股	5,235,062				
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第六大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2% 的股权；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 51.49% 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						

注:2018 年 7 月 23 日，信达投资将其持有的公司 63,200,000 股无限售流通股进行质押，质押完成后，信达投资累计质押公司股份数量为 654,790,000 股。详见 2018 年 7 月 25 日上海证券交易所 www. sse. com. cn 公司临 2018-050 号公告。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(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

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2018 年 7 月 24 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 出具了《证券变更登记证明》，公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为

1,327,618,153 股（有限售条件的流通股），按照 60%比例计算，已向中国信达名下登记 796,570,892 股；按照 40%比例计算，已向淮矿集团名下登记 531,047,261 股。本次发行后，信达地产股份数量为 2,851,878,595 股。中国信达及信达投资直接和间接持有上市公司 55.45% 股权，财政部仍为公司实际控制人。

详见上海证券交易所 www.sse.com.cn 公司 2018 年 7 月 28 日临 2018-054 号公告。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(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情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、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、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
李黎明	监事	离任
郑奕	董事	聘任
王兴华	监事	聘任

公司第十届董事会、监事会分别于 2018 年 1 月 15 日任期届满，为保证公司各项工作正常开展，公司于 2018 年 1 月 16 日完成董事、监事、高级管理人员换届事宜。

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、其他说明

适用 不适用

第九节 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	25	3.80%	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	16 信地 02	136294	2016 年 3	2021 年 3	5	3.50%	每年付息一次,到	上海证券交

有限公司 2016 年公司债券 (第二期)			月 15 日	月 15 日			期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	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 25 日	2019 年 5 月 26 日	30	5.56%	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 11 日	2019 年 8 月 12 日	30	4.50%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

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

2. 上表中发行日为本期债券的发行首日。

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

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

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

公司已于 2017 年 8 月 14 日支付“信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)” 2016 年 8 月 12 日至 2017 年 8 月 11 日期间的利息。

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

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

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

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

公司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。

报告期内，“16 信地 01”、“16 信地 02”均未到债券含权条款行权期，未发生行权。“16 信地 03”及“16 信地 04”已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	谷兵
	联系电话	010-88085812
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

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。

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

公司“16 信地 01”公开发行公司债券，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“16 信地 02”公开发行公司债券，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“16 信地 03”非公开发行公司债券，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“16 信地 04”非公开发行公司债券，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 2017 年 5 月 26 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（2017）》（信评委函字[2017]跟踪 204 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（2017）》（信评委函字[2017]跟踪 205 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。

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2018 年 3 月 5 日出具了《中诚信证评关于“16 信地 01”和“16 信地 02”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》（信评委公告[2018]017 号）及《中诚信证评关于“16 信地 03”和“16 信地 04”发行主体信达地产股份有限公司级别调整的公告》（信评委公告[2018]016 号），中诚信证评决定上调公司的主体信用级别至 AA+，评级展望为稳定，上调“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”、“16 信地 04”信用级别为 AA+。

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

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

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

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

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为“16 信地 03” “16 信地 04”的债券受托管理人，分别于 2018 年 3 月 12 日、2018 年 3 月 27 日出具了《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年

公司债券临时受托管理事务报告》，于 2018 年 6 月 26 日出具了《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）、非公开发行 2016 年公司债券（第二期）受托管理事务报告（2017 年度）》。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.75	1.93	-9.33	
速动比率	0.59	0.74	-20.27	
资产负债率 (%)	86.39	86.01	增加 0.38 个百分点	
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	0.76	0.87	-12.64	
利息偿付率 (%)	100	100	0.00	
息税折旧摊销前利润	886,671,199.93	929,204,928.96	-4.58	
EBITDA 全部债务比	2.64%	2.47%	增加 0.17 个百分点	
利息保障倍数	0.73	0.84	-13.10	
现金利息保障倍数	0.59	4.78	-87.66	支付土地款、工程款增加

九、关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

十、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 2017 年 6 月 5 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期据”2016 年 6 月 5 日至 2017 年 6 月 4 日期间的利息。

公司已于 2017 年 8 月 26 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期据”2016 年 8 月 26 日至 2017 年 8 月 25 日期间的利息。

公司已于 2017 年 12 月 15 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期据”2016 年 12 月 15 日至 2017 年 12 月 14 日期间的利息。

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

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

除上述债务融资工具以外，公司不存在其他债务融资工具。

十一、 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 484.72 亿元。其中,已使用授信额度 365.33 亿元,剩余未使用授信额度为 119.39 亿元。报告期内,公司银行贷款均按时偿还。

十二、 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。

十三、 公司发生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。

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	11,907,295,420.25	16,190,497,157.55
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产	七、2	2,953,379,234.88	1,131,346,642.41
衍生金融资产			
应收票据	七、3	2,652,998.36	2,450,000.00
应收账款	七、4	112,512,004.80	521,389,248.11
预付款项	七、5	134,524,929.41	838,997,358.85
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、6	316,108,608.27	149,544,094.41
应收股利	七、7		253,687.85
其他应收款	七、8	1,788,383,453.84	810,777,276.61
买入返售金融资产			
存货	七、9	43,082,525,962.82	38,305,537,820.21
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	4,971,707,166.78	4,879,263,209.35
流动资产合计		65,269,089,779.41	62,830,056,495.35
非流动资产:			
债权投资	七、11	1,723,579,271.56	1,272,000,000.00
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	七、12	21,424,167.37	21,186,548.77
长期股权投资	七、13	2,645,708,715.69	2,350,862,546.24
其他非流动金融资产	七、14	854,701,154.07	2,534,774,880.97
投资性房地产	七、15	1,583,241,998.15	1,575,287,081.59
固定资产	七、16	271,806,252.16	277,062,466.92
在建工程			
工程物资			

固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、17	2,628,933.15	3,357,220.77
开发支出			
商誉	七、18	94,981,050.04	94,981,050.04
长期待摊费用	七、19	11,787,507.34	14,114,677.95
递延所得税资产	七、20	1,181,006,074.19	962,941,938.80
其他非流动资产	七、21	2,783,096.81	2,935,236.21
非流动资产合计		8,393,648,220.53	9,109,503,648.26
资产总计		73,662,737,999.94	71,939,560,143.61
流动负债：			
短期借款	七、22	474,000,000.00	17,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、23	1,000,000.00	0.00
应付账款	七、24	1,596,046,152.08	2,633,660,480.52
预收款项	七、25	19,077,276,507.89	13,677,932,949.20
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、26	302,210,645.06	346,513,787.35
应交税费	七、27	1,076,948,417.30	1,931,690,987.79
应付利息	七、28	532,791,973.30	503,797,849.25
应付股利	七、29	731,383.20	731,383.20
其他应付款	七、30	5,276,401,497.97	4,069,878,917.04
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、31	9,059,921,400.88	9,203,550,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		37,397,327,977.68	32,384,756,354.35
非流动负债：			
长期借款	七、32	15,123,600,000.02	16,465,650,000.01
应付债券	七、33	8,988,051,424.15	11,980,451,756.52
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、34	1,777,500,000.00	704,753,300.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、36	16,323,565.77	16,323,565.77
递延收益	七、37	214,748,746.78	214,748,746.78
递延所得税负债	七、20	120,034,219.08	119,598,036.58

其他非流动负债			
非流动负债合计		26,240,257,955.80	29,501,525,405.66
负债合计		63,637,585,933.48	61,886,281,760.01
所有者权益			
股本	七、38	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	七、39	1,539,069,303.56	1,539,069,303.56
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	七、40	6,836,695,195.64	6,768,884,443.04
归属于母公司所有者权益合计		9,900,024,941.20	9,832,214,188.60
少数股东权益		125,127,125.26	221,064,195.00
所有者权益合计		10,025,152,066.46	10,053,278,383.60
负债和所有者权益总计		73,662,737,999.94	71,939,560,143.61

法定代表人:丁晓杰 主管会计工作负责人:张宁 会计机构负责人:周慧芬

母公司资产负债表

2018年6月30日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		890,717,133.97	3,281,373,558.33
交易性金融资产		2,092,347,334.88	443,346,642.41
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	350,930.00	2,393,100.00
预付款项		502,998.82	2,018,233.52
应收利息		32,236,131.86	108,172.60
应收股利		550,000,000.00	550,253,687.85
其他应收款	十七、2	6,373,937,531.96	6,109,319,427.21
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		143,000,000.00	517,000,000.00
流动资产合计		10,083,092,061.49	10,905,812,821.92
非流动资产:			
债权投资		235,000,000.00	235,000,000.00
可供出售金融资产			
持有至到期投资			

长期应收款		7,802,100,000.00	9,053,100,000.00
长期股权投资	十七、3	6,929,411,144.68	6,892,936,939.37
其他非流动金融资产	十七、6	824,553,893.06	2,436,867,562.05
投资性房地产			
固定资产		3,963,081.89	4,485,954.53
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,392,995.54	2,001,922.94
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,100,961.41	8,256,419.27
递延所得税资产		3,001,299.25	5,236,588.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,806,523,375.83	18,637,885,386.82
资产总计		25,889,615,437.32	29,543,698,208.74
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		9,640,277.60	719,376.26
预收款项			
应付职工薪酬		100,851,103.70	95,246,611.87
应交税费		4,500,539.96	24,372,005.39
应付利息		95,900,528.38	108,045,836.22
应付股利			
其他应付款		106,578,587.59	2,548,000,656.64
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,955,321,400.88	2,750,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,272,792,438.11	5,526,384,486.38
非流动负债：			
长期借款		3,350,000,000.00	4,600,000,000.00
应付债券		8,988,051,424.15	11,980,451,756.52
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		3,813,656.95	652,190.48
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,341,865,081.10	16,581,103,947.00

负债合计		18,614,657,519.21	22,107,488,433.38
所有者权益：			
股本		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		208,712,001.50	208,712,001.50
未分配利润		195,916,111.32	357,167,968.57
所有者权益合计		7,274,957,918.11	7,436,209,775.36
负债和所有者权益总计		25,889,615,437.32	29,543,698,208.74

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并利润表

2018年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,894,929,303.33	6,049,173,197.22
其中：营业收入	七、41	2,894,929,303.33	6,049,173,197.22
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,631,990,493.93	5,757,875,106.27
其中：营业成本	七、41	1,676,113,689.96	4,759,407,834.73
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、42	267,348,543.59	316,873,185.81
销售费用	七、43	69,862,581.76	115,682,992.75
管理费用	七、44	206,866,881.21	181,734,591.75
财务费用	七、45	405,987,172.38	371,765,141.42
资产减值损失	七、46	5,811,625.03	12,411,359.81
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	七、47	21,828,865.56	
投资收益（损失以“—”号填列）	七、48	111,410,128.57	217,966,655.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-53,674,021.30	-51,073,312.67
资产处置收益（损失以“—”号填列）	七、49	32,203.10	

列)			
汇兑收益 (损失以 “-” 号填列)			
其他收益	七、50	1,348,628.00	
三、营业利润 (亏损以 “-” 号填列)		397,558,634.63	509,264,746.02
加:营业外收入	七、51	13,166,762.85	6,368,679.29
减:营业外支出	七、52	231,916.93	3,826,319.82
四、利润总额 (亏损总额以 “-” 号填列)		410,493,480.55	511,807,105.49
减:所得税费用	七、53	159,076,808.60	250,619,487.33
五、净利润 (净亏损以 “-” 号填列)		251,416,671.95	261,187,618.16
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以 “-” 号填列)		251,416,671.95	261,187,618.16
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. 归属于母公司所有者的净利润		250,722,005.65	245,360,412.66
2. 少数股东损益		694,666.30	15,827,205.50
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
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		251,416,671.95	261,187,618.16
归属于母公司所有者的综合收益总额		250,722,005.65	245,360,412.66
归属于少数股东的综合收益总额		694,666.30	15,827,205.50
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.16	0.16
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.16	0.16

法定代表人:丁晓杰 主管会计工作负责人:张宁 会计机构负责人:周慧芬

母公司利润表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	121,474,522.26	153,927,457.57
减:营业成本			
税金及附加		875,328.83	989,728.66
销售费用			
管理费用		59,599,490.69	22,535,580.66
财务费用		244,159,941.03	268,108,189.45
资产减值损失			
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		21,587,023.48	
投资收益(损失以“—”号填列)	十七、5	182,547,656.73	177,309,158.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		40,620,014.57	
资产处置收益(损失以“—”号填列)		4,137.04	
其他收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		20,978,578.96	39,603,116.80
加:营业外收入		805.85	1,278.00
减:营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		20,979,384.81	39,604,394.80
减:所得税费用		-680,010.98	13,747,081.13
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		21,659,395.79	25,857,313.67
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		21,659,395.79	25,857,313.67
2.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)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		21,659,395.79	25,857,313.67
七、每股收益:			

(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:丁晓杰 主管会计工作负责人:张宁 会计机构负责人:周慧芬

合并现金流量表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,129,432,862.14	7,560,698,571.33
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、54	6,194,314,338.76	6,028,927,921.62
经营活动现金流入小计		14,323,747,200.90	13,589,626,492.95
购买商品、接受劳务支付的现金		5,857,886,595.88	2,077,967,056.41
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		214,788,876.39	174,153,702.09
支付的各项税费		2,127,385,525.71	1,407,610,090.40
支付其他与经营活动有关的现金	七、54	6,189,243,131.32	6,035,618,105.64
经营活动现金流出小计		14,389,304,129.30	9,695,348,954.54
经营活动产生的现金流量净额		-65,556,928.40	3,894,277,538.41
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		28,459,191,579.74	31,683,630,367.71
取得投资收益收到的现金		307,820,771.40	234,461,185.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,845,010.00	15,523,395.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			288,054,387.04
收到其他与投资活动有关的现金	七、54	1,646,702,014.40	114,301,683.69
投资活动现金流入小计		30,443,559,375.54	32,335,971,018.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,226,774.06	2,088,499.79

投资支付的现金		28,868,490,000.00	33,082,110,112.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、54	1,336,904,048.61	1,652,304,250.00
投资活动现金流出小计		30,206,620,822.67	34,736,502,861.79
投资活动产生的现金流量净额		236,938,552.87	-2,400,531,843.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,908,746,700.00	3,813,752,521.01
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、54	119,013,000.00	36,400,000.00
筹资活动现金流入小计		4,027,759,700.00	3,850,152,521.01
偿还债务支付的现金		6,861,999,999.99	3,607,297,995.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,403,133,297.81	1,355,208,994.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,000,000.00	6,960,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、54	516,892,611.06	100,000.00
筹资活动现金流出小计		8,782,025,908.86	4,962,606,990.01
筹资活动产生的现金流量净额		-4,754,266,208.86	-1,112,454,469.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	七、55	-4,582,884,584.39	381,291,226.06
加：期初现金及现金等价物余额		16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
六、期末现金及现金等价物余额	七、55	11,537,033,960.53	8,685,160,022.40

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司现金流量表

2018年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,042,170.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,531,219,526.13	10,079,075,996.19
经营活动现金流入小计		4,533,261,696.13	10,079,075,996.19
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		32,702,698.19	28,775,607.73
支付的各项税费		22,606,729.08	35,431,918.79
支付其他与经营活动有关的现金		5,225,452,158.13	7,398,079,883.91
经营活动现金流出小计		5,280,761,585.40	7,462,287,410.43
经营活动产生的现金流量净额		-747,499,889.27	2,616,788,585.76
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		17,998,700,000.00	28,810,550,367.71
取得投资收益收到的现金		163,515,882.73	238,402,555.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		18,162,215,882.73	29,048,952,923.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		198,028.00	105,907.00
投资支付的现金		18,025,800,000.00	30,058,330,004.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		18,026,998,028.00	30,058,435,911.00
投资活动产生的现金流量净额		135,217,854.73	-1,009,482,987.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		350,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		350,000,000.00	
偿还债务支付的现金		1,392,000,000.00	902,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		736,373,514.82	764,464,876.92
支付其他与筹资活动有关的现金		875.00	
筹资活动现金流出小计		2,128,374,389.82	1,666,464,876.92
筹资活动产生的现金流量净额		-1,778,374,389.82	-1,666,464,876.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,390,656,424.36	-59,159,278.57
加：期初现金及现金等价物余额		3,281,373,558.33	1,402,856,122.64
六、期末现金及现金等价物余额		890,717,133.97	1,343,696,844.07

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年期末余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56						6,782,747,779.64	221,064,195.00	10,067,141,720.20
加:会计政策变更								-13,863,336.60		-13,863,336.60
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						6,768,884,443.04	221,064,195.00	10,053,278,383.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								67,810,752.60	-95,937,069.74	-28,126,317.14
(一)综合收益总额								250,722,005.65	694,666.32	251,416,671.95
(二)所有者投入和减少资本									-56,631,736.06	-56,631,736.04
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他									-56,631,736.06	-56,631,736.04
(三)利润分配								-182,911,253.05	-40,000,000.00	-222,911,253.05
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								-182,911,253.05	-40,000,000.00	-222,911,253.05
4. 其他										
(四)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股										

本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										-
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56						6,836,695,195.64	125,127,125.26	10,025,152,066.46

项目	上期									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
一、上年期末余额	1,524,260,442.00	1,539,691,336.10						5,954,371,351.83	299,488,973.10	9,317,812,103.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	1,524,260,442.00	1,539,691,336.10						5,954,371,351.83	299,488,973.10	9,317,812,103.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-622,032.54						62,449,159.62	-16,895,869.96	44,931,257.12
(一) 综合收益总额								245,360,412.66	15,827,205.50	261,187,618.16
(二) 所有者投入和减少资本		-622,032.54							-25,763,075.46	-26,385,108.00
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										

4. 其他		-622,032.54						-25,763,075.46	-26,385,108.00
(三) 利润分配								-182,911,253.04	-189,871,253.04
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	-189,871,253.04
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56						6,016,820,511.45	9,362,743,360.15

法定代表人:丁晓杰 主管会计工作负责人:张宁 会计机构负责人:周慧芬

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期							所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
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
								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）							-161,251,857.25	-161,251,857.25
（一）综合收益总额							21,659,395.79	21,659,395.79
（二）所有者投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配							-182,911,253.04	-182,911,253.04
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者（或股东）的分配							-182,911,253.04	-182,911,253.04
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29				208,712,001.50	195,916,111.32	7,274,957,918.11

项目	上期
----	----

	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29				208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29				208,712,001.50	623,629,367.31	7,702,671,174.10
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-157,053,939.37	-157,053,939.37
(一)综合收益总额							25,857,313.67	25,857,313.67
(二)所有者投入和减少资本								
1.股东投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
(三)利润分配							-182,911,253.04	-182,911,253.04
1.提取盈余公积								
2.对所有者(或股东)的分配							-182,911,253.04	-182,911,253.04
3.其他								
(四)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(五)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(六)其他								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29				208,712,001.50	466,575,427.94	7,545,617,234.73

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。

截至2018年6月30日,本公司累计发行股本总数为1,524,260,442股,详见附注附注七、38“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。

本集团的母公司为信达投资,最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2018年8月29日决议批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

本集团主要经营业务为房地产开发销售,故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式,具体参见附注五、12及24。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2018年6月30日的财务状况以及2018年上半年的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

同一控制下企业合并

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

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(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。

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

6. 合并财务报表的编制方法

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，其余部分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. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

10. 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、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

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。

(如有初始确认时，指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的情况)只有能够消除或显著减少会计错配时，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产。

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

按照上述条件，本集团指定的这类金融资产主要包括：具体描述指定的情况，包含指定的金融资产的性质以及如何满足指定标准。

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的,属于交易性金融资产或交易性金融负债:取得相关金融资产或承担相关该金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购;属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具,符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,所有公允价值变动均计入当期损益。

(如有初始确认时,指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的情况)只有符合以下条件之一,金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债:

(1) 消除或显著减少会计错配。

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

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

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

对于此类金融负债,按照公允价值进行后续计量,除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益。除非由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

企业在初始确认时将某金融负债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后,不能重分类为其他金融负债;其他金融负债也不能重分类在初始确认后重新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。

其他金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

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

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最初或修改后的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,不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,在初始确认后,按照资产负债表日确定的损失准备金额,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,以两者之中的较高者进行后续计量。

衍生金融工具

本集团使用衍生金融工具,例如以远期外汇合同、远期商品合约和利率互换,分别对汇率风险、商品价格风险和利率风险进行套期保值。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外,衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失,直接计入当期损益。

可转换债券

本集团发行可转换债券时依据条款确定其是否同时包含负债和权益成份。发行的可转换债券既包含负债也包含权益成份的,在初始确认时将负债和权益成份进行分拆,并分别进行处理。在进行分拆时,先确定负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额,再按照可转换债券整体的发行价格扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。交易费用在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。负债成份作为负债列示,以摊余成本进行

后续计量，直至被撤销、转换或赎回。权益成份作为权益列示，不进行后续计量。发行的可转换债券仅包含负债成份和嵌入衍生工具，即股份转换权具备嵌入衍生工具特征的，则将其从可转换债券整体中分拆，作为衍生金融工具单独处理，按其公允价值进行初始确认。发行价格超过初始确认为衍生金融工具的部分被确认为债务工具。交易费用根据初始确认时债务工具和衍生金融工具分配的发行价格为基础按比例分摊。与债务工具有关的交易费用确认为负债，与衍生金融工具有关的交易费用确认为当期损益。

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，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。

本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

金融资产修改

本集团与交易对手修改或重新议定合同，未导致金融资产终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团根据重新议定或修改的合同现金流按金融资产的原实际利率（或经信用调整的实际利率）折现值重新计算该金融资产的账面余额，相关利得或损失计入当期损益，金融资产修改的成本或费用调整修改后的金融资产账面价值，并在修改后金融资产的剩余期限内摊销。

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。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
不计提坏账组合	0.00	0.00

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

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

12. 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。

维修基金核算方法

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

质量保证金核算方法

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

13. 划分为持有待售资产

适用 不适用

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

(1) 该组成部分(或非流动资产)必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 本集团已经就处置该组成部分(或非流动资产)作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会的批准；

(3) 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

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

14. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

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

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

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。

16. 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。

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

(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	4%	1.92%-3.20%
机器设备	年限平均法	10	2%	9.80%
运输设备	年限平均法	8-10	2%	9.80%-12.25%
其他设备	年限平均法	5	2%	19.60%

(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

17. 在建工程

适用 不适用

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

18. 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。

19. 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

20. 资产减值

适用 不适用

本集团对除存货、递延所得税及金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 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。

22. 职工薪酬

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

(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

23. 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。

24. 收入

适用 不适用

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

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

提供劳务收入

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

物业收入

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

利息收入

利息收入按照他方使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

25. 政府补助

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

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

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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

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。

(1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

28. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

结构化主体合并

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

估计的不确定性

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

坏账准备

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

存货跌价准备

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

固定资产预计可使用年限和减值准备

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

金融资产减值

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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、贷款承诺及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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和计量

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。在最终结转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计作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

所得税

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

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>1、公司于2018年1月1日起执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(修订)》，以下简称“新金融工具准则”。</p> <p>2、根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)，在资产负债表中新增“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他非流动金融资产”项目。</p> <p>3、根据新金融工具准则的衔接规定，本公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入期初未分配利润或其他综合收益。比较数据相应对2018年度期初数进行调整。</p>	本次会计政策变更经公司第十一届董事会第四次会议(2017年度)审议通过	<p>2018年度期初数调整：</p> <p>1、调减以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产68,001,900.00元，调减其他流动资产638,000,000.00元，调减可供出售金融资产2,978,604,072.18元，调增交易性金融资产1,131,346,642.41元，调增其他非流动金融资产2,534,774,880.97元，调增递延所得税资产5,289,988.94元，调增递延所得税负债668,876.74元，调减未分配利润13,863,336.60元。</p> <p>2、调减其他非流动资产1,272,000,000.00元，调增债权投资1,272,000,000.00元。</p> <p>3、上述会计政策变更期初数调整未经审计。</p>

本集团财务报表相关列报调整如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2018年1月1日 调整前	新金融工具 准则影响	2018年1月1日 调整后
资产：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,001,900.00	-68,001,900.00	-
交易性金融资产(注1)	-	1,131,346,642.41	1,131,346,642.41
其他流动资产(注2)	5,517,263,209.35	-638,000,000.00	4,879,263,209.35
债权投资(注3)	-	1,272,000,000.00	1,272,000,000.00
可供出售金融资产	2,978,604,072.18	-2,978,604,072.18	-
其他非流动金融资产(注1)	-	2,534,774,880.97	2,534,774,880.97
递延所得税资产	957,651,949.86	5,289,988.94	962,941,938.80
其他非流动资产	1,274,935,236.21	-1,272,000,000.00	2,935,236.21

负债:			
递延所得税负债	118,929,159.84	668,876.74	119,598,036.58
所有者权益:			
未分配利润	6,782,747,779.64	-13,863,336.60	6,768,884,443.04

注 1、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，按照自资产负债表日起是否超过一年到期分别在“交易性金融资产”与“其他非流动金融资产”列报。

注 2、调整后账面余额中 4,049,482,249.11 分类为以摊余成本计量的金融资产，按照自资产负债表日起一年内到期的在“其他流动资产”列报。

注 3、分类为以摊余成本计量的金融资产，按照自资产负债表日起大于一年到期的在“债权投资”列报。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

30. 其他

适用 不适用

(1) 终止经营

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

该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(2) 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。

(3) 公允价值计量

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

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

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

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

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

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	根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号),自5月1日起,一般纳税人应税收入由按17%、11%、6%的税率改为按16%、10%、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。	17%或16%、11%或10%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应交流转税	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应交流转税	2%、3%
土地增值税	土地增值税	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	171,859.62	137,240.02
银行存款	11,536,856,272.90	16,119,781,304.90
其他货币资金	370,267,287.73	70,578,612.63
合计	11,907,295,420.25	16,190,497,157.55
其中:存放在境外的款项总额		

说明:其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和金融机构借款存入的保证金等。于2018年6月30日其他货币资金中包含使用受限的资金为人民币370,261,459.72元。

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
债务工具	518,001,900.00	438,000,000.00
权益工具	1,822,516,168.47	193,346,642.41
理财产品	612,861,166.41	500,000,000.00
合计	2,953,379,234.88	1,131,346,642.41

说明:此类按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产自资产负债表日一年内到期的期末账面价值,在“交易性金融资产”行项目反映。

权益工具明细如下:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	期初余额	本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类变动	本期投资成本变动	本期公允价值变动	期末余额	在被投资单位持股比(%)
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)		279,108,011.51		-321,872.22	278,786,139.29	19.61
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)		1,342,608,761.91		7,774,624.86	1,350,383,386.77	18.33
领锐资产管理股份有限公司	143,346,642.41				143,346,642.41	3.77
上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00				50,000,000.00	11.11
合计	193,346,642.41	1,621,716,773.42	0.00	7,452,752.64	1,822,516,168.47	

说明:

1、宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)、宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)本期从其他非流动金融资产重分类至交易性金融资产。

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		
商业承兑票据	2,652,998.36	2,450,000.00
合计	2,652,998.36	2,450,000.00

4、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	93,550,942.35	75.90	7,914,742.77	8.46	85,636,199.58	440,997,218.71	83.24	5,538,294.75	1.26	435,458,923.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	29,709,477.67	24.10	2,833,672.45	9.54	26,875,805.22	88,763,996.60	16.76	2,833,672.45	3.19	85,930,324.15
合计	123,260,420.02	/	10,748,415.22	/	112,512,004.80	529,761,215.31	/	8,371,967.20	/	521,389,248.11

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	71,247,748.03	0.00	0
1 至 2 年	9,562,000.00	478,100.00	5
2 至 3 年	2,848,904.11	427,335.62	15
3 至 4 年	788,017.82	197,004.46	25
4 至 5 年			
5 年以上	6,812,302.69	6,812,302.69	100
合计	91,258,972.65	7,914,742.77	8.67

确定该组合依据的说明：

详见会计政策五、11。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

信用风险特征组合中按特殊信用特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	不计提理由
关联方往来款	2,291,969.70		预计可收回

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,376,504.41 元；本期收回或转回坏账准备金额 56.49 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

对方单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额比例%
自然人	第三方	11,568,526.00	1 年以内	9.39
海南顺达实业有限公司	第三方	10,142,265.36	1 年以内	8.23
重庆市农业生产资料（集团）有限公司	第三方	8,787,540.79	2 年以内	7.13
新疆亿和兴达房地产开发有限公司	第三方	6,250,000.00	1-2 年	5.07
中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	第三方	4,689,360.00	5 年以上	3.80
合计		41,437,692.15		

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	113,047,458.38	84.03	823,701,463.55	98.18
1至2年	8,695,642.74	6.46	5,408,216.20	0.64
2至3年	3,313,203.62	2.46	1,341,738.82	0.16
3年以上	9,468,624.67	7.05	8,545,940.28	1.02
合计	134,524,929.41	100.00	838,997,358.85	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

对方名称	期末余额	未结算原因
阜蒙县住建局村镇建设办公室	5,980,000.00	预缴城市配套费
合计	5,980,000.00	

(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

单位：元 币种：人民币

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%
青岛市黄岛区长江路街道办事处经管审计中心	非关联方	80,000,000.00	1年以内	预付土地整理费	59.47
阜蒙县住建局村镇建设办公室	非关联方	5,980,000.00	4-5年	预缴城市配套费	4.45
国网安徽省电力公司合肥供电公司	非关联方	3,634,035.47	3年以内	预付工程款	2.70
海南万泰建筑工程有限公司	非关联方	3,300,000.00	1年以内	预付工程款	2.45
宁波甬城配电网建设有限公司海曙分公司	非关联方	3,023,455.00	1年以内	预付工程款	2.25
合计		95,937,490.47			71.32

其他说明

适用 不适用**6、应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	316,108,608.27	149,435,921.81
理财产品利息	-	108,172.60
合计	316,108,608.27	149,544,094.41

其他说明:

适用 不适用

7、 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
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)		253,687.85
合计		253,687.85

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

适用 不适用

8、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,700,000.00	0.59	10,700,000.00	100.00	0.00	10,700,000.00	1.27	10,700,000.00	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,768,040,027.70	96.79	18,535,427.12	1.05	1,749,504,600.58	815,579,108.33	96.42	15,495,661.87	1.90	800,083,446.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	47,885,365.87	2.62	9,006,512.61	18.81	38,878,853.26	19,537,347.26	2.31	8,843,517.11	45.27	10,693,830.15
合计	1,826,625,393.57	/	38,241,939.73	/	1,788,383,453.84	845,816,455.59	/	35,039,178.98	/	810,777,276.61

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
巴州佳晟置业有限责任公司	10,700,000.00	10,700,000.00	100%	预计不可收回
合计	10,700,000.00	10,700,000.00	/	/

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	58,507,149.02	0.00	0
1至2年	26,061,018.27	1,303,051.17	5
2至3年	9,180,543.86	1,377,081.58	15
3至4年	3,017,210.07	754,302.53	25
4至5年	6,390,664.35	3,195,332.18	50
5年以上	11,905,659.66	11,905,659.66	100
合计	115,062,245.23	18,535,427.12	16.11

确定该组合依据的说明:

详见会计政策五、11。

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

信用风险特征组合中按特殊信用特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	783,404,875.49	预计可收回
保证金或押金	869,572,906.98	预计可收回
合计	1,652,977,782.47	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 3,711,227.71 元; 本期收回或转回坏账准备金额 508,466.96 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4). 其他应收款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
------	--------	--------

项目合作款	104,533,354.11	102,192,923.54
应收外部业务单位往来款	721,690,813.06	363,132,698.92
支付的押金、保证金	904,490,179.74	277,775,706.65
诉讼款	13,982,998.61	13,982,998.61
其他	81,928,048.05	88,732,127.87
合计	1,826,625,393.57	845,816,455.59

(5). 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	往来款	644,952,571.25	2年以内	35.31	
合肥市国土资源局	保证金	600,000,000.00	1年以内	32.85	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	垫付拆迁款	104,533,354.11	1-4年	5.72	
北京罗顿沙河建设发展有限公司	保证金	100,000,000.00	1年以内	5.47	
合肥市兴泰融资担保有限公司	保证金	56,335,650.00	2-3年	3.08	
合计	/	1,505,821,575.36	/	82.43	

其他说明:

□适用 √不适用

9、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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	562,151.64		562,151.64	687,459.76		687,459.76
低值易耗品	463,354.35		463,354.35	511,639.40		511,639.40
房地产开发成本	38,680,647,517.60	259,672,646.96	38,420,974,870.64	33,314,539,327.51	259,672,646.96	33,054,866,680.55
房地产开发产品	4,916,545,564.43	256,019,978.24	4,660,525,586.19	5,526,304,510.34	276,832,469.84	5,249,472,040.50
合计	43,598,218,588.02	515,692,625.20	43,082,525,962.82	38,842,042,937.01	536,505,116.80	38,305,537,820.21

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	259,672,646.96					259,672,646.96
房地产开发产品	276,832,469.84	114,071.96		20,926,563.56		256,019,978.24
合计	536,505,116.80	114,071.96		20,926,563.56		515,692,625.20

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

√适用 □不适用

开发成本于2018年6月30日余额中含有借款费用资本化金额为人民币4,155,902,793.30元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

房地产开发成本明细如下:

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	期末数	期初数
信达·海天下	2017年	2019年	200,000,000.00	160,260,945.31	130,884,448.68
信达·银海御湖	2016年	2019年	385,021,800.00	132,862,231.72	116,123,356.95
信达蓝庭	2015年	2020年	321,450,410.00	151,231,941.03	150,013,014.33
信达蓝尊	2015年	2018年	1,671,710,000.00	1,400,202,193.89	1,328,618,854.63
宝山顾村	2017年	2020年	7,878,821,600.00	6,629,858,632.13	6,368,853,667.78
郡庭	2015年	2018年	712,530,000.00		400,843,346.67
格兰春晨二期(3)	2017年	2018年	170,000,000.00	166,606,505.27	159,269,332.58
东钱湖07-7居住地块二期	2014年	2019年	1,337,070,000.00	1,016,828,820.34	929,013,635.92
科技城二期	2017年	2019年	540,000,000.00	365,746,067.98	274,080,099.44
香格里拉三期	2016年	2019年	912,090,000.00	533,930,383.40	456,622,385.30
翰林兰庭二期	2016年	2018年	991,960,000.00	716,010,105.21	651,503,065.09
南星项目	2016年	2019年	4,774,912,113.71	4,259,471,217.40	4,042,397,116.86
信达天御	2015年	2020年	7,455,530,000.00	3,991,909,916.40	3,902,498,750.63
公园里	2016年	2020年	6,131,280,000.00	3,580,790,876.18	3,391,331,422.16
秀山信达城	2017年	2019年	972,263,521.00	771,185,806.18	683,102,674.27
国际金融中心	2014年	2019年	1,494,000,000.00	640,586,423.07	750,324,346.19
蓝湖郡	2014年	2018年	1,387,310,400.00	562,041,736.42	685,429,195.23
海上传奇花园	2014年	2020年	2,742,400,000.00	624,752,009.17	652,009,243.70
亚太地块	2017年	2019年	310,620,000.00	168,231,087.95	158,602,973.98
信达雅山新天地C2东区	2017年	2019年	242,140,000.00	186,384,027.74	179,247,324.18
信达·逸品南山	2018年	2020年	400,000,000.00	76,592,769.14	74,132,574.43
信达泉天下	2012年	2019年	758,176,952.00	770,369,626.40	765,474,926.69
滨江蓝庭	2015年	2020年	471,820,000.00	269,613,293.74	260,549,443.57
翡翠天际	2018年	2022年	6,250,000,000.00	4,597,096,577.31	-
信达泰禾金尊府	2017年	2019年	5,400,000,000.00	3,835,201,727.54	3,730,656,405.66
东平路项目	2016年	2019年	2,033,820,000.00	1,132,069,534.18	1,132,069,534.32
炭步项目	2016年	2020年	1,660,000,000.00	402,152,812.15	402,230,812.49
嘉骏广场项目	2016年	2019年	756,180,000.00	448,310,317.71	448,275,052.81
坡头项目	2016年	2021年	2,630,000,000.00	553,114,081.61	553,127,380.20
大运家园项目	2016年	2019年	730,000,000.00	168,939,173.03	168,958,264.78
汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,678.00	3,296,677.99
豪华汽车厂地块	待定	待定	待定	365,000,000.00	365,000,000.00
合计				38,680,647,517.60	33,314,539,327.51

房地产开发产品明细如下:

单位:元 币种:人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达海天下	2013 年	82,563,811.68			82,563,811.68
901 聊城路工程	2000 年	55,590,159.11			55,590,159.11
振业大厦 12 层 (大众商城)	1995 年	14,068,569.79		14,068,569.79	0.00
振业大厦 3 层 (市场二路)	1995 年	1,787,172.00		1,787,172.00	0.00
世纪大厦	1996 年	2,750,955.82			2,750,955.82
银桥大厦	1997 年	43,387,944.84			43,387,944.84
信达蓝爵	2015 年	194,950.83	1,453,468.23		1,648,419.06
信达蓝庭	2016 年	72,402,768.32		20,898,939.19	51,503,829.13
银杏尚郡项目	2015 年	84,950,470.81		5,305,827.24	79,644,643.57
好第坊项目	2011 年	27,486,111.22		236,628.49	27,249,482.73
栈塘小区	2006 年	12,952,764.19			12,952,764.19
西山银杏	2014 年	42,175,145.73	515,883.00	1,388,006.11	41,303,022.62
生活地带	2010 年	726,734.96			726,734.96
新城国际	2016 年	366,121,467.73		13,930,282.71	352,191,185.02
银杏苑	2016 年	2,375,545.61			2,375,545.61
水岸茗都	2012 年	54,700,715.72		10,950,039.18	43,750,676.54
信达大厦	2015 年	11,494,170.45			11,494,170.45
荷塘月色	2015 年	8,910,897.00		1,680,000.00	7,230,897.00
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	86,178,285.48		2,880,000.00	83,298,285.48
信达天御一期	2016 年	286,108,645.35	229624993.7	275,637,246.23	240,096,392.80
蓝湖郡一期	2016 年	266,432,583.53	219,858,455.37	224,486,621.22	261,804,417.68
信达·雅山新天地	2015 年	221,839,379.45		34,376,069.44	187,463,310.01
信达·金领时代	2011 年	28,034,431.04	532,046.86		28,566,477.90
翠庭春晓	2005 年	723,480.43			723,480.43
千禧银杏苑二期	2014 年	19,864,307.61	215,898.70	1,124,366.50	18,955,839.81
千禧龙会所	2014 年	5,100,000.00		5,100,000.00	0.00
蓝庭福邸	2015 年	207,721,682.28	9,864,702.89	27,506,882.61	190,079,502.56
信达国际一期写字楼	2016 年	822,996,444.77	2,528,316.77	126,535,265.34	698,989,496.20
格林小镇一期	2005 年	2,761,741.65		2,761,741.65	0.00
信达南郡三期	2014 年	6,043,944.37		6,043,944.37	0.00
信达香格里拉一期	2016 年	27,855,863.36		1,547,984.20	26,307,879.16
信达香格里拉二期	2016 年	46,572,511.56		4,824,167.74	41,748,343.82
城市先锋	2014 年	140,735.87			140,735.87
格兰云天		38,726.11			38,726.11
格兰春晨二期 (1)	2013 年	13,256,757.41		3,007,135.57	10,249,621.84
黄河街 27 院	2012 年	101,927,694.70		4,292,826.07	97,634,868.63
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00			15,000.00
银建公寓	1995 年	313,225.27			313,225.27
百墅花园	2004 年	1,245,723.87			1,245,723.87
中山大厦	2003 年	2,215,632.35			2,215,632.35
云海大厦	2000 年	40,295.27			40,295.27
都市绿园	2008 年	383,773.32			383,773.32

都市春天	2013 年	29,421,287.52		3,446,607.01	25,974,680.51
信达银郡花园一期	2013 年	281,297,088.66		35,275,649.95	246,021,438.71
信达银郡花园二期	2013 年	656,892,355.50		184,935,898.12	471,956,457.38
兰韵春天	2016 年	90,391,102.27		35,242,918.99	55,148,183.28
翰林兰庭一期	2016 年	15,103,613.99		4,768.44	15,098,845.55
郡庭一期	2016 年	59,993,566.19		12,412,648.94	47,580,917.25
郡庭二期	2018 年		487,607,047.49	183,918,642.39	303,688,405.10
格兰晴天	2015 年	28,335,508.89		4,774,651.60	23,560,857.29
星汇金座	2015 年	8,148,488.13		8,148,488.13	0.00
信达·银海御湖一期	2017 年	38,725,645.83	722,231.82	645,699.38	38,802,178.27
信达蓝尊一期	2017 年	179,461,841.89		119,693,507.71	59,768,334.18
星辰	2017 年	92,393,360.44		41,168,896.23	51,224,464.21
格兰上郡一期	2017 年	13,179,085.07		6,205,609.14	6,973,475.93
东钱湖公望项目一期	2017 年	10,121,458.22	4,768,463.04	4,434,341.59	10,455,579.67
海上传奇花园二期	2017 年	43,798,598.83		8,250,696.80	35,547,902.03
公园里一期	2017 年	159,665,116.82		14,957,001.14	144,708,115.68
滨江蓝庭一期	2017 年	317,912,195.28		76,350,879.29	241,561,315.99
信达国际二期	2017 年	468,980,013.72		37,213,833.26	431,766,180.46
其他	2000 年	32,962.23			32,962.23
合计		5,526,304,510.34	957,691,507.85	1,567,450,453.76	4,916,545,564.43

10、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	3,750,341,969.86	4,049,482,249.11
预缴税金	1,220,885,372.14	828,599,930.47
其他	479,824.78	1,181,029.77
合计	4,971,707,166.78	4,879,263,209.35

说明:资金拆借按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》划分为以摊余成本计量的金融资产。根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),以摊余成本计量的一年内到期的债权投资期末账面价值,在“其他流动资产”行项目反映。

11、债权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	1,723,579,271.56	1,272,000,000.00
合计	1,723,579,271.56	1,272,000,000.00

说明:资金拆借按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》划分为以摊余成本计量的金融资产。根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号),以摊余成本计量的大于一年到期的债权投资期末账面价值,在“债权投资”行项目反映。

12、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	21,424,167.37		21,424,167.37	21,186,548.77		21,186,548.77	
合计	21,424,167.37		21,424,167.37	21,186,548.77		21,186,548.77	/

其他说明

适用 不适用

13、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙企业)	25,231,151.05			620,014.57						25,851,165.62	
合肥融创政新置业有限公司	28,045,091.17			-4,780,045.51						23,265,045.66	
合肥融创西飞置业有限公司	48,390,472.31			-4,592,412.33						43,798,059.98	
上海坤瓴投资有限公司				-							
上海务彤投资管理有限公司	61,600,000.00			-3,866,550.58						57,733,449.42	
福建瀚晟同创实业有限公司	35,715,000.00			-3,429,863.91						32,285,136.09	
宁波融创东新置业有限公司	69,728,242.46			191,012.38						69,919,254.84	
杭州信达奥体置业有限公司	417,328,009.92			-27,906,591.41						389,421,418.51	
宁波广盛房地产有限公司		22,000,000.00		-120,001.84						21,879,998.16	
上海泰瓴置业有限公司				-							
天津信和立川置业有限公司	10,070,507.54			-5,923,489.76						4,147,017.78	
广州启创置业有限公司	273,984,729.30			-11,520,595.71						262,464,133.59	

公司											
芜湖沁玥股权投资 管理合伙企业（有限 合伙）	-	190,000,000.00	-							190,000,000.00	
小计	970,093,203.75	212,000,000.00	-	-61,328,524.10	-	-	-	-	-	1,120,764,679.65	
二、联营企业											
芜湖卓达投资中心 （有限合伙）	283,349,159.04			40,000,000.00			17,145,809.26			306,203,349.78	
新疆广电传输网络 有限责任公司	450,849.76			-						450,849.76	
新疆恒信雅居房地 产开发公司	104,724,520.83			8,452,498.34						113,177,019.17	
海南幸福城投资有 限公司	73,422,038.78			-853,709.36						72,568,329.42	
安徽信融房地产营 销顾问有限公司	474,963.61			-377,874.99			84,000.00			13,088.62	
芜湖保信房地产开 发有限公司	82,492,173.84	49,000,000.00		-13,577,999.61						117,914,174.23	
芜湖嘉合置业有限 公司	14,855,161.17	112,500,000.00		-9,658,553.20						117,696,607.98	
上海信达汇融股权 投资基金管理有限 公司	20,869,911.91			-4,804,431.06						16,065,480.85	
宁波杉杉鸿发置业 有限公司	24,935,255.35			700,223.23						25,635,478.58	
嘉兴经房置业有限 公司	93,645,542.09			-3,235,492.00						90,410,050.09	
宁波江北万科置业 有限公司	104,243,385.11			6,338,102.50			7,750,000.00			102,831,487.61	
上海万茸置业有限 公司	183,644,115.15			-332,556.89						183,311,558.26	
沈阳穗港房地产投 资开发有限公司	256,513,498.89			-6,297,132.72						250,216,366.17	
沈阳德利置业有限 公司	10,844,986.69			-4,060,765.88						6,784,220.81	

长春信达丰瑞房地产开发有限公司	124,882,832.17			-4,037,681.65						120,845,150.52	
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1,420,948.10			-600,123.91						820,824.19	
小计	1,380,769,342.49	161,500,000.00	-	7,654,502.80	-	-	24,979,809.26	-	-	1,524,944,036.04	-
合计	2,350,862,546.24	373,500,000.00	-	-53,674,021.30	-	-	24,979,809.26	-	-	2,645,708,715.69	-

说明:对上海坤瓴投资有限公司、上海泰瓴置业有限公司的投资因顺流交易抵销已减记至零。

14、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
债务工具		68,001,900.00
权益工具	854,701,154.07	2,466,772,980.97
合计	854,701,154.07	2,534,774,880.97

说明：此类按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产自资产负债表日大于一年到期的期末账面价值，在“其他非流动金融资产”行项目反映。

权益工具明细如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类变动	本期投资成本变动	本期公允价值变动	期末余额	在被投资单位持股比(%)
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)	487,066,584.55			7,347,233.91	494,413,818.46	40.25
芜湖信丰投资中心(有限合伙)	328,084,204.08			2,055,870.52	330,140,074.60	32.93
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)	279,108,011.51	-279,108,011.51			0.00	19.61
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)	1,342,608,761.91	-1,342,608,761.91			0.00	18.33
中投信用担保公司	0.00				0.00	3.00
新疆乌鲁木齐商业银行	119,020.04			10,055.20	129,075.24	0.001
芜湖米兰时代投资中心(有限合伙)	29,786,398.88			231,786.89	30,018,185.77	1.14
合计	2,466,772,980.97	-1,621,716,773.42	0.00	9,644,946.52	854,701,154.07	

说明：

- 1、宁波汇融沁晶股权投资合伙企业(有限合伙)、宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)本期重分类至交易性金融资产。
- 2、本公司对芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)、芜湖信丰投资中心(有限合伙)均无重大影响。

15、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	1,802,189,760.94	1,802,189,760.94
2. 本期增加金额	56,157,756.23	56,157,756.23
(1) 外购	407,086.68	407,086.68
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	55,750,669.55	55,750,669.55

3. 本期减少金额	26,536,637.64	26,536,637.64
(1) 处置	18,888,702.50	18,888,702.50
(2) 其他转出	7,647,935.14	7,647,935.14
4. 期末余额	1,831,810,879.53	1,831,810,879.53
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	216,113,303.47	216,113,303.47
2. 本期增加金额	27,597,898.12	27,597,898.12
(1) 计提或摊销	27,597,898.12	27,597,898.12
(2) 因购买子公司而增加		
(3) 存货\固定资产\在建工程转入		
3. 本期减少金额	5,931,696.09	5,931,696.09
(1) 处置	5,673,261.75	5,673,261.75
(2) 其他转出	258,434.34	258,434.34
4. 期末余额	237,779,505.50	237,779,505.50
三、减值准备		
1. 期初余额	10,789,375.88	10,789,375.88
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	10,789,375.88	10,789,375.88
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,583,241,998.15	1,583,241,998.15
2. 期初账面价值	1,575,287,081.59	1,575,287,081.59

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、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	309,092,301.55	2,053,647.40	37,656,294.78	27,384,404.52	376,186,648.25
2. 本期增加金额	670,162.21	89,346.85	2,204,650.59	1,494,183.64	4,458,343.29
(1) 购置		89,346.85	2,204,650.59	1,494,183.64	3,788,181.08
(2) 在建工程转入					
(3) 投资性房地产转换为自用房地产	670,162.21				670,162.21
3. 本期减少金额	483,944.92	158,454.20	1,667,605.00	1,119,181.33	3,429,185.45
(1) 处置或报废	483,944.92	158,454.20	1,667,605.00	1,119,181.33	3,429,185.45
(2) 自用房地产					

转换为投资性房地产					
(3) 因出售子公司而减少					
4. 期末余额	309,278,518.84	1,984,540.05	38,193,340.37	27,759,406.83	377,215,806.09
二、累计折旧					
1. 期初余额	54,067,115.40	1,577,360.87	26,616,837.96	16,862,867.10	99,124,181.33
2. 本期增加金额	3,479,175.07	133,533.21	3,319,520.47	1,881,297.52	8,813,526.27
(1) 计提	3,220,740.73	133,533.21	3,319,520.47	1,881,297.52	8,555,091.93
(2) 购买子公司增加					
(3) 投资性房地产转换为自用房地产入	258,434.34				258,434.34
3. 本期减少金额	59,877.86	184,072.20	1,485,104.93	799,098.68	2,528,153.67
(1) 处置或报废	59,877.86	184,072.20	1,485,104.93	799,098.68	2,528,153.67
(2) 自用房地产转换为投资性房地产					
(3) 因出售子公司而减少					
4. 期末余额	57,486,412.61	1,526,821.88	28,451,253.50	17,945,065.94	105,409,553.93
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	251,792,106.23	457,718.17	9,742,086.87	9,814,340.89	271,806,252.16
2. 期初账面价值	255,025,186.15	476,286.53	11,039,456.82	10,521,537.42	277,062,466.92

(2). 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

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	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	8,802,358.30	10,033,666.74
2. 本期增加金额		46,232.50	46,232.50
(1) 购置		46,232.50	46,232.50

3. 本期减少金额		4,712.00	4,712.00
(1) 处置		4,712.00	4,712.00
4. 期末余额	1,231,308.44	8,843,878.80	10,075,187.24
二、累计摊销			
1. 期初余额	370,050.19	6,306,395.78	6,676,445.97
2. 本期增加金额	15,457.44	759,062.68	774,520.12
(1) 计提	15,457.44	759,062.68	774,520.12
3. 本期减少金额		4,712.00	4,712.00
(1) 处置		4,712.00	4,712.00
4. 期末余额	385,507.63	7,060,746.46	7,446,254.09
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	845,800.81	1,783,132.34	2,628,933.15
2. 期初账面价值	861,258.25	2,495,962.52	3,357,220.77

(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		
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00					3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00					310,000.00
沈阳信达理想物业管理有限公司	35,401.83					35,401.83
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21					90,663,216.21
合计	94,981,050.04					94,981,050.04

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

商誉减值测试方法详见会计政策五、22。

其他说明

√适用 □不适用

报告期末公司对与商誉有关的资产组和资产组合进行了减值测试，未发现存在减值迹象。

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	12,446,769.26	46,429.63	2,040,876.21		10,452,322.68
房屋租金	692,348.49	375,249.77	666,287.50		401,310.76
其他	975,560.20	80,188.68	121,874.98		933,873.90
合计	14,114,677.95	501,868.08	2,829,038.69		11,787,507.34

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	95,194,370.01	23,798,592.50	107,562,457.88	26,890,614.47
内部交易未实现利润	1,065,581,035.95	266,395,258.99	968,823,255.26	242,205,813.81
预提的应付工资	65,273,045.44	16,318,261.36	81,972,393.88	20,493,098.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	12,005,197.02	3,001,299.26	21,159,955.75	5,289,988.94
预收房款	2,393,781,931.96	598,445,482.99	1,817,226,858.40	454,306,714.60
可抵扣亏损	63,485,616.76	15,871,404.19	56,158,989.64	14,039,747.41
预提土地增值税	700,619,654.64	175,154,913.66	435,532,453.28	108,883,113.32
暂估工程款	315,076,668.28	78,769,167.07	349,118,526.48	87,279,631.62
其他	13,006,776.68	3,251,694.17	14,212,864.64	3,553,216.16
合计	4,724,024,296.74	1,181,006,074.19	3,851,767,755.21	962,941,938.80

(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
收购子公司转回	349,543,188.32	87,385,797.08	357,802,834.00	89,450,708.50
成本分摊差异	966,130.88	241,532.72		
以公允价值计量且其变动计入	18,144,213.79	4,536,053.45	5,470,106.96	1,367,526.74

当期损益的金融资产公允价值变动				
剩余长期股权投资重新计量	111,483,343.32	27,870,835.83	115,119,205.36	28,779,801.34
合计	480,136,876.31	120,034,219.08	478,392,146.32	119,598,036.58

(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	614,998,564.72	513,616,560.73
可抵扣亏损	866,947,179.42	856,537,017.69
合计	1,481,945,744.14	1,370,153,578.42

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018年			
2019年	2,869,657.93	3,924,356.17	
2020年	48,478,484.16	104,398,377.32	
2021年	275,738,798.30	295,171,740.70	
2022年	423,092,570.20	453,042,543.50	
2023年	116,767,668.83		
合计	866,947,179.42	856,537,017.69	/

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
其他	2,783,096.81	2,935,236.21
合计	2,783,096.81	2,935,236.21

说明:

本报告期其他非流动资产计提坏账准备人民币 152,139.40 元。

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	474,000,000.00	17,000,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
合计	474,000,000.00	17,000,000.00

短期借款分类的说明:

于2018年6月30日,上述借款的年利率为5.655%,抵押资产为上海银桥大厦,账面价值为人民币51,241,012.40元,同时本公司提供保证。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

23、应付票据

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	1,000,000.00	0.00
银行承兑汇票	0.00	0.00
合计	1,000,000.00	0.00

说明:本期末已到期未支付的应付票据总额为0.00元。

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(含1年)	1,098,226,750.09	2,088,534,853.48
1年至2年(含2年)	342,855,522.10	419,538,487.37
2年至3年(含3年)	99,969,088.84	80,041,888.74
3年以上	54,994,791.05	45,545,250.93
合计	1,596,046,152.08	2,633,660,480.52

(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
重庆建工第三建设有限责任公司	29,666,039.33	项目未结算
武汉建工集团股份有限公司	26,923,843.28	项目未结算
重庆一建建设集团有限公司	24,999,768.66	项目未结算
中国建筑第五工程局有限公司	18,698,141.48	项目未结算
安徽国信建设集团有限公司	17,998,834.61	项目未结算
长业建设集团有限公司	14,496,184.00	项目未结算
安徽华业建工集团有限公司	13,210,382.96	项目未结算
宁波海曙区房地产管理处	12,817,838.00	项目未结算
深圳市建筑装饰(集团)有限公司	11,004,800.00	项目未结算
安徽广厦建筑(集团)股份有限公司	10,765,954.72	项目未结算
安徽丰利达建设有限公司	10,764,273.15	项目未结算

深圳新科特种装饰工程公司	10,660,203.00	项目未结算
安徽鲁班建设投资集团有限公司	10,069,513.71	项目未结算
安徽华力建设集团有限公司	9,299,247.00	项目未结算
重庆渝西园林集团有限公司	7,710,787.42	项目未结算
马鞍山秀山投资有限公司	6,500,000.00	项目未结算
安徽建工集团有限公司	6,460,950.00	项目未结算
方远建设集团股份有限公司	6,194,858.25	工程质保金
宁波海曙区房地产管理处	6,000,000.00	项目未结算
歌山建设集团有限公司	5,696,621.10	工程质保金
合计	259,938,240.67	/

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
预收售楼款	19,016,884,181.49	13,596,410,369.90
房租、物业款	23,938,899.92	34,017,873.49
其他	36,453,426.48	47,504,705.81
合计	19,077,276,507.89	13,677,932,949.20

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

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
信达天御	1,700,697,484.00	尚未交付
海上传奇花园	786,866,228.60	尚未交付
信达外滩府	532,903,235.52	尚未交付
秀山信达城二期 D 地块	419,967,440.58	尚未交付
郡庭二期	183,056,280.00	尚未交付
国际金融中心	70,428,081.00	尚未交付
信达国际	52,023,106.30	尚未交付
金领时代	13,038,892.00	尚未交付
合计	3,758,980,748.00	/

其他说明

适用 不适用

预收账款账龄分析如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	15,295,971,405.73	11,399,629,952.74
1 年至 2 年	3,706,236,216.61	2,202,404,199.43
2 年至 3 年	2,432,929.43	8,789,095.72
3 年以上	72,635,956.12	67,109,701.31
合计	19,077,276,507.89	13,677,932,949.20

主要预收售楼款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间	预售比例
信达滨江壹品	3,522,973,852.00	4,930,879,822.00	2019年	92%
信达天御	2,372,872,756.00	2,320,311,307.00	S13 已竣工, S14 地块 2018 年, S17 地块 2019 年	S13、S14、S17 地块均 100%
海上传奇花园	1,680,327,074.00	2,250,698,953.00	2020年	98%
澜湖郡二期	820,574,432.00	1,753,140,938.00	2018年	82%
香格里三期	1,233,961,659.20	1,491,627,717.32	2019年	98%
公园里	542,198,013.00	1,415,513,713.00	一期已竣工 二期 2019 年	一期、二期均 100%
外滩府	776,334,920.00	1,165,857,678.00	2018年	90%
信达蓝尊	103,408,907.00	858,010,343.00	已竣工	85%
上郡二期	343,594,858.00	640,950,687.00	2019年	47%
信达城二期 D 地块	476,290,329.00	479,067,329.00	2018年	100%
格兰郡庭二期	707,520,354.00	460,669,059.00	已竣工	98%
信达城三期 C 地块	130,257,188.00	362,596,907.08	2019年	88%
国际金融中心	114,513,443.00	280,553,504.36	2019年	36%
信达国际	87,222,880.69	78,539,228.96	已竣工	35%
蓝湖郡	322,959,664.28	65,592,029.28	已竣工	90%
信达雅山新天地	38,131,278.38	57,200,560.87	已竣工	91%
信达·银海御湖一期	15,350,000.99	51,016,192.99	已竣工	98%
滨江蓝庭一期	56,659,264.03	37,633,216.00	已竣工	91%
信达泰禾·金尊府公共租赁住房	36,486,486.49	36,486,486.49	2019年	20%
信达金领时代	17,974,772.36	17,974,772.36	已竣工	90%
信达蓝庭	22,086,449.00	6,791,618.74	已竣工	98%
蓝庭福邸	5,939,170.71	2,604,029.42	已竣工	100%
信达城一期 B 地块	110,000.00	1,208,000.00	已竣工	99%
千禧银杏苑	434,737.93	187,676.23	已竣工	100%
合计	13,428,182,490.06	18,765,111,769.10		

26、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	338,049,874.42	155,860,258.27	200,383,837.52	293,526,295.17
二、离职后福利-设定提存计划	8,351,592.93	14,216,160.98	14,197,006.32	8,370,747.59
三、辞退福利	112,320.00	1,137,907.60	936,625.30	313,602.30
合计	346,513,787.35	171,214,326.85	215,517,469.14	302,210,645.06

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	324,534,750.08	126,543,012.97	167,892,857.45	283,184,905.60
二、职工福利费	-	11,322,361.14	11,322,361.14	-
三、社会保险费	368,789.43	7,862,804.66	7,777,091.44	454,502.65
其中:医疗保险费	358,496.42	7,285,727.03	7,211,389.01	432,834.44
工伤保险费	2,672.68	218,723.81	215,619.49	5,777.00
生育保险费	7,620.33	358,353.82	350,082.94	15,891.21
四、住房公积金	43,304.96	7,125,659.80	6,951,713.80	217,250.96
五、工会经费和职工教育经费	13,103,029.95	2,686,339.29	6,119,733.28	9,669,635.96
六、其他		320,080.41	320,080.41	
合计	338,049,874.42	155,860,258.27	200,383,837.52	293,526,295.17

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,006,117.56	10,339,125.05	10,102,236.78	2,243,005.83
2、失业保险费	184,456.14	311,988.93	301,278.81	195,166.26
3、企业年金缴费	6,161,019.23	3,565,047.00	3,793,490.73	5,932,575.50
合计	8,351,592.93	14,216,160.98	14,197,006.32	8,370,747.59

其他说明:

□适用 √不适用

27、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	86,401,690.63	253,575,708.02
土地增值税	643,687,165.15	918,139,292.15
企业所得税	329,439,051.88	719,175,705.92
个人所得税	2,474,831.55	3,338,888.17
城市维护建设税	5,524,422.53	15,441,137.03
教育费附加	4,202,130.37	12,551,459.86
土地使用税	915,896.54	3,363,438.58
印花税	802,552.49	2,310,562.91
房产税	2,232,585.56	2,453,855.96
水利建设基金	244,379.11	87,928.27
地方价格调节基金	96,163.77	96,163.77
其他	927,547.72	1,156,847.15
合计	1,076,948,417.30	1,931,690,987.79

28、应付利息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应付债券应付利息	253,770,954.15	321,866,396.21
长期借款应付利息	116,019,972.14	128,283,923.39
其他应付款应付利息	87,756,153.17	53,618,155.07
短期借款利息	744,575.00	29,374.58
长期应付款应付利息	74,500,318.84	
合计	532,791,973.30	503,797,849.25

重要的已逾期未支付的利息情况:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

29、应付股利

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

30、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	3,837,412,028.52	3,589,475,438.70
收取的押金、质保金	1,337,724,056.68	318,078,921.47
代扣代缴费用	48,391,392.08	97,480,752.67
其他	52,874,020.69	64,843,804.20
合计	5,276,401,497.97	4,069,878,917.04

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波融创东新置业有限公司	608,353,602.15	资金往来
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	资金往来
宁波杉杉鸿发置业有限公司	22,500,000.00	资金往来
芜湖万科万嘉房地产有限公司	20,140,291.11	合作方股东往来款
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	往来款
合肥和麒投资管理咨询有限公司	5,100,000.00	股权收购尾款
合计	762,506,101.62	/

其他说明

适用 不适用**31、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	6,152,600,000.00	9,203,550,000
1 年内到期的应付债券	2,907,321,400.88	
1 年内到期的长期应付款		
合计	9,059,921,400.88	9,203,550,000.00

32、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	5,180,000,000.00	5,640,000,000.00
抵押借款	1,498,000,000.00	4,550,000,000.00
保证借款	5,145,600,000.02	4,715,400,000.01
信用借款	3,300,000,000.00	1,560,250,000.00
合计	15,123,600,000.02	16,465,650,000.01

长期借款分类的说明:

于 2018 年 6 月 30 日, 质押借款的质押资产均为本集团持有的子公司股权。

于 2018 年 6 月 30 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 1,630,000,000.00 元, 其中 480,000,000.00 元重分类到 1 年内到期的长期借款。

于 2018 年 6 月 30 日, 本公司为二级子公司提供的保证借款金额为 5,369,200,000.02 元, 其中 1,373,600,000.00 元重分类到 1 年内到期的长期借款。

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

于 2018 年 6 月 30 日, 上述借款的年利率为 4.75%至 8.00%。

33、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	2,995,266,218.67	5,989,008,787.81
公开发行公司债券	2,992,785,205.48	2,991,446,301.37
中期票据	3,000,000,000.00	2,999,996,667.34
合计	8,988,051,424.15	11,980,451,756.52

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
私募第二期	100.00	2016-08-12	3年	2,986,500,000.00	2,993,161,023.53		67,875,000.00	2,105,195.14		2,995,266,218.67
公募第一期	100.00	2016-03-01	5年	2,488,750,000.00	2,492,886,301.37		47,763,888.89	1,115,753.42		2,494,002,054.79
公募第二期	100.00	2016-03-15	5年	497,750,000.00	498,560,000.00		8,798,611.11	223,150.69		498,783,150.69
中票第一期	100.00	2015-06-05	5年	1,500,000,000.00	1,499,607,819.11		43,741,666.67	392,180.89		1,500,000,000.00
中票第二期	100.00	2015-08-26	5年	1,400,000,000.00	1,400,306,448.22		38,713,888.89	-306,448.22		1,400,000,000.00
中票第三期	100.00	2015-12-15	5年	100,000,000.00	100,082,400.01		2,765,277.78	-82,400.01		100,000,000.00
合计	/	/	/	8,973,000,000.00	8,984,603,992.24		209,658,333.34	3,447,431.91		8,988,051,424.15

其他说明：

√适用 □不适用

本公司私募一期公司债发行金额 2,990,550,000.00 元，期初余额为 2,995,847,764.28 元，按面值计提利息 83,863,333.33 元，本期溢折价摊销 1,473,636.60 元，本期偿还 90,000,000.00 元，期末因为该债权将于 2019 年 5 月 25 日到期，重分类至一年内到期的非流动负债 2,907,321,400.88 元。

34、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
深圳泰禾房地产开发有限公司	657,000,000.00	657,000,000.00
福州泰禾丽创置业有限公司	47,753,300.00	1,120,500,000.00
合计	704,753,300.00	1,777,500,000.00

其他说明:

√适用 □不适用

本集团于2018年6月30日长期应付款为自深圳泰禾房地产开发有限公司取得的借款人民币657,000,000.00元,利率7.83%,到期日2020年9月30日。自福州泰禾丽创置业有限公司取得的借款人民币1,120,500,000.00元,利率8%,到期日2021年1月1日至2021年6月14日。

35、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

36、预计负债

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	5,732,972.53	5,732,972.53	与某物业公司存在物业服务纠纷,基于谨慎性原则计提预计负债
其他	10,590,593.24	10,590,593.24	主要为公司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。
合计	16,323,565.77	16,323,565.77	/

37、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00			207,670,980.00	
车位租金收入	7,077,766.78			7,077,766.78	
合计	214,748,746.78			214,748,746.78	/

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	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	
合计	207,670,980.00				207,670,980.00	/

其他说明：

适用 不适用**38、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	1,524,260,442.00						1,524,260,442.00

39、资本公积适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,508,619,324.06			1,508,619,324.06
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
合计	1,539,069,303.56			1,539,069,303.56

40、未分配利润适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,782,747,779.64	5,954,371,351.83
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	-13,863,336.60	
调整后期初未分配利润	6,768,884,443.04	5,954,371,351.83
加:本期归属于母公司所有者的净利润	250,722,005.65	245,360,412.66
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	182,911,253.05	182,911,253.04
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,836,695,195.64	6,016,820,511.45

调整期初未分配利润明细：

1、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-13,863,336.60元。

41、营业收入和营业成本适用 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	2,492,152,640.57	1,595,850,755.32	5,906,157,557.32	4,716,146,252.26
其他业务	402,776,662.76	80,262,934.64	143,015,639.90	43,261,582.47

合计	2,894,929,303.33	1,676,113,689.96	6,049,173,197.22	4,759,407,834.73
----	------------------	------------------	------------------	------------------

42、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	11,805,003.11	104,682,400.45
城市维护建设税	10,454,847.01	21,167,918.29
教育费附加	7,626,391.44	16,158,235.95
土地增值税	205,961,144.19	150,756,762.30
其他	31,501,157.84	24,107,868.82
合计	267,348,543.59	316,873,185.81

43、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
人工费	671,048.01	669,894.10
办公费	9,026,099.58	7,635,489.17
展览费	309,894.19	1,488,039.15
广告宣传费	19,603,022.41	31,508,450.94
策划费	20,065,610.87	41,192,350.90
中介费	14,529,735.32	25,081,039.95
其他费用	5,657,171.38	8,107,728.54
合计	69,862,581.76	115,682,992.75

44、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	134,731,140.17	118,522,879.59
办公费	18,973,435.20	27,547,522.56
董事会费	373,885.11	95,744.92
差旅费	3,610,471.28	3,804,761.16
业务招待费	7,725,307.91	8,341,921.57
咨询费	20,847,398.14	5,361,564.09
公务交通费	4,669,963.99	4,394,602.43
审计费	2,716,378.77	2,303,062.27
摊提费	9,456,733.47	6,654,817.23
其他费用	3,762,167.17	4,707,715.93
合计	206,866,881.21	181,734,591.75

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	436,421,170.52	392,421,368.10
利息收入	-31,325,707.12	-22,177,662.54
汇兑损益		
手续费	891,708.98	1,521,435.86
合计	405,987,172.38	371,765,141.42

46、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	5,731,348.07	1,736,020.00
二、存货跌价损失	80,276.96	10,675,339.81
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、无形资产减值损失		
七、商誉减值损失		
八、其他		
合计	5,811,625.03	12,411,359.81

47、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	21,828,865.56	
合计	21,828,865.56	

48、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	-53,674,021.30	-51,073,312.67
处置长期股权投资产生的投资收益		54,886,678.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	121,113,732.45	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	73,799.57	
可供出售金融资产等取得的投资收益		144,861,036.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		45,726,383.14
理财产品投资收益	43,896,617.85	2,600,908.05
其他		20,964,962.25
合计	111,410,128.57	217,966,655.07

49、资产处置收益

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	32,203.10	
资产处置损失		
合计	32,203.10	

50、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
稳增促调补助资金	1,348,628.00	
合计	1,348,628.00	

51、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	12,750,380.95	4,645,538.00	12,750,380.95
罚款净收入	10,300.00		10,300.00
无法支付的款项	7.07	356,249.89	7.07
违约金收入	231,680.96		231,680.96
其他	174,393.87	1,366,891.40	174,393.87
合计	13,166,762.85	6,368,679.29	13,166,762.85

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
政府奖励	57,000.00	50,000.00	与收益相关
稳增促调补贴		918,538.00	
财政扶持款	12,691,000.00	1,502,000.00	与收益相关
政府节能补助		2,175,000.00	
其他	2,380.95		与收益相关
合计	12,750,380.95	4,645,538.00	/

其他说明:

□适用 √不适用

52、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
非流动资产处置损失合计		25,945.45	
其中:固定资产处置损失		25,945.45	
无形资产处置损失			
债务重组损失			
赔偿金违约金	152,563.20		152,563.20
对外捐赠			
其他	79,353.73	3,800,374.37	79,353.73
合计	231,916.93	3,826,319.82	231,916.93

53、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	376,704,761.50	398,305,417.37
递延所得税费用	-217,627,952.90	-147,685,930.04
合计	159,076,808.60	250,619,487.33

(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	410,493,480.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	102,623,370.14
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,518,650.30
非应税收入的影响	-3,234.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,416,472.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-26,589,376.77
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	54,537,418.20
按权益法核算的长期股权投资的投资收益	23,573,508.96
其他	
所得税费用	159,076,808.60

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。

54、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金	1,863,581,953.08	2,988,430,287.91
利息收入	31,325,707.12	22,177,662.54
收到往来款	4,144,924,446.44	2,891,311,969.36
其他(代收款等)	154,482,232.12	127,008,001.81
合计	6,194,314,338.76	6,028,927,921.62

(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
保证金	1,376,700,036.82	2,887,887,662.02
管理费用、销售费用	188,584,649.80	209,782,552.47
支付的往来款	4,447,779,255.44	2,789,994,589.43
其他(代付款等)	176,179,189.26	147,953,301.72
合计	6,189,243,131.32	6,035,618,105.64

(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
收回资金拆借款	1,646,702,014.40	114,301,683.69
收回项目合作款		
合计	1,646,702,014.40	114,301,683.69

(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
支付资金拆借款	1,336,904,048.61	1,632,139,250.00
定期存款		20,165,000.00
合计	1,336,904,048.61	1,652,304,250.00

(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	119,013,000.00	36,400,000.00
其他		

合计	119,013,000.00	36,400,000.00
----	----------------	---------------

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借款	493,260,000.00	
子公司少数股东减少出资	23,631,736.06	
债券付息手续费	875.00	
退还少数股东出资		100,000.00
合计	516,892,611.06	100,000.00

55、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	251,416,671.95	261,187,618.16
加:资产减值准备	5,811,625.03	12,411,359.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,555,091.93	5,145,681.67
无形资产摊销	774,520.12	388,577.93
长期待摊费用摊销	2,829,038.69	2,432,597.10
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)	-15,943,174.67	25,945.45
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-21,828,865.56	
财务费用(收益以“-”号填列)	436,421,170.52	392,421,368.10
投资损失(收益以“-”号填列)	-111,410,128.57	-217,966,655.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-218,064,135.39	-146,902,119.88
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	436,182.50	-783,810.16
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,735,249,087.45	3,609,840,723.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-367,109,834.02	-2,305,418,142.83
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,670,206,098.40	2,264,484,796.42
其他	27,597,898.12	17,009,598.67
经营活动产生的现金流量净额	-65,556,928.40	3,894,277,538.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹		

资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	11,537,033,960.53	8,685,160,022.40
减: 现金的期初余额	16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,582,884,584.39	381,291,226.06

备注:“其他”为投资性房地产折旧。

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(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	11,537,033,960.53	16,119,918,544.92
其中:库存现金	171,859.62	137,240.02
可随时用于支付的银行存款	11,536,856,272.90	16,119,781,304.90
可随时用于支付的其他货币资金	5,828.01	
二、现金等价物		
其中:三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	11,537,033,960.53	16,119,918,544.92
其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

适用 不适用

56、所有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	370,261,459.72	借款保证金、按揭保证金等
存货	8,916,215,240.31	用于抵押取得借款
固定资产	216,514,366.46	用于抵押取得借款
投资性房地产	810,480,807.62	用于抵押取得借款
长期股权投资	569,340,673.35	用于质押取得借款
合计	10,882,812,547.46	/

其他说明：

受限的长期股权投资为本公司持有的二级及三级子公司的股权，账面价值已合并抵销。

57、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
稳增促调补助资金	1,348,628.00	其他收益	1,348,628.00
优秀物业奖励	57,000.00	营业外收入	57,000.00
财政扶持款	12,691,000.00	营业外收入	12,691,000.00
其他	2,380.95	营业外收入	2,380.95
合计	14,099,008.95		14,099,008.95

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

58、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
宁波新荟投资有限公司	2018年5月	22,000,000.00	100	收购	2018年5月	控制权移交		-130,999.26

(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	宁波新荟投资有限公司
--现金	22,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	22,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	22,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(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

	宁波新荟投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	22,000,000.00	22,000,000.00
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
长期股权投资	22,000,000.00	22,000,000.00
负债：	0.00	0.00
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产	22,000,000.00	22,000,000.00
减：少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	22,000,000.00	22,000,000.00

(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并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

(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

公司名称	变更内容	变更原因
安徽信万华房地产开发有限公司	新增至合并范围	本期投资设立的子公司
杭州华建置业有限公司	不纳入合并范围	本期清算
芜湖沁凯股权投资管理合伙企业（有限合伙）	不纳入合并范围	本期退伙

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	
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
浙江信达地产邮箱公司	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
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
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
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
信达（阜新）房地产开发有限公司	阜新市	阜新市	房地产	70		设立或投资
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
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
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
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100		设立后投资
北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100		设立后投资
宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）	深圳市	深圳市	房地产	99.78		设立或投资
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

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：

1、上表所列子公司为本集团直接控制的二级子公司。

- 2、对合伙企业持股比例为本公司在该合伙企业中实缴出资比例。
3、报告期末公司控制的宁波汇融沁易股权投资合伙企业(有限合伙)已无投资项目。

(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	本期少数股东投入增减变动	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00	-7,512,561.73			-99,722,500.77
绍兴信达建设开发有限公司	33.50	11,613,735.87			112,218,232.67
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10.00	-654,559.32	-33,000,000.00	40,000,000.00	16,713,900.59
杭州华建置业有限公司	45.00	49,417.61	-23,631,736.06		0.00
杭州信达地产有限公司	20.00	-1,267,294.81			4,963,000.79
芜湖万科房地产开发有限公司	49.00	26,371.54			86,606,552.42
安徽信万华房地产开发有限公司	50.00	-1,564,324.58			-1,564,324.58

注:本集团及合作方对安徽信万华房地产开发有限公司尚未实际出资

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
信达(阜新)房地产开发有限公司	522,436,484.52	1,880,659.81	524,317,144.33	649,054,500.23	207,670,980.00	856,725,480.23	515,118,380.45	2,349,426.90	517,467,807.35	617,163,290.82	207,670,980.00	824,834,270.82
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	1,835,937,007.69	51,563,068.86	1,887,500,076.55	1,838,072,275.37		1,838,072,275.37	1,596,961,340.89	23,381,327.09	1,620,342,667.98	1,159,605,748.15		1,159,605,748.15
绍兴信达建设开发有限公司	829,092,572.05	203,299.66	829,295,871.71	494,316,072.70		494,316,072.70	1,045,255,208.30	252,284.21	1,045,507,492.51	745,195,561.77		745,195,561.77

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
信达(阜新)房地产开发有限公司	-	-25,041,872.43	-25,041,872.43	-11,592,309.92	-	-654,868.60	-654,868.60	-5,838,995.08
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	7,575,858.10	-1,309,118.65	-1,309,118.65	512,330,183.50	-	-9,370,998.28	-9,370,998.28	531,053,392.85
绍兴信达建设开发有限公司	290,366,565.32	34,667,868.27	34,667,868.27	311,157,804.41	138,927,313.52	20,448,260.84	20,448,260.84	11,809,330.41

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	吉林长春	吉林长春	房地产开发	40.7		权益法
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	安徽芜湖	安徽芜湖	资产管理	74.81		权益法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	辽宁沈阳	辽宁沈阳	房地产开发	50		权益法
杭州奥体置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	50		权益法
广州启创置业有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	60		权益法
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业(有限合伙)	安徽芜湖	安徽芜湖	资产管理	42.56		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		
	杭州奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	芜湖沁玥股权投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	芜湖沁玥股权投资管理合伙企业(有限合伙)
流动资产	16,109,357,319.58	7,887,604,309.14	206,921,966.63	15,307,984,465.34	7,033,490,115.08	
其中:现金和现金等价物	1,633,887,846.04	752,561,624.59	922,466.63	1,286,759,907.75	758,133,432.69	
非流动资产	26,705,019.21	2,809,148.70	238,456,000.00	96,259,760.88	2,808,572.61	
资产合计	16,136,062,338.79	7,890,413,457.84	445,377,966.63	15,404,244,226.22	7,036,298,687.69	
流动负债	5,798,136,378.06	2,827,233,516.54	9,766.99	9,190,716,156.75	1,853,917,753.54	
非流动负债	9,375,000,000.00	4,650,000,000.00		5,245,000,000.00	4,750,000,000.00	
负债合计	15,173,136,378.06	7,477,233,516.54	9,766.99	14,435,716,156.75	6,603,917,753.54	
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	962,925,960.73	413,179,941.30	445,368,199.64	968,528,069.47	432,380,934.15	
按持股比例计算的净资产份额	481,462,980.37	247,907,964.78	189,548,705.77	484,264,034.74	259,428,560.49	
调整事项	-92,041,561.87	14,556,168.81	451,294.23	-66,936,024.82	14,556,168.81	
对合营企业权益投资的账面价值	389,421,418.50	262,464,133.59	190,000,000.00	417,328,009.92	273,984,729.30	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入						

财务费用	-7,712,829.45	-7,386,126.26	268.34	-285,076.22	-1,042,039.27	
所得税费用						
净利润	-10,518,206.01	-19,200,992.85	-79,499.33	-5,100,134.30	-21,125,461.74	
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-10,518,206.01	-19,200,992.85	-79,499.33	-5,100,134.30	-21,125,461.74	
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		
	芜湖卓达投资中心(有限合伙)	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	芜湖卓达投资中心(有限合伙)	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	长春信达丰瑞房地产开发有限公司
流动资产	1,683,490.58	1,964,927,687.00	933,553,716.85	1,781,789.07	1,222,056,463.86	842,011,202.92
非流动资产	399,000,000.00	31,401,956.28	525,033.87	399,000,000.00	25,273,723.58	550,560.38
资产合计	400,683,490.58	1,996,329,643.28	934,078,750.72	400,781,789.07	1,247,330,187.44	842,561,763.30
流动负债	643,593.26	1,756,676,745.29	730,960,430.10	528,639.58	1,009,557,661.61	396,422,811.22
非流动负债		1,756,676,745.29				245,000,000.00
负债合计	643,593.26	3,513,353,490.58	730,960,430.10	528,639.58	1,009,557,661.61	641,422,811.22
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	400,039,897.32	237,576,775.83	203,118,320.62	400,253,149.49	237,772,525.83	201,138,952.08

按持股比例计算的净资产份额	300,029,922.99	118,788,387.92	82,669,156.49	299,429,381.13	118,886,262.92	81,863,553.50
调整事项	6,173,426.79	131,427,978.25	38,175,994.03	-16,080,222.09	137,627,235.97	43,019,278.67
对联营企业权益投资的账面价值	306,203,349.78	250,216,366.17	120,845,150.52	283,349,159.04	256,513,498.89	124,882,832.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	17,075,471.70	51,392,325.83	90,647,532.19	3,301,886.79	18,592,849.11	
净利润	16,932,557.09	2,076,122.16	1,979,368.54	2,459,114.04	-8,646,805.09	
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	16,932,557.09	2,076,122.16	1,979,368.54	2,459,114.04	-8,646,805.09	
本年度收到的来自联营企业的股利	17,145,809.26					

(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	277,343,881.20	278,780,464.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-19,856,177.51	-5,718,347.11
--其他综合收益		
--综合收益总额	-19,856,177.51	-5,718,347.11
联营企业:		
投资账面价值合计	732,592,281.69	716,023,852.39
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-422,248.86	-4,266,438.12
--其他综合收益		
--综合收益总额	-422,248.86	-4,266,438.12

(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

4、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。

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

单位:元 币种:人民币

设立或投资	期末数		期初数	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	1,822,516,168.47	1,822,516,168.47	193,346,642.41	193,346,642.41
其他非流动金融资产	854,701,154.06	854,701,154.06	2,466,772,980.97	2,466,772,980.97
长期股权投资	522,054,515.40	522,054,515.40	308,580,310.09	308,580,310.09
合计	3,199,271,837.93	3,199,271,837.93	2,968,699,933.47	2,968,699,933.47

说明:

报告期内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 138,259,541.71 元。

5、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

信用风险

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

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

(2)本附注十二、5(4)中披露的财务担保合同。

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

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

流动性风险

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

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。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 债务投资公司			518,001,900.00	518,001,900.00
2. 权益投资工具			2,677,217,322.54	2,677,217,322.54
3. 其他	612,861,166.41			612,861,166.41
持续以公允价值计量的资产总额	612,861,166.41		3,195,219,222.54	3,808,080,388.95

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

持续第一层次公允价值计量的金融资产主要为本集团持有的理财产品投资。主要采用活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值（未经调整的）。

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

持续第三层次公允价值计量的金融资产主要为本集团持有的未上市公司股权及债权投资。对于不在活跃市场上交易的金融工具，主要采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、缺乏流动性折价等（不可观察输入值）。

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

有关公允价值计量会计政策信息详见重要会计政策及会计估计五、34

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	20.00	50.81	50.81

注：本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

公司名称	与本企业关系
合肥融创政新置业有限公司	合营企业
合肥融创西飞置业有限公司	合营企业
上海务彤投资管理有限公司	合营企业
福建瀚晟同创实业有限公司	合营企业
宁波融创东新置业有限公司	合营企业
杭州信达奥体置业有限公司	合营企业
宁波广盛房地产有限公司	合营企业
广州启创置业有限公司	合营企业
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	合营企业
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙企业）	合营企业
上海坤瓴投资有限公司	合营企业
上海泰瓴置业有限公司	合营企业
天津信和立川置业有限公司	合营企业
新疆广电传播电视网络有限公司	联营企业
芜湖卓达投资中心（有限合伙）	联营企业
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	联营企业
海南幸福城投资有限公司	联营企业
安徽信融房地产营销顾问有限公司	联营企业
芜湖保信房地产开发有限公司	联营企业
芜湖嘉合置业有限公司	联营企业
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	联营企业
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营企业
宁波江北万科置业有限公司	联营企业
嘉兴经房置业有限公司	联营企业
上海万茸置业有限公司	联营企业
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	联营企业
沈阳德利置业有限公司	联营企业
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	联营企业
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	联营企业

本企业的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业的合营或联营企业详见附注七、13 和附注九、3。

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

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
幸福人寿保险股份有限公司	其他
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	其他
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	其他
建信-安享渝信集合资金信托计划	其他
海南建信投资管理股份有限公司	其他
信达证券股份有限公司	其他
宁波达泰投资合作企业（有限合伙）	其他
南洋商业银行（中国）有限公司	其他
信达资本管理有限公司	其他
信达澳银基金管理有限公司	其他
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	其他
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	其他
绍兴建材城有限责任公司	其他
芜湖万科万东房地产有限公司	其他
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	其他
泰州华侨城有限公司	其他
合肥万科置业有限公司	其他
阜新矿业（集团）有限责任公司	其他
杭州滨江房产集团股份有限公司	其他

其他说明：

上表所列绍兴建材城有限责任公司、芜湖万科万东房地产有限公司、宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司、泰州华侨城有限公司、合肥万科置业有限公司、阜新矿业(集团)有限责任公司、杭州滨江房产集团股份有限公司为重要子公司的少数股东；上表其他关联方均为受同一最终控制方中国信达资产管理股份有限公司控制。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√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
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	2,238,393.42	632,235.45
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销	1,599,948.31	1,599,948.31
安徽信融营销房地产顾问有限公司	销售佣金	17,555,599.11	17,172,586.75

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
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	监管费	2,146,226.43	1,641,771.48
宁波杉杉鸿发置业有限公司	物业服务费	25,906.19	-
中国信达资产管理股份有限公司	委托管理费	3,595,204.40	-

宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	871,331.24
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	377,358.49
信达资本管理有限公司	监管费	-	250,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务	943,396.22	973,698.11
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	1,415,094.34
芜湖保信房地产开发有限公司	监管费	1,330,188.68	
合肥融创政新置业有限公司	监管费	3,113,207.55	
合肥融创西飞置业有限公司	监管费	1,905,660.38	

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	7,583,483.83	7,032,211.96
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	2,179,845.94	2,239,814.67

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	22,800.00	47,051.82

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	930,000,000.00	2016年6月24日	2018年6月23日	是
合肥融创政新置业有限公司	470,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	否
宁波融创东新置业有限公司(注1)	99,000,000.00	2016年9月18日	2019年9月18日	否
宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2017年12月18日	2019年12月25日	是
广州启创置业有限公司	48,000,000.00	2017年3月31日	2018年9月30日	否
广州启创置业有限公司	96,000,000.00	2017年3月31日	2019年3月31日	否
广州启创置业有限公司	144,000,000.00	2017年3月31日	2019年9月30日	否
广州启创置业有限公司	162,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	290,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月15日	否
芜湖保信房地产开发有限公司	58,800,000.00	2018年1月3日	2021年1月3日	否
芜湖保信房地产开发有限公司	24,500,000.00	2018年2月28日	2021年2月28日	否
芜湖保信房地产开发有限公司	29,400,000.00	2018年3月2日	2021年3月2日	否
芜湖保信房地产开发有限公司	44,100,000.00	2018年4月13日	2021年3月2日	否

注 1: 报告期末, 担保余额为 98,500,000.00 元。

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	40,000,000.00	2004年9月27日	2018年9月26日	否
信达投资有限公司	50,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月27日	是
信达投资有限公司	440,000,000.00	2015年12月28日	2018年12月27日	否
信达投资有限公司	1,100,000,000.00	2018年2月9日	2020年8月8日	否

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	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2019年12月24日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	22,500,000.00	2018年3月23日	2018年9月22日	
杭州滨江房产集团股份有限公司	297,260,000.00	2017年7月25日	2018年1月29日	已归还
南洋商业银行合肥分行	52,500,000.00	2017年1月18日	2018年4月26日	已归还
建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	2014年5月7日	2018年5月6日	已归还
南洋商业银行(中国)有限公司	7,000,000.00	2016年4月29日	2018年10月20日	
南洋商业银行(中国)有限公司	11,000,000.00	2016年6月22日	2018年12月20日	
南洋商业银行(中国)有限公司	17,500,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	
南洋商业银行(中国)有限公司	27,500,000.00	2016年6月22日	2019年4月29日	
南洋商业银行(中国)有限公司	17,500,000.00	2016年4月29日	2018年4月20日	已归还
合肥万科置业有限公司	1,130,825,000.00	2017年12月29日		
泰州华侨城有限公司	1,130,825,000.00	2017年12月29日		
拆出				
合肥融创政新置业有限公司	822,039,472.50	2016年5月6日		随借随还
芜湖保信房地产开发有限公司	303,795,100.00	2017年9月25日		随借随还
芜湖嘉合置业有限公司	336,431,250.00	2017年9月1日		随借随还
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
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	143,000,000.00	2017年7月1日	2018年12月31日	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00	2017年12月21日	2019年12月31日	
上海泰瓴置业有限公司	126,526,451.30	2016年6月17日	2018年4月23日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年4月23日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年4月23日	已归还

上海泰瓴置业有限公司	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年4月23日	已归还
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	31,079,271.56	2017年12月11日	2019年12月10日	
上海泰瓴置业有限公司	192,500,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	
上海泰瓴置业有限公司	110,000,000.00	2018年1月2日	2020年1月1日	
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2018年2月9日	2019年5月14日	
杭州信达奥体置业有限公司	709,500,000.00	2017年1月24日		随借随还
杭州信达奥体置业有限公司	215,000,000.00	2017年4月20日		随借随还
杭州信达奥体置业有限公司	500,000.00	2017年4月24日		随借随还
杭州信达奥体置业有限公司	175,000,000.00	2017年6月19日		随借随还
杭州信达奥体置业有限公司	500,000,000.00	2018年1月31日	2018年2月9日	已归还
杭州信达奥体置业有限公司	500,000,000.00	2018年3月9日	2018年4月28日	已归还
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	1,000,000.00	2017年7月1日	2018年6月30日	已归还
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	17,500,000.00	2017年7月28日	2018年7月27日	
沈阳德利置业有限公司	48,955,297.27	2017年7月1日	2018年12月31日	
沈阳德利置业有限公司	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	
沈阳德利置业有限公司	35,100,000.00	2017年8月10日	2018年12月31日	
沈阳德利置业有限公司	10,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月31日	
沈阳德利置业有限公司	15,000,000.00	2018年4月25日	2018年12月31日	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	60,000,000.00	2017年12月28日	2018年7月12日	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	4,835,951.39	2017年12月21日	2018年12月31日	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	15,864,048.61	2018年1月3日	2018年12月31日	
天津信和立川置业	45,000,000.00	2017年4月27日	2019年4月26日	

有限公司		日	日	
天津信和立川置业有限公司	2,000,000.00	2017年4月20日	2019年4月19日	
宁波广盛房地产有限公司	103,200,000.00	2018年5月24日	2021年5月23日	
海南幸福城投资有限公司	32,255,000.00	2017年12月1日		随借随还
海南幸福城投资有限公司	75,573,905.53	2017年12月12日		随借随还

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	507.50	465.82

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

(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	本期发生额
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	资金拆出利息收入	8,425,277.78
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	资金拆出利息收入	12,846,666.67
上海泰瓴置业有限公司	资金拆出利息收入	51,662,074.20
杭州信达奥体置业有限公司	资金拆出利息收入	47,924,528.30
宁波广盛房地产有限公司	资金拆出利息收入	1,130,440.25
芜湖保信房地产开发有限公司	资金拆出利息收入	8,164,876.87
芜湖嘉合置业有限公司	资金拆出利息收入	10,167,873.68
合肥融创政新置业有限公司	资金拆出利息收入	1,406,308.59
合肥融创西飞置业有限公司	资金拆出利息收入	546,219.21
沈阳德利置业有限公司	资金拆出利息收入	5,306,313.97
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	资金拆出利息收入	4,403,181.27
天津市隆信房地产开发有限公司	资金拆出利息收入	2,112,526.60
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	资金拆出利息收入	1,140,138.89
天津信和立川置业有限公司	资金拆出利息收入	5,630,277.78
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	资金拆借利息支出	129,244,245.28
宁波杉杉鸿发置业有限公司	资金拆借利息支出	268,150.68
杭州滨江房产集团股份有限公司	资金拆借利息支出	1,716,284.44
南洋商业银行(中国)有限公司	资金拆借利息支出	3,555,447.60
建信-安享渝信集合资金信托计划	资金拆借利息支出	21,839,999.58
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	3,731,743.91
信达证券股份有限公司	理财收益	27,068.61
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	代垫拆迁款利息	2,207,953.37
南洋商业银行(中国)有限公司	理财收益	38,323,788.37

南洋商业银行（中国）有限公司	银行存款利息收入	6,438,282.34
南洋商业银行（中国）有限公司	委贷手续费	254,505.56
南洋商业银行（中国）有限公司	财务费用-手续费	25,563.06

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
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	1,881,752.00		4,983,583.10	
应收账款	信达投资有限公司			2,400,000.00	
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	410,217.70		144,205.89	
应收利息	合肥融创政新置业有限公司	28,960,441.32			
应收利息	上海泰瓴置业有限公司	53,912,954.14		60,407,470.00	
应收利息	芜湖保信房地产开发有限公司	43,310,470.62		26,340,334.38	
应收利息	芜湖嘉合置业有限公司	37,087,065.63		17,490,800.00	
应收利息	天津信和立川置业有限公司	5,630,277.78		3,267,222.22	
应收利息	海南幸福城投资有限公司	1,586,045.27		1,586,045.27	
应收利息	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	18,398,736.83		838,487.88	
应收利息	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	9,565,416.67			
应收利息	合肥融创西飞置业有限公司	1,157,984.72		240,673.61	
应收利息	信达澳银基金管理有限公司			108,172.60	
应收利息	沈阳德利置业有限公司	5,306,313.97		11,111.11	

应收利息	杭州信达奥体置业有限公司	50,800,000.00			
应收利息	宁波广盛房地产有限公司	1,198,266.67			
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	644,952,571.25		305,382,571.25	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	104,533,354.11		102,192,923.54	
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	2,000,000.00		35,000,000.00	
其他应收款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	438,945.93		438,945.93	
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	180,004.20		180,004.20	
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	31,300,000.00			
其他应收款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司			9,196,781.94	
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司			125,015.44	
其他流动资产	杭州信达奥体置业有限公司	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00	
其他流动资产	芜湖保信房地产开发有限公司	303,795,100.00		597,795,100.00	
其他流动资产	芜湖嘉合置业有限公司	336,431,250.00		426,431,250.00	
其他流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	80,700,000.00		359,835,951.39	
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	297,000,000.00		357,526,451.30	
其他流动资产	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	165,500,000.00		305,500,000.00	
其他流动资产	海南幸福城投资有限公司	108,695,850.10		102,553,905.53	

其他流动资产	沈阳德利置业有限公司	114,055,297.26		99,055,297.26	
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	822,039,472.50		58,092,279.23	
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00		47,000,000.00	
其他流动资产	宁波广盛房地产有限公司	103,200,000.00			
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00			
交易性金融资产	信达澳银基金管理有限公司	304,731,166.41		300,000,000.00	
交易性金融资产	南洋商业银行(中国)有限公司	105,000,000.00			
债权投资	上海泰瓴置业有限公司	333,579,271.56		1,037,000,000.00	
债权投资	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00		235,000,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	52,310,530.20	52,310,530.20
预收账款	幸福人寿保险股份有限公司	6,350.00	450,770.00
预收账款	自然人		150,000.00
应付账款	杭州滨江房产集团股份有限公司		21,200,000.00
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	493,517.67	493,517.67
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	101,250,000.00	1,355,545,616.55
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司		297,260,000.00
其他应付款	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	合肥融创西飞置业有限公司		71,334,326.39
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司		7,403,546.00

其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司		1,508,754.26
其他应付款	广州启创置业有限公司	612,000,000.00	219,012,000.00
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司		391,666.67
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司		360,867.61
其他应付款	嘉兴经房置业有限公司	313,609.76	313,609.76
其他应付款	海南幸福城投资有限公司	1,429,527.09	120,000.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司		35,418.00
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	22,500,000.00	
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	608,353,602.15	
其他应付款	合肥万科置业有限公司	1,131,325,000.00	
其他应付款	泰州华侨城有限公司	1,131,325,000.00	
应付利息	杭州滨江房产集团股份有限公司		47,874,596.59
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	41,729,422.03	41,729,422.03
应付利息	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	7,569,000.00	8,325,900.00
应付利息	建信-安享渝信集合资金信托计划		9,533,333.15
应付利息	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
应付利息	南洋商业银行(中国)有限公司	150,218.78	172,425.00
应付利息	宁波杉杉鸿发置业有限公司	268,150.68	
应付利息	合肥万科置业有限公司	40,238,522.92	
应付利息	泰州华侨城有限公司	40,238,522.92	
应付股利	信达投资有限公司		480,000.00
长期借款	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00	3,000,000,000.00
长期借款	南洋商业银行(中国)有限公司		160,500,000.00
一年内到期的非流动负债	建信-安享渝信集合资金信托计划		960,000,000.00
一年内到期的非流动负债	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,980,000,000.00	480,000,000.00

一年内到期的非流动 负债	南洋商业银行(中国) 有限公司	63,000,000.00	
-----------------	--------------------	---------------	--

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）有限公司资金情况如下：

单位:元 币种:人民币

	核算科目	金额
南洋商业银行（中国）有限公司	银行存款	2,807,638,098.80

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

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

一、青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

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

1996年10月，根据青岛市中级人民法院《民事调解书》([1996]青民初字第32号)，兴源公司共交给青岛信达荣昌“兴源花园”房屋46套。但鉴于兴源公司原因，青岛信达荣昌无法正常使

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

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

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

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

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

截至2018年6月30日，案件仍处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。公司认为胜诉可能性较大。

二、为其他单位提供债务担保

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。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。

(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

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

(3). 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

2018 年 7 月 10 日,信达地产与中国信达、淮矿集团签署关于淮矿地产有限责任公司之《股权转让协议》,中国信达、淮矿集团同意将其持有的淮矿地产股权转让给信达地产。2018 年 7 月 12 日,经淮南市工商行政管理局核准,淮矿地产已就本次发行股份及支付现金购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续,并取得了淮南市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为 913404007901131054 (1-1) 的《营业执照》。2018 年 7 月 24 日,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》,公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。2018 年 7 月 27 日信达地产、中国信达、淮矿集团签署《交割确认书》,自交割日 2018 年 7 月 27 日起,信达地产对淮矿地产及其下属公司全面行使股东权利,淮矿地产 100%股权对应的全部权利由信达地产享有,全部义务由信达地产承担。

十六、 其他重要事项

1、 年金计划

√适用 □不适用

本集团的企业年金计划按工资总额的 5%进行计提缴纳。

2、 分部信息

(1). 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。

3、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

4、 其他

√适用 □不适用

本期借款利息支出合计 1,162,121,208.88 元,其中计入本期损益的利息支出为 436,421,170.52 元,本期资本化利息支出为 725,700,038.36 元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	350,930.00	100.00	0.00	0.00	350,930.00	2,393,100.00	100.00	0.00	0.00	2,393,100.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	350,930.00	/	0.00	/	350,930.00	2,393,100.00	/	0.00	/	2,393,100.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

信用风险特征组合中按特殊信用特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	不计提理由
关联方往来款	350,930.00	预计可收回
其他		
合计	350,930.00	

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
中国信达资产管理股份有限公司	代建费应收账款	350,930.00	1 年以内	100	

说明：该款项为代建工程质保金，按合同预计于 2021 年收回。

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,372,584,825.67	99.98			6,372,584,825.67	6,103,544,012.49	99.91			6,103,544,012.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,352,706.29	0.02			1,352,706.29	5,775,414.72	0.09			5,775,414.72
合计	6,373,937,531.96	/		/	6,373,937,531.96	6,109,319,427.21	/		/	6,109,319,427.21

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

特殊信用风险特征组合（不计提坏账）

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	6,362,584,825.67	6,099,137,112.49
其他	10,000,000.00	4,406,900.00
合计	6,372,584,825.67	6,103,544,012.49

(2). 其他应收款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
往来款	6,362,584,825.67	6,099,137,112.49
其他	11,352,706.29	10,182,314.72
合计	6,373,937,531.96	6,109,319,427.21

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
重庆信达星城置业有限公司	往来款	950,000,000.00	1年以内	14.83	
上海松江信达银筑置业有限公司	往来款	875,138,888.89	1年以内	13.66	
信达（阜新）房地产开发有限公司	往来款	581,892,544.47	4年以内	9.08	
嘉兴市格澜置业有限公司	往来款	550,000,000.00	1年以内	8.59	
安徽建银房地产开发有限公司	往来款	535,000,000.00	1-2年	8.35	
合计	/	3,492,031,433.36	/	54.51	

其他说明：

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款主要为应收子公司往来款。

3、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	6,666,905,779.52	70,000,000.00	6,596,905,779.52	6,653,905,779.52	70,000,000.00	6,583,905,779.52
对联营、合营企业投资	332,505,365.16		332,505,365.16	309,031,159.85		309,031,159.85
合计	6,999,411,144.68	70,000,000.00	6,929,411,144.68	6,962,936,939.37	70,000,000.00	6,892,936,939.37

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
海南信达置业有限公司	385,052,588.17			385,052,588.17		
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90			625,884,263.90		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94			248,640,843.94		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31			849,276,856.31		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66			699,116,594.66		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57			772,572,302.57		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
信达(阜新)房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		70,000,000.00
青岛信达置业有限公司本部	200,000,000.00			200,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		

广东信达地产有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
深圳信达置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	438,000,000.00	12,000,000.00		450,000,000.00	
芜湖沁信股权投资合伙企业(有限合伙)	365,000,000.00			365,000,000.00	
北京信达房地产开发有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00	
合计	6,653,905,779.52	13,000,000.00		6,666,905,779.52	70,000,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业(有限合伙)	25,231,151.05			620,014.57						25,851,165.62
小计	25,231,151.05			620,014.57						25,851,165.62
二、联营企业										
芜湖卓达投资中心(有限合伙)	283,349,159.04			40,000,000.00			17,145,809.26			306,203,349.78
新疆广电传输网络有限责任公司	450,849.76									450,849.76

小计	283,800,008.80		40,000,000.00		17,145,809.26		306,654,199.54	
合计	309,031,159.85		40,620,014.57		17,145,809.26		332,505,365.16	

其他说明:

适用 不适用

4、营业收入和营业成本:

√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	121,474,522.26		153,927,457.57	
合计	121,474,522.26		153,927,457.57	

5、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	16,201,067.75	14,057,889.39
权益法核算的长期股权投资收益	40,620,014.57	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	119,617,116.42	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		142,913,186.41
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品、国债逆回购业务产生的投资收益	6,109,457.99	20,338,082.20
其他		
合计	182,547,656.73	177,309,158.00

6、其他

√适用 □不适用

(1) 交易性金融资产

单位:元 币种:人民币

	初始成本	公允价值变动	账面价值
权益工具	1,769,551,797.18	2,964,371.29	1,772,516,168.47
理财产品	315,100,000.00	4,731,166.41	319,831,166.41
合计	2,084,651,797.18	7,695,537.70	2,092,347,334.88

(2) 其他非流动金融资产

单位:元 币种:人民币

项目	初始成本	期末余额	期初余额
权益工具	859,000,000.00	-34,446,106.94	824,553,893.06
合计	859,000,000.00	-34,446,106.94	824,553,893.06

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	32,203.10	
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)	12,750,380.95	主要为政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,562,032.20	对合营、联营企业收取的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	21,828,865.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	184,464.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	43,896,617.85	主要为理财产品收益
所得税影响额	-28,702,780.83	
少数股东权益影响额	-1,456,021.34	
合计	119,095,762.46	

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	2.53	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.33	0.09	0.09

(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

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司董事长签名的2018年半年度报告文本。
	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。
	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:2018年8月29日

修订信息