

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2020 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（财务总监）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

2020年4月28日，公司第八十七次（2019年度）股东大会审议通过了《公司2019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1.00元（含税），派发现金红利总金额285,187,859.50元，不进行资本公积金转增股本。公司2019年度现金红利已于2020年6月23日分配实施完毕。

2020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.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	42
第七节	优先股相关情况.....	44
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	44
第九节	公司债券相关情况.....	45
第十节	财务报告.....	50
第十一节	备查文件目录.....	158

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	信达地产股份有限公司
公司的中文简称	信达地产
公司的外文名称	CindaRealEstateCo., Ltd.
公司的外文名称缩写	CindaRealEstate
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	10,224,974,816.93	5,429,716,242.86	88.32
归属于上市公司股东的净利润	905,346,121.94	454,152,409.71	99.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	955,187,301.61	283,053,823.61	237.46
经营活动产生的现金流量净额	2,535,365,803.44	168,167,657.78	1,407.64
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)

归属于上市公司股东的净资产	22,490,009,304.58	21,869,851,042.14	2.84
总资产	99,245,042,965.67	98,604,627,404.60	0.65

(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)	0.32	0.16	100.00
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.16	100.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.33	0.10	230.00
加权平均净资产收益率(%)	4.06	2.26	增加1.80个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.28	1.41	增加2.87个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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	105,808.68	
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	8,475,222.00	主要为经营奖励金、政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	44,804,546.85	主要为向合营、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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-147,595,821.95	为交易性金融资产公允价值变动产生
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,742,781.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,338,996.13	为理财产品收益
所得税影响额	17,287,286.91	
合计	-49,841,179.67	

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

（一）公司所从事的主要业务和经营模式

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式；同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“建筑传递梦想”的企业愿景，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。公司进入了北京、上海、广州、深圳、佛山、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、青岛、太原、海口、琼海、重庆、乌鲁木齐、沈阳等近三十个城市，形成了全国化战略、重点和深耕城市兼顾的业务布局。

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

（二）行业情况

我国房地产行业具有政策性、周期性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特点，房地产市场呈现周期性波动。在宏观调控政策影响下，各区域城市市场分化明显。同时，自身的投融资能力、人才培养能力和资源整合能力也会影响房企的发展。房地产行业的众多特点，使得房地产企业在定位、模式、规模、布局、产品等方面各具特色。房地产企业需要结合自身实际，找准定位，清晰战略，寻求差异化、特色化的竞争优势和发展模式。

开年暴发的新冠肺炎疫情对房地产行业形成了一定的冲击。在稳的主基调下，各级政府从政策层面积极应对，努力促进市场平稳健康发展。二季度相比一季度，房地产市场有所好转，住宅市场逐步复苏；写字楼和商业市场仍受影响，成交量相对较低，租金收入大幅降低。

2020 年的调控政策既坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的原则性，同时也保持因城施策的灵活性。2020 年两会政府工作报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。上半年限价限购限贷政策基本没有松动，房企融资渠道没有进一步收紧。整体来看，2020 年上半年，我国房地产市场平稳，有利于稳就业、稳投资，为我国经济恢复发挥了“稳定器”的作用。根据国家统计局数据，2020 年上半年全国房地产开发投资 62780 亿元，同比增长 1.9%，实现正增长；商品房销售额 66895 亿元，下降 5.4%，降幅比 1-5 月份收窄 5.2 个百分点，体现出中国房地产行业的韧性和活力。

疫情进一步助推行业洗牌，房企优胜劣汰加剧。中指研究院发布的 2020 年上半年中国房地产企业销售业绩排行榜显示，2020 年上半年，销售额突破千亿的房企有 13 家，销售额突破百亿的房企有 107 家；TOP100 房企权益销售额共计 3.7 万亿元，占据了近一半的市场份额。随着行业集中度的提高，竞争将更加激烈，追求高质量发展的房企需要不断提升企业的核心竞争力和品牌影响力，努力形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

详见第四节（三）资产、负债情况分析

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

（一）差异化的协同优势

集团协同是公司最大的差异化优势。信达地产作为中国信达房地产开发业务运作平台，信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持，公司除从公开市场获取项目外，可以借助中国信达资源，强化集团协同联动，发挥信达地产的专业作用，通过协同拓展、企业并购获取项目。随着中国信达业务的发展壮大，共享业务、客户、品牌资源与组织网络的协同效应将进一步显现，将为公司提供更广阔的发展空间。随着未来行业并购的机会不断涌现，金融机构对于监管代建、投后管理、专业咨询等房地产专业服务的需求还将扩大，公司协同业务的领域还将继续延伸。报告期内，公司持续加强协同项目经验总结，加强协同案例交流，不断推广可复制的协同业务模式。

（二）特色化的业务模式

公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与房地产专业服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。随着市场形势的变化，一些企业寻求委托代建、合作转让或剥离地产辅业，这为信达地产拓展协同业务带来了机遇。展望未来，随着公司尽职调查、价值判断和并购整合经验的积累，公司将更加重视并购业务的发展。报告期内，公司认真收集研究行业并购案例，借鉴同行企业并购经验，并购团队建设取得成效。

（三）标准化的管理体系

公司上市以来，不断提高标准化管理水平。2008年上市之初，公司不断完善集团管控模式，实现了从统一品牌到统一制度、统一管理的跨越。从2011年到2014年，公司连续四年依次开展成本、产品、营销、运营主题管理年活动，专业能力和管理水平稳步提高。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司完善建筑方案设计供方信息库，优化供方结构；建立产品设计数据库，加强设计管控；研究疫情对住宅产品需求的影响，完善产品设计。报告期内，公司不断加强财务共享中心建设，财务管理信息化、标准化水平明显提高。

（四）专业化的人才团队

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。多数所属公司深耕多年，积累了丰富的专业管理经验，人员团队较为稳定；房地产专业开发能力得到市场检验，开发项目多次荣膺“广厦奖”、代建项目曾获得“鲁班奖”等国家级奖项，产品品牌在部分区域市场有一定的影响力。报告期内，公司积极参加高校网络双选会，推进校园招聘工作，引进优秀应届毕业生；推进市场化选人用人，拓宽人才引进渠道，优化人才队伍结构；加强青年骨干培养，开展公司系统人才交流；健全系统化线上培训体系，开通信达地产云课堂，为员工成长提供学习发展平台。

（五）干事业的企业文化

公司崇尚真干、实干、苦干的工作作风，推崇善谋善为、善作善成的事业型人才。公司秉持“守正出新，有所作为”的发展原则，形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司将企业文化建设与经营管理融为一体，战略文化、执行文化、合规文化、合作文化深入人心，公司上下的大局意识、协同意识、创新意识、责任意识不断增强，广大员工的担当精神、进取精神、敬业精神、奉献精神持续彰显。公司倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，全面履行社会责任，努力赢得社会各界对公司更多的认可和信赖。报告期内，公司统一思想认识，增强风险意识，强化底线思维，全力以赴做好新冠肺炎疫情防控工作，组织好开发建设、社区防控、生活物资供应三条战线的艰苦作战，取得了系统全体人员零感染、园区防控主战场零扩散、运营商业供应链零断线的良好成效；有序推进复工复产，在建项目恢复建设，商业运营复商复市，经营发展持续推进，得到了业主、社会各界、所在地政府的充分认可。

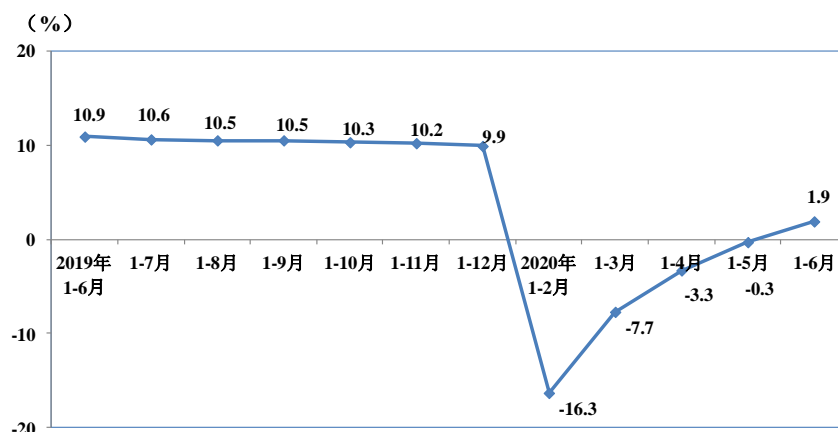
第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

(一) 房地产市场回顾与展望

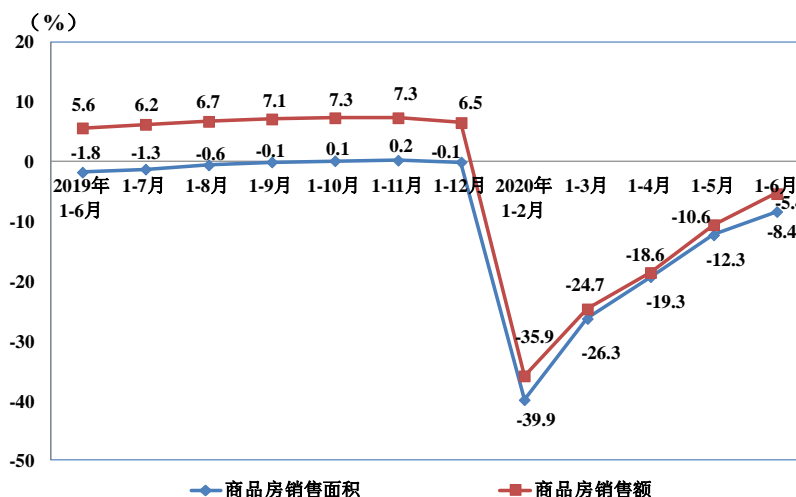
国内疫情防控局势平稳，经济运行基本恢复，房地产开发投资逐步企稳，为稳经济、稳就业做出了贡献。国家统计局数据显示，2020年1-6月，全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%，实现正增长，此前1-5月份为下降0.3%。如下图1所示。

图1：全国房地产开发投资增速



受新冠肺炎疫情影响，2、3月份房地产市场受到较大冲击，由于一些售楼处关闭，往年春节前后的返乡置业潮也不复存在，商品房销售快速下滑。1-2月份，全国商品房销售面积同比下降39.9%；1-3月份，全国商品房销售面积同比下降26.3%。随着国内疫情防控取得成效，二季度市场逐步复苏。国家统计局数据显示，1-6月份，全国商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%，降幅比1-5月份收窄3.9个百分点；商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比1-5月份收窄5.2个百分点。如下图2所示，逐月来看，商品房销售面积、销售额降幅逐月收窄。

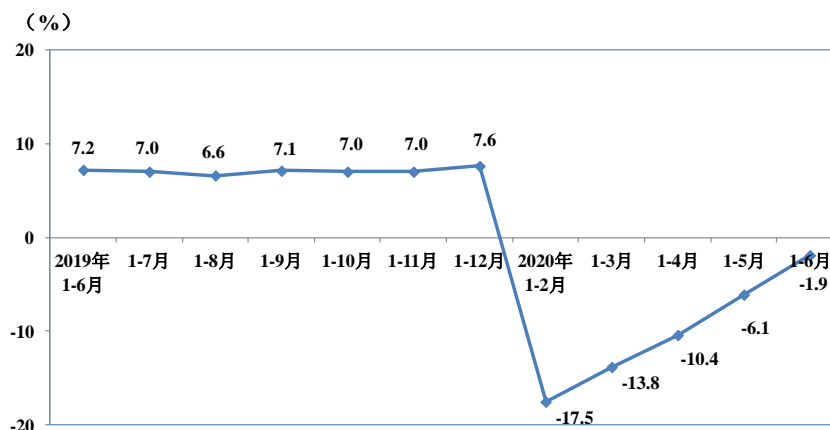
图2：全国商品房销售面积及销售额增速



受疫情抑制的置业需求在二季度得到释放，市场逐渐恢复，不过这种复苏是结构性的，主要是住宅市场的复苏，写字楼、商业市场依然低迷。疫情发生后，远程办公快速增长，企业扩张更加谨慎，人员招聘减少，租金下降，都对办公楼销售产生不利影响。同时，商业零售、餐饮、电影院等高度依赖客流的行业受疫情影响较大，加上电商的分流，导致商业销售下降。国家统计局数据显示，1-6月份，办公楼销售面积和销售额分别下降26.5%、28.0%，商业营业用房销售面积和销售额分别下降20.7%、25.5%。

在国内贷款保持基本稳定和二季度商品房销售有所好转的助推下，上半年全国房地产开发企业到位资金情况逐步改善。国家统计局数据显示，1-6月份，房地产开发企业到位资金83344亿元，同比下降1.9%，降幅比1-5月份收窄4.2个百分点。其中，国内贷款13792亿元，增长3.5%；利用外资46亿元，增长8.0%；自筹资金26943亿元，增长0.8%；定金及预收款26474亿元，下降7.0%；个人按揭贷款13202亿元，增长3.1%。逐月来看，如下图3所示，上半年房地产开发企业到位资金降幅逐月收窄。

图3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



总体来看，稳是房地产市场的主基调。一季度房地产行业受疫情影响较大，为保障房地产市场平稳运行，各地在“稳地价、稳房价、稳预期”的总体目标下，因城施策更加灵活，多地从供给侧和需求侧完善房地产相关政策，支持和保障合理的自住需求，有利于促进市场的恢复。不过由于房地产市场具有较强的地域性特征，不同城市市场分化明显，总体上一二线核心城市有所复苏，但广大的三四线城市由于库存较高，加上受疫情影响居民收入预期下降，导致很多三四线城市去化速度较慢，市场依然处于低迷状态。

2020年两会政府工作报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。当前我国经济发展面临较大压力，要扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，我国将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度。在此背景下，我国应保持房地产市场稳定，促进房地产上下游产业的资金循环和充分就业，同时也要防止过多资金流向房地产，因此稳依然是房地产市场的主基调，具体来说，就是“稳地价、稳房价、稳预期”。从地方政府层面看，遏制房价过快上涨的同时也要防范市场急剧降温，因此预计热点城市依然难以放开调控，同时一些人口流出、供过于求的三四线城市将因城施策，维护市场稳定。

随着我国疫情防控取得重大成果，复产复工有序推进，中国经济运行稳步复苏，但从全球来看，疫情仍然在扩大，一些西方发达国家陷入经济衰退，世界经济难以在短期内恢复，宏观环境依然复杂严峻。2020年7月30日中共中央政治局召开会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。地方政府层面，7月份以来已经有10个以上城市发布了调控政策。当前我国已经进入疫情防控常态化阶段，一季度被疫情抑制的需求在二季度释放后，下半年潜在购房者的市场预期仍然存在一定的不确定性，市场形势不容乐观。

从更长远的角度看，疫情期间的居住体验对客户需求产生了影响，未来客户对于社区品质和住宅功能有着更高的要求，改善型需求增加，将助推住房消费升级。具体表现在：除满足居民日常生活和工作的第一居所外，满足居民休闲、养生等高品质生活的第二居所需求将有所增加；居民对居住空间尺度的需求增加，对户型舒适度和室外园林景观的要求提高；居民对通风、日照等居住体验以及物业服务、社区商业、教育医疗等配套的期望值明显提高。

（二）公司主要经营工作情况

报告期内，面对复杂的市场形势，公司贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“聚焦发展、协同联动”，坚持“加快周转，提升效率”，坚持“守正出新、提升能

力”，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，进一步加强协同拓展、销售回款、能力提升等重点工作，务实推进公司高质量发展，取得了一定的经营成果。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是创新业务模式。公司依托中国信达资源优势，加强集团协同联动，紧抓协同拓展、企业并购、监管代建等业务机会，丰富公司业务模式，扩大公司项目来源，努力提高持续发展能力。

二是加快销售回款。公司紧紧抓住疫情趋缓窗口期，推进销售回款攻坚战，精准制定营销策略，将线上蓄客转化为线下成交，取得了一定成效；强化销售考核，加大销售回款力度，努力通过快速开发、快速销售、快速回款，提高项目运营效率。

三是提升专业能力。公司秉持“守正出新”的理念，持续提升公司专业能力，重点提升市场营销、产品设计、成本管控、工程质量、运营管理等方面的守正能力，以及价值判断、尽职调查、投后管理、并购整合等方面的协同能力。

四是加强资金统筹。公司加强系统资金统筹，严肃资金计划管理，科学合理安排支出，同时拓展融资渠道，控制资金成本，提高资金使用效率；加强财务共享中心建设，提高财务管理信息化、标准化水平，保持财务稳健。

五是夯实基础管理。公司围绕战略课题研究、人才工程建设、疫情防控、复工复产、风险管理、法律合规、信息技术、企业文化、品牌建设等夯实基础工作，确保公司持续平稳健康发展。

（三）重组整合的进展情况

2018年，公司圆满完成重大资产重组事项，并顺利进入后续整合阶段。报告期内，长淮信达地产在公司统一领导下，企业文化、品牌建设、管理制度、产品体系、业务拓展、人才队伍等方面进一步融合、提升，取得积极进展。

一是文化融入。报告期内，长淮信达地产在公司党委领导下，将党建工作与经营发展深度融合，发挥党组织引领作用，发挥工会、共青团桥梁纽带作用，全面参与公司各项管理和文化活动，广大员工对于信达地产的归属感持续增强，有力促进了整合工作的顺利开展。

二是品牌统一。2018年度，淮矿地产更名为长淮信达地产，统一品牌识别系统，品牌营销能力增强。报告期内，长淮信达地产积极开展品牌建设工作，继续与安徽信达房产、浙江信达地产等公司进行合作，加强品牌推广，提高了长淮信达地产在当地的品牌知名度。

三是管理有序。长淮信达地产积极落实信达地产各项管理制度，管理规范水平持续提升。报告期内，长淮信达地产健全成本管理和工程施工类招标采购制度，推进成本管理信息化建设；加强营销管理，强化销售考核，努力减少疫情对销售工作的冲击。报告期内，公司指导长淮信达地产严格落实疫情防控工作要求，努力克服疫情不利影响，有序推进复工复产。

四是产品提升。报告期内，长淮信达地产围绕设计招标、样板房精装设计、强排方案设计等加强设计管理工作，补充设计标准，完善东方系列产品线，产品研发能力持续提高。根据疫情给客户带来的变化，加强户型功能研究，重视园林景观配置，优化住宅产品设计。

五是业务发展。报告期内，长淮信达地产加强集团协同联动，扩大了城市布局，拓宽了业务来源。通过加强协同业务模式推广与拓展业务经验交流，长淮信达地产协同拓展能力不断提高。

六是队伍建设。报告期内，长淮信达地产完善了机构与部门的设置，合理配置人力资源，优化干部管理结构，确保了员工在公司内部有序流动、有效利用。报告期内，长淮信达地产规范员工培训管理工作，引进培训合作机构，利用网络平台开展线上教学，进一步提升员工的专业技术能力和管理水平。

综上所述，公司对于长淮信达地产的整合措施较为系统，整合取得良好成效。长淮信达地产源自国有的背景给后续整合提供了有利的条件，经过这两年多的有效整合，长淮信达地产已经融入信达地产大家庭。报告期内，长淮信达地产人员队伍稳定，公司凝聚力和向心力不断增强。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 102.25 亿元，比上年同期 54.30 亿元增加 88.32%；其中，房地产项目结转营业收入 96.10 亿元，较上年同期 49.05 亿元增长 95.92%；实现净利润 11.10 亿元，较上年同期 5.13 亿元增加 116.37%；归属母公司净利润 9.05 亿元，比上年同期 4.54 亿元增长 99.34%。公司收入利润指标大幅增长的主要原因是根据项目进度，上半年交付房源较多所致。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司资产总额为 992.45 亿元，较上年度末 986.05 亿元增加 6.40 亿元；负债总额 757.95 亿元，较上年度末 758.45 亿元减少 0.50 亿元；归属于母公司的所有者权益为 224.90 亿元，较上年度末 218.70 亿元增加 6.20 亿元；资产负债率为 76.37%，较年初 76.92% 降低 0.55 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 49.01 万平方米（其中合作项目权益销售面积 7.67 万平方米，代建项目销售面积 1.18 万平方米），销售金额 83.26 亿元（其中合作项目权益销售金额 13.47 亿元；代建项目销售金额 5.35 亿元）。回款金额 93.17 亿元（其中合作项目权益回款金额 19.92 亿元，代建项目回款金额 3.26 亿元）。报告期内，新开工面积 68.31 万平方米（其中合作项目权益面积 7.69 万平方米，代建项目面积 13.9 万平方米）；竣工面积 11.94 万平方米（其中合作项目权益面积 1.64 万平方米）。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 20.20 万平方米；新增联建管理项目计容规划建筑面积 6.62 万平米。截至 2020 年 6 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 318.91 万平方米（其中合作项目权益面积 42.14 万平方米，代建项目 26.28 万平方米），公司在建面积 671.16 万平方米（其中合作项目权益面积 158.61 万平方米，代建项目 81.94 万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约 5,999.26 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	10,224,974,816.93	5,429,716,242.86	88.32
营业成本	6,594,453,191.92	3,462,073,463.18	90.48
销售费用	191,870,460.15	112,964,218.12	69.85
管理费用	370,788,707.57	346,748,123.23	6.93
财务费用	497,352,900.04	428,802,258.83	15.99
研发费用	2,217,293.25	1,613,600.64	37.41
经营活动产生的现金流量净额	2,535,365,803.44	168,167,657.78	1,407.64
投资活动产生的现金流量净额	-847,062,685.46	-2,261,703,150.81	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,698,255,054.03	-1,738,292,018.16	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规模增加，营业收入增加。

营业成本变动原因说明:本期较上年同期房地产结转规模增加，营业成本增加。

销售费用变动原因说明:销售佣金等较上年同期增加。

研发费用变动原因说明:研发人工费用较上年同期增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:支付工程款金额，支付业务往来款净额较上年同期减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:权益性、债权性投资现金流净额较上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:偿还债务金额较上年同期减少。

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(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产	9,610,221,504.41	6,289,300,252.75	34.56	95.91	95.15	增加0.26个百分点
物业管理及出租	210,877,639.06	202,007,521.55	4.21	-24.10	0.20	减少23.23个百分点
合计	9,821,099,143.47	6,491,307,774.30	33.90	89.48	89.56	减少0.03个百分点

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(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
住宅	8,361,564,306.79	5,735,176,695.09	31.41	91.90	99.11	减少2.48个百分点
商业	397,582,069.22	243,273,376.19	38.81	78.37	86.74	减少2.74个百分点
车位	730,108,041.73	212,169,527.75	70.94	195.36	47.37	增加29.18个百分点
其他房地产产品	120,967,086.67	98,680,653.72	18.42	54.89	44.98	增加5.57个百分点
物业管理及出租	210,877,639.06	202,007,521.55	4.21	-24.10	0.20	减少23.23个百分点
合计	9,821,099,143.47	6,491,307,774.30	33.90	89.48	89.56	减少0.03个百分点

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(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
杭州	5,025,696,460.77	3,842,615,753.74	23.54	8,067.27	11,233.47	减少21.36个百分点
嘉兴	2,139,445,907.45	881,789,771.93	58.78	134.84	120.06	增加2.76个百分点
芜湖	806,047,825.49	435,345,169.09	45.99	2.49	-20.63	增加15.73个百分点
合肥	610,025,993.45	495,227,228.24	18.82	-72.98	-71.29	减少4.80个百分点
六安	197,962,584.33	129,047,871.39	34.81	7,871.07	6,348.80	增加15.39个百分点
铜陵	195,824,481.42	124,771,536.83	36.28	不适用	不适用	不适用
北京	168,386,688.83	80,828,155.50	52.00	1,855.59	2,214.83	减少7.45个百分点
上海	127,175,956.58	75,131,940.27	40.92	-31.13	-32.88	增加1.54个百分点
宁波	118,023,961.08	91,420,184.92	22.54	-82.76	-76.54	减少20.55个百分点
重庆	115,294,926.88	101,701,904.55	11.79	41.04	51.96	减少6.34个百分点
绍兴	112,560,338.13	71,789,956.30	36.22	37.35	22.67	增加7.63个百分点

淮南	97,158,917.13	73,893,125.03	23.95	383.20	558.54	减少 20.25 个百分点
台州	1,029,333.34	486,036.95	52.78	-96.26	-97.93	增加 38.16 个百分点
其他	106,465,768.59	87,259,139.56	18.04	42.99	76.79	减少 15.67 个百分点
合计	9,821,099,143.47	6,491,307,774.30	33.90	89.48	89.56	减少 0.03 个百分点

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）剩余	11,097	29,378	否		100%
4	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）剩余	144,276	175,533	是	175,533	80%
5	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100%
6	合肥	翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余	26,322	80,164	是	80,164	50%
7	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
8	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
9	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
10	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
11	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
12	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
13	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
14	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
15	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	29,539	91,761	否		100%
16	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
17	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
18	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
19	铜陵	铜陵 43 号地块	112,227	202,008	否		100%
20	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60%
合计			1,125,659	2,504,821		779,943	

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

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

4、报告期内，公司储备项目计容规划建筑面积 318.91 万平方米（其中合作项目权益面积 42.14 万平方米，代建项目 26.28 万平方米）。

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、万元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	顾村 A 单元 10-05 地块	商业	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	900,000	44,036
2	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000		
3	嘉兴	信达君望里 (2018 嘉秀洲 -019 号地块)	商住	82%	41,911	83,822	120,587	120,587	109,836	13,128
4	合肥	信达天御一期 S1-15 号地块	商业	100%	21,543	75,262	105,806	105,806	103,618	10,350
5	合肥	信达天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	83,192	
6	合肥	信达天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	77,010	
7	合肥	信达公园里二期剩余	住宅	100%	959	2,109	2,109	2,109	273,132	12,911
8	合肥	信达公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192		
9	合肥	信达公园里四期	住宅	100%	46,092	62,893	94,841	94,841		
10	合肥	银信广场(Q-10-2 地块)	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	29,097	3,046
11	合肥	翡翠天际 A、B、C、D 地块	住宅、商办	50%	127,789	277,455	376,863	376,863	523,180	32,034
12	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	66,863	154,262	203,093	203,093	224,155	19,882
13	马鞍山	秀山信达城三期 (C 地块) 剩余	住宅	100%	21,775	53,948	81,856	81,856	29,378	4,168
14	马鞍山	秀山信达城四期 (A 地块) 部分	住宅	100%	30,254	78,659	104,779	104,779	52,058	6,180
15	马鞍山	公园郡 (金海岸名邸) 部分	住宅	80%	130,667	233,454	350,983	350,983	213,334	18,343
16	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	104,819	187,523	236,805	236,805	176,801	15,722
17	青岛	信达金地 蓝庭 (HD-3035)	商住	60%	53,485	149,758	199,677	199,677	171,957	12,931
18	乌鲁木齐	逸品南山 (2015-wxg-012 号地块)	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	33,394	(2,692)
19	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	49,595	6,700
20	天津	六马路项目	商业、办公	80%	13,094	62,000	91,440	91,440	164,501	4,840
21	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	2,515
22	重庆	信达滨江蓝庭二期	商住	100%	21,906	32,859	44,957	44,957	46,494	1,120
23	广州	信达珺悦蓝庭 (一期)	住宅	100%	32,259	81,273	100,860	100,860	115,046	6,134
24	广州	信达珺悦公馆 (一期)	商业	100%	16,203	35,647	51,579	51,579		
25	佛山	珑桂蓝庭 (容桂 204 号地)	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	26,796	217
26	深圳	信达泰禾 金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	540,000	16,070

27	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	69,543	3,002
28	芜湖	东方龙城 14#地块	商住	60%	24,215	84,586	108,074	108,074	44,484	3,131
29	淮南	舜耕华府二期、三期 (HGTP19015)	商住	100%	26,025	34,481	44,952	44,952	23,820	1,332
30	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	35,963	47,038	60,596	60,596	26,455	10,159
31	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	42,586	77,305	96,468	96,468	41,202	
32	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	17,487	2,605
33	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%	86,543	182,327	223,834	223,834	76,414	8,378
34	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	188,619	14,418
35	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	242,655	3,396
合计					1,602,352	3,121,392	4,306,088	4,306,088	4,738,253	274,056

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司在建面积 671.16 万平方米（其中合作项目权益面积 158.61 万平方米，代建项目 81.94 万平方米）。

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、万元

序号	地区	新开工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	马鞍山	公园郡	住宅	80%	46,911	84,440	140,189	140,189	80,489	3,837
2	芜湖	东方龙城 14#地块	商住	60%	24,215	84,586	108,074	108,074	44,484	3,131
3	淮南	舜耕华府二期、三期 (HGTP19015)	商住	100%	26,025	34,481	44,952	44,952	23,820	1,332
4	天津	六马路项目	商业、办公	80%	13,094	62,000	91,440	91,440	164,501	4,840
5	合肥	翡翠天际 A 地块	住宅	50%	35,365	52,426	82,506	82,506	141,068	4,726
合计					145,610	317,933	467,161	467,161	454,362	17,866

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司新开工面积 68.31 万平方米（其中合作项目权益面积 7.69 万平方米，代建项目面积 13.9 万平方米）。

(3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、万元

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	竣工项目建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	合肥	信达·公园里二期部分	住宅	100%	0	0	41,271	41,271	16,500	3,831
2	芜湖	海上传奇四期	住宅+商业	51%	10,043	34,841	61,813	61,813	29,230	324
合计					10,043	34,841	103,084	103,084	45,730	4,155

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司竣工面积 11.94 万平方米（其中合作项目权益面积 1.64 万平方米）。

3.3 报告期内房地产销售情况

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积
1	上海	信达蓝尊	住宅	4,669	3,590
2	上海	上城院子	住宅	24,737	5,243
3	宁波	格兰春晨	住宅	8,895	1,278
4	宁波	格兰星辰	商铺	169	0
5	宁波	格兰郡庭	住宅	2,226	1,475
6	宁波	黄河街 27 院	商办（公寓）	6,669	0
7	宁波	信达万科公望	住宅	377	0
8	嘉兴	信达香格里	住宅	345	0
9	嘉兴	翰林兰庭	住宅	3,458	812
10	嘉兴	格兰上郡	住宅	3,622	1,347
11	嘉兴	东方禾苑	住宅	14,449	11,690
12	嘉兴	君望里	住宅	20,697	0
13	杭州	信达滨江壹品	住宅	195	0
14	杭州	东元府	住宅	1,848	0
15	杭州	东莱府	住宅	17,381	12,662
16	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	14,778	3,955
17	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	20,463	7,022
18	台州	都市春天	住宅	3,678	75
19	合肥	信达西山银杏二期	住宅	10,299	0
20	合肥	新城国际	商办	5,435	0
21	合肥	新城国际三期 D 座	商办	11,606	0
22	合肥	银信广场	办公	43,639	331
23	合肥	信达天御左岸广场	商办（公寓）	14,860	0
24	合肥	信达天御 s18	商办	35,439	1,698
25	合肥	信达天御香颂庭	住宅	44,132	27,834
26	合肥	信达公园里一、二期	住宅	1,081	1,081
27	合肥	信达公园里三期	住宅	451	451
28	合肥	信达公园里四期	住宅	19,814	15,409
29	合肥	翡翠天际	住宅	107,517	61,876
30	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	6,128	3,649
31	合肥	肥东东方樾府	住宅	79,329	12,977

32	合肥	家天下北郡	住宅	4,266	560
33	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0
34	合肥	万振东祥府	商铺	1,480	0
35	合肥	溪岸观邸	住宅	27,945	15,867
36	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	15,217	5,511
37	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	13,400	7,639
38	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	3,742	0
39	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	5,363	323
40	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	139	0
41	马鞍山	秀山信达城四期	住宅	21,768	19,464
42	马鞍山	信达公园郡	住宅	88,393	53,337
43	芜湖	海上传奇	住宅	2,337	322
44	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
45	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	16,956	0
46	芜湖	翡丽世家	住宅	94,753	19,202
47	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	32,445	681
48	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	14,930	496
49	六安	六安东方蓝海	住宅	15,823	8,880
50	淮南	山南舜耕华府	住宅	67,112	22,945
51	淮南	山南舜耕樾府	住宅	53,692	12,621
52	淮南	松石居	商铺	466	0
53	淮南	龙泉广场	住宅	26,702	7,624
54	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	100,967	20,091
55	佛山	珑桂蓝庭	住宅	4,729	407
56	太原	信达国际金融中心	商办	48,429	103
57	青岛	蓝庭福邸	住宅	6,499	1,477
58	青岛	信达金地蓝庭	住宅	84,873	17,180
59	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	4,835	862
60	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	7,450	342
61	海口	信达·海天下三期II区	住宅	2,936	1,509
62	琼海	信达·银海御湖	住宅	2,227	376
63	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	5,349	384
64	重庆	信达国际	商办	37,682	504
65	北京	北京东方蓝海	住宅	51,039	8,433
合计				1,417,727	401,253

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司累计实现销售金额 83.26 亿元，销售面积 49.01 万平方米，（其中合作项目权益销售金额 13.47 亿元，合作项目权益销售面积 7.67 万平方米；代建项目销售金额 5.35 亿元，代建项目销售面积 1.18 万平方米）。

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	可出租面积	已出租面积	出租房地产的租金收入	是否采用公允
----	----	----	------	------------	-------	-------	------------	--------

								价值 计量 模式
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	8,914.51	128.13	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	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	2.58	否
4	青岛	千禧龙花园10号楼一楼大堂	其他	1,059.08	631.21	393.50	7.79	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	13.50	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.45	58.05	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	24.50	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,878.95	11,487.87	478.29	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,963.86	17,028.79	617.49	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	0.00	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,500.89	4,500.89	644.53	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,660.00	433.70	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	29.04	否
14	宁波	华侨城中心路671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	0.00	否
15	宁波	北仑华山路278号1幢	商业	94.20	94.20	0.00	0.00	否
16	宁波	玫瑰花园5#楼102	商业	89.20	89.20	0.00	0.00	否
17	台州	椒江区江城南路114-1、114-2、114-3号	商业	97.27	97.27	97.27	10.00	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,469.60	7,398.29	208.50	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	143.40	否
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	15,139.79	15,088.00	297.50	否
21	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	52,576.08	550.35	否
22	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	24,631.24	22,334.71	491.00	否
23	芜湖	东方龙城	商业	12,448.12	12,448.12	10,910.59	10.22	否
24	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	7,253.00	5,428.00	187.70	否
25	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	974.79	7.39	否
26	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,155.00	10,273.00	82.32	否
27	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	39,129.69	396.93	否
28	淮南	居仁村	商业	8,562.86	7,467.18	7,467.18	68.55	否
29	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	4,687.95	157.54	否
30	马鞍山	秀山信达城	商业	9,182.68	7,048.93	6,231.00	12.40	否
31	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	29,695.84	25,881.60	833.00	否
32	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	13.50	否
33	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,736.53	43.73	否

34	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	0.00	否
35	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.48	否
合计				458,287.70	355,129.21	302,447.12	5,999.26	

(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(%)	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	17,844,536,118.61	17.98	16,160,198,494.91	15.71	10.42	
交易性金融资产	4,145,161,521.64	4.18	2,471,906,509.46	2.40	67.69	金融资产投资余额增加
应收账款	171,758,625.42	0.17	162,157,648.68	0.16	5.92	
预付款项	122,921,688.40	0.12	169,330,291.87	0.16	-27.41	
其他应收款	930,031,203.93	0.94	2,542,458,383.22	2.47	-63.42	应收外部单位往来款余额减少
存货	56,182,542,856.84	56.61	63,757,601,627.37	61.98	-11.88	
一年内到期的非流动资产	6,382,052,871.83	6.43	13,687,394.68	0.01	46,527.23	一年内到期应收债权重分类转入
其他流动资产	3,399,909,577.62	3.43	5,120,045,841.12	4.98	-33.60	应收债权余额减少
债权投资	2,122,579,135.68	2.14	3,699,452,946.20	3.60	-42.62	一年内到期应收债权重分类转出
长期股权投资	3,144,241,562.99	3.17	2,326,473,974.93	2.26	35.15	联合营单位投资余额增加
其他非流动金融资产	907,105,401.65	0.91	2,486,074,303.65	2.42	-63.51	长期金融资产投资余额减少
投资性房地产	2,308,108,520.60	2.33	2,402,926,410.53	2.34	-3.95	
固定资产	325,158,693.55	0.33	329,455,381.88	0.32	-1.30	
递延所得税资产	1,029,649,850.69	1.04	1,063,562,043.74	1.03	-3.19	
短期借款	600,966,448.05	0.61	-	-	不适用	短期借款增加
应付账款	3,181,752,988.51	3.21	3,084,186,019.61	3.00	3.16	
合同负债	22,189,471,465.65	22.36	28,339,573,036.43	27.55	-21.70	
应付职工薪酬	765,046,752.63	0.77	665,573,607.88	0.65	14.95	
应交税费	2,529,263,496.13	2.55	2,698,922,950.02	2.62	-6.29	
其他应付款	8,464,572,035.11	8.53	5,801,993,593.10	5.64	45.89	应付外部单

						位往来款余额增加
一年内到期的非流动负债	14,572,100,199.79	14.68	14,135,335,974.90	13.74	3.09	
长期借款	9,906,314,177.42	9.98	10,600,378,215.30	10.31	-6.55	
应付债券	11,603,513,055.40	11.69	11,452,454,112.95	11.13	1.32	
长期应付款	1,327,350,466.55	1.34	4,562,054,454.06	4.43	-70.90	一年内到期应付债务重分类转出
递延收益	305,937,573.30	0.31	312,899,875.73	0.30	-2.23	
递延所得税负债	218,577,564.50	0.22	230,783,035.08	0.22	-5.29	

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	272,569,547.39	提供按揭担保的保证金等
应收账款	3,055,798.76	用于借款质押
存货	21,182,815,372.75	用于借款抵押
固定资产	198,500,175.82	用于借款抵押
投资性房地产	1,345,118,253.71	用于借款抵押
长期股权投资	1,691,962,985.42	用于借款质押
合计	24,694,022,133.85	

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

项目	长期股权投资	交易性金融资产	其他非流动金融资产	股权投资总额
本年期末余额	31.44	26.81	8.59	66.84
上年期末余额	28.25	20.47	5.18	53.90
股权投资变动额	3.19	6.34	3.41	12.94
股权投资变动幅度(%)	11.29	30.97	65.83	24.01

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

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

单位：万元

公司名称	主要业务	主要合作方	资金来源	报告期内出资额	本次出资新增持股比例%	累计持股比例%	投资项目	本期投资盈亏	是否涉诉	备注
上海坤瓴投资有限公司(注)	商务服务业	福州泰禾房地产开发有限公司	自有资金	4,023.56	45.00	88.75	通过上海泰瓴置业有限公司投入上海院子项目	-4,023.56	否	本期盈亏为顺流交易产生

注：1、本次增资后，公司对上海坤瓴投资有限公司持股比例为 88.75%；公司直接及通过上海坤瓴投资有限公司间接持有上海泰瓴置业有限公司股权比例合计为 91.00%；

2、截至 2020 年 6 月 30 日，上海泰瓴置业有限公司开发的上海院子项目在建部分权益建筑面积 16 万平方米。

(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) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元

被投资资产名称	资金来源	期初投资成本	期初账面价值	本期投资成本变动	本期公允价值变动	其他	期末账面价值
山东大宇株洲路项目	自有资金	45,000.00	51,129.63	-	-	-	51,129.63
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	自有资金	19,000.00	27,894.65	-	-	-	27,894.65
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	自有资金	3,000.00	3,007.52	-	-319.18	-	2,688.34
乌鲁木齐商业银行	自有资金	52.28	135.41	-	9.35	-	144.76
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	227,500.00	238,867.68	-	-15,682.66	-	223,185.02
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	14,000.00	14,000.00	-	213.76	-	14,213.76
中投信用担保有限公司	自有资金	3,000.00	-	-	-	-	-
理财产品	自有资金	18,650.00	18,650.00	69,610.00	-	-	88,260.00
中岱项目	自有资金	4,800.00	4,817.94	-	-	-17.94	4,800.00
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	自有资金	49,900.00	50,437.81	-	241.88	-	50,679.69
中诚信托润银集合资金信托计划	自有资金	7,000.00	7,040.92	-	-40.92	-	7,000.00
河北国源房地产开发有限公司	自有资金	1,350.00	1,350.00	-	-	-	1,350.00
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	自有资金	33,000.00	33,062.66	-	818.18	-	33,880.84
合计		426,252.28	450,394.21	69,610.00	-14,759.58	-17.94	505,226.69

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

主要子公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例 (%)	注册资本	总资产	净资产	净利润
长淮信达地产	房地产开发等	100	513,664.32	2,410,313.99	952,530.19	25,609.47
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	987,006.46	164,284.55	496.01
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	1,137,967.28	323,195.17	-1,632.52
浙江信达地产	房地产开发等	100	40,000.00	1,242,567.92	552,622.16	139,347.52
安徽信达房产	房地产开发等	100	40,000.00	2,694,011.54	290,661.55	8,041.06
广东信达地产	房地产开发等	100	30,000.00	451,434.27	11,212.28	12,546.02

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%的公司有浙江信达地产(营业收入75.15亿元,营业利润20.47亿元);长淮信达地产(营业收入14.92亿元,营业利润3.56亿元);广东信达地产(营业收入0.07亿元,营业利润1.25亿元);

3、报告期内,对公司合并经营业绩有重大影响的子公司业绩未出现大幅波动;

4、报告期内,公司子公司上海宝山信达银泰房地产有限公司、宁波保税区中建资产经营有限公司、嘉兴市建银物业管理有限责任公司注销关闭。

(七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元

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45000万元。目前基金运作正常。
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68.22%	以股权及债权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39500万元。目前基金运作正常。

三、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

政府坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保持“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，年中部分土地市场过热、住房价格反弹的热点城市仍然出台了更严厉的调控政策。下半年房企将冲刺全年销售目标，预计市场竞争将更加激烈。为此，公司将加强市场监测与研究，制定灵活的营销策略，努力提高市场应变能力，加快销售回款。

(2) 行业风险

行业集中度持续提高，房企优胜劣汰加剧，土地、资金、客户、人才等资源加快向品牌房企汇集，中小房企面临更大的竞争压力。在新冠肺炎疫情的冲击下，在融资渠道的挤压下，部分弱小房企将被迫寻求合作转让，行业并购机会将增多。为此，公司将加强集团协同联动，创新协同业务模式，拓宽项目来源，努力提高企业持续发展能力。

(3) 利率风险

为统筹推进疫情防控和经济社会发展，我国积极的财政政策将更加积极有为，稳健的货币政策将更加注重灵活适度，因此资金市场的流动性有所改善，利率水平整体稳中有降，但房地产企业融资政策还有一定的限制，房地产行业整体的资金成本还比较高，房企融资成本分化严重。为此，公司将努力创新融资方式，拓宽融资渠道，努力控制资金成本。

(4) 财务风险

随着公司进入城市的增加、项目拓展以及项目开发的推进，公司进一步发展依然有一定的资金需求。为此，公司将本着开源节流、量入为出的原则，根据疫情和市场变化，合理安排销售、开竣工和投融资计划，同时加强资金统筹管理，严肃资金计划管理，提高资金使用效率，保持财务稳健，确保现金流安全。

(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
信达地产股份有限公司第八十七次（2019年度）股东大会	2020年4月28日	www.sse.com.cn	2020年4月29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
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐。	承诺履行完毕为止	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司之间的诉讼涉及承诺尚在履行中。	公司正在积极推进处置中。
	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
	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
	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
	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
	盈利预测及补偿	中国信达、淮矿集团	1、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度。 2、经各方协商，标的公司承诺期为本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度，2018 年至 2020 年连续三个会计年度合计净利润预测数为 25.90 亿元。	2018-1-18	是	是	无	依承诺履行
解决同业竞争	淮矿集团	就同业竞争相关事项，本公司作出如下声明与承诺： 本次交易实施完毕后，本公司将成为持有	2018-4-10	否	是	无	依承诺履行	

		<p>信达地产 5%以上股份的股东。截至本承诺函出具之日,本公司下属上海东方蓝海置业有限公司(以下简称“上海东方蓝海”)持有的“东方蓝海国际广场项目”已完成竣工验收及部分出售,剩余部分用于对外出租;本公司确认,上海东方蓝海除“东方蓝海国际广场项目”外未持有其他拟建、在建或完工项目,上海东方蓝海将在现有范围内继续出租或逐步出售,不会通过任何方式新增新的房地产开发项目,逐步消除该等情形。</p> <p>除上海东方蓝海、淮矿地产外,本公司和本公司直接或间接控制的企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司土地一级开发、房地产开发等主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营,亦不会以全资或控股方式投资任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业;本公司和直接或间接控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的,本公司将立即通知上市公司,并将该商业机会给予上市公司,以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争,以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。</p> <p>本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的,该等损失由本公司承担赔偿责任。</p>						
	解决关联交易	淮矿集团	<p>本次交易实施完毕后,本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。本公司将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产,并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。</p> <p>对于不可避免的关联交易,本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定;</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

			<p>且本公司将通过董事会、股东会或股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。</p> <p>本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业的相关交易事项时将主动依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。</p> <p>本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。</p>					
股份限售	中国信达	<p>一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。</p> <p>二、本次交易完成后 6 个月内如信达地产股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长 6 个月。</p> <p>三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在信达地产拥有权益的股份。</p> <p>四、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行	
股份限售	淮矿集团	<p>一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。</p> <p>二、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行	

			调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在该上市公司拥有权益的股份。 三、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。					
股份限售	信达投资		本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。	2017-7-19	是	是	已履行完毕	依承诺履行
股份限售	海南建信		本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。	2017-7-19	是	是	已履行完毕	依承诺履行
其他	中国信达、信达投资		1、保证上市公司人员独立 (1) 保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。 (2) 保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。 (3) 保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。 2、保证上市公司财务独立 (1) 保证上市公司设置独立的财务会计部门	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

			<p>和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。</p> <p>(2) 保证上市公司在财务决策方面保持独立, 本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。</p> <p>(3) 保证上市公司保持自己独立的银行账户, 不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。</p> <p>3、保证上市公司机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构, 并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开; 保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>(2) 保证上市公司及其子公司独立自主运作, 本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>4、保证上市公司资产独立、完整</p> <p>(1) 保证上市公司及其子公司资产的独立完整。</p> <p>(2) 保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。</p> <p>5、保证上市公司业务独立</p> <p>(1) 保证上市公司拥有独立的生产和销售体系; 在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力, 在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。</p> <p>(2) 保证不通过单独或一致行动的途径, 以依法行使股东权利以外的任何方式, 干预上市公司的重大决策事项, 影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p> <p>若本公司违反上述承诺, 将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>					
置入资产价值	中国信达	就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行	

	保证及补偿		<p>方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地开发建设未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同（一）》、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担的前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任的60%进行赔偿。</p>					
	置入资产价值保证及补偿	淮矿集团	<p>就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

			违约责任,本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的40%进行赔偿。					
置入资产价值保证及补偿	淮矿集团		就本次交易淮矿地产市政府大院土地使用权置换事项,本公司作出确认如下:本公司将持有的市政府大院的土地使用权以增资的方式出资到淮矿地产,当前淮矿地产持有土地证号为“淮国用(2011)030076”的建设用地使用权。由于市政府大院地块按原规划进行开发建设将会破坏其所在区域生态环境及市政府老干部反对等原因无法开发建设。为此,淮南市人民政府政府(以下简称“市政府”)表示将依据2015年7月6日中共淮南市委办公室(以下简称“市委办”)作出的编号为“第14号”《会议纪要》,收回市政府大院的土地使用权,之后将以等值(市政府大院约3亿元及淮矿集团购买矿务宾馆的2.5亿的土地价款)的山南新区约600亩的土地使用权面积置换予淮矿地产(或其子公司)。淮矿地产当前已取得131亩置换地块,并作价增资至淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司,淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司已取得皖(2017)淮南市不动产权第0020205号、第0020202号《不动产权证书》。本公司确认,淮矿地产(或其子公司)将依照“第14号”《会议纪要》继续通过置换方式取得山南地区土地使用权。如淮矿地产(或其子公司)届时未能取得前述土地使用权,本公司将无条件向淮矿地产支付未置换地块对应的等值现金。	2017-7-19	否	是	已履行完毕	已履行完毕
置入资产价值保证及补偿	中国信达		就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司(以下简称“铜陵投资”)“西湖新区”一级开发项目相关事项,本公司作出承诺如下:鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于2013年10月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会(以下简称“管委会”)签发的《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行

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

			<p>资合同》(以下合称“土地一级开发合同”),并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计,铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜,办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商,铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外,不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日,铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元,管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元,管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺,如准矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本(包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至准矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分)无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的,本公司将以现金或届时准矿地产及准矿地产全体股东同意的其他方式对于准矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 40%承担赔偿责任。</p>				
--	--	--	---	--	--	--	--

注: 1、2019 年 1 月 25 日,中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》(财金[2019]3 号),财政部原则同意中国信达将所持的 796,570,892 股公司股份直接协议转让给信达投资;本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成。信达投资出具了《关于继续履行中国信达资产管理股份有限公司相关承诺事项之承诺函》,继续履行中国信达关于股份锁定的承诺:信达投资因本次交易取得的目标股份,自目标股份在上海证券交易所发行上市之日起 36 个月内不转让。

2、2020 年上半年,重组标的公司部分业务所在区域,房地产开发和销售情况受疫情的不利影响,实现盈利预测业绩目标的压力和不确定性有所增加。公司正全力以赴推进重组标的公司的开发销售工作,尽最大努力降低疫情的影响。

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 2019 年度审计机构,认真、独立完成了 2019 年年度审计工作。2020 年 4 月 28 日,公司第八十七次(2019 年度)股东大会审议通过了《关于续聘 2020 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 2020 年度财务报表审计机构及内部控制审计机构,年度服务费用合计为人民币 483 万元(其中财务报表审计为 400 万元,内控审计为 83 万元)。

根据公司实际经营情况,2020 年度超出约定审计范围内的新增法人主体,授权公司管理层按照本年审计费用定价原则,确定新增部分的实际费用。

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
<p>青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案</p> <p>公司全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司(以下简称“兴源公司”)执行案自 2002 年 10 月 23 日起进入执行状态。在执行过程中,青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍(详见《重组报告书》)。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》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,</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况,详见 2008 年之后各年度报告。</p>

恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第32号）的执行。2009年8月2日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第1号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010年1月29日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第33号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010年5月25日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第88号《民事裁定书》，裁定：1. 本案由本院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。

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

2018年12月1日，兴源公司就法院继续查封其名下的房产向青岛市中级人民法院提出执行异议，2019年3月8日，青岛信达荣昌收到青岛市中级人民法院作出（2018）鲁02执异508号《执行裁定书》，撤销（2002）青执一督字第43-1号民事裁定和2004年4月14日的执行通知；维持青岛中院（2002）青执一字第43号不予执行民事裁定和2003年3月27日作出的终结执行民事裁定。在法定期限内，青岛信达荣昌已经依法定程序向山东省高院提起复议申请。2019年7月，青岛信达荣昌收到山东省高院复议裁定，驳回青岛信达荣昌的复议申请。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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
中国信达资产管理股份有限公司	间接控股股东	0	0	0	2,058,968,063.91	591,598,596.42	2,650,566,660.33
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联人	0	0	0	402,658,753.63	-2,575,814.02	400,082,939.61
合计		0	0	0	2,461,626,817.54	589,022,782.40	3,050,649,599.94
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	17,500.00	2017年1月10日	2017年1月10日	2020年1月9日	连带责任担保	是	否	0	否	否	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	22,500.00	2017年3月31日	2017年3月31日	2020年9月8日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	14,900.00	2019年4月26日	2019年4月26日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	45,000.00	2019年4月29日	2019年4月29日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	25,350.00	2019年4月30日	2019年4月30日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥瑞钰置业有限公司	69,500.00	2019年9月18日	2019年9月18日	2022年9月16日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	529.26	2019年10月28日	2019年10月28日	2020年10月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	2,610.79	2019年11月28日	2019年11月28日	2020年11月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	561.73	2019年12月20日	2019年12月20日	2020年12月20日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	3,013.67	2019年12月27日	2019年12月27日	2020年12月27日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	5,869.92	2020年1月10日	2020年1月10日	2021年1月10日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	535.78	2020年1月17日	2020年1月17日	2021年1月25日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	1,299.44	2020年4月29日	2020年4月29日	2021年4月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	1,154.65	2020年5月28日	2020年5月28日	2021年5月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否	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	2,269.62	2020年6月29日	2020年6月29日	2021年6月29日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
长淮信达地产有限公司	全资子公司	武汉中城长信置业有限公司	73,500.00	2019年10月25日	2019年10月25日	2021年8月2日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	100,000.00	2019年9月11日	2019年9月11日	2020年9月10日	连带责任担保	否	否	0	是	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	20,700.00	2019年11月26日	2019年11月26日	2020年11月26日	连带责任担保	否	否	0	是	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	24,300.00	2019年10月31日	2019年10月31日	2021年10月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	30,000.00	2019年11月15日	2019年11月15日	2021年11月14日	连带责任担保	否	否	0	是	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	175,000.00	2020年1月17日	2020年1月17日	2023年1月17日	连带责任担保	否	否	0	是	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	上海泰瓴置业有限公司	109,200.00	2020年6月30日	2020年6月30日	2022年6月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							307,379.40						

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	711,144.86
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	109,608.53
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,320,825.42
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,031,970.28
担保总额占公司净资产的比例 (%)	86.65
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	2,011,720.28
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	859,472.34
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	2,871,192.62
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

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

公司作为上市公司，不忘初心，积极响应国家号召，主动履行社会责任，落实国家扶贫工作的战略部署和扶贫攻坚目标。坚持以民生为导向，以回报社会为使命，发挥企业优势，优化扶贫渠道，通过慈善捐赠、爱心资助等，积极开展扶贫工作。

2. 报告期内精准扶贫概要

适用 不适用

受疫情影响，报告期内，公司向湖北省慈善总会捐款 50 万元，用于支持湖北省抗击新冠肺炎的疫情防控工作。向青海海东市乐都区扶贫开发局捐赠共计 300 万元扶贫款，用于青海省海东市乐都区产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫，聚焦两不愁三保障，切实巩固脱贫成果，确保如期完成脱贫攻坚目标任务。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	350
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	

其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
-----------------	--

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

公司将继续响应党和政府的号召，深入扶贫攻坚工作的第一线，坚决落实扶贫工作相关部署，结合公司自身的经营情况，将扶贫工作进一步落到实处。

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

经公司核查，本公司及子公司不属于北京市生态环境局于 2020 年发布的《北京市 2020 年重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。

公司及所属子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国环境噪声污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期末未出现因违法违规而受到处罚的情况。

(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

(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

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

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)	37,734
------------------	--------

(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	1,571,089,183	55.09	796,570,892	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有限 责任公司	0	531,047,261	18.62	531,047,261	无	0	国有法人

江西赣粤高速公路股份有限公司	0	100,242,666	3.51	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	36,633,400	1.28	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	7,654,606	22,613,477	0.79	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
陈建钊	-13,449,600	13,860,000	0.49	0	无	0	境内自然人
海南建信投资管理股份有限公司	0	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人
陈雪芹	-147,200	8,121,516	0.28	0	无	0	境内自然人
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	0	7,178,284	0.25	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	22,613,477		人民币普通股	22,613,477			
北京崇远投资经营公司	15,656,640		人民币普通股	15,656,640			
陈建钊	13,860,000		人民币普通股	13,860,000			
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100		人民币普通股	10,369,100			
陈雪芹	8,121,516		人民币普通股	8,121,516			
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			
张小霞	6,717,069		人民币普通股	6,717,069			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司股东信达投资有限公司持有公司股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2%的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司 5.8%的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司 100%的股权。</p> <p>综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司 55.45%的股权，为公司的控股股东。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	信达投资有限公司	796,570,892	2022年1月24日	-	自发行完成之日起36个月内不得转让，且重组完成后6个月内信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者重组完成后6个月期末收盘价低于发行价的，锁定期自动延长6个月。
2	淮南矿业(集团)有限责任公司	531,047,261	2021年7月26日	-	自发行完成之日起36个月内不得转让。
上述股东关联关系或一致行动的说明		信达投资股东中国信达持有准矿集团超过5%的股权。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

□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

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

其它情况说明

□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

□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
纪雪梅	职工监事	离任
孙霞	职工监事	选举

石爱民	副总经理	离任
陈瑜	副总经理	聘任
陈戈	总经理助理	聘任

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	24.80	5.30	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司2016年公司债券(第二期)	16信地02	136294	2016年3月15日	2021年3月15日	4.54	5.10	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19信地01	151106	2019年1月22日	2022年1月22日	15.00	5.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	19信地02	151572	2019年5月21日	2022年5月21日	27.00	4.98	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第三期)	19信地03	151883	2019年7月26日	2022年7月26日	7.00	4.90	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

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

2、上表中“发行日”指债券起息日,下同。

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

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

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

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

公司已于2020年5月21日支付“19信地02”2019年5月21日至2020年5月20日期间的

利息。

公司已于 2020 年 7 月 26 日支付“19 信地 03”2019 年 7 月 26 日至 2020 年 7 月 25 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。

“19 信地 01”为 3 年期，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

“19 信地 02”为 3 年期，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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

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

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

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
	联系人	吴晓辉
	联系电话	010-88085911
债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
	联系人	赵彬彬
	联系电话	010-85130372
资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

其他说明：

√适用 □不适用

1、报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人均未发生变更；由于评级机构内部业务整合，公司债券资信评级机构由中诚信证券评估有限公司变更为中诚信国际信用评级有限责任公司。

2、“16 信地 01”、“16 信地 02”的债券受托管理人为申万宏源证券承销保荐有限责任公司，“19 信地 01”、“19 信地 02”、“19 信地 03”的债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

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

公司非公开发行公司债券“19 信地 01”，募集资金总额为人民币 15 亿元，扣除发行费用后用于偿还回售及到期公司债券的本金及利息，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，已按照募

集资金运用计划使用完毕。

公司非公开发行公司债券“19 信地 02”，募集资金总额为人民币 27 亿元，扣除发行费用后用于偿还回售及到期公司债券的本金及利息，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，已按照募集资金运用计划使用完毕。

公司非公开发行公司债券“19 信地 03”，募集资金总额为人民币 7 亿元，扣除发行费用后用于偿还回售及到期公司债券的本金，募集资金的使用与募集说明书约定的一致，已按照募集资金运用计划使用完毕。

公司严格遵循相关法律法规及公司内部资金管理制度，与监管银行、受托管理人签署账户及资金三方监管协议，严格履行募集资金使用的内部审批程序，遵守募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定。公司对募集资金实行专户存储，确保专款专用，报告期内募集资金专项账户正常运作。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

中诚信国际信用评级有限责任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 2020 年 5 月 27 日出具了《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告(2020)》（信评委函字[2020]跟踪 0397 号）。本次跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为 AA+；评级展望为稳定；维持“16 信地 01”、“16 信地 02”公司债券信用等级为 AA+。

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

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

申万宏源证券承销保荐有限责任公司、中信建投证券股份有限公司作为公司“16 信地 01”、“16 信地 02”、“19 信地 01”、“19 信地 02”、“19 信地 03”的债券受托管理人，在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的经营情况、财务状况、资信状况、对公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等情况进行监督。

报告期内，申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为“16 信地 01”、“16 信地 02”的债券受托管理人，于 2020 年 6 月 29 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（2019 年度）》。以上报告披露于上海证券交易所网站，可供投资者查看。

报告期内，中信建投证券股份有限公司作为“19 信地 01”、“19 信地 02”、“19 信地 03”的债券受托管理人，于 2020 年 6 月 29 日披露了《信达地产股份有限公司公司债券 2019 年度受托管理事务报告》。以上报告披露于上海证券交易所，可供专业投资者查看。

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	1.70	1.62	4.94	
速动比率	0.63	0.49	28.57	
资产负债率 (%)	76.37	76.92	-0.72	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
	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	2.14	0.88	143.18	本期房产项目 结利规模增加
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

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 2020 年 6 月 5 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据”2019 年 6 月 5 日至 2020 年 6 月 4 日期间的利息及到期本金。

公司已于 2020 年 8 月 26 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第二期中期票据”2019 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日期间的利息及到期本金。

公司于 2015 年 12 月 15 日发行“信达地产股份有限公司 2015 年度第三期中期票据”，报告期内该中期票据尚未到本年度付息日。

公司于 2018 年 12 月 14 日发行“信达地产股份有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具”，报告期内该定向债务融资工具尚未到本年度付息日。

公司于 2018 年 12 月 25 日发行“信达地产股份有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具”，报告期内该定向债务融资工具尚未到本年度付息日。

公司于 2019 年 1 月 21 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”，根据本期债券兑付兑息安排，公司于 2020 年 2 月 3 日、2020 年 7 月 27 日支付 2019 年 7 月 26 日-2020 年 1 月 25 日、2020 年 1 月 26 日-2020 年 7 月 25 日的利息，并兑付优先 A1 级全部本金及优先 A2 级部分本金。

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

公司于 2019 年 11 月 28 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第二期债权融资计划”，该债权融资计划已于 2020 年 2 月 28 日、2020 年 5 月 28 日完成付息（本期债券按季度付息）。

公司于 2019 年 12 月 26 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第三期债权融资计划”，该债权融资计划已于 2020 年 3 月 26 日、2020 年 6 月 26 日完成付息（本期债券按季度付息）。

公司于 2020 年 4 月 13 日发行“信达地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划”，该债权融资计划已于 2020 年 7 月 13 日完成第一次付息（本期债券按季度付息）。

公司于 2020 年 5 月 21 日发行“信达地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据”，该中期票据尚未到付息日。

公司于 2020 年 7 月 10 日发行“信达地产股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划”，该债权融资计划尚未到付息日。

公司于 2020 年 8 月 13 日发行“信达地产股份有限公司 2020 年度第二期中期票据”，该中期票据尚未到付息日。

除上述债务融资工具和债权融资计划以外，公司不存在其他债券。

十一、 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 426.88 亿元。其中,已使用授信额度 276.33 亿元, 剩余未使用授信额度为 150.55 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做出的承诺。

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 2020 年 5 月末, 公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十, 对公司经营情况和偿债能力无重大影响, 并已按照规定予以披露。截至报告期末, 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

2020 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七、1	17,844,536,118.61	14,477,162,366.41
交易性金融资产	七、2	4,145,161,521.64	3,867,475,499.83
应收票据	七、3	16,000,000.00	24,000,000.00
应收账款	七、4	171,758,625.42	308,503,930.21
预付款项	七、5	122,921,688.40	86,227,179.77
其他应收款	七、6	930,031,203.93	1,128,205,144.98
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	七、7	56,182,542,856.84	59,838,590,114.13
一年内到期的非流动资产	七、8	6,382,052,871.83	785,899,459.56
其他流动资产	七、9	3,399,909,577.62	4,961,079,877.44
流动资产合计		89,194,914,464.29	85,477,143,572.33
非流动资产:			
债权投资	七、10	2,122,579,135.68	5,529,607,776.05
长期应收款	七、11	32,932,172.07	32,503,340.05
长期股权投资	七、12	3,144,241,562.99	2,825,234,998.03
其他非流动金融资产	七、13	907,105,401.65	636,466,610.07
投资性房地产	七、14	2,308,108,520.60	2,352,723,668.16
固定资产	七、15	325,158,693.55	328,199,590.99
使用权资产	七、16	72,759,299.40	75,900,445.59
无形资产	七、17	12,704,944.42	13,881,384.26
商誉	七、18	86,549,480.84	86,549,480.84
长期待摊费用	七、19	7,281,676.23	6,293,482.20
递延所得税资产	七、20	1,029,649,850.69	1,198,829,668.24
其他非流动资产	七、21	1,057,763.26	41,293,387.79
非流动资产合计		10,050,128,501.38	13,127,483,832.27
资产总计		99,245,042,965.67	98,604,627,404.60
流动负债:			
短期借款	七、22	600,966,448.05	500,145,000.00
应付票据	七、23	19,000,000.00	
应付账款	七、24	3,181,752,988.51	4,510,495,029.10
预收款项	七、25	9,894,405.97	16,435,323.57
合同负债	七、26	22,189,471,465.65	24,086,222,331.89
应付职工薪酬	七、27	765,046,752.63	847,464,073.80

应交税费	七、28	2,529,263,496.13	3,259,623,440.71
其他应付款	七、29	8,464,572,035.11	6,336,164,066.57
其中：应付利息			
应付股利		731,383.20	731,383.20
一年内到期的非流动负债	七、30	14,572,100,199.79	13,150,617,825.33
其他流动负债			
流动负债合计		52,332,067,791.84	52,707,167,090.97
非流动负债：			
长期借款	七、31	9,906,314,177.42	8,643,652,075.65
应付债券	七、32	11,603,513,055.40	12,691,609,170.03
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、33	44,401,236.21	58,469,346.45
长期应付款	七、34	1,327,350,466.55	1,166,881,892.40
预计负债	七、35	56,922,303.50	48,392,579.20
递延收益	七、36	305,937,573.30	305,937,573.30
递延所得税负债	七、20	218,577,564.50	222,468,739.68
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,463,016,376.88	23,137,411,376.71
负债合计		75,795,084,168.72	75,844,578,467.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、37	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、38	8,308,336,667.90	8,308,336,667.90
盈余公积			
未分配利润	七、39	11,329,794,041.68	10,709,635,779.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		22,490,009,304.58	21,869,851,042.14
少数股东权益		959,949,492.37	890,197,894.78
所有者权益（或股东权益）合计		23,449,958,796.95	22,760,048,936.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		99,245,042,965.67	98,604,627,404.60

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

2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		2,032,518,748.74	1,462,912,707.28
交易性金融资产		1,485,923,912.77	1,756,450,554.25
应收票据			
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		21,432,895.74	4,962,637.59
其他应收款	十七、1	1,402,853,332.79	3,136,467,747.19
其中：应收利息			

应收股利		634,835,000.00	1,077,500,000.00
存货			
一年内到期的非流动资产		3,362,841,070.17	2,432,226,891.57
其他流动资产		4,808,617,686.40	3,299,000,000.00
流动资产合计		13,114,538,764.63	12,092,371,655.90
非流动资产：			
债权投资		2,815,000,000.00	3,970,056,624.78
长期应收款		5,663,010,000.00	6,126,200,000.00
长期股权投资	十七、2	13,701,591,593.47	13,700,891,319.86
其他非流动金融资产			70,409,150.55
投资性房地产			
固定资产		7,308,351.81	4,849,195.14
使用权资产		55,450,778.62	62,964,811.50
无形资产		1,206,984.18	1,836,213.06
长期待摊费用		2,151,242.67	3,226,863.99
非流动资产合计		22,245,718,950.75	23,940,434,178.88
资产总计		35,360,257,715.38	36,032,805,834.78
流动负债：			
应付账款		115,248.68	44,493.96
应付职工薪酬		93,627,475.79	119,704,472.04
应交税费		10,993,629.73	11,715,206.52
其他应付款		2,858,205,836.86	3,136,995,936.15
一年内到期的非流动负债		5,326,530,819.65	4,253,469,619.31
其他流动负债			
流动负债合计		8,289,473,010.71	7,521,929,727.98
非流动负债：			
长期借款		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应付债券		11,603,513,055.40	12,691,609,170.03
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		45,181,154.23	51,603,958.98
递延所得税负债		16,580,978.19	16,839,926.20
非流动负债合计		12,665,275,187.82	13,760,053,055.21
负债合计		20,954,748,198.53	21,281,982,783.19
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积		11,038,896,001.74	11,038,896,001.74
盈余公积		300,229,066.04	300,229,066.04
未分配利润		214,505,854.07	559,819,388.81
所有者权益（或股东权益）合计		14,405,509,516.85	14,750,823,051.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		35,360,257,715.38	36,032,805,834.78

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

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、营业总收入		10,224,974,816.93	5,429,716,242.86
其中:营业收入	七、40	10,224,974,816.93	5,429,716,242.86
二、营业总成本		8,471,016,897.18	4,847,263,781.55
其中:营业成本	七、40	6,594,453,191.92	3,462,073,463.18
税金及附加	七、41	814,334,344.25	495,062,117.55
销售费用	七、42	191,870,460.15	112,964,218.12
管理费用	七、43	370,788,707.57	346,748,123.23
研发费用	七、44	2,217,293.25	1,613,600.64
财务费用	七、45	497,352,900.04	428,802,258.83
其中:利息费用		583,156,968.70	507,760,627.09
利息收入		88,773,154.18	80,121,008.97
加:其他收益	七、46	3,626,310.15	1,227,041.09
投资收益(损失以“-”号填列)	七、47	301,388,120.20	232,091,048.60
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		261,243,186.41	137,831,511.65
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、48	-147,595,821.95	17,704,529.21
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、49	3,615,997.91	2,386,158.14
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、50	-27,916,514.01	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、51	105,808.68	29,049.29
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,887,181,820.73	835,890,287.64
加:营业外收入	七、52	10,353,432.90	5,227,996.95
减:营业外支出	七、53	2,761,739.34	1,668,791.22
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,894,773,514.29	839,449,493.37
减:所得税费用	七、54	784,756,508.80	326,371,112.15
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,110,017,005.49	513,078,381.22
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,110,017,005.49	513,078,381.22
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		905,346,121.94	454,152,409.71
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		204,670,883.55	58,925,971.51
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,110,017,005.49	513,078,381.22
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		905,346,121.94	454,152,409.71
(二)归属于少数股东的综合收益总额		204,670,883.55	58,925,971.51
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.32	0.16
(二)稀释每股收益(元/股)		0.32	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
2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	十七、3	540,698,467.36	247,822,161.67
减：营业成本	十七、3		
税金及附加		2,531,446.32	789,099.98
销售费用			
管理费用		50,422,212.75	43,464,124.76
研发费用		2,217,293.25	1,613,600.64
财务费用		556,720,999.72	385,133,681.58
其中：利息费用		562,723,218.19	391,112,769.73
利息收入		7,461,712.26	6,007,674.77
加：其他收益		250,649.66	
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、4	12,094,049.23	58,425,382.39
其中：对联营企业和合营企业的投资			
收益		700,273.61	2,047,104.41
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-1,035,792.03	-3,082,067.75
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-5,737.60	-167.46
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-59,890,315.42	-127,835,198.11
加：营业外收入		5,692.17	140,000.00
减：营业外支出		500,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-60,384,623.25	-127,695,198.11
减：所得税费用		-258,948.01	943,985.20
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-60,125,675.24	-128,639,183.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-60,125,675.24	-128,639,183.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-60,125,675.24	-128,639,183.31
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表
2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
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		7,350,041,422.88	8,196,763,021.42
收到其他与经营活动有关的现金	七、55	3,366,038,693.15	1,641,130,118.23
经营活动现金流入小计		10,716,080,116.03	9,837,893,139.65

购买商品、接受劳务支付的现金		3,775,156,824.38	3,907,832,930.57
支付给职工及为职工支付的现金		387,491,482.77	344,376,574.90
支付的各项税费		2,334,629,143.49	2,032,963,154.06
支付其他与经营活动有关的现金	七、55	1,683,436,861.95	3,384,552,822.34
经营活动现金流出小计		8,180,714,312.59	9,669,725,481.87
经营活动产生的现金流量净额		2,535,365,803.44	168,167,657.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,453,433,220.24	35,315,082,228.28
取得投资收益收到的现金		134,786,237.01	153,292,806.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,365.00	128,621.62
收到其他与投资活动有关的现金	七、55	1,330,265,223.84	311,391,920.79
投资活动现金流入小计		2,918,491,046.09	35,779,895,577.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,544,020.17	5,390,316.95
投资支付的现金		2,154,033,220.24	36,555,298,895.04
支付其他与投资活动有关的现金	七、55	1,606,976,491.14	1,480,909,516.07
投资活动现金流出小计		3,765,553,731.55	38,041,598,728.06
投资活动产生的现金流量净额		-847,062,685.46	-2,261,703,150.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,002,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			20,002,100.00
取得借款收到的现金		6,233,475,300.00	7,807,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、55	1,100,000,000.00	213,500,000.00
筹资活动现金流入小计		7,333,475,300.00	8,041,102,100.00
偿还债务支付的现金		3,840,732,855.29	7,950,623,475.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,294,487,390.68	1,715,270,642.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,000,000.00	148,875,888.18
支付其他与筹资活动有关的现金	七、55	500,000,000.00	113,500,000.00
筹资活动现金流出小计		5,635,220,245.97	9,779,394,118.16
筹资活动产生的现金流量净额		1,698,255,054.03	-1,738,292,018.16
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		3,386,558,172.01	-3,831,827,511.19
加：期初现金及现金等价物余额	七、56	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98
六、期末现金及现金等价物余额		17,571,966,571.22	15,397,883,077.79

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

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,471,910,021.45	6,486,638,680.67
经营活动现金流入小计		4,471,910,021.45	6,486,638,680.67

购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		49,233,807.92	40,300,781.49
支付的各项税费		31,661,073.12	8,507,619.84
支付其他与经营活动有关的现金		2,869,107,527.84	4,735,448,462.58
经营活动现金流出小计		2,950,002,408.88	4,784,256,863.91
经营活动产生的现金流量净额		1,521,907,612.57	1,702,381,816.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,002,400,000.00	26,213,600,000.00
取得投资收益收到的现金		498,571,214.80	57,126,083.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,615.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			74,388,356.16
投资活动现金流入小计		2,500,971,214.80	26,345,123,054.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,415,178.52	1,049,690.93
投资支付的现金		1,635,701,500.00	28,217,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			404,800,000.00
投资活动现金流出小计		1,638,116,678.52	28,623,049,690.93
投资活动产生的现金流量净额		862,854,536.28	-2,277,926,636.02
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		1,900,000,000.00	5,141,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,900,000,000.00	5,141,600,000.00
偿还债务支付的现金		3,054,050,848.00	4,476,013,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		647,065,659.39	893,988,926.03
支付其他与筹资活动有关的现金		14,039,600.00	
筹资活动现金流出小计		3,715,156,107.39	5,370,001,926.03
筹资活动产生的现金流量净额		-1,815,156,107.39	-228,401,926.03
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		569,606,041.46	-803,946,745.29
加：期初现金及现金等价物余额		1,462,912,707.28	1,998,996,728.01
六、期末现金及现金等价物余额		2,032,518,748.74	1,195,049,982.72

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

2020年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年半年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	10,709,635,779.24		21,869,851,042.14	890,197,894.78	22,760,048,936.92
加: 会计政策变更							
其他							
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	10,709,635,779.24		21,869,851,042.14	890,197,894.78	22,760,048,936.92
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			620,158,262.44		620,158,262.44	69,751,597.59	689,909,860.03
(一) 综合收益总额			905,346,121.94		905,346,121.94	204,670,883.55	1,110,017,005.49
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配			-285,187,859.50		-285,187,859.50	-134,919,285.96	-420,107,145.46
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			-285,187,859.50		-285,187,859.50	-134,919,285.96	-420,107,145.46
4. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
（五）专项储备							
（六）其他							
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	11,329,794,041.68		22,490,009,304.58	959,949,492.37	23,449,958,796.95

项目	2019 年半年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	8,308,542,145.86	8,736,446,978.34		19,896,867,719.20	978,097,093.98	20,874,964,813.18
加：会计政策变更							
其他							
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,308,542,145.86	8,736,446,978.34		19,896,867,719.20	978,097,093.98	20,874,964,813.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			111,926,978.31		111,926,978.31	-69,947,816.67	41,979,161.64
（一）综合收益总额			454,152,409.71		454,152,409.71	58,925,971.51	513,078,381.22
（二）所有者投入和减少资本						20,002,100.00	20,002,100.00
1. 所有者投入的普通股						20,002,100.00	20,002,100.00
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							

4. 其他							
(三) 利润分配			-342,225,431.40		-342,225,431.40	-148,875,888.18	-491,101,319.58
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配			-342,225,431.40		-342,225,431.40	-148,875,888.18	-491,101,319.58
4. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
(五) 专项储备							
(六) 其他							
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,308,542,145.86	8,848,373,956.65		20,008,794,697.51	908,149,277.31	20,916,943,974.82

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

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度					
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	559,819,388.81	14,750,823,051.59
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	559,819,388.81	14,750,823,051.59
三、本期增减变动金额(减少以“—”					-345,313,534.74	-345,313,534.74

号填列)						
(一) 综合收益总额					-60,125,675.24	-60,125,675.24
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配					-285,187,859.50	-285,187,859.50
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配					-285,187,859.50	-285,187,859.50
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
(五) 专项储备						
(六) 其他						
四、本期期末余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	214,505,854.07	14,405,509,516.85

项目	2019 年半年度					
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)					-470,864,614.71	-470,864,614.71
(一) 综合收益总额					-128,639,183.31	-128,639,183.31
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						

2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配					-342,225,431.40	-342,225,431.40
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配					-342,225,431.40	-342,225,431.40
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
(五) 专项储备						
(六) 其他						
四、本期期末余额	2,851,878,595.00		11,038,896,001.74	300,229,066.04	527,045,681.71	14,718,049,344.49

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

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

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股。

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

本集团的母公司为于中国成立的信达投资，最终控股母公司为于中国成立的中国信达。

本财务报表已经本公司董事会于 2020 年 8 月 27 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式，具体参见附注五、10“存货”及 23“收入”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于 2020 年 6 月 30 日的财务状况以及 2020 年上半年的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金及现金等价物的期间。本集团营业周期通常超过一年。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 金融工具

√适用 □不适用

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

财务担保合同

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

金融资产转移

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

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

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

10. 存货

√适用 □不适用

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

11. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

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

12. 投资性房地产**(1). 如果采用成本计量模式的：**

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

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

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

13. 固定资产**(1). 确认条件**

适用 不适用

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

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

14. 借款费用

适用 不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

15. 使用权资产

适用 不适用

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、运输工具。

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

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

16. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：土地使用权 40 年，计算机软件 2 年。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

17. 资产减值

适用 不适用

本集团对除存货、与合同成本有关的资产、递延所得税及金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，

无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

19. 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

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

20. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

21. 租赁负债

√适用 □不适用

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

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

22. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

23. 收入**(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

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

销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

(2) 签定销售合同;

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

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

提供服务合同

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

重大融资成分

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

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

24. 与合同成本有关的资产

适用 不适用

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

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

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

25. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

27. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

自 2019 年 1 月 1 日起适用。

租赁的识别

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

单独租赁的识别

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

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

租赁期的评估

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

作为承租人

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

租赁变更

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

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

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

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

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

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

(2) 其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

28. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

结构化主体合并

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

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

估计的不确定性

以下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。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

存货跌价准备

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

非上市股权投资的公允价值

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

固定资产预计可使用年限和减值准备

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

商誉减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

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

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

所得税

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

土地增值税

由于一些税务事项尚未由相关税局确认，本集团须以现行的税收法规及相关政策为依据，对土地增值税金额作出可靠的估计和判断。在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定，预计销售房地产收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。期后，如由于一些客观原因使得当初对该等事项的估计与实际税务汇算清缴的金额存在差异时，该差异将会对本集团当期税项及应付税项有所影响。

承租人增量借款利率

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

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

30. 其他√适用 不适用**(1) 利润分配**

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

(2) 公允价值计量

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

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

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

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

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人应税收入按 13%、9%或 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。小规模纳税人按应税收入的 3%计缴增值税。	13%、9%、6%
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%
土地增值税	土地增值额	按土地增值额超率累进税率计缴
教育费附加	应交流转税	2%、3%

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	60,162.29	162,105.20
银行存款	17,571,906,408.93	14,185,246,294.01
其他货币资金	272,569,547.39	291,753,967.20
合计	17,844,536,118.61	14,477,162,366.41
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金等。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
权益工具投资	1,447,583.20	1,354,065.17
理财产品	882,600,000.00	186,500,000.00
债务工具投资	3,261,113,938.44	3,679,621,434.66
合计	4,145,161,521.64	3,867,475,499.83

其他说明：

√适用 □不适用

交易性金融资产明细如下：

项目	分类	期末余额
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	结构化主体投资	2,231,850,132.34
青岛株洲路项目	结构化主体投资	511,296,319.08
中诚信托润银集合资金信托计划	结构化主体投资	70,000,000.00
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	结构化主体投资	278,946,539.15
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	结构化主体投资	142,137,553.90
理财产品	理财产品	882,600,000.00
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	结构化主体投资	26,883,393.97
乌鲁木齐商业银行	权益工具投资	1,447,583.20
中投信用担保公司	权益工具投资	0.00
合计		4,145,161,521.64

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	16,000,000.00	24,000,000.00
商业承兑票据		
合计	16,000,000.00	24,000,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	113,210,926.58
1 至 2 年	52,443,531.24
2 至 3 年	5,881,365.79
3 年以上	19,905,207.93
合计	191,441,031.54

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	63,904,854.74	33.38	17,017,762.97	26.63	46,887,091.77	133,850,768.72	40.66	17,018,359.66	12.71	116,832,409.06
按组合计提坏账准备	127,536,176.80	66.62	2,664,643.15	2.09	124,871,533.65	195,331,042.43	59.34	3,659,521.28	1.87	191,671,521.15
合计	191,441,031.54	/	19,682,406.12	/	171,758,625.42	329,181,811.15	/	20,677,880.94	/	308,503,930.21

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人 1	9,248,000.00	7,398,400.00	80.00	可收回性较低
单项金额不重大但单独计提坏账准备	9,619,362.97	9,619,362.97	100.00	可收回性较低
其他	45,037,491.77			
合计	63,904,854.74	17,017,762.97	26.63	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄分析法

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	77,222,129.17	185,333.11	0.24
1 年至 2 年	44,485,810.02	2,041,898.68	4.59
2 年至 3 年	2,508,568.72	240,571.74	9.59
3 年以上	1,033,821.53	196,839.62	19.04
合计	125,250,329.44	2,664,643.15	2.13

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2020 年 1-6 月	20,677,880.94	9,411.07	1,004,885.89			19,682,406.12
合计	20,677,880.94	9,411.07	1,004,885.89			19,682,406.12

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

对方单位/个人名称	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
芜湖市镜湖建设投资有限公司	第三方	44,509,333.35	1-2 年	23.25
北京市昌平保障房建设投资管理 有限公司	第三方	38,949,600.00	0-2 年	20.35
淮南市山南新区管委会财政局	第三方	15,791,492.50	1-2 年	8.25

自然人 1	第三方	9,248,000.00	5 年以上	4.83
浙商银行股份有限公司重庆分行	第三方	9,180,000.00	1 年以内	4.80
合计		117,678,425.85		61.47

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	81,928,373.06	66.65	61,407,944.68	71.22
1 至 2 年	24,857,808.25	20.22	13,283,381.54	15.41
2 至 3 年	7,583,903.30	6.17	2,909,851.01	3.37
3 年以上	8,551,603.79	6.96	8,626,002.54	10.00
合计	122,921,688.40	100.00	86,227,179.77	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

对方名称	与本集团关系	金额	账龄	未结算原因	占预付款项总额比例 (%)
海南万泰建筑工程有限公司	第三方	6,800,000.00	1 年以内	预付工程款	5.53
阜蒙县住建局村镇建设办公室	第三方	5,980,000.00	3 年以上	预付工程款	4.86
兴润建设集团有限公司	第三方	5,504,587.14	1-2 年	预付工程款	4.48
山西建筑工程集团有限公司	第三方	5,041,726.86	1 年以内	预付工程款	4.10
日立电梯（中国）有限公司	第三方	4,218,825.75	1-2 年	预付工程款	3.43
合计		27,545,139.75			22.41

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	930,031,203.93	1,128,205,144.98
合计	930,031,203.93	1,128,205,144.98

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	141,015,796.53
1 至 2 年	108,022,654.68
2 至 3 年	433,905,231.91
3 年以上	304,073,184.73
合计	987,016,867.85

(8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收外部业务单位往来款	574,026,056.31	721,034,411.24
支付的押金、保证金	275,001,166.96	338,582,446.27
其他	137,989,644.58	128,194,474.48
合计	987,016,867.85	1,187,811,331.99

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	22,521,313.36	19,717,257.24	17,367,616.41	59,606,187.01
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	2,620,523.09			2,620,523.09
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 6 月 30 日余额	19,900,790.27	19,717,257.24	17,367,616.41	56,985,663.92

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2020 年 6 月	59,606,187.01		2,620,523.09			56,985,663.92
合计	59,606,187.01		2,620,523.09			56,985,663.92

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
芜湖万科万东房地产有限公司	关联方往来款	316,083,172.54	0-3年	32.02	
芜湖市国土资源局	保证金	121,297,500.00	2年以上	12.29	8,608,320.00
淮南市山南开发建设有限责任公司	代建项目款	96,366,453.29	0-5年	9.76	
芜湖市镜湖建设投资有限公司	保证金	35,592,680.00	3年以上	3.61	
淮南市山南新区管委会财政局	往来款	34,891,849.36	3年以上	3.54	
合计	/	604,231,655.19	/	61.22	8,608,320.00

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本（含拟开发土地）	48,788,271,392.52	449,180,230.18	48,339,091,162.34	47,090,747,980.43	415,325,455.51	46,675,422,524.92
房地产开发产品	8,197,129,624.69	354,595,657.22	7,842,533,967.47	13,552,994,858.28	390,894,565.90	13,162,100,292.38
库存材料	630,691.31		630,691.31	592,605.32		592,605.32
低值易耗品	287,035.72		287,035.72	474,691.51		474,691.51
合计	56,986,318,744.24	803,775,887.40	56,182,542,856.84	60,644,810,135.54	806,220,021.41	59,838,590,114.13

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	415,325,455.51	34,074,476.51		219,701.85		449,180,230.17
房地产开发产品	390,894,565.90	953,371.91		37,252,280.58		354,595,657.23
合计	806,220,021.41	35,027,848.42		37,471,982.43		803,775,887.40

(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 2020 年 6 月 30 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 6,454,341,898.31 元，其中重大融资成分资本化金额为人民币 892,437,122.18 元。

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

房地产开发成本账面余额明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	报告期期末余额	报告期期初余额
信达·海天下	2017年	2022年	1,600,000,000.00	74,933,044.64	59,761,879.16
信达·银海御湖	2016年	2020年	495,950,000.00	472,728,424.96	435,707,255.57
信达蓝庭	2015年	2020年	321,450,410.00	151,269,386.22	151,601,523.29
宝山顾村	2017年	2020年	9,000,000,000.00	7,881,619,782.24	7,731,149,441.35
格兰春晨二期(3)	2017年	2020年	300,000,000.00	20,422,261.35	20,422,261.79
秀山信达城	2017年	2021年	972,263,521.00	609,529,797.09	499,426,591.78
海上传奇花园	2014年	2020年	2,742,400,000.00	8,689,703.19	187,635,140.05
信达天御	2015年	2022年	7,455,530,000.00	3,345,143,692.52	3,128,086,186.81
公园里	2016年	2021年	6,131,280,000.00	2,537,628,610.21	2,431,498,375.80
银信广场/亚太地块	2017年	2020年	310,620,000.00	264,540,016.80	244,509,466.62
翡翠公馆	2018年	2022年	6,571,790,000.00	5,367,399,521.95	5,159,968,466.73
庐阳府香颂公馆	2016年	2020年	918,991,656.00	903,085,703.30	886,382,026.44
庐阳府御源公馆	2017年	2021年	1,322,559,360.00	1,171,878,550.23	1,093,624,911.12
信达雅山新天地	2017年	2021年	242,140,000.00	204,746,826.21	211,035,085.72
信达·逸品南山	2017年	2020年	230,000,000.00	186,271,760.81	199,642,479.29
信达金地·蓝庭	2019年	2021年	1,850,000,000.00	1,091,390,579.88	985,929,556.90
滨江蓝庭二期	2015年	2021年	780,000,000.00	298,780,848.20	287,299,025.76
信达泰禾金尊府	2017年	2020年	5,400,000,000.00	4,687,918,834.88	4,641,170,945.93
信达-泉天下	2012年	待定	待定	774,417,769.23	774,365,290.73
东平路项目	2016年	2021年	2,033,820,000.00	1,139,825,562.55	1,138,188,376.62
炭步项目	2016年	2021年	1,660,000,000.00	717,728,757.23	684,859,527.29
嘉骏广场项目	2016年	2021年	756,180,000.00	448,911,845.68	448,872,326.53
坡头项目	2016年	2021年	2,630,000,000.00	555,864,792.26	555,674,000.45
大运家园项目	2016年	2021年	730,000,000.00	170,126,183.70	170,132,392.11
顺德容桂204号地块项目	2019年	2021年	268,000,000.00	171,439,060.38	169,253,721.52
汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,678.00	3,296,678.00
公园郡	2019年	2023年	3,661,560,700.00	1,860,108,665.92	1,684,851,157.37
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
生态新城项目	2012年	2020年	2,507,060,000.00	279,598,332.53	258,440,656.35
舜耕华府	2017年	2020年	791,911,335.81	550,025,317.89	693,391,844.20

东方樾府项目	2016 年	2020 年	1,751,319,950.00	293,364,080.11	550,710,381.11
东祥府	2015 年	2020 年	799,250,000.00		44,720,928.82
芜湖东方蓝海 (二期)	2015 年	2020 年	1,994,920,000.00	4,985,185.04	130,472,128.18
铜陵东方蓝海	2017 年	2021 年	1,522,800,000.00	1,146,681,858.77	535,731,938.89
安徽东方蓝海	2011 年	2020 年	6,530,080,000.00	129,865,842.63	131,386,727.54
铜陵市西湖新 区土地一级开 发项目	2011 年	2020 年	待定	1,708,655,016.95	1,699,432,127.61
山南新区土地 一级开发项目	2011 年	2020 年	3,617,000,000.00	588,045,545.06	532,765,306.23
家天下北郡	2015 年	2020 年	2,037,243,868.00	234,988,790.83	235,200,477.27
东方龙城	2010 年	待定	8,400,000,000.00	725,884,133.97	699,140,370.44
东方禾苑	2017 年	2020 年	1,921,800,000.00	1,846,959,086.90	1,717,841,062.43
翡丽世家	2018 年	2020 年	1,830,410,000.00	1,519,877,752.83	1,346,304,726.76
溪岸观邸	2018 年	2020 年	698,920,062.82	647,157,563.29	610,412,479.88
东莱府	2018 年	2021 年	2,248,420,000.00	1,964,985,631.28	1,945,192,811.24
六马路项目	2020 年	2023 年	1,664,350,000.00	921,183,526.67	910,381,871.64
君望里	2019 年	2021 年	1,098,360,000.00	736,394,551.32	694,955,534.29
合计				48,788,271,392.52	47,090,747,980.43

房地产开发产品账面余额明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时 间	2019/12/31	本年增加	本年减少	2020/6/30
信达雅山新天地	2015 年	104,240,712.46	542,833.38	4,593,504.26	100,190,041.58
信达金领时代	2011 年	34,017,327.59	-	-953,371.91	34,970,699.50
信达·海天下	2019 年	100,809,002.35	-	-	100,809,002.35
信达·银海御湖一期	2017 年	2,212,078.08	-	-	2,212,078.08
水岸茗都	2012 年	10,172,377.14	-	3,039,211.23	7,133,165.91
银杏苑	2016 年	1,999,926.65	-	-	1,999,926.65
栈塘小区	2006 年	6,348,253.20	-	-	6,348,253.20
好第坊	2011 年	26,332,471.88	-	-	26,332,471.88
银杏尚郡项目	2015 年	52,705,905.40	-	2,778,791.84	49,927,113.56
西山银杏	2014 年	29,729,548.78	-	2,230,215.79	27,499,332.99
新城国际	2016 年	213,003,526.54	-	-	213,003,526.54
信达荷塘月色	2015 年	675,000.00	-	492,037.77	182,962.23
秀山信达城	2019 年	139,508,129.11	-	7,627,925.70	131,880,203.41
外滩府	2018 年	20,488,068.94	-	1,020,757.18	19,467,311.76
信达蓝湖郡一期	2019 年	293,071,918.23	-	860,692.74	292,211,225.49
海上传奇项目	2017 年	19,996,228.11	235,791,081.17	238,757,914.87	17,029,394.41
信达天御	2018 年	276,103,906.16	-	4,125,001.97	271,978,904.19
公园里	2019 年	137,384,446.10	147,479,276.65	30,686,165.50	254,177,557.25
国际金融中心	2019 年	599,339,558.66	-643,893.44	35,085,093.35	563,610,571.87
城市先锋	2014 年	140,735.87	-	-	140,735.87
年华苑	2017 年	1,971,426.89	4,560.00	-	1,975,986.89
格兰云天	2004 年	38,726.11	-	-	38,726.11

郡庭一期	2016年	34,075,669.96	-	2,539,327.22	31,536,342.74
格兰晴天	2015年	9,327,643.18	-	4,837,267.15	4,490,376.03
星辰	2017年	15,174,042.51	-	1,117,446.57	14,056,595.94
郡庭二期	2018年	39,103,265.33	-	4,067,773.01	35,035,492.32
格兰春晨二期	2018年	113,360,420.80	-	5,461,638.04	107,898,782.76
黄河街27院	2012年	77,636,813.81	-	-	77,636,813.81
信达银郡花园一期	2013年	173,387,794.01	-	26,341,231.03	147,046,562.98
信达银郡花园二期	2013年	244,518,458.39	-	45,448,725.26	199,069,733.13
东钱湖07-7居住地块一期	2017年	41,736,419.27	-	9,602,901.39	32,133,517.88
格兰上郡	2017年	596,396,853.94	-	559,672,312.16	36,724,541.78
都市绿园	2008年	340,205.09	-	-	340,205.09
兰韵春天	2016年	1,833,627.54	-	-	1,833,627.54
都市春天	2013年	23,600,892.03	-	477,768.82	23,123,123.21
穆湖花园明丽苑	2001年	15,000.00	-	-	15,000.00
百墅花园	2004年	1,245,723.87	-	-	1,245,723.87
香格里一期	2016年	916,449.45	-	-	916,449.45
香格里二期	2016年	8,887,777.44	-	77,589.19	8,810,188.25
香格里三期	2018年	2,536,385.87	-134,080.98	1,647,576.32	754,728.57
翰林兰庭一期	2016年	12,927,957.85	-	9,633,969.91	3,293,987.94
翰林兰庭二期	2019年	411,780,820.48	-	324,355,457.53	87,425,362.95
南星项目	2019年	4,304,555,944.42	-	4,044,481,413.49	260,074,530.93
银桥大厦	1997年	43,387,944.84	-	-	43,387,944.84
信达蓝庭	2016年	19,831,537.58	-	455,330.57	19,376,207.01
信达蓝尊	2018年	183,249,398.47	-	66,663,157.79	116,586,240.68
世纪大厦	1996年	2,750,955.82	-	-	2,750,955.82
滨江蓝庭一期	2017年	147,563,493.37	-	6,383,315.89	141,180,177.48
信达国际	2016年	322,613,953.62	-	119,699,645.87	202,914,307.75
蓝庭福邸	2015年	128,145,091.74	141,884.74	26,273,958.14	102,013,018.34
千禧银杏苑	2014年	16,059,282.84	-	-	16,059,282.84
绿茵里项目	2014年	40,423,996.10	-	-	40,423,996.10
松石居项目	2014年	9,685,110.11	-	-	9,685,110.11
水云庭项目	2013年	47,978,999.28	-	-	47,978,999.28
居仁村	2013年	38,163,112.30	-	-	38,163,112.30
碧荷亭	2017年	10,334,794.29	-	-	10,334,794.29
舜耕华府	2019年	208,281,189.76	239,234,311.33	55,490,832.74	392,024,668.35
东方蓝海一期	2014年	56,791,656.68	-	1,579,371.88	55,212,284.80
六安东方蓝海二期	2019年	264,521,098.41	372,298.42	130,590,917.83	134,302,479.00
东祥元府	2017年	44,669,177.98	-	410,551.55	44,258,626.43
安徽东方蓝海	2019年	362,459,177.23	10,695,720.88	69,764,941.66	303,389,956.45
馥邦天下	2014年	78,090,023.68	-	2,727,297.82	75,362,725.86
山南新区土地一级开发项目	2017年	51,721,793.96	-	-	51,721,793.96
东方龙城	2019年	474,319,813.77	33,981,715.25	88,573,702.91	419,727,826.11
淮矿白马购物广场	2009年	82,299,807.28	-	-	82,299,807.28
家天下花园	2014年	62,022,931.69	-	-	62,022,931.69
家天下北郡一期	2019年	113,033,354.51	777,750.02	15,630,925.99	98,180,178.54

芜湖东方蓝海（一期）	2017 年	87,701,320.06	134,693.42	32,743,540.17	55,092,473.31
芜湖东方蓝海（二期）	2019 年	47,379,611.36	168,231,193.33	125,117,611.22	90,493,193.47
东祥府	2018 年	15,287,210.81	48,582,976.98	11,256,477.55	52,613,710.24
东方樾府	2019 年	526,212,880.71	272,773,758.17	302,723,780.49	496,262,858.39
铜陵东方蓝海	2019 年	218,751,845.96	122,371,566.38	133,866,853.49	207,256,558.85
北京东方蓝海中心	2019 年	1,665,583,892.35	18,348,291.32	94,459,657.44	1,589,472,526.23
其他	2000 年	32,962.23	-	32,962.23	-
合计		13,552,994,858.28	1,298,685,937.02	6,654,551,170.61	8,197,129,624.69

8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	6,382,052,871.83	785,899,459.56
合计	6,382,052,871.83	785,899,459.56

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	1,143,132,052.11	2,866,219,021.08
预缴税金	2,132,135,099.08	1,996,265,774.80
合同取得成本	124,642,426.43	98,404,166.64
其他		190,914.92
合计	3,399,909,577.62	4,961,079,877.44

其他说明：

与合同成本有关的资产具体情况如下：

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	98,404,166.64	31,704,090.64	5,465,830.85	124,642,426.43

10、 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海泰瓴置业有限公司				4,411,987,355.63	-	4,411,987,355.63
宁波广盛房地产开发有限公司				463,946,263.93	-	463,946,263.93
河北国源房地产开发有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	166,660,000.00	-	166,660,000.00
海南幸福城投资有限公司	160,461,287.23		160,461,287.23	160,459,926.13	-	160,459,926.13
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00		123,750,000.00	123,750,000.00	-	123,750,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	165,549,999.99		165,549,999.99	98,274,833.34	-	98,274,833.34
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	74,091,572.92		74,091,572.92	84,529,397.02	-	84,529,397.02
甘肃强达供销配送置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
武汉中城长信置业有限公司	502,373,711.96		502,373,711.96			
西安润银房地产开发有限公司	180,000,000.00		180,000,000.00			
宁波融创乾湖置业有限公司	670,520,366.65		670,520,366.65			
合肥瑞钰置业有限公司	9,832,196.93		9,832,196.93			
中天城投集团有限公司	8,000,000.00		8,000,000.00			
贵阳金世旗产业投资有限公司	8,000,000.00		8,000,000.00			
合计	2,122,579,135.68		2,122,579,135.68	5,529,607,776.05	-	5,529,607,776.05

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折 现 率 区 间
	账面余额	坏 账 准 备	账面价值	账面余额	坏 账 准 备	账面价值	
分期收款销售商品	19,471,001.07	-	19,471,001.07	19,042,169.05	-	19,042,169.05	
其他	13,461,171.00	-	13,461,171.00	13,461,171.00	-	13,461,171.00	
合计	32,932,172.07	-	32,932,172.07	32,503,340.05	-	32,503,340.05	/

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

12、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州信达奥体置业有限公司	330,635,286.90			-4,062,390.66						326,572,896.24	
合肥宇信龙置业有限公司	215,778,156.34			-13,098,083.82						202,680,072.52	
广州启创置业有限公司	595,564,897.60			208,542,372.11						804,107,269.71	
宁波融创东新置业有限公司	135,470,794.57			180,453,410.10						315,924,204.67	
金海湖新区和盛置业有限公司	29,275,765.35			-4,010,725.70						25,265,039.65	
合肥融创西飞置业有限公司(注1)	-									-	
宁波广盛房地产有限公司	7,639,230.81			-5,152,960.72						2,486,270.09	
上海坤瓴投资有限公司(注1)	-	40,235,624.53		-40,235,624.53						-	
上海泰瓴置业有限公司(注1)	-									-	
合肥融创政新置业有限公司	10,621,328.21			681,541.08						11,302,869.29	
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	168,605,205.80			-13,301,044.07						155,304,161.73	
合肥瑞钰置业有限公司	232,195,928.01			-12,933,891.66						219,262,036.35	
小计	1,725,786,593.59	40,235,624.53		296,882,602.13						2,062,904,820.25	
二、联营企业											
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	294,989,355.94			-11,883,148.66						283,106,207.28	
上海万茸置业有限公司	144,110,015.14			-59,250.31						144,050,764.83	
新疆恒信雅居房地产开发	134,907,247.69			642,972.30						135,550,219.99	

有限公司											
宁波江北万科置业有限公司	101,251,520.43			-338,072.61						100,913,447.82	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	149,059,928.34			-2,471,734.26						146,588,194.08	
芜湖保信房地产开发有限公司	134,319,412.42			-5,894,860.78						128,424,551.64	
海南幸福城投资有限公司	57,053,854.81			-223,888.25						56,829,966.56	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	20,340,643.87			-4,189,303.24						16,151,340.63	
北京未来创客科技有限责任公司	26,549.08			13,272.57						39,821.65	
安徽信融房地产营销顾问有限公司	921,978.72			103,499.93						1,025,478.65	
新疆广电传播电视网络有限公司	1,040,748.89			700,273.61						1,741,022.50	
沈阳德利置业有限公司	61,427,149.11			988,578.00						62,415,727.11	
武汉中城长信置业有限公司(注1)	-									-	
北京益信佳商业管理有限公司		4,500,000.00								4,500,000.00	
小计	1,099,448,404.44	4,500,000.00		-22,611,661.70						1,081,336,742.74	
合计	2,825,234,998.03	44,735,624.53		274,270,940.43						3,144,241,562.99	

其他说明

注1：因本年发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

13、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	907,105,401.65	636,466,610.07
合计	907,105,401.65	636,466,610.07

其他说明：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额
河北国源房地产开发有限公司	13,500,000.00
中岱项目	48,000,000.00
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	338,808,457.02
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	506,796,944.63
合计	907,105,401.65

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,769,376,924.94	2,769,376,924.94
2. 本期增加金额	8,661,960.43	8,661,960.43
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	8,661,960.43	8,661,960.43
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	18,047,314.48	18,047,314.48
(1) 处置	18,047,314.48	18,047,314.48
(2) 其他转出		
4. 期末余额	2,759,991,570.89	2,759,991,570.89
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	355,943,394.9	355,943,394.9
2. 本期增加金额	41,098,645.79	41,098,645.79
(1) 计提或摊销	41,003,466.35	41,003,466.35
(2) 其他转入	95,179.44	95,179.44
3. 本期减少金额	376,717.10	376,717.10
(1) 处置	376,717.10	376,717.10
(2) 其他转出		
4. 期末余额	396,665,323.59	396,665,323.59
三、减值准备		
1. 期初余额	60,709,861.88	60,709,861.88
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额	5,492,135.18	5,492,135.18
(1) 处置	5,492,135.18	5,492,135.18

(2) 其他转出		
4. 期末余额	55,217,726.70	55,217,726.70
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,308,108,520.60	2,308,108,520.60
2. 期初账面价值	2,352,723,668.16	2,352,723,668.16

(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

15、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	325,158,693.55	328,199,590.99
固定资产清理		
合计	325,158,693.55	328,199,590.99

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	其它设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	378,864,858.42	5,636,163.33	38,526,598.70	33,415,110.47	456,442,730.92
2. 本期增加 金额		644,175.81	862,716.37	4,210,943.88	5,717,836.06
(1) 购置		644,175.81	862,716.37	4,210,943.88	5,717,836.06
(2) 企业 合并增加					
3. 本期减少 金额		92,588.94	244,547.95	792,024.89	1,129,161.78
(1) 处置 或报废		92,588.94	244,547.95	792,024.89	1,129,161.78
4. 期末余额	378,864,858.42	6,187,750.20	39,144,767.12	36,834,029.46	461,031,405.20
二、累计折旧					
1. 期初余额	81,713,010.28	1,935,750.08	23,177,184.08	21,417,195.49	128,243,139.93
2. 本期增加 金额	4,471,037.99	875,003.54	1,583,765.14	1,792,736.11	8,722,542.78
(1) 计提	4,471,037.99	875,003.54	1,583,765.14	1,792,736.11	8,722,542.78
3. 本期减少 金额		79,723.00	238,321.34	774,926.72	1,092,971.06
(1) 处置 或报废		79,723.00	238,321.34	774,926.72	1,092,971.06

4. 期末余额	86,184,048.27	2,731,030.62	24,522,627.88	22,435,004.88	135,872,711.65
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	292,680,810.15	3,456,719.58	14,622,139.24	14,399,024.58	325,158,693.55
2. 期初账面价值	297,151,848.14	3,700,413.25	15,349,414.62	11,997,914.98	328,199,590.99

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

于 2020 年 6 月 30 日，无未办妥产权证书的固定资产。

固定资产清理

□适用 √不适用

16、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	91,254,641.67	91,254,641.67
2. 本期增加金额	6,530,205.15	6,530,205.15
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	97,784,846.82	97,784,846.82
二、累计折旧		
1. 期初余额	10,443,769.51	10,443,769.51
2. 本期增加金额	9,671,351.34	9,671,351.34
(1) 计提	9,671,351.34	9,671,351.34
3. 本期减少金额		

(1) 处置		
4. 期末余额	20,115,120.85	20,115,120.85
三、减值准备		
1. 期初余额	4,910,426.57	4,910,426.57
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,910,426.57	4,910,426.57
四、账面价值		
1. 期末账面价值	72,759,299.40	72,759,299.40
2. 期初账面价值	75,900,445.59	75,900,445.59

17、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	22,848,370.93	24,079,679.37
2. 本期增加金额		2,397,304.44	2,397,304.44
(1) 购置		2,397,304.44	2,397,304.44
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		230,677.56	230,677.56
(1) 处置		230,677.56	230,677.56
4. 期末余额	1,231,308.44	25,014,997.81	26,246,306.25
二、累计摊销			
1. 期初余额	431,880.07	9,766,415.04	10,198,295.11
2. 本期增加金额	15,457.44	3,538,122.28	3,553,579.72
(1) 计提	15,457.44	3,538,122.28	3,553,579.72
3. 本期减少金额		210,513.00	210,513.00
(1) 处置		210,513.00	210,513.00
4. 期末余额	447,337.51	13,094,024.32	13,541,361.83
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	783,970.93	11,920,973.49	12,704,944.42
2. 期初账面价值	799,428.37	13,081,955.89	13,881,384.26

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。
于 2020 年 6 月 30 日及 2019 年 12 月 31 日，无用于抵押的无形资产。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

18、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21			90,663,216.21
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00			310,000.00
天津信和立川置业有限公司	5,649,088.46			5,649,088.46
合计	100,594,736.67			100,594,736.67

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
北京达于行科技有限公司	9,762,823.83			9,762,823.83
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00			310,000.00
合计	14,045,255.83			14,045,255.83

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

新疆金海房地产投资有限公司的经营业务为房地产开发及销售，公司将全部开发产品及为支持以上开发产品的销售所持有的其他资产及全部负债认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。

上海银帆物业管理有限公司的经营业务为物业管理，公司将物业管理业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。

天津信和立川置业有限公司的经营业务为房地产开发及销售，公司将房地产开发及销售业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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	6,293,482.20	3,341,167.07	2,352,973.04		7,281,676.23
合计	6,293,482.20	3,341,167.07	2,352,973.04		7,281,676.23

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	120,091,286.88	30,022,821.72	107,290,513.48	26,822,628.37
内部交易未实现利润	2,090,713,959.11	522,678,489.78	1,832,571,695.08	458,142,923.77
可抵扣亏损	268,195,866.20	67,048,966.55	358,333,988.80	89,583,497.20
预提土地增值税	755,896,125.31	188,974,031.33	1,552,588,533.44	388,147,133.36
暂估工程款	627,703,059.93	156,925,764.98	678,864,726.60	169,716,181.65
预提的应付工资	232,172,398.96	58,043,099.74	244,191,509.76	61,047,877.44
其他	23,826,706.33	5,956,676.59	21,477,705.80	5,369,426.45
合计	4,118,599,402.72	1,029,649,850.69	4,795,318,672.96	1,198,829,668.24

(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

	异		异	
企业合并公允价值调整	520,226,576.40	130,056,644.10	546,833,825.60	136,708,456.40
金融资产公允价值变动	211,339,824.25	52,834,956.06	210,093,763.48	52,523,440.87
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.36	28,779,801.34	115,119,205.36	28,779,801.34
销售佣金资本化	12,039,799.42	3,009,949.86	2,223,984.68	555,996.17
其他	15,584,852.56	3,896,213.14	15,604,179.60	3,901,044.90
合计	874,310,257.99	218,577,564.50	889,874,958.72	222,468,739.68

(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	1,656,290,708.86	746,642,339.83
可抵扣亏损	1,980,095,136.00	1,382,734,388.31
合计	3,636,385,844.86	2,129,376,728.14

(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
2020年			
2021年	153,978,500.19	158,898,344.82	
2022年	193,680,551.12	194,008,135.96	
2023年	299,448,451.11	300,268,804.61	
2024年	724,805,742.02	729,559,102.92	
2025年	608,181,891.56		
合计	1,980,095,136.00	1,382,734,388.31	/

其他说明：

□适用 √不适用

21. 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
福州泰禾房地产开发有限公司	-	-	-	40,235,624.53	-	40,235,624.53

司						
其他	3,338,899.21	2,281,135.95	1,057,763.26	3,338,899.21	2,281,135.95	1,057,763.26
合计	3,338,899.21	2,281,135.95	1,057,763.26	43,574,523.74	2,281,135.95	41,293,387.79

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	500,763,889.00	
抵押借款		
保证借款	100,202,559.05	500,145,000.00
信用借款		
合计	600,966,448.05	500,145,000.00

(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		
银行承兑汇票	19,000,000.00	
合计	19,000,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 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	1,745,231,796.24	3,331,788,023.04
1 年至 2 年	1,006,243,241.91	940,642,342.30
2 年至 3 年	239,073,496.35	119,395,036.83
3 年以上	191,204,454.01	118,669,626.93
合计	3,181,752,988.51	4,510,495,029.10

(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
安徽华业建工集团有限公司	26,620,137.47	未到结算期
通州建总集团有限公司	20,041,659.03	未到结算期

南通四建集团有限公司	14,609,063.40	未到结算期
芜湖天宇建设有限公司	11,808,635.06	未到结算期
安徽丰利达建设有限公司	9,151,055.50	未到结算期
合计	82,230,550.46	/

其他说明：

适用 不适用

25、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房屋租赁费	9,894,405.97	16,435,323.57
合计	9,894,405.97	16,435,323.57

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

26、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	20,566,815,427.10	22,994,982,437.31
一级土地开发款	1,576,571,873.73	1,043,675,263.40
物业款	36,597,066.42	44,969,124.01
其他	9,487,098.40	2,595,507.17
合计	22,189,471,465.65	24,086,222,331.89

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

合同负债账龄分析如下：

账龄	期末余额	
	金额	比例%
1 年以内	14,342,163,485.66	64.63
1 年至 2 年	7,348,827,259.19	33.12
2 年至 3 年	384,503,943.96	1.73
3 年以上	113,976,776.84	0.51
合计	22,189,471,465.65	100.00

预收售楼款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
信达南星	303,669,031.49	5,313,749,203.41	已竣工	100%
公园里	4,180,238,408.37	3,558,826,066.29	一期已竣工，二期及三期2020年，四期2021年	98%
东方禾苑	2,260,437,339.98	1,890,539,767.76	2020年	98%
翡翠公馆	2,959,319,555.63	1,674,776,150.17	2022年	78%
上郡二期	68,284,525.50	1,432,379,559.60	已竣工	98%
翰林兰庭二期	194,589,463.93	1,062,209,491.94	已竣工	98%
银海御湖	892,904,987.02	825,883,586.54	一期已竣工，二期2020年	98%
秀山信达城	1,138,992,846.79	807,212,614.64	一期二期已竣工，三期2020年、四期2021年	97%
翡丽世家	914,637,677.45	642,469,395.93	2020年	48%
海上传奇	89,615,689.87	599,287,457.87	一期二期三期已竣工，四期2020年	100%
金地蓝庭	932,035,379.27	514,740,215.31	2021年	47%
铜陵东方蓝海	401,129,230.43	469,773,582.82	2020年	76%
东方樾府	240,009,206.91	413,066,888.31	已竣工	76%
宝山顾村	687,710,530.04	412,263,263.25	2020年	39%
信达天御	885,314,662.05	375,462,007.68	S1-18 乐活公寓 2020年；S1-16 香颂公馆：2022年	89%
庐阳府香颂公馆	571,398,640.86	356,227,368.40	2020年	80%
溪岸观邸	585,138,650.77	297,779,131.70	2020年	73%
东方龙城	210,512,191.52	286,642,095.49	已竣工	97%
六安东方蓝海	141,123,276.00	264,225,916.00	已竣工	97%
舜耕华府	340,583,510.91	239,297,214.02	一期已竣工，二期2020年	60%
芜湖东方蓝海	38,014,590.58	236,396,413.97	已竣工	96%
北京东方蓝海	70,324,110.00	223,773,942.45	已竣工	41%
公园郡一期	409,735,920.31	181,501,945.67	2021年	71%
庐阳府御源公馆	355,567,904.73	167,884,370.93	2021年	82%
信达国际	52,211,313.68	139,678,241.85	已竣工	73%
安徽东方蓝海	40,131,243.05	120,776,711.05	已竣工	100%
泰禾金尊府	92,685,108.26	89,339,566.95	2020年	-
龙泉广场	125,819,634.02	77,204,356.48	2020年	63%
东钱湖 07-7 地块二期项目	32,417,217.00	51,790,671.00	已竣工	100%
海天下	108,858,405.00	35,123,295.00	一期二期三期四期已竣工，五期2022年	100%

信达国际金融中心	17,352,259.00	38,777,664.00	已竣工	57%
信达蓝尊	69,262,359.10	30,995,054.10	已竣工	99%
滨江蓝庭一期	24,636,890.98	25,242,476.13	已竣工	95%
银杏广场	31,615,387.22	21,981,184.15	2022 年	8%
信达雅山新天地	20,058,340.38	20,107,306.18	已竣工	99%
金领时代	18,067,326.16	18,020,326.16	已竣工	100%
家天下北郡	16,625,553.94	17,476,429.42	已竣工	99%
东祥府	3,805,281.92	13,333,144.09	已竣工	100%
逸品南山	10,900,911.49	8,518,219.19	2020 年	14%
信达银郡二期	54,479,384.00	8,250,594.00	已竣工	90%
居仁村	7,228,723.00	7,228,723.00	已竣工	100%
格兰春晨	4,275,212.00	3,100,029.00	已竣工	95%
馥邦天下	3,745,023.75	2,879,023.75	已竣工	100%
香格里二期	5,464,747.80	2,744,747.80	已竣工	100%
罗泾信达蓝庭	129,000.74	2,488,420.74	已竣工	100%
洞山新村	2,045,021.11	2,045,021.11	已竣工	100%
西山银杏	1,180,283.00	1,842,283.00	已竣工	96%
水岸茗都	545,500.00	1,809,000.00	已竣工	100%
格兰郡庭	32,298,303.00	1,483,202.00	已竣工	98%
香格里三期	-	1,234,291.36	已竣工	100%
珑桂蓝府	5,211,792.10	1,117,464.00	2021 年	11%
信达银杏尚郡	353,206.00	861,006.00	已竣工	100%
白马商业广场	651,477.00	651,477.00	已竣工	73%
千禧银杏苑	107,543.90	576,600.00	已竣工	100%
家天下花园	2,361,661.89	480,535.73	已竣工	100%
碧荷庭	144,500.00	291,366.02	已竣工	100%
听泉山园	413,834.19	283,658.00	已竣工	100%
新城国际项目	220,155.00	220,155.00	已竣工	95%
信达·蓝湖郡	250,000.00	220,000.00	已竣工	90%
银杏苑	171,000.00	172,000.00	已竣工	100%
蓝庭府邸	10,549,028.80	107,543.90	已竣工	94%
香格里一期	58,000.00	58,000.00	已竣工	100%
山水居	50,000.00	50,000.00	已竣工	100%
信达外滩府	50,000.00	40,000.00	已竣工	100%
格兰星辰	2,076,673.00	15,000.00	已竣工	100%
黄河街 27 院	3,715,000.00	-	已竣工	56%
君望里	171,201,947.00	-	2021 年	22%
公园郡二期	137,874,315.19	-	2023 年	71%
杭州东莱府	580,636,883.02	-	2021 年	81%
绿茵里	3,592,650.00	-	已竣工	100%
合计	20,566,815,427.10	22,994,982,437.31		

账龄超过 1 年的重要合同负债：

单位：元 币种：人民币

房产项目名称	期末余额	未结转原因	账龄
--------	------	-------	----

公园里	2,313,210,755.00	尚未交付	1-2年
秀山信达城	965,542,948.37	尚未交付	1-2年
铜陵一级土地开发款	913,415,263.40	尚未结算	1-2年
东方禾苑	774,304,934.17	尚未交付	1-2年
翡翠公馆	770,049,640.12	尚未交付	1-2年
合计	5,736,523,541.06		

27、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	836,243,995.91	289,671,918.13	372,833,382.25	753,082,531.79
二、离职后福利-设定提存计划	9,946,214.89	12,358,657.90	11,546,298.75	10,758,574.04
三、辞退福利	1,273,863.00	2,473,835.70	2,542,051.90	1,205,646.80
合计	847,464,073.80	304,504,411.73	386,921,732.90	765,046,752.63

(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	735,490,571.12	249,030,882.67	326,669,306.83	657,852,146.96
二、职工福利费	-	9,144,508.71	8,766,689.91	377,818.80
三、社会保险费	178,646.56	9,725,308.62	9,613,713.38	290,241.80
其中：医疗保险费	163,927.38	9,463,629.78	9,356,974.99	270,582.17
工伤保险费	1,900.28	80,302.26	80,827.44	1,375.10
生育保险费	12,818.90	181,376.58	175,910.95	18,284.53
四、住房公积金	86,834.95	13,348,561.23	13,098,458.22	336,937.96
五、工会经费和职工教育经费	32,824,939.59	5,395,235.30	12,570,490.76	25,649,684.13
六、其他	67,663,003.69	3,027,421.60	2,114,723.15	68,575,702.14
合计	836,243,995.91	289,671,918.13	372,833,382.25	753,082,531.79

(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	2,205,908.75	5,735,158.78	5,722,698.75	2,218,368.78
2、失业保险费	24,525.74	-260,906.60	-434,387.29	198,006.43
3、企业年金缴费	7,715,780.40	6,884,405.72	6,257,987.29	8,342,198.83
合计	9,946,214.89	12,358,657.90	11,546,298.75	10,758,574.04

其他说明：

√适用 □不适用

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

28、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	117,373,262.90	336,013,486.50
企业所得税	159,729,340.04	697,697,559.39
个人所得税	1,130,594.14	5,259,121.88
城市维护建设税	20,306,415.17	18,128,347.15
土地增值税	2,209,403,652.84	2,168,497,341.70
教育费附加	15,485,374.30	13,832,367.49
土地使用税	2,300,559.59	11,529,131.74
房产税	2,877,269.32	7,343,799.22
印花税	81,465.64	583,017.45
水利建设基金	274,495.08	459,945.77
地方价格调节基金	96,163.77	96,163.77
其他	204,903.34	183,158.65
合计	2,529,263,496.13	3,259,623,440.71

29、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	8,463,840,651.91	6,335,432,683.37
合计	8,464,572,035.11	6,336,164,066.57

应付利息

□适用 √不适用

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
自然人	251,383.20	251,383.20
信达投资	480,000.00	480,000.00
合计	731,383.20	731,383.20

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	7,895,586,982.43	5,707,065,776.82
收取的押金、质保金	242,783,181.32	230,400,431.30
代扣代缴费用	95,743,527.83	184,873,723.68
其他	229,726,960.33	213,092,751.57
合计	8,463,840,651.91	6,335,432,683.37

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合肥万科置业有限公司	693,575,000.00	尚未到期
泰州华侨城有限公司	693,575,000.00	尚未到期
金地（集团）股份有限公司	188,928,197.60	尚未到期
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	20,000,000.00	尚未到期
合计	1,697,328,197.60	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	8,263,606,032.72	7,571,557,775.41
1 年内到期的应付债券	4,878,797,832.45	3,515,817,721.67
1 年内到期的长期应付款	1,408,368,720.18	2,045,025,939.57
1 年内到期的租赁负债	21,327,614.44	18,216,388.68
合计	14,572,100,199.79	13,150,617,825.33

31、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	26,414,177.42	17,068,881.93
抵押借款	4,582,900,000.00	2,901,219,882.51
保证借款	4,297,000,000.00	4,725,363,311.21
信用借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	9,906,314,177.42	8,643,652,075.65

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2020年6月30日，上述借款的年利率为4.45%至8.00%。

32、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非公开发行公司债券	4,896,244,929.90	4,893,946,239.32
中期票据	1,600,000,000.00	
公开发行公司债券		2,930,833,301.38
定向债务融资工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资产支持票据	753,000,000.00	810,000,000.00
债权融资计划	2,354,268,125.50	2,056,829,629.33
合计	11,603,513,055.40	12,691,609,170.03

(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
15 信达地产 MTN001	100.00	2015 年 6 月 5 日	5 年	1,500,000,000.00	1,547,928,298.48		39,071,701.52		1,587,000,000.00	
15 信达地产 MTN002	100.00	2015 年 8 月 26 日	5 年	1,400,000,000.00	1,428,540,770.19		36,961,182.69			1,465,501,952.88
15 信达地产 MTN003	100.00	2015 年 12 月 15 日	5 年	100,000,000.00	102,009,792.37		1,834,088.37			103,843,880.74
16 信地 01	100.00	2016 年 3 月 1 日	5 年	2,500,000,000.00	2,589,098,805.79		64,624,380.02	1,111,235.51	131,439,417.00	2,523,395,004.32
16 信地 02	100.00	2016 年 3 月 15 日	5 年	500,000,000.00	471,040,719.50		11,499,633.28	222,265.96	23,153,898.00	459,608,720.74
18 信达地产 PPN001	100.00	2018 年 12 月 14 日	3 年	1,000,000,000.00	1,002,801,095.89		28,322,191.77			1,031,123,287.66
18 信达地产 PPN002	100.00	2018 年 12 月 25 日	3 年	1,000,000,000.00	1,001,144,931.51		29,768,219.18			1,030,913,150.69
19 信达地产 ABN001	100.00	2019 年 1 月 21 日	3 年	950,000,000.00	909,218,066.30		24,500,939.18		79,218,066.30	854,500,939.18
19 信地 01	100.00	2019 年 1 月 22 日	3 年	1,500,000,000.00	1,576,256,913.92		41,136,986.29	703,680.78	82,500,000.00	1,535,597,580.99
19 信地 02	100.00	2019 年 5 月 21 日	3 年	2,700,000,000.00	2,779,362,134.92		66,677,424.64	1,266,625.42	134,460,000.00	2,712,846,184.98
19 信地 03	100.00	2019 年 7 月 26 日	3 年	700,000,000.00	718,233,217.88		12,778,356.17	328,384.38		731,339,958.43
19 京信达地产 ZR001	100.00	2019 年 11 月 8 日	3 年	1,300,000,000.00	1,301,881,170.85		44,348,966.14	4,372,253.81		1,350,602,390.80
19 京信达地产 ZR002	100.00	2019 年 11 月 28 日	2 年	400,000,000.00	398,512,020.13		12,286,037.69	1,066,242.36	20,332,240.44	391,532,059.74
19 京信达地产 ZR003	100.00	2019 年 12 月 26 日	3 年	381,000,000.00	381,398,953.97		12,068,357.67		12,134,850.00	381,332,461.64
20 京信达地产 ZR001		2020 年 4 月 13 日	3 年	300,000,000.00		300,000,000.00	3,882,904.11			303,882,904.11

20 信达地产 MTN001		2020年5月21日	3年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	6,290,410.95			1,606,290,410.95
减：一年内 到期的非流 动负债					-3,515,817,721.67					-4,878,797,832.45
合计	/	/	/	17,831,000,000.00	12,691,609,170.03	1,900,000,000.00	436,051,779.67	9,070,688.22	2,070,238,471.74	11,603,513,055.40

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债原值	72,311,609.99	86,864,068.50
减：未确认融资费用	-6,582,759.34	-10,178,333.37
减：一年内到期的租赁负债	-21,327,614.44	-18,216,388.68
合计	44,401,236.21	58,469,346.45

34、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,301,200,466.55	1,140,731,892.40
专项应付款	26,150,000.00	26,150,000.00
合计	1,327,350,466.55	1,166,881,892.40

长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	1,142,483,649.45	781,830,584.32
福州泰禾丽创置业有限公司	158,716,817.10	358,901,308.08
合计	1,301,200,466.55	1,140,731,892.40

专项应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

35、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	5,089,097.00	5,823,303.50	
其他	43,303,482.20	51,099,000.00	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%的预计负债等。
合计	48,392,579.20	56,922,303.50	/

36、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00			207,670,980.00	
车位租金收入	98,266,593.30			98,266,593.30	
合计	305,937,573.30			305,937,573.30	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

37、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

38、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,278,092,166.36			8,278,092,166.36
其他资本公积	30,244,501.54			30,244,501.54
合计	8,308,336,667.90			8,308,336,667.90

39、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	10,709,635,779.24	8,736,446,978.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	10,709,635,779.24	8,736,446,978.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	905,346,121.94	2,315,414,232.30
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	285,187,859.50	342,225,431.40
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	11,329,794,041.68	10,709,635,779.24

调整期初未分配利润明细：

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

40、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,821,099,143.47	6,491,307,774.30	5,183,199,999.36	3,424,347,492.91
其他业务	403,875,673.46	103,145,417.62	246,516,243.50	37,725,970.27
合计	10,224,974,816.93	6,594,453,191.92	5,429,716,242.86	3,462,073,463.18

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明√适用 不适用**销售商品合同**

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

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

41、税金及附加√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	81,943.24	687.67
城市维护建设税	30,125,865.38	21,318,049.43
教育费附加	22,426,603.75	15,265,835.82
土地增值税	740,555,957.79	426,767,151.98
其他	21,143,974.09	31,710,392.65
合计	814,334,344.25	495,062,117.55

42、销售费用√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	11,382,400.96	4,130,174.38
办公费	13,691,602.08	15,292,018.74
展览费	31,202.38	1,824,292.25
广告宣传费	21,371,083.38	30,312,907.61
策划费	19,361,041.51	15,864,511.01
中介费	121,061,372.07	39,183,749.30
其他费用	4,971,757.77	6,356,564.83
合计	191,870,460.15	112,964,218.12

43、管理费用√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	245,303,771.78	253,076,279.96
办公费	25,421,433.73	31,347,682.41
董事会费	494,261.97	726,407.56
差旅费	3,104,999.72	7,186,762.01

业务招待费	6,749,694.45	8,763,996.84
咨询费	44,920,909.01	15,608,797.52
公务交通费	8,201,844.37	6,234,201.54
审计费	533,326.42	2,699,709.42
摊提费	25,480,298.23	15,766,251.01
其他费用	10,578,167.89	5,338,034.96
合计	370,788,707.57	346,748,123.23

44、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	2,161,536.25	1,549,032.94
其他	55,757.00	64,567.70
合计	2,217,293.25	1,613,600.640

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	583,156,968.70	507,760,627.09
利息收入	-88,773,154.18	-80,121,008.97
手续费及其他	2,969,085.52	1,162,640.71
合计	497,352,900.04	428,802,258.83

46、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政扶持		220,000.00
税收补助	1,192,348.75	109,445.15
失业稳岗补贴	912,100.90	624,000.94
电梯综合保险奖励	55,000.00	91,850.00
防疫补贴	1,176,694.50	
其他	290,166.00	181,745.00
合计	3,626,310.15	1,227,041.09

47、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	261,243,186.41	137,831,511.65
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	14,940,224.86	44,982,575.69
处置交易性金融资产取得的投资收益		
理财产品投资收益	24,338,996.13	47,308,912.31

其他	865,712.80	1,968,048.95
合计	301,388,120.20	232,091,048.60

48、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-147,595,821.95	17,704,529.21
合计	-147,595,821.95	17,704,529.21

49、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	2,620,523.09	1,572,999.67
应收账款坏账损失	995,474.82	813,158.47
合计	3,615,997.91	2,386,158.14

50、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-27,916,514.01	
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、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-27,916,514.01	

51、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	105,808.68	30,781.32

资产处置损失		-1,732.03
合计	105,808.68	29,049.29

其他说明：

适用 不适用**52、营业外收入**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	4,848,911.85	2,767,055.89	4,848,911.85
罚款净收入	1,035,194.99	723,141.29	1,035,194.99
违约金收入	881,009.04	1,354,253.88	881,009.04
无法支付的款项	3,444,522.50	5,468.53	3,444,522.50
其他	143,794.52	378,077.36	143,794.52
合计	10,353,432.90	5,227,996.95	10,353,432.90

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持款及财政补贴	4,570,676.85	2,616,000.00	与收益相关
物业发展资金	196,000.00		与收益相关
纳税奖励		140,383.89	
稳岗补贴	55,620.00		与收益相关
其他	26,615.00	10,672.00	与收益相关

其他说明：

适用 不适用**53、营业外支出**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,000,000.00		2,000,000.00
赔偿金违约金	662,618.72	1,643,632.67	662,618.72
罚款支出	31,647.08		31,647.08
其他	67,473.54	25,158.55	67,473.54
合计	2,761,739.34	1,668,791.22	2,761,739.34

54、所得税费用**(1) 所得税费用表**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

当期所得税费用	619,467,866.43	440,587,202.52
递延所得税费用	165,288,642.37	-111,708,291.22
以前年度调整		-2,507,799.15
合计	784,756,508.80	326,371,112.15

(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	1,894,773,514.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	473,693,378.57
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	2,406,781.50
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,340,814.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,705,285.97
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	379,457,565.15
权益法核算的投资收益	-65,310,796.61
其他	-4,125,948.63
所得税费用	784,756,508.80

其他说明:

□适用 √不适用

55、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	88,773,154.18	80,121,008.97
收到的保证金及往来款等	3,277,265,538.97	1,561,009,109.26
合计	3,366,038,693.15	1,641,130,118.23

(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
管理费用、销售费用	301,592,654.63	378,168,288.60
支付的保证金及往来款等	1,381,844,207.32	3,006,384,533.74
合计	1,683,436,861.95	3,384,552,822.34

(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	1,330,265,223.84	311,391,920.79

合计	1,330,265,223.84	311,391,920.79
----	------------------	----------------

(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	1,606,976,491.14	1,480,909,516.07
合计	1,606,976,491.14	1,480,909,516.07

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	1,100,000,000.00	213,500,000.00
合计	1,100,000,000.00	213,500,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	500,000,000.00	113,500,000.00
合计	500,000,000.00	113,500,000.00

56、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,110,017,005.49	513,078,381.22
加：资产减值准备	27,916,514.01	
信用减值损失	-3,615,997.91	-2,386,158.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,722,542.78	9,102,488.60
使用权资产摊销	9,671,351.34	4,862,183.98
无形资产摊销	3,553,579.72	926,502.81
长期待摊费用摊销	2,352,973.04	3,386,823.75
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）	-105,808.68	-29,049.29
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	147,595,821.95	-17,704,529.21
财务费用（收益以“-”号填列）	583,156,968.70	507,760,627.09
投资损失（收益以“-”号填列）	-301,388,120.20	-232,091,048.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	169,179,817.55	-53,253,261.69
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,891,175.18	-58,455,029.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,656,047,257.29	-1,224,111,406.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	143,688,321.12	-552,767,371.39

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,058,538,713.93	1,234,663,030.83
其他	41,003,466.35	35,185,474.20
经营活动产生的现金流量净额	2,535,365,803.44	168,167,657.78
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	17,571,966,571.22	15,397,883,077.79
减：现金的期初余额	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98
现金及现金等价物净增加额	3,386,558,172.01	-3,831,827,511.19

(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	17,571,966,571.22	14,185,408,399.21
其中：库存现金	60,162.29	162,105.20
可随时用于支付的银行存款	17,571,906,408.93	14,185,246,294.01
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	17,571,966,571.22	14,185,408,399.21
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

57、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

58、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	272,569,547.39	提供按揭担保的保证金等
应收账款	3,055,798.76	用于质押取得贷款
存货	21,182,815,372.75	用于抵押取得贷款
固定资产	198,500,175.82	用于抵押取得贷款
投资性房地产	1,345,118,253.71	用于抵押取得贷款

长期股权投资	1,691,962,985.42	用于质押取得贷款
合计	24,694,022,133.85	/

59、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
失业稳岗补贴	912,100.90	其他收益	912,100.90
税收补助	1,192,348.75	其他收益	1,192,348.75
防疫补贴	1,176,694.50	其他收益	1,176,694.50
其他	345,166.00	其他收益	345,166.00
财政扶持款及财政补贴	4,570,676.85	营业外收入	4,570,676.85
物业发展资金	196,000.00	营业外收入	196,000.00
稳岗补贴	55,620.00	营业外收入	55,620.00
其他	26,615.00	营业外收入	26,615.00

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

60、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

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

报告期内，本集团之子公司上海宝山信达银泰房地产有限公司、宁波保税区中建资产经营有限公司、嘉兴市建银物业管理有限责任公司注销关闭。

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长淮信达地产有限公司	安徽省	淮南市	房地产	100		企业合并取得
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100		反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100		反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100		反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100		反向购买取得
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100		设立或投资
广东信达地产有限公司	广州市	广州市	房地产	100		设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100		设立或投资
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100		设立或投资
北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100		设立或投资
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100		反向购买取得
海南信达置业有限公司	海口市	海口市	房地产	100		反向购买取得
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	投资	68.22		设立或投资
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78		设立或投资

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

①报告期末, 本公司直接及通过上海坤瓴投资有限公司间接持有上海泰瓴置业有限公司股权比例合计 91.00%, 合作方福州泰禾房地产开发有限公司持股比例 9.00%。根据双方合作协议及上海泰瓴置业有限公司章程, 上海泰瓴置业有限公司由本公司与福州泰禾房地产开发有限公司共同控制, 作为本公司合营企业对外披露。

②报告期末, 本公司持有广州启创置业有限公司股权比例 60.00%, 合作方广州金茂置业有限公司持股比例 40.00%。根据双方合作协议及广州启创置业有限公司章程, 广州启创置业有限公司由本公司与广州金茂置业有限公司共同控制, 作为本公司合营企业对外披露。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

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

其他说明:

上表所列子公司为本集团直接控制的二级子公司。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数 股东 持股 比例 (%)	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东权益 余额
绍兴信达建设开发有限公司	33.50	249,762.50		139,683,321.86
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10.00	-21,426,931.93		25,107,688.68
宁波坤安投资有限公司	25.00	2.46		19,990,812.53
杭州信达地产有限公司	20.00	148,222,502.89		173,236,903.62
芜湖万科信达房地产有限公司	49.00	59,992,750.40	122,919,285.96	133,492,750.40
安徽信万华房地产开发有限公司	50.00	-3,972,847.72		131,213,812.40
合肥中环融城置业有限公司	30.00	-1,279,688.85		40,026,571.25
合肥中环亿城置业有限公司	30.00	-1,226,609.27		28,961,902.00
青岛坤泰置业有限公司	40.00	-2,512,547.77		10,035,585.69
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00	-7,530,323.43		-143,681,598.59
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00	768,775.65		45,994,677.77
合肥环美房地产发展有限公司	18.00	-1,492,268.21		41,100,422.39
合肥家天下置业有限公司	18.63	-284,469.63		37,171,486.58
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00	11,984,884.91		181,703,787.25
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00	-8,730,650.44		-16,503,120.04
淮矿万振置业有限责任公司	40.00	1,955,131.43	12,000,000.00	50,026,483.10
淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	40.00	16,010,899.55		-9,578,195.79
嘉兴市秀湖置业有限公司	18.00	-379,526.65		15,155,041.86
马鞍山信安企业管理有限责任公司	20.00	-1,335,393.59		-3,354,445.52
天津信和立川置业有限公司	20.00	-1,622,229.25		4,256,545.62
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35.00	17,252,201.68		52,654,089.63
淮矿安徽物业服务有限责任公司	40.00	27,458.82		3,254,969.68

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：亿元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
芜湖东方蓝海置业有限公司	13.19	0.02	13.21	9.28	-	9.28	13.10	0.02	13.12	9.67	-	9.67
杭州信达地产有限	12.31	2.11	14.42	4.76	-	4.76	59.40	0.15	59.55	57.31	-	57.31

公司												
绍兴信达建设开发有限公司	7.92	0.0002	7.92	3.52	-	3.52	7.13	0.001	7.13	2.96	-	2.96

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芜湖东方蓝海置业有限公司	1.33	0.47	0.47	-0.20	3.13	0.57	0.57	-0.02
杭州信达地产有限公司	50.37	7.41	7.41	-1.75	0.10	0.68	0.68	-3.34
绍兴信达建设开发有限公司	1.13	0.24	0.24	1.58	0.84	0.16	0.16	0.58

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50		权益法
广州启创置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	60		权益法
宁波融创东新置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	50		权益法
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发	40.7		权益法

沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	50		权益法
-----------------	-----	-----	-------	----	--	-----

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	宁波融创东新置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	合肥瑞钰置业有限公司
流动资产	222.44	64.65	9.25	185.60	76.25	20.50
非流动资产	4.00	0.02	0.001	3.27	0.02	0.003
资产合计	226.44	64.67	9.25	188.87	76.27	20.50
流动负债	142.07	51.61	3.14	116.38	23.92	6.50
非流动负债	75.29			63.34	42.75	9.10
负债合计	217.36	51.61	3.14	179.72	66.67	15.60
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	9.08	13.06	6.11	9.15	9.60	4.90
按持股比例计算的净资产份额	4.54	7.84	3.06	4.58	5.76	2.45
调整事项	-1.27	0.20	0.10	-1.27	0.20	-0.13
对合营企业权益投资的账面价值	3.27	8.04	3.16	3.31	5.96	2.32
营业收入		16.21	25.64	-	-	
净利润	-0.08	3.48	3.54	0.02	-0.01	
综合收益总额	-0.08	3.48	3.54	0.02	-0.01	
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:亿元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
流动资产	10.89	36.58	13.47	32.60
非流动资产	0.003	0.26	0.04	0.22
资产合计	10.89	36.84	13.51	32.82
流动负债	7.34	33.73	10.34	28.55
非流动负债	-		-	-
负债合计	7.34	33.73	10.34	28.55

少数股东权益	-			
归属于母公司股东权益	3.55	3.11	3.17	4.27
按持股比例计算的净资产份额	1.44	1.56	1.29	2.14
调整事项	0.03	1.27	0.20	0.81
对联营企业权益投资的账面价值	1.47	2.83	1.49	2.95
营业收入	3.74	0.48	-	4.38
净利润	0.38	-0.12	-0.02	0.88
综合收益总额	0.38	-0.12	-0.02	0.88
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(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：亿元 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	6.16	5.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-0.48	1.61
--综合收益总额	-0.48	1.61
联营企业：		
投资账面价值合计	6.52	6.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-0.08	-0.71
--综合收益总额	-0.08	-0.71

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

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

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

单位：亿元

设立或投资	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	26.80	26.80	31.68	31.68
其他非流动金融资产	8.46	8.46	5.04	5.04
合营公司之权益	1.55	1.55	1.69	1.69
合计	36.81	36.81	38.41	38.41

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 0.13 亿元；上年同期从未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 0.45 亿元。

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

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

信用风险

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

由于货币资金、应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些

金融工具信用风险较低。

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

本集团按照标准信用条款向客户销售商品，同时向某些主要客户购买其他商品。

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

前瞻性信息

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

流动性风险

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

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

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。

汇率风险

由于本集团无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:万元 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		88,260.00	416,966.69	505,226.69
(一) 交易性金融资产		88,260.00	416,966.69	505,226.69
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		88,260.00	416,966.69	505,226.69
(1) 债务工具投资			415,471.93	415,471.93
(2) 权益工具投资			1,494.76	1,494.76
(3) 衍生金融资产		88,260.00		88,260.00
持续以公允价值计量的资产总额		88,260.00	416,966.69	505,226.69

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

有关公允价值计量会计政策信息详见会计政策五。

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	55.45	55.45

企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司详见附注九、1“在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、12“长期股权投资”，及附注九、3“在合营企业或联营企业中的权益”。

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

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司	同受最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
浙江新永信投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
金地（集团）股份有限公司	重要子公司的少数股东
合肥万科企业有限公司	重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
淮南矿业（集团）有限责任公司（注1）	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司（注1）	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司（注1）	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司	其他关联方

其他说明

注1：持有上市公司5%以上股份的法人及一致行动人。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
幸福人寿保险股份有限公司	保险费	1,101,797.70	676,463.48
信达证券股份有限公司	财务顾问费	0.00	5,535,824.53
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销	0.00	5,300,943.39
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	460,884.84	45,871.56
北京未来创客科技有限责任公司	招商服务费	2,298,359.51	1,136,087.78

安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费	18,932,902.99	10,314,885.75
淮南矿业(集团)有限责任公司	电费	246,225.45	0.00
中国金谷国际信托有限责任公司	信托业保障基金	540,003.75	0.00

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
芜湖信丰投资中心(有限公司)	监管费	1,061,320.74	2,146,226.42
中国信达资产管理股份有限公司	委托管理费	13,427,187.26	10,648,941.39
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务费	943,396.22	1,650,000.00
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	198,113.21	3,673,107.50
信达投资有限公司	咨询费	0.00	353,773.59
信达投资有限公司	监管费	3,072,499.37	2,264,150.94
淮矿经济技术咨询服务有限责任公司	服务费	0.00	26,380.00
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业服务费	76,981.13	261,829.84
中国金谷国际信托有限责任公司	监管费	713,277.13	0.00
芜湖保信房地产开发有限公司	监管费	15,201,679.25	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	6,790,260.62	5,725,080.77
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	2,370,723.05	2,427,892.52
淮南东华实业(集团)有限责任公司	商业地产	164,515.60	163,020.00
安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	303,877.16	821,221.82

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	24,600.00	24,600.00

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	175,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	是
武汉中城长信置业有限公司	735,000,000.00	2019年10月25日	2021年8月2日	否
杭州信达奥体置业有限公司	1,000,000,000.00	2019年9月11日	2020年9月10日	否
杭州信达奥体置业有限公司	207,000,000.00	2019年11月26日	2020年11月26日	否
杭州信达奥体置业有限公司	243,000,000.00	2019年10月31日	2021年10月30日	否
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2019年11月15日	2021年11月14日	否
杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	2020年1月17日	2023年1月17日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注1）	24,800,000.00	2019年4月26日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注2）	29,800,000.00	2019年5月20日	2022年4月20日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注3）	34,800,000.00	2019年6月26日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注4）	24,800,000.00	2019年7月24日	2022年4月24日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注5）	34,800,000.00	2019年7月31日	2022年3月31日	否
合肥宇信龙置业有限公司	70,000,000.00	2019年4月29日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	100,000,000.00	2019年5月16日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	18,000,000.00	2019年5月28日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	12,000,000.00	2019年5月30日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	105,000,000.00	2019年6月28日	2022年4月26日	否

公司				
合肥宇信龙置业有限公司	70,000,000.00	2019年7月23日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	45,000,000.00	2020年6月17日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	30,000,000.00	2020年6月28日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司(注6)	45,000,000.00	2019年4月30日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	20,000,000.00	2019年5月31日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	20,000,000.00	2019年6月1日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	68,500,000.00	2019年7月10日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	100,000,000.00	2019年12月25日	2022年4月26日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2020年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2021年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2021年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019年9月18日	2022年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	255,000,000.00	2019年9月18日	2022年9月16日	否
合肥瑞钰置业有限公司	3,000,000.00	2019年11月28日	2022年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	3,000,000.00	2019年11月28日	2021年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	3,000,000.00	2019年11月28日	2021年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	3,000,000.00	2019年11月28日	2022年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	18,000,000.00	2019年11月28日	2022年9月16日	否
合肥瑞钰置业有限公司	4,000,000.00	2020年1月17日	2020年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	4,000,000.00	2020年1月17日	2021年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	4,000,000.00	2020年1月17日	2021年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	4,000,000.00	2020年1月17日	2022年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	24,000,000.00	2020年1月17日	2022年9月16日	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年4月23日	2020年9月18日	否

合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年4月23日	2021年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年4月23日	2021年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年4月23日	2022年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	30,000,000.00	2020年4月23日	2022年9月16日	否
合肥瑞钰置业有限公司	10,000,000.00	2020年5月14日	2020年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	10,000,000.00	2020年5月14日	2021年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	10,000,000.00	2020年5月14日	2021年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	10,000,000.00	2020年5月14日	2022年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	60,000,000.00	2020年5月14日	2022年9月16日	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年6月22日	2020年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年6月22日	2021年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年6月22日	2021年9月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年6月22日	2022年3月18日	否
合肥瑞钰置业有限公司	30,000,000.00	2020年6月22日	2022年9月16日	否
广州启创置业有限公司(注7)	225,000,000.00	2017年3月31日	2020年9月8日	否
广州启创置业有限公司	5,292,639.65	2019年10月28日	2020年10月28日	否
广州启创置业有限公司	26,107,920.00	2019年11月28日	2020年11月28日	否
广州启创置业有限公司	5,617,260.00	2019年12月20日	2020年12月20日	否
广州启创置业有限公司	30,136,740.00	2019年12月27日	2020年12月27日	否
广州启创置业有限公司	58,699,200.00	2020年1月10日	2021年1月10日	否
广州启创置业有限公司	5,357,820.00	2020年1月17日	2021年1月25日	否
广州启创置业有限公司	12,994,380.00	2020年4月29日	2021年4月21日	否
广州启创置业有限公司	11,546,460.00	2020年5月28日	2021年5月28日	否
广州启创置业有限公司	22,696,200.00	2020年6月29日	2021年6月29日	否
上海泰瓴置业有限公司	218,400,000.00	2020年6月30日	2021年6月28日	否

司				
上海泰瓴置业有限公司	163,800,000.00	2020年6月30日	2021年12月28日	否
上海泰瓴置业有限公司	709,800,000.00	2020年6月30日	2022年6月28日	否

注1：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币24,600,000.00元。

注2：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币29,600,000.00元。

注3：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币34,600,000.00元。

注4：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币24,600,000.00元。

注5：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币34,600,000.00元。

注6：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币44,500,000.00元。

注7：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币60,000,000.00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	1,100,000,000.00	2018年2月9日	2020年8月9日	否
信达投资有限公司	700,000,000.00	2019年1月25日	2020年8月9日	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2019年1月29日	2020年8月9日	否
信达投资有限公司	45,000,000.00	2019年7月2日	2021年7月1日	否
信达投资有限公司 (注1)	105,000,000.00	2019年1月31日	2021年1月30日	否
合肥新都会投资管理 有限公司	30,600,000.00	2017年6月21日	2020年4月26日	是
安徽万振房地产开发 有限责任公司(注2)	22,400,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	否
安徽万振房地产开发 有限责任公司	88,000,000.00	2019年11月15日	2021年11月14日	否
北京中盛富通投资有 限公司(注3)	433,650,000.00	2019年3月13日	2021年3月12日	否
芜湖金龙投资发展有 限公司	52,000,000.00	2019年8月30日	2020年12月21日	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2019年6月27日	2020年4月26日	是
信达投资有限公司 (注4)	210,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月1日	否
信达投资有限公司 (注5)	140,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月1日	否
信达投资有限公司	440,000,000.00	2015年12月28日	2020年12月27日	否
信达投资有限公司	482,000,000.00	2019年12月27日	2021年12月27日	否
信达投资有限公司	980,000,000.00	2020年3月27日	2023年3月27日	否
信达投资有限公司	1,100,000,000.00	2020年5月22日	2021年5月21日	否

注1：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币90,000,000.00元。

注2：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币22,200,000.00元。

注3：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币423,850,000.00元。

注4：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币180,000,000.00元。

注5：于2020年6月30日，该笔担保余额为人民币120,000,000.00元。

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
泰州华侨城有限公司	1,118,358,789.72	2018年1月2日	随借随还	期末余额6.94亿元
合肥万科企业有限公司	1,117,527,554.11	2018年1月2日	随借随还	期末余额6.94亿元
金地(集团)股份有限公司	276,928,197.60	2018年8月6日	2020年8月6日	期末余额1.89亿元
淮南矿业集团财务有限公司	56,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月24日	期末余额0.56亿元
淮南矿业集团财务有限公司	198,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	期末余额1.97亿元
淮南矿业集团财务有限公司	148,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	期末余额1.47亿元
南洋商业银行(中国)有限公司	17,068,881.93	2019年7月19日	2021年7月19日	
中国信达资产管理股份有限公司	284,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	期末余额0.80亿元
中国信达资产管理股份有限公司	470,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	期末余额3.70亿元
中国信达资产管理股份有限公司	20,000,000.00	2018年11月9日	2020年8月9日	
中国信达资产管理股份有限公司	208,642,863.98	2018年7月26日	2021年3月21日	期末余额0.09亿元
中国信达资产管理股份有限公司	64,724,473.20	2018年8月8日	2021年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	218,693,869.74	2018年8月8日	2020年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	328,040,804.61	2018年8月8日	2021年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	398,540,852.45	2018年8月8日	2021年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	3,271,200.00	2018年8月8日	2021年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	51,272,727.26	2018年9月14日	2021年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	705,000.00	2018年9月14日	2021年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	1,100,000,000.00	2020年5月22日	2021年5月21日	
天津市立川置业有限公司	1,000,000.00	2017年10月19日	随借随还	
天津市立川置业有限公司	3,000,000.00	2018年1月19日	随借随还	

司				
天津市立川置业有限公司	6,000,000.00	2018年4月17日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	2019年12月19日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	50,000,000.00	2019年12月20日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	75,000,000.00	2019年12月24日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	25,000,000.00	2019年12月26日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	250,000,000.00	2020年1月19日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	250,000,000.00	2020年1月20日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	150,000,000.00	2020年3月3日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2020年3月30日	随借随还	
杭州信达奥体置业有限公司	650,000,000.00	2020年6月30日	随借随还	
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	22,680,000.00	2018年9月18日	2020年9月17日	
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	90,131,621.40	2018年11月6日	2020年11月5日	
拆出				
武汉中城长信置业有限公司	736,859,325.59	2019年7月26日	2023年3月31日	期末余额 5.02 亿
武汉中城长信置业有限公司	58,800,000.00	2020年6月22日	2023年6月22日	
合肥瑞钰置业有限公司	122,333,949.00	2019年12月31日	随借随还	期末余额 0.10 亿元
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	84,529,397.02	2015年2月1日	无固定到期日	期末余额 0.74 亿元
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2017年5月16日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	11,000,000.00	2017年6月1日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	2018年1月2日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2018年2月9日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	272,744,410.83	2019年2月27日	2021年2月26日	
上海泰瓴置业有限公司	384,627,724.97	2019年5月30日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	35,372,275.03	2019年5月30日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	25,200,000.00	2019年6月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	254,800,000.00	2019年6月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	36,400,000.00	2019年8月6日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	3,600,000.00	2019年8月6日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	518,700,000.00	2019年8月29日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	51,300,000.00	2019年8月29日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	63,700,000.00	2019年10月24日	2021年5月14日	

上海泰瓴置业有限公司	6,300,000.00	2019年10月24日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	2,093,000,000.00	2019年11月28日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	207,000,000.00	2019年11月29日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	127,400,000.00	2019年12月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	12,600,000.00	2019年12月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	40,000,307.01	2020年1月3日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	3,956,074.32	2020年1月3日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	145,600,000.00	2020年1月15日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	14,400,000.00	2020年1月15日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	36,400,000.00	2020年3月25日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	3,600,000.00	2020年3月25日	2021年5月14日	
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	2018年7月27日	随借随还	
宁波广盛房地产有限公司	206,000,000.00	2018年5月24日	2020年7月26日	
宁波广盛房地产有限公司	80,000,000.00	2018年12月13日	随借随还	
宁波广盛房地产有限公司	104,250,000.00	2018年5月24日	随借随还	
宁波广盛房地产有限公司	40,000,000.00	2019年7月18日	随借随还	
宁波广盛房地产有限公司	39,500,000.00	2020年3月2日	随借随还	
合肥融创政新置业有限公司	772,039,472.50	2018年6月21日	随借随还	期末余额 7.42 亿
合肥融创西飞置业有限公司	213,527,256.45	2018年6月8日	随借随还	期末余额 1.94 亿元
合肥瑞钰置业有限公司	122,333,949.00	2019年7月3日	随借随还	期末余额 0.10 亿元
苏州金相房地产开发有限公司	5,000,000.00	2019年6月20日	2022年6月19日	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2019年8月26日	2022年8月25日	
苏州金相房地产开发有限公司	1,000,000.00	2019年9月26日	2022年9月25日	
苏州金相房地产开发有限公司	70,000,000.00	2019年10月17日	2022年10月16日	
苏州金相房地产开发有限公司	18,500,000.00	2019年12月19日	2022年12月18日	
苏州金相房地产开发有限公司	15,000,000.00	2020年1月14日	2023年1月13日	
苏州金相房地产开发有限公司	4,000,000.00	2020年5月22日	2023年5月21日	
苏州金相房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020年6月17日	2023年6月16日	
海南幸福城投资有限公司	26,470,000.00	2017年12月1日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	23,645,000.00	2018年1月15日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公	4,000,000.00	2019年4月3日	无固定到期日	

司				
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019年9月25日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019年12月30日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	75,573,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018年7月30日	无固定到期日	

(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	659.56	525.63

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
资金拆入利息				
宁波达泰投资和或企业（有限合伙）	拆借利息	协议定价	0.00	109,620,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	98,888,771.06	127,206,409.85
上海东方蓝海置业有限公司	拆借利息	协议定价	0.00	26,693,333.33
淮南矿业集团财务有限公司	拆借利息	协议定价	4,153,525.49	12,705,747.85
金地(集团)股份有限公司	拆借利息	协议定价	14,172,633.51	11,742,092.14
南洋商业银行(中国)有限公司	拆借利息	协议定价	856,673.05	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆借利息	协议定价	0.00	241,335.62
杭州信达奥体置业有限公司	拆借利息	协议定价	54,493,819.47	
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	拆借利息	协议定价	1,185,810.91	3,833,453.80
合肥万科置业有限公司	拆借利息	协议定价		37,249,028.08
泰州华侨城有限公司	拆借利息	协议定价		37,249,028.08
资金拆出利息				
杭州信达奥体置业有限公司	拆借利息	协议定价		17,075,471.70
上海泰瓴置业有限公司	拆借利息	协议定价	223,461,841.75	29,110,479.03
上海禾矜房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价		2,928,721.17
上海兴闳房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价		5,270,859.60

司				
合肥融创政新置业有限公司	拆借利息	协议定价	32,119,745.09	33,246,929.77
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价		321,132.15
宁波广盛房地产有限公司	拆借利息	协议定价	582,180.03	20,361,314.20
合肥融创西飞置业有限公司	拆借利息	协议定价	0.00	8,376,652.08
金海湖新区和盛置业有限公司	拆借利息	协议定价	7,920,518.87	8,334,964.63
天津信和立川置业有限公司	拆借利息	协议定价	0.00	2,363,055.56
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	1,665,114.00	2,207,953.34
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆借利息	协议定价	0.00	2,145,205.48
合肥宇信龙置业有限公司	拆借利息	协议定价	0.00	9,950,167.77
武汉中城长信置业有限公司	拆借利息	协议定价	1,435,530.26	
合肥瑞钰置业有限公司	拆借利息	协议定价	9,258,269.77	
苏州金相房地产开发有限公司	拆借利息	协议定价	6,561,949.64	

其他关联方交易

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
南洋商业银行（中国）有限公司	理财收益	9,789,634.35	22,747,988.73
南洋商业银行（中国）有限公司	银行存款利息收入	3,558,813.48	6,395,273.68
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	0.00	834,110.71
淮南矿业集团财务有限公司	银行存款利息收入	208,671.44	580,777.93

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	中国金谷国际信托有限责任公司	0.00		115,000.00	
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	1,000,000.00		2,221,482.34	
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	105,598.70		105,598.70	
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	984,041.63		1,079,138.74	
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	970,221.62		1,187,075.44	
应收账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	0.00		182,230.85	
应收账款	宁波广盛房地产有限公司	0.00		5,465,801.04	
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	0.00		2,848,621.42	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	0.00		2,263,405.00	
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	30,250,000.00		30,250,000.00	
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有	2,000,000.00		2,000,000.00	

	限公司				
其他应收款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	0.00		26,231.56	
其他应收款	中国金谷国际信托有限责任公司	0.00		9,330,000.00	
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	0.00		437,279,441.96	
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	147,234,417.75		51,010.64	
其他应收款	合肥融创西飞置业有限公司	19,833,814.57			
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	0.00		80,740.80	
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	0.00		866,944.57	
一年内到期的非流动资产	宁波广盛房地产有限公司	469,750,000.00			
一年内到期的非流动资产	杭州滨江房产集团有限公司	212,466,027.39			
一年内到期的非流动资产	合肥瑞钰置业有限公司	17,101,945.06			
一年内到期的非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	4,892,813,289.29			
一年内到期的非流动资产	金海湖新区和盛置业有限公司			9,011,438.69	
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	889,273,890.25		885,226,960.48	
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	213,527,256.45		213,527,256.45	
其他流动资产	合肥瑞钰置业有限公司	14,774,813.63		272,619,084.53	
其他流动资产	合肥瑞钰置业有限公司	15,722,142.79			
其他流动资产	武汉中城长信置业有限公司	9,832,196.93		736,859,325.59	
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	0.00		212,466,027.39	
债权投资	上海泰瓴置业有限公司			4,411,987,355.63	
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	165,550,000.00		98,274,833.34	
债权投资	宁波广盛房地产有限公司			463,946,263.93	
债权投资	海南幸福城投资有限公司	160,461,287.23		160,459,926.13	
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	74,091,572.92		84,529,397.02	
债权投资	武汉中城长信置业有限公司	502,373,711.96			
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00		123,750,000.00	
债权投资	合肥瑞钰置业有限公司	9,833,949.00			
交易性金融资产	信达澳银基金管理有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
交易性金融资产	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	142,137,553.90		140,000,000.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	幸福人寿保险股份有限公司	0.00	1,187,523.00
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	0.00	1,283,709.00
合同负债	中国信达资产管理股份有限公司	51,823,106.30	51,823,106.30
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	428,321.10	428,713.10
应付账款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	4,400.00	1,482,433.90
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司		4,000,000.00
应付账款	上海信达汇融股权投资基金管理有 限公司		1,368,750.00
应付账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司		4,334,082.94
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司		209,230,000.00
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	212,500,000.00	250,000,000.00
其他应付款	上海国际信托有限公司	5,000,000.00	0.00
其他应付款	芜湖万科万东房地产有限公司		160,000.00
其他应付款	合肥万科企业有限公司		1,117,527,554.11
其他应付款	泰州华侨城有限公司		1,118,358,789.72
其他应付款	广州启创置业有限公司		1,248,000,000.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司		110,248,498.00
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司		320,896,374.61
其他应付款	沈阳德利置业有限公司		36,467,414.46
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00
其他应付款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	2,166,428.17	177,351.69
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	101,250,000.00
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司		2,000,000.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有 限公司		1,000,000.00
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	1,103,666,666.67	1,509,784.43
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	2,254,493,819.47	600,000,000.00
其他应付款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	112,811,621.40	124,064,429.88
其他应付款	天津市立川置业有限公司	10,000,000.00	11,484,583.33
其他应付款	金地(集团)股份有限公司	203,100,831.11	288,928,197.60
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
一年内到期的非 流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	404,416,344.21	1,277,137,479.59
一年内到期的非 流动负债	淮南矿业集团财务公司	400,082,939.61	14,658,753.63
长期借款	南洋商业银行(中国)有限公司	26,467,851.27	17,106,718.49
长期借款	淮南矿业集团财务公司		388,000,000.00
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	1,142,483,649.45	781,830,584.32
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	29,746,100.00	13,303,482.20

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

报告期期末存放在南洋商业银行（中国）股份有限公司资金 159,329.78 万元，存放在淮南矿业集团财务有限公司资金 4,652.96 万元。

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

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

(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、 销售退回**适用 不适用**4、 其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用

(1)公司于2020年7月10日发行“信达地产股份有限公司2020年度第二期债权融资计划”，规模3.19亿元，期限3年，票面利率4.68%。

(2)公司于2020年8月13日发行“信达地产股份有限公司2020年度第二期中期票据”，规模14.6亿元，期限3年，票面利率3.90%。

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用**(2). 未来适用法**适用 不适用**2、 债务重组**适用 不适用**3、 资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、 年金计划**适用 不适用

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

5、 终止经营适用 不适用**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**(2). 报告分部的财务信息**适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

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

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	634,835,000.00	1,077,500,000.00
其他应收款	768,018,332.79	2,058,967,747.19
合计	1,402,853,332.79	3,136,467,747.19

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	107,335,000.00	510,000,000.00
上海信达立人投资管理有限公司	310,000,000.00	310,000,000.00
上海信达银泰置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
新疆信达银通置业有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
台州信达置业有限公司		40,000,000.00
海南信达置业有限公司	33,000,000.00	33,000,000.00
青岛信达置业有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00
合计	634,835,000.00	1,077,500,000.00

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	218,296,584.78
1 至 2 年	-
2 至 3 年	484,721,748.01
3 年以上	65,000,000.00
合计	768,018,332.79

(8). 按款项性质分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
支付的押金保证金	8,897,070.00	9,453,100.00
应收往来款	755,721,748.01	2,047,221,748.01
其他	3,399,514.78	2,292,899.18
合计	768,018,332.79	2,058,967,747.19

(9). 坏账准备计提情况

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江信达地产有限公司	往来款	335,330,000.00	2-3年	43.66	
重庆信达星城置业有限公司	往来款	200,000,000.00	1年以内	26.04	
北京始于信投资管理有限公司	往来款	149,391,748.01	2-3年	19.45	
上海信达立人投资管理有限公司	往来款	35,000,000.00	3-4年	4.56	
信达(阜新)房地产开发有限公司	往来款	30,000,000.00	4-5年	3.91	
合计	/	749,721,748.01	/	97.62	

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,699,850,570.97		13,699,850,570.97	13,699,850,570.97		13,699,850,570.97
对联营、合营企业投资	1,741,022.50		1,741,022.50	1,040,748.89		1,040,748.89
合计	13,701,591,593.47		13,701,591,593.47	13,700,891,319.86		13,700,891,319.86

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
海南信达置业有限公司	385,052,588.17			385,052,588.17		
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90			625,884,263.90		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94			248,640,843.94		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31			849,276,856.31		
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57			772,572,302.57		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
青岛信达置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
信达重庆理想置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66			699,116,594.66		
广东信达地产有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业（有限合伙）	450,000,000.00			450,000,000.00		
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	395,000,000.00			395,000,000.00		

北京信达房地产开发有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00		
长淮信达地产有限公司	7,020,444,791.45			7,020,444,791.45		
合计	13,699,850,570.97			13,699,850,570.97		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
新疆广电传播电视网络有限公司	1,040,748.89			700,273.61						1,741,022.50
小计	1,040,748.89			700,273.61						1,741,022.50
合计	1,040,748.89			700,273.61						1,741,022.50

其他说明：

□适用 √不适用

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	540,698,467.36		247,822,161.67	
合计	540,698,467.36		247,822,161.67	

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	700,273.61	3,939,383.77
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	11,393,775.62	54,485,998.62
合计	12,094,049.23	58,425,382.39

5、其他

□适用 √不适用

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	105,808.68	
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）	8,475,222.00	主要为经营奖励金、政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	44,804,546.85	主要为向合营、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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-147,595,821.95	为交易性金融资产公允价值变动产生
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,742,781.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,338,996.13	为理财产品收益
所得税影响额	17,287,286.91	
合计	-49,841,179.67	

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	4.06	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.28	0.33	0.33

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2020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：2020年8月27日

修订信息

适用 不适用