信达地产股份有限公司

已审财务报表

2019年度

目 录

	页 次
审计报告	1 - 5
已审财务报表	
合并资产负债表	6 - 8
合并利润表	9
合并股东权益变动表	10 - 11
合并现金流量表	12 - 13
公司资产负债表	14 - 15
公司利润表	16
公司股东权益变动表	17 - 18
公司现金流量表	19 - 20
财务报表附注	21 - 183
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1

EY安永

Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话：+86 10 5815 3000
Fax 传真：+86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2020）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了信达地产股份有限公司的财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的信达地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货减值	
于2019年12月31日，信达地产股份有限公司及其子公司（“信达地产集团”）的存货账面价值约为人民币598亿元，计提的存货减值准备约为人民币8亿元。如财务报表附注三、10中所述，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。存货可变现净值的估计依据管理层的判断和估计，例如对售价以及预计完工成本的估计。该等估计受到对未来市场的看法以及对经济环境的判断的影响。管理层在进行售价的估计时，参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格。 财务报表附注三、10，附注三、31以及附注五、7。	我们的审计程序主要包括：1）从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；2）获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；3）对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行合理性分析；4）我们还对财务报表附注三、10，附注三、31以及附注五、7与存货减值有关的披露进行了检查。
合并范围	
于2019年12月31日，信达地产集团存在通过合作方式向被投资方的地产项目进行投资。管理层需要评估信达地产集团通过该等投资对被投资方是否具有控制，以此确认是否需要将其纳入合并范围。该等评估复杂并涉及重大判断。当管理层评估结果显示信达地产集团在被投资方中享有重大的可变回报且其拥有权力主导被投资方的相关活动以影响可变回报金额时，才合并该被投资方。 财务报表附注三、6，附注三、31，附注七、1以及附注七、4。	我们的审计程序主要包括：获取每一个被投资方的投资协议，了解该项目的投资背景（包括但不限于设立目的、投资项目、相关活动、决定其相关活动的机制、信达地产集团与其他投资方之间的关系等），评估信达地产集团享有的权利是否足够使其对该等被投资方的相关活动拥有权力，是否通过该等权力影响可变回报，以及可变回报是否重大。我们将执行上述审计程序后形成的结论与公司的判断进行对比，以确认合并范围是否正确。我们还对财务报表附注三、6，附注三、31，附注七、1以及附注七、4有关的披露进行了检查。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督信达地产股份有限公司的财务报告过程。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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

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

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吴德明
（项目合伙人）

中国注册会计师：李　娜

中国 北京

2020年3月30日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

信达地产股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日

人民币元

资产	附注五	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1	14, 477, 162, 366. 41	19, 547, 861, 559. 50
交易性金融资产	2	3, 867, 475, 499. 83	1, 825, 994, 831. 14
应收票据	3	24, 000, 000. 00	23, 587, 246. 22
应收账款	4	308, 503, 930. 21	286, 345, 668. 93
预付款项	5	86, 227, 179. 77	165, 685, 669. 82
其他应收款	6	1, 128, 205, 144. 98	1, 551, 380, 779. 43
存货	7	59, 838, 590, 114. 13	62, 533, 490, 220. 52
一年内到期的非流动资产	8	785, 899, 459. 56	204, 831, 624. 33
其他流动资产	9	4, 961, 079, 877. 44	5, 268, 347, 326. 87
流动资产合计		85, 477, 143, 572. 33	91, 407, 524, 926. 76
非流动资产			
债权投资	10	5, 529, 607, 776. 05	1, 964, 355, 930. 93
长期应收款	11	32, 503, 340. 05	33, 598, 194. 24
长期股权投资	12	2, 825, 234, 998. 03	2, 331, 018, 641. 11
其他非流动金融资产	13	636, 466, 610. 07	1, 896, 521, 039. 09
投资性房地产	14	2, 352, 723, 668. 16	2, 403, 948, 966. 65
固定资产	15	328, 199, 590. 99	334, 858, 455. 25
使用权资产	16	75, 900, 445. 59	–
无形资产	17	13, 881, 384. 26	2, 787, 939. 88
商誉	18	86, 549, 480. 84	85, 182, 824. 38
长期待摊费用	19	6, 293, 482. 20	11, 080, 021. 75
递延所得税资产	20	1, 198, 829, 668. 24	1, 010, 308, 782. 05
其他非流动资产	21	41, 293, 387. 79	2, 286, 459. 50
非流动资产合计		13, 127, 483, 832. 27	10, 075, 947, 254. 83
资产总计		98, 604, 627, 404. 60	101, 483, 472, 181. 59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债			
短期借款	23	500, 145, 000. 00	-
应付票据	24	-	10, 000, 000. 00
应付账款	25	4, 510, 495, 029. 10	4, 199, 826, 081. 48
预收款项	26	16, 435, 323. 57	-
合同负债	27	24, 086, 222, 331. 89	25, 039, 016, 844. 14
应付职工薪酬	28	847, 464, 073. 80	692, 308, 335. 40
应交税费	29	3, 259, 623, 440. 71	3, 123, 048, 507. 43
其他应付款	30	6, 336, 164, 066. 57	5, 426, 903, 326. 62
一年内到期的非流动负债	31	13, 150, 617, 825. 33	16, 403, 106, 957. 63
流动负债合计		52, 707, 167, 090. 97	54, 894, 210, 052. 70
非流动负债			
长期借款	32	8, 643, 652, 075. 65	12, 168, 068, 320. 67
应付债券	33	12, 691, 609, 170. 03	7, 928, 133, 301. 38
租赁负债	34	58, 469, 346. 45	-
长期应付款	35	1, 166, 881, 892. 40	4, 984, 341, 250. 10
预计负债	36	48, 392, 579. 20	28, 213, 908. 77
递延收益	37	305, 937, 573. 30	316, 302, 470. 18
递延所得税负债	20	222, 468, 739. 68	289, 238, 064. 61
非流动负债合计		23, 137, 411, 376. 71	25, 714, 297, 315. 71
负债合计		75, 844, 578, 467. 68	80, 608, 507, 368. 41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
股东权益			
股本	38	2, 851, 878, 595. 00	2, 851, 878, 595. 00
资本公积	39	8, 308, 336, 667. 90	8, 308, 542, 145. 86
未分配利润	40	10, 709, 635, 779. 24	8, 736, 446, 978. 34
归属于母公司股东权益合计		21, 869, 851, 042. 14	19, 896, 867, 719. 20
少数股东权益		890, 197, 894. 78	978, 097, 093. 98
股东权益合计		22, 760, 048, 936. 92	20, 874, 964, 813. 18
负债和股东权益总计		98, 604, 627, 404. 60	101, 483, 472, 181. 59

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并利润表
2019年度

人民币元

	附注五	2019 年	2018 年
营业收入	41	19, 478, 393, 074. 75	18, 754, 066, 657. 15
减：营业成本	41	13, 563, 188, 689. 53	12, 213, 642, 042. 64
税金及附加	42	1, 203, 116, 184. 49	2, 074, 999, 557. 70
销售费用	43	404, 549, 677. 74	379, 870, 015. 62
管理费用	44	893, 185, 943. 14	873, 206, 596. 75
研发费用	45	3, 016, 018. 08	3, 080, 568. 50
财务费用	46	765, 506, 994. 15	790, 782, 122. 63
其中：利息费用		929, 820, 964. 68	886, 006, 353. 42
利息收入		169, 464, 104. 73	99, 679, 291. 55
加：其他收益	47	3, 717, 416. 23	5, 895, 755. 85
投资收益	48	1, 243, 542, 801. 50	475, 072, 915. 92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(亏损)		588, 127, 386. 74	(7, 579, 467. 05)
公允价值变动收益	49	186, 426, 239. 67	92, 367, 254. 12
信用减值损失	50	(7, 137, 042. 52)	17, 246, 199. 63
资产减值损失	51	(466, 968, 620. 22)	(22, 713, 407. 98)
资产处置收益	52	38, 019. 04	377, 691. 55
营业利润		3, 605, 448, 381. 32	2, 986, 732, 162. 40
加：营业外收入	53	26, 061, 650. 31	398, 666, 721. 54
减：营业外支出	54	10, 807, 224. 11	21, 386, 527. 35
利润总额		3, 620, 702, 807. 52	3, 364, 012, 356. 59
减：所得税费用	56	1, 064, 609, 323. 06	854, 697, 792. 79
净利润		2, 556, 093, 484. 46	2, 509, 314, 563. 80
持续经营净利润		2, 556, 093, 484. 46	2, 509, 314, 563. 80
按所有权归属归类			
归属于母公司股东的净利润		2, 315, 414, 232. 30	2, 150, 970, 038. 95
少数股东损益		240, 679, 252. 16	358, 344, 524. 85
综合收益总额		2, 556, 093, 484. 46	2, 509, 314, 563. 80
归属于母公司股东的综合收益总额		2, 315, 414, 232. 30	2, 150, 970, 038. 95
归属于少数股东的综合收益总额		240, 679, 252. 16	358, 344, 524. 85
每股收益			
基本每股收益	57	0. 81	1. 04
稀释每股收益	57	0. 81	1. 04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并股东权益变动表
2019年度

人民币元

	归属于母公司股东权益					
	股本	资本公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、 本年年初余额	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
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	–	–	2, 315, 414, 232. 30	2, 315, 414, 232. 30	240, 679, 252. 16	2, 556, 093, 484. 46
（二） 股东投入和减少资本						
1. 所有者减少资本	–	–	–	–	(4, 500, 000. 00)	(4, 500, 000. 00)
2. 购买子公司	–	–	–	–	26, 236, 041. 03	26, 236, 041. 03
（三） 利润分配						
1. 对股东的分配	–	–	(342, 225, 431. 40)	(342, 225, 431. 40)	(350, 314, 492. 39)	(692, 539, 923. 79)
（四） 其他	–	(205, 477. 96)	–	(205, 477. 96)	–	(205, 477. 96)
三、 本年年末余额	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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2018年度

人民币元

	归属于母公司股东权益					
	股本	资本公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、 上年年末余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56	6,782,747,779.64	9,846,077,525.20	221,064,195.00	10,067,141,720.20
加： 会计政策变更	-	-	(14,359,587.21)	(14,359,587.21)	1,506,165.93	(12,853,421.28)
二、 本年年初余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56	6,768,388,192.43	9,831,717,937.99	222,570,360.93	10,054,288,298.92
三、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	2,150,970,038.95	2,150,970,038.95	358,344,524.85	2,509,314,563.80
（二） 股东投入和减少资本						
1. 购买子公司	1,327,618,153.00	6,769,472,842.30	-	8,097,090,995.30	295,313,944.26	8,392,404,939.56
2. 少数股东投入	-	-	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
（三） 利润分配						
1. 对股东的分配	-	-	(182,911,253.04)	(182,911,253.04)	(98,131,736.06)	(281,042,989.10)
四、 本年年末余额	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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并现金流量表
2019年度

人民币元

	附注五	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		18, 720, 279, 350. 36	22, 512, 833, 092. 97
收到其他与经营活动有关的现金	58	3, 780, 614, 015. 47	12, 151, 187, 475. 51
经营活动现金流入小计		22, 500, 893, 365. 83	34, 664, 020, 568. 48
购买商品、接受劳务支付的现金		7, 159, 177, 346. 76	11, 549, 036, 341. 66
支付给职工以及为职工支付的现金		622, 970, 325. 19	502, 872, 016. 59
支付的各项税费		2, 957, 428, 445. 73	3, 595, 150, 882. 06
支付其他与经营活动有关的现金	58	3, 646, 507, 171. 62	11, 955, 603, 946. 62
经营活动现金流出小计		14, 386, 083, 289. 30	27, 602, 663, 186. 93
经营活动产生的现金流量净额	59	8, 114, 810, 076. 53	7, 061, 357, 381. 55
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		52, 080, 552, 484. 61	38, 889, 157, 300. 00
取得投资收益收到的现金		878, 504, 403. 94	892, 191, 798. 52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6, 508, 902. 33	31, 589, 964. 37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	9, 900. 00
收到其他与投资活动有关的现金	58	3, 832, 120, 184. 65	10, 270, 898, 168. 77
投资活动现金流入小计		56, 797, 685, 975. 53	50, 083, 847, 131. 66
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		30, 186, 959. 33	9, 541, 806. 98
投资支付的现金		52, 482, 623, 116. 11	38, 444, 340, 000. 00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	59	24, 020, 532. 11	173, 504, 641. 06
支付其他与投资活动有关的现金	58	9, 830, 903, 702. 01	6, 982, 957, 188. 61
投资活动现金流出小计		62, 367, 734, 309. 56	45, 610, 343, 636. 65
投资活动产生的现金流量净额		(5, 570, 048, 334. 03)	4, 473, 503, 495. 01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
合并现金流量表（续）
2019年度

人民币元

	附注五	2019 年	2018 年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	20, 000, 000. 00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	20, 000, 000. 00
取得借款收到的现金		5, 968, 398, 517. 41	7, 098, 693, 372. 90
发行债券收到的现金		7, 912, 325, 000. 00	1, 998, 000, 000. 00
收到其他与筹资活动有关的现金	58	1, 056, 634, 737. 50	423, 719, 173. 83
筹资活动现金流入小计		14, 937, 358, 254. 91	9, 540, 412, 546. 73
偿还债务支付的现金		17, 377, 814, 345. 18	14, 441, 100, 000. 00
分配股利、利润和偿付利息支付的现金		3, 325, 612, 800. 30	2, 784, 093, 992. 08
其中：子公司支付给少数股东的利润		239, 038, 604. 20	98, 131, 736. 06
支付其他与筹资活动有关的现金	58	1, 822, 995, 041. 70	740, 287, 387. 15
筹资活动现金流出小计		22, 526, 422, 187. 18	17, 965, 481, 379. 23
筹资活动产生的现金流量净额		(7, 589, 063, 932. 27)	(8, 425, 068, 832. 50)
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	59	(5, 044, 302, 189. 77)	3, 109, 792, 044. 06
加：年初现金及现金等价物余额		19, 229, 710, 588. 98	16, 119, 918, 544. 92
五、年末现金及现金等价物余额		14, 185, 408, 399. 21	19, 229, 710, 588. 98

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
资产负债表
2019年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1	1, 462, 912, 707. 28	1, 998, 996, 728. 01
交易性金融资产	2	1, 756, 450, 554. 25	331, 946, 037. 85
应收账款		351, 118. 02	351, 118. 02
预付款项		4, 962, 637. 59	514, 243. 02
其他应收款	3	3, 136, 467, 747. 19	4, 512, 899, 265. 59
一年内到期的非流动资产	4	2, 432, 226, 891. 57	1, 046, 460, 232. 55
其他流动资产	5	3, 299, 000, 000. 00	548, 427, 686. 40
流动资产合计		12, 092, 371, 655. 90	8, 439, 595, 311. 44
非流动资产			
债权投资	6	3, 970, 056, 624. 78	1, 572, 221, 474. 47
长期应收款		6, 126, 200, 000. 00	8, 693, 500, 000. 00
长期股权投资	7	13, 700, 891, 319. 86	13, 700, 357, 742. 05
其他非流动金融资产	8	70, 409, 150. 55	1, 848, 341, 674. 43
固定资产		4, 849, 195. 14	4, 545, 867. 74
使用权资产		62, 964, 811. 50	–
无形资产		1, 836, 213. 06	920, 057. 69
长期待摊费用		3, 226, 863. 99	5, 378, 106. 62
非流动资产合计		23, 940, 434, 178. 88	25, 825, 264, 923. 00
资产总计		36, 032, 805, 834. 78	34, 264, 860, 234. 44

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十四	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债			
应付账款		44, 493. 96	1, 563, 270. 01
应付职工薪酬		119, 704, 472. 04	159, 477, 339. 00
应交税费		11, 715, 206. 52	4, 572, 393. 86
其他应付款	9	3, 136, 995, 936. 15	596, 984, 609. 95
一年内到期的非流动负债		4, 253, 469, 619. 31	9, 282, 393, 432. 97
流动负债合计		7, 521, 929, 727. 98	10, 044, 991, 045. 79
非流动负债			
长期借款	10	1, 000, 000, 000. 00	1, 100, 000, 000. 00
应付债券		12, 691, 609, 170. 03	7, 928, 133, 301. 38
租赁负债		51, 603, 958. 98	-
递延所得税负债		16, 839, 926. 20	2, 821, 928. 07
非流动负债合计		13, 760, 053, 055. 21	9, 030, 955, 229. 45
负债合计		21, 281, 982, 783. 19	19, 075, 946, 275. 24
股东权益			
股本	11	2, 851, 878, 595. 00	2, 851, 878, 595. 00
资本公积	12	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	13	559, 819, 388. 81	997, 910, 296. 42
股东权益合计		14, 750, 823, 051. 59	15, 188, 913, 959. 20
负债和股东权益总计		36, 032, 805, 834. 78	34, 264, 860, 234. 44

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
利润表
2019年度

人民币元

	附注十四	2019 年	2018 年
营业收入	14	662, 780, 988. 47	310, 787, 969. 36
减：税金及附加		1, 975, 805. 78	7, 274, 176. 43
管理费用		109, 770, 802. 49	195, 026, 023. 69
研发费用		3, 016, 018. 08	2, 966, 084. 94
财务费用		854, 709, 808. 03	529, 153, 091. 18
其中：利息费用		861, 985, 135. 38	537, 334, 553. 93
利息收入		11, 948, 513. 63	8, 379, 013. 39
加：其他收益		-	340, 070. 70
投资收益	15	170, 328, 333. 29	1, 310, 686, 850. 22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		533, 577. 81	35, 749, 037. 75
公允价值变动收益	16	56, 071, 992. 52	29, 625, 305. 00
资产处置收益		19, 848. 87	(3, 742. 90)
营业（亏损）/利润		(80, 271, 271. 23)	917, 017, 076. 14
加：营业外收入		140, 001. 10	336, 365. 85
减：营业外支出		1, 705. 82	-
（亏损）/利润总额		(80, 132, 975. 95)	917, 353, 441. 99
减：所得税费用		15, 732, 500. 26	2, 182, 796. 56
净（亏损）/利润		(95, 865, 476. 21)	915, 170, 645. 43
其中： 持续经营净（亏损）/利润		(95, 865, 476. 21)	915, 170, 645. 43
综合（亏损）/收益总额		(95, 865, 476. 21)	915, 170, 645. 43

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
股东权益变动表
2019年度

人民币元

		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、	上年年末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
二、	本年年初余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
三、	本年增减变动金额					
（一）	综合亏损总额	-	-	-	(95,865,476.21)	(95,865,476.21)
（二）	利润分配					
1.	对股东的分配	-	-	-	(342,225,431.40)	(342,225,431.40)
四、	本年年末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	300,229,066.04	559,819,388.81	14,750,823,051.59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
股东权益变动表（续）
2018年度

人民币元

		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、	上年年末余额	1, 524, 260, 442. 00	5, 346, 069, 363. 29	208, 712, 001. 50	370, 921, 163. 11	7, 449, 962, 969. 90
加：	会计政策变更	–	–	–	(13, 753, 194. 54)	(13, 753, 194. 54)
二、	本年年初余额	1, 524, 260, 442. 00	5, 346, 069, 363. 29	208, 712, 001. 50	357, 167, 968. 57	7, 436, 209, 775. 36
三、	本年增减变动金额					
（一）	综合收益总额	–	–	–	915, 170, 645. 43	915, 170, 645. 43
（二）	股东投入和减少资本					
1.	购买子公司	1, 327, 618, 153. 00	5, 692, 826, 638. 45	–	–	7, 020, 444, 791. 45
（三）	利润分配					
1.	提取盈余公积	–	–	91, 517, 064. 54	(91, 517, 064. 54)	–
2.	对股东的分配	–	–	–	(182, 911, 253. 04)	(182, 911, 253. 04)
四、	本年年末余额	2, 851, 878, 595. 00	11, 038, 896, 001. 74	300, 229, 066. 04	997, 910, 296. 42	15, 188, 913, 959. 20

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
现金流量表
2019年度

人民币元

	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	2, 060, 683. 78
收到其他与经营活动有关的现金	9, 224, 095, 902. 79	8, 468, 098, 035. 66
经营活动现金流入小计	9, 224, 095, 902. 79	8, 470, 158, 719. 44
支付给职工以及为职工支付的现金	106, 340, 494. 35	73, 835, 777. 34
支付的各项税费	15, 361, 080. 66	33, 996, 474. 13
支付其他与经营活动有关的现金	7, 736, 740, 001. 65	9, 562, 231, 819. 07
经营活动现金流出小计	7, 858, 441, 576. 66	9, 670, 064, 070. 54
经营活动产生的现金流量净额	1, 365, 654, 326. 13	(1, 199, 905, 351. 10)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	35, 380, 100, 000. 00	19, 253, 428, 900. 00
取得投资收益收到的现金	741, 349, 846. 99	453, 392, 519. 56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68, 615. 00	-
收到其他与投资活动有关的现金	3, 506, 409, 992. 17	717, 590, 007. 83
投资活动现金流入小计	39, 627, 928, 454. 16	20, 424, 411, 427. 39
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6, 956, 618. 10	1, 173, 153. 70
投资支付的现金	35, 850, 920, 645. 00	18, 222, 000, 000. 00
支付其他与投资活动有关的现金	5, 732, 800, 000. 00	-
投资活动现金流出小计	41, 590, 677, 263. 10	18, 223, 173, 153. 70
投资活动产生的现金流量净额	(1, 962, 748, 808. 94)	2, 201, 238, 273. 69

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司
现金流量表（续）
2019年度

人民币元

	2019 年	2018 年
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	-	1, 350, 000, 000. 00
发行债券收到的现金	7, 912, 325, 000. 00	1, 998, 000, 000. 00
收到其他与筹资活动有关的现金	4, 249, 080, 000. 00	-
筹资活动现金流入小计	12, 161, 405, 000. 00	3, 348, 000, 000. 00
偿还债务支付的现金	8, 553, 013, 000. 00	4, 490, 000, 000. 00
分配利润和偿付利息支付的现金	1, 422, 001, 599. 92	1, 141, 709, 752. 91
支付其他与筹资活动有关的现金	2, 125, 379, 938. 00	-
筹资活动现金流出小计	12, 100, 394, 537. 92	5, 631, 709, 752. 91
筹资活动产生的现金流量净额	61, 010, 462. 08	(2, 283, 709, 752. 91)
四、现金及现金等价物净减少额	(536, 084, 020. 73)	(1, 282, 376, 830. 32)
加：年初现金及现金等价物余额	1, 998, 996, 728. 01	3, 281, 373, 558. 33
五、年末现金及现金等价物余额	1, 462, 912, 707. 28	1, 998, 996, 728. 01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

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%。

一、 基本情况（续）

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

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

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

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股，详见附注五、38。

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

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

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 3 月 30 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

二、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、 重要会计政策及会计估计

本集团主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式，具体参见附注三、10及22。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 正常营业周期

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

8. 现金及现金等价物

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

9. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

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八、2。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（续）

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本，（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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 长期股权投资（续）

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 投资性房地产

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

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

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

13. 固定资产

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

14. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

15. 使用权资产（自2019年1月1日起适用）

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

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40年
计算机软件	2年

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

17. 资产减值

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

17. 资产减值（续）

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

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

19. 职工薪酬

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

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

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

辞退福利

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

20. 租赁负债（自2019年1月1日起适用）

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。

21. 预计负债

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

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

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

22. 与客户之间的合同产生的收入

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。

<u>销售商品合同</u>

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）

三、 重要会计政策及会计估计（续）

22. 与客户之间的合同产生的收入（续）

销售商品合同（续）

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。

23. 合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

24. 与合同成本有关的资产

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 所得税

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

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

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 租赁（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

本集团作为承租人的一般会计处理见附注十三、3。

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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 租赁（自2019年1月1日起适用）（续）

作为承租人（续）

租赁变更（续）

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. 租赁（适用于2018年度）

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

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

三、 重要会计政策和会计估计（续）

29. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

30. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量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。

31. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。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几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

结构化主体合并

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

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。详见附注五、18。

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策变更

新租赁准则

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

（1） 对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；在首次执行日前，本集团无融资租赁。
（2） 对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；
（3） 本集团按照附注三、17对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

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

（1）计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；
（2）存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
（3）作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据附注三、17评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
（4）首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本集团不重新评估资产转让是否符合附注三、22作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本集团卖方（承租人）按照与存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策变更（续）

新租赁准则（续）

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

执行新租赁准则对2019年1月1日资产负债表项目的影响如下：

合并资产负债表

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

公司资产负债表

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策变更（续）

新租赁准则（续）

执行新租赁准则对2019年财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	75, 900, 445. 59	-	75, 900, 445. 59
预付款项	86, 227, 179. 77	90, 155, 964. 81	(3, 928, 785. 04)
一年内到期的非流动负债	13, 150, 617, 825. 33	13, 132, 401, 436. 65	18, 216, 388. 68
租赁负债	58, 469, 346. 45	-	58, 469, 346. 45
预计负债	48, 392, 579. 20	53, 303, 005. 77	(4, 910, 426. 57)
未分配利润	10, 709, 635, 779. 24	10, 709, 439, 427. 25	196, 351. 99

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	13, 563, 188, 689. 53	13, 564, 553, 473. 85	(1, 364, 784. 32)
管理费用	893, 185, 943. 14	893, 779, 143. 28	(593, 200. 14)
销售费用	404, 549, 677. 74	404, 599, 980. 02	(50, 302. 28)
财务费用	765, 506, 994. 15	763, 695, 059. 40	1, 811, 934. 75

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策变更（续）

新租赁准则（续）

执行新租赁准则对2019年财务报表的影响如下：（续）

公司资产负债表

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

公司利润表

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

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

财务报表列报方式变更

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

合并资产负债表

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

32. 会计政策变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下（续）：

本公司

2019年

公司资产负债表

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

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

四、 税项

1. 主要税种及税率

增值税 - 一般纳税人2019年4月1日应税收入按16%、10%或6%的税率计算销项税，2019年4月1日起应税收入按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。（2018年5月1日前17%、11%、6%、5%、3%）

城市维护建设税 - 按实际缴纳的流转税的1%、5%或7%计缴。

教育费附加 - 按实际缴纳的流转税的2%或3%计缴。

企业所得税 - 企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。

土地增值税 - 按土地增值额超率累进税率计缴。

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019 年	2018 年
库存现金	162, 105. 20	113, 128. 75
银行存款	14, 185, 246, 294. 01	19, 229, 597, 460. 23
其他货币资金	291, 753, 967. 20	318, 150, 970. 52
	14, 477, 162, 366. 41	19, 547, 861, 559. 50

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金等。于2019年12月31日其他货币资金中包含使用受限的资金为人民币291, 753, 837. 83元（2018年12月31日：人民币318, 150, 970. 52元）。参见附注五、60。

2. 交易性金融资产

	2019 年	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：		
权益工具投资	1, 354, 065. 17	51, 311, 594. 45
理财产品	186, 500, 000. 00	702, 056, 849. 32
债务工具投资	3, 679, 621, 434. 66	1, 072, 626, 387. 37
	3, 867, 475, 499. 83	1, 825, 994, 831. 14

2019 年交易性金融资产明细：

	2019 年	2018 年
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	2, 388, 676, 773. 82	-
青岛株洲路项目	511, 296, 319. 08	488, 990, 843. 24
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	330, 626, 641. 48	331, 946, 037. 85
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	278, 946, 539. 15	221, 464, 254. 86
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	140, 000, 000. 00	-
理财产品	186, 500, 000. 00	702, 056, 849. 32
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	30, 075, 161. 13	30, 225, 251. 42
乌鲁木齐商业银行	1, 354, 065. 17	1, 311, 594. 45
上海立瓴投资管理有限公司	-	50, 000, 000. 00
	3, 867, 475, 499. 83	1, 825, 994, 831. 14

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收票据

	2019年	2018年
银行承兑汇票	24, 000, 000. 00	21, 000, 000. 00
商业承兑汇票	-	2, 587, 246. 22
	24, 000, 000. 00	23, 587, 246. 22

本年无已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4. 应收账款

应收账款不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2019 年	2018 年
1年以内	182, 522, 106. 46	267, 958, 052. 64
1年至2年	115, 618, 822. 66	12, 684, 548. 78
2年至3年	10, 623, 196. 37	1, 934, 794. 98
3年以上	20, 417, 685. 66	25, 509, 407. 59
	329, 181, 811. 15	308, 086, 803. 99
减：应收账款坏账准备	20, 677, 880. 94	21, 741, 135. 06
	308, 503, 930. 21	286, 345, 668. 93

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	会计政策变更	本年计提	本年转回	其他	年末余额
2019 年	21, 741, 135. 06	-	2, 812, 848. 26	(3, 876, 102. 38)	-	20, 677, 880. 94
2018 年	8, 371, 967. 20	3, 144, 891. 76	1, 152, 630. 59	(1, 438, 608. 41)	10, 510, 253. 92	21, 741, 135. 06

注：其他项为本集团于 2018 年合并子公司转入的坏账准备金额。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款（续）

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2019年				2018年			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
单项计提坏账准备	133,850,768.72	40.66	17,018,359.66	12.71	151,168,725.78	49.07	19,961,479.93	13.20
按信用风险特征组合计提坏账准备	195,331,042.43	59.34	3,659,521.28	1.87	156,918,078.21	50.93	1,779,655.13	1.13
	329,181,811.15	100.00	20,677,880.94	6.28	308,086,803.99	100.00	21,741,135.06	7.06

于2019年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率%	计提理由
自然人1	9,248,000.00	7,398,400.00	80.00	可收回性较低
其他	9,619,959.66	9,619,959.66	100.00	可收回性较低
	18,867,959.66	17,018,359.66		

于 2018 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率%	计提理由
自然人1	9,248,000.00	7,398,400.00	80.00	可收回性较低
其他	12,571,579.93	12,563,079.93	99.93	可收回性较低
	21,819,579.93	19,961,479.93		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款（续）

本集团按照信用风险特征组合—账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2019年			2018年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率（%）	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率（%）	整个存续期预期信用损失
1年以内	125, 960, 788. 11	0. 24	302, 283. 33	135, 079, 312. 70	0. 24	317, 721. 19
1年至2年	44, 899, 380. 09	4. 59	2, 060, 881. 55	12, 502, 317. 93	4. 59	573, 843. 91
2年至3年	10, 440, 965. 53	9. 59	1, 001, 288. 59	1, 934, 794. 98	9. 59	185, 546. 84
3年以上	1, 549, 726. 00	19. 04	295, 067. 81	3, 689, 827. 66	19. 04	702, 543. 19
	182, 850, 859. 73	2. 00	3, 659, 521. 28	153, 206, 253. 27	1. 16	1, 779, 655. 13

本集团按照信用风险特征组合—特殊信用特征计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2019 年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	12, 480, 182. 70	预计可收回

	2018 年	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	3, 711, 824. 94	预计可收回

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款（续）

于2019年12月31日，应收账款金额前五名如下：

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

于2018年12月31日，应收账款金额前五名如下：

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

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

于2019年12月31日，账面价值为人民币7,429,148.27元（2018年12月31日：无）的应收账款用于取得长期质押借款，详见附注五、60。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2019 年		2018 年	
	账面余额	比例%	账面余额	比例%
1 年以内	61, 407, 944. 68	71. 22	102, 693, 021. 04	61. 98
1 年至 2 年	13, 283, 381. 54	15. 41	50, 634, 422. 77	30. 56
2 年至 3 年	2, 909, 851. 01	3. 37	2, 374, 207. 09	1. 43
3 年以上	8, 626, 002. 54	10. 00	9, 984, 018. 92	6. 03
	86, 227, 179. 77	100. 00	165, 685, 669. 82	100. 00

于2019年12月31日，预付款项金额前五名如下：

对方名称	与本集团关系	金额	账龄	未结算原因	占预付款项总额比例%
国网安徽省电力公司合肥供电公司	第三方	16, 424, 617. 25	2年以内	预付电费工程款及保证金	19. 05
阜蒙县住建局村镇建设办公室	第三方	5, 980, 000. 00	3年以上	预付工程款	6. 93
合肥供水集团有限公司	第三方	5, 705, 730. 43	2年以内	预付水费	6. 62
兴润建设集团有限公司	第三方	5, 504, 587. 14	1年以内	预付工程款	6. 38
铜陵港华燃气有限公司	第三方	4, 499, 600. 00	1年以内	预付工程款	5. 22
		38, 114, 534. 82			44. 20

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 预付款项（续）

于2018年12月31日，预付款项金额前五名如下：

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

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019 年	2018 年
1年以内	244,172,361.67	397,971,475.24
1年至2年	333,141,257.69	634,549,410.44
2年至3年	304,612,039.03	331,742,802.90
3年以上	305,885,673.60	239,582,633.46
	1,187,811,331.99	1,603,846,322.04
减：其他应收款坏账准备	59,606,187.01	52,465,542.61
	1,128,205,144.98	1,551,380,779.43

其他应收款按性质分类如下：

	2019 年	2018 年
应收外部业务单位往来款	721,034,411.24	893,262,508.27
支付的押金、保证金	338,582,446.27	632,481,701.35
其他	128,194,474.48	78,102,112.42
	1,187,811,331.99	1,603,846,322.04

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2019年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 （整个存续期 预期信用损失）	合计
年初余额	41, 324, 351. 68	-	11, 141, 190. 93	52, 465, 542. 61
--转入第二阶段	(10, 464, 820. 06)	10, 464, 820. 06	-	-
--转入第三阶段	(6, 897, 062. 33)	-	6, 897, 062. 33	-
--转回第二阶段	-	545, 000. 00	(545, 000. 00)	-
本年计提	6, 237, 471. 57	8, 748, 862. 81	2, 431, 293. 90	17, 417, 628. 28
本年转回	(7, 678, 627. 50)	(41, 425. 63)	(2, 556, 930. 75)	(10, 276, 983. 88)
年末余额	22, 521, 313. 36	19, 717, 257. 24	17, 367, 616. 41	59, 606, 187. 01

2018年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 （整个存续期 预期信用损失）	合计
年初余额	23, 897, 988. 05	-	11, 141, 190. 93	35, 039, 178. 98
会计政策变更	17, 494, 320. 49	-	-	17, 494, 320. 49
年初余额在本年	41, 392, 308. 54	-	11, 141, 190. 93	52, 533, 499. 47
本年计提	6, 969, 588. 70	-	-	6, 969, 588. 70
本年转回	(24, 578, 587. 21)	-	-	(24, 578, 587. 21)
其他变动	17, 541, 041. 65	-	-	17, 541, 041. 65
年末余额	41, 324, 351. 68	-	11, 141, 190. 93	52, 465, 542. 61

注：其他变动主要为本集团于 2018 年合并子公司转入的坏账准备金额。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款（续）

其他应收款(续)

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计数比例%	性质	账龄	坏账准备年末余额
芜湖万科万东房地产有限公司	437,279,441.96	36.81	往来款	0-3 年	-
芜湖市国土资源局	121,297,500.00	10.21	保证金	2 年以上	8,608,320.00
淮南市山南开发建设有限责任公司	95,930,303.15	8.08	代垫款	0-5 年	-
芜湖市镜湖建设投资有限公司	42,755,080.00	3.60	保证金	3 年以上	-
淮南市山南新区管委会财政局	34,891,849.36	2.94	往来款	3 年以上	-
	732,154,174.47	61.64			8,608,320.00

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

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

于 2019 年 12 月 31 日，其他应收账款金额前五名的客户计提坏账准备人民币 8,608,320.00 元；
于 2018 年 12 月 31 日，其他应收账款金额前五名的客户并未计提坏账准备。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货

	2019 年			2018 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本（含拟开发地）(1)	47, 090, 747, 980. 43	415, 325, 455. 51	46, 675, 422, 524. 92	55, 551, 100, 685. 54	259, 672, 646. 96	55, 291, 428, 038. 58
房地产开发产品(2)	13, 552, 994, 858. 28	390, 894, 565. 90	13, 162, 100, 292. 38	7, 478, 070, 242. 12	237, 072, 994. 67	7, 240, 997, 247. 45
库存材料	592, 605. 32	–	592, 605. 32	229, 274. 14	–	229, 274. 14
低值易耗品	474, 691. 51	–	474, 691. 51	835, 660. 35	–	835, 660. 35
	60, 644, 810, 135. 54	806, 220, 021. 41	59, 838, 590, 114. 13	63, 030, 235, 862. 15	496, 745, 641. 63	62, 533, 490, 220. 52

存货跌价准备变动如下：

2019 年	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
房地产开发成本	259, 672, 646. 96	155, 652, 808. 55	–	415, 325, 455. 51
房地产开发产品	237, 072, 994. 67	264, 192, 043. 58	(110, 370, 472. 35)	390, 894, 565. 90
	496, 745, 641. 63	419, 844, 852. 13	(110, 370, 472. 35)	806, 220, 021. 41

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

存货跌价准备变动如下（续）

2018年	年初余额	本年计提	本年转销	本年转回	年末余额
房地产开发产品	259,672,646.96	-	-	-	259,672,646.96
房地产开发成本	276,832,469.84	28,993,061.93	(23,121,627.69)	(45,630,909.41)	237,072,994.67
	536,505,116.80	28,993,061.93	(23,121,627.69)	(45,630,909.41)	496,745,641.63

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

于2019年12月31日，账面价值为人民币16,064,843,285.44元的存货用于取得长期抵押借款（2018年12月31日：人民币20,761,098,315.78元）。详见附注五、60。

(1) 房地产开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2019 年	2018 年
信达·海天下	2017 年	2021 年	1,600,000,000.00	59,761,879.16	213,726,009.06
信达·银海御湖	2016 年	2020 年	495,950,000.00	435,707,255.57	202,107,847.26
信达蓝庭	2015 年	2020 年	321,450,410.00	151,601,523.29	150,233,718.25
宝山顾村	2017 年	2020 年	9,000,000,000.00	7,731,149,441.35	6,938,891,213.81
格兰春晨二期(3)	2017 年	2020 年	300,000,000.00	20,422,261.79	20,421,331.97
格兰上郡二期	2017 年	2019 年	712,530,000.00	-	473,149,909.62
翰林兰庭二期	2016 年	2019 年	976,810,000.00	-	801,385,534.16
南星项目	2016 年	2019 年	4,774,912,114.00	-	4,766,897,232.41
秀山信达城	2017 年	2021 年	972,263,521.00	499,426,591.78	512,840,651.69
蓝湖郡	2014 年	2019 年	1,387,310,400.00	-	91,963,686.68
海上传奇花园	2014 年	2020 年	2,742,400,000.00	187,635,140.05	629,228,142.68
信达天御	2015 年	2022 年	7,455,530,000.00	3,128,086,186.81	3,452,679,063.14
公园里	2016 年	2021 年	6,131,280,000.00	2,431,498,375.80	3,885,201,372.02
银信广场/亚太地块	2017 年	2020 年	310,620,000.00	244,509,466.62	179,004,205.68
翡玉公馆	2018 年	2021 年	6,571,790,000.00	5,159,968,466.73	4,762,952,336.34
国际金融中心	2014 年	2019 年	1,494,000,000.00	-	860,567,776.60
庐阳府香颂公馆	2016 年	2021 年	918,991,656.00	886,382,026.44	748,725,376.36
庐阳府御源公馆	2017 年	2021 年	1,322,559,360.00	1,093,624,911.12	948,255,810.49
信达雅山新天地	2017 年	2021 年	242,140,000.00	211,035,085.72	205,590,762.12
信达·逸品南山	2017 年	2020 年	230,000,000.00	199,642,479.29	129,464,873.78
信达金地·蓝庭	2019 年	2021 年	1,850,000,000.00	985,929,556.90	762,395,972.53
滨江蓝庭二期	2015 年	2021 年	780,000,000.00	287,299,025.76	262,412,290.57
信达泰禾金尊府	2017 年	2020 年	5,400,000,000.00	4,641,170,945.93	4,178,833,339.58
信达-泉天下	2012 年	待定	待定	774,365,290.73	773,114,797.41

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

(1) 房地产开发成本明细如下（续）：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2019 年	2018 年
东平路项目	2016 年	2021 年	2,033,820,000.00	1,138,188,376.62	1,132,505,756.94
炭步项目	2016 年	2021 年	1,660,000,000.00	684,859,527.29	402,557,437.65
嘉骏广场项目	2016 年	2021 年	756,180,000.00	448,872,326.53	448,609,631.05
坡头项目	2016 年	2021 年	2,630,000,000.00	555,674,000.45	553,815,415.80
大运家园项目	2016 年	2021 年	730,000,000.00	170,132,392.11	169,302,832.68
顺德容桂 204 号地块项目	2019 年	2021 年	268,000,000.00	169,253,721.52	136,629,150.00
汪董四明地块	待定	待定	待定	3,296,678.00	3,296,677.99
公园郡	2019 年	2021 年	3,661,560,700.00	1,684,851,157.37	1,395,945,429.11
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
生态新城项目	2012 年	2020 年	2,507,060,000.00	258,440,656.35	219,457,036.14
舜耕华府	2017 年	2020 年	791,911,335.81	693,391,844.20	590,056,597.46
东方樾府项目	2016 年	2020 年	1,751,319,950.00	550,710,381.11	1,252,929,996.39
东祥府	2015 年	2020 年	799,250,000.00	44,720,928.82	86,419,874.96
北京东方蓝海	2016 年	2019 年	2,398,961,560.00	-	1,806,960,231.77
芜湖东方蓝海（二期）	2015 年	2020 年	1,994,920,000.00	130,472,128.18	599,319,339.18
六安东方蓝海	2013 年	2019 年	1,133,450,000.00	-	415,068,070.56
铜陵东方蓝海	2017 年	2021 年	1,522,800,000.00	535,731,938.89	790,939,778.42
安徽东方蓝海	2011 年	2020 年	6,530,080,000.00	131,386,727.54	386,857,086.88
铜陵市西湖新区土地一级开发项目	2011 年	2020 年	待定	1,699,432,127.61	1,676,846,530.09
山南新区土地一级开发项目	2011 年	2020 年	3,617,000,000.00	532,765,306.23	336,272,861.66
家天下北郡	2015 年	2020 年	2,037,243,868.00	235,200,477.27	596,085,503.68
东方龙城	2010 年	待定	8,400,000,000.00	699,140,370.44	1,394,071,415.69
东方禾苑	2017 年	2020 年	1,921,800,000.00	1,717,841,062.43	1,468,743,060.31
翡丽世家	2018 年	2020 年	1,830,410,000.00	1,346,304,726.76	1,110,641,924.74
溪岸观邸	2018 年	2020 年	698,920,062.82	610,412,479.88	488,800,156.57
东莱府	2018 年	2021 年	2,248,420,000.00	1,945,192,811.24	1,769,003,118.79
六马路项目	待定	待定	1,664,350,000.00	910,381,871.64	-
君望里	2019 年	2021 年	1,098,360,000.00	694,955,534.29	-
				47,090,747,980.43	55,551,100,685.54

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

(2) 房地产开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
信达・海天下	2019 年	49, 079, 262. 90	230, 308, 288. 72	178, 578, 549. 27	100, 809, 002. 35
901 聊城路工程	2000 年	55, 590, 159. 11	-	55, 590, 159. 11	-
世纪大厦	1996 年	2, 750, 955. 82	-	-	2, 750, 955. 82
银桥大厦	1997 年	43, 387, 944. 84	-	-	43, 387, 944. 84
信达蓝爵	2015 年	1, 525, 232. 06	1, 652, 014. 05	3, 177, 246. 11	-
信达蓝庭	2016 年	32, 739, 461. 42	-	12, 907, 923. 84	19, 831, 537. 58
银杏尚郡项目	2015 年	75, 459, 994. 86	-	22, 754, 089. 46	52, 705, 905. 40
好第坊项目	2011 年	26, 530, 460. 39	-	197, 988. 51	26, 332, 471. 88
栈塘小区	2006 年	12, 952, 764. 19	-	6, 604, 510. 99	6, 348, 253. 20
西山银杏	2014 年	38, 128, 012. 26	664, 471. 55	9, 062, 935. 03	29, 729, 548. 78
新城国际	2016 年	274, 908, 253. 92	704, 953. 98	62, 609, 681. 36	213, 003, 526. 54
银杏苑	2016 年	3, 256, 996. 91	-	1, 257, 070. 26	1, 999, 926. 65
水岸茗都	2012 年	24, 794, 660. 20	-	14, 622, 283. 06	10, 172, 377. 14
荷塘月色	2015 年	3, 645, 000. 00	-	2, 970, 000. 00	675, 000. 00
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	83, 953, 121. 15	-	2, 281, 115. 01	81, 672, 006. 14
信达天御一期	2016 年	272, 446, 570. 33	-	28, 994, 871. 53	243, 451, 698. 80
蓝湖郡一期	2019 年	251, 255, 376. 25	124, 223, 550. 64	82, 407, 008. 66	293, 071, 918. 23
信达・雅山新天地	2015 年	131, 255, 689. 28	510, 000. 00	27, 524, 976. 82	104, 240, 712. 46
信达・金领时代	2011 年	28, 566, 477. 90	5, 450, 849. 69	-	34, 017, 327. 59
翠庭春晓	2005 年	723, 480. 43	-	723, 480. 43	-
千禧银杏苑二期	2014 年	19, 827, 152. 84	-	3, 767, 870. 00	16, 059, 282. 84
蓝庭福邸	2015 年	131, 158, 068. 10	439, 861. 87	3, 452, 838. 23	128, 145, 091. 74
信达国际	2016 年	881, 448, 849. 20	-	558, 834, 895. 58	322, 613, 953. 62
信达香格里一期	2016 年	19, 117, 737. 11	49, 056. 00	18, 250, 343. 66	916, 449. 45
信达香格里二期	2016 年	33, 628, 644. 03	337, 571. 00	25, 078, 437. 59	8, 887, 777. 44
城市先锋	2014 年	140, 735. 87	6, 137. 38	6, 137. 38	140, 735. 87
格兰云天	2004 年	38, 726. 11	-	-	38, 726. 11
格兰春晨二期（1）	2013 年	9, 625, 511. 79	-	4, 552, 539. 02	5, 072, 972. 77
黄河街 27 院	2012 年	91, 951, 996. 14	-	14, 315, 182. 33	77, 636, 813. 81
穆湖花园明丽苑	2001 年	15, 000. 00	30, 000. 00	30, 000. 00	15, 000. 00
百墅花园	2004 年	1, 245, 723. 87	-	-	1, 245, 723. 87
中山大厦	2003 年	2, 215, 632. 35	-	2, 215, 632. 35	-
云海大厦	2000 年	40, 295. 27	-	40, 295. 27	-
都市绿园	2008 年	383, 773. 32	-	43, 568. 23	340, 205. 09
都市春天	2013 年	24, 579, 029. 42	497, 335. 00	1, 475, 472. 39	23, 600, 892. 03
信达银郡花园一期	2013 年	205, 041, 892. 47	-	31, 654, 098. 46	173, 387, 794. 01
信达银郡花园二期	2013 年	346, 507, 399. 78	196, 933. 00	102, 185, 874. 39	244, 518, 458. 39
兰韵春天	2016 年	32, 542, 639. 78	-	30, 709, 012. 24	1, 833, 627. 54
翰林兰庭一期	2016 年	15, 095, 204. 30	1, 371, 050. 78	3, 538, 297. 23	12, 927, 957. 85
郡庭一期	2016 年	90, 516, 459. 32	1, 063, 367. 00	57, 504, 156. 36	34, 075, 669. 96
格兰晴天	2015 年	20, 289, 203. 71	-	10, 961, 560. 53	9, 327, 643. 18
银海御湖一期	2017 年	897, 841. 33	6, 856, 000. 70	5, 541, 763. 95	2, 212, 078. 08

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

(2) 房地产开发产品明细如下（续）：

项目名称	竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
信达蓝尊	2018 年	739, 299, 456. 46	-	556, 050, 057. 99	183, 249, 398. 47
星辰	2017 年	32, 901, 184. 32	-	17, 727, 141. 81	15, 174, 042. 51
格兰上郡一期	2017 年	6, 217, 421. 00	-	2, 643, 600. 22	3, 573, 820. 78
东钱湖 07-7 居住地块一期	2017 年	2, 334, 720. 53	594, 933. 99	2, 858, 888. 22	70, 766. 30
年华苑	2017 年	-	1, 971, 426. 89	-	1, 971, 426. 89
海上传奇花园二期	2017 年	5, 528, 812. 90	15, 935, 923. 85	14, 426, 729. 15	7, 038, 007. 60
公园里一期	2017 年	112, 916, 114. 21	21, 219, 152. 11	41, 177, 521. 27	92, 957, 745. 05
滨江蓝庭一期	2017 年	201, 622, 969. 07	-	54, 059, 475. 70	147, 563, 493. 37
格兰春晨二期（3）	2018 年	142, 656, 469. 50	1, 197, 986. 01	35, 567, 007. 48	108, 287, 448. 03
秀山信达城二期	2018 年	81, 515, 414. 16	-	27, 368, 527. 09	54, 146, 887. 07
信达天御悦澜园	2018 年	20, 578, 596. 57	-	9, 614, 761. 05	10, 963, 835. 52
外滩府	2018 年	51, 153, 536. 56	-	30, 665, 467. 62	20, 488, 068. 94
郡庭二期	2018 年	275, 253, 719. 65	-	236, 150, 454. 32	39, 103, 265. 33
香格里三期	2018 年	6, 837, 969. 31	9, 773, 342. 62	14, 074, 926. 06	2, 536, 385. 87
东钱湖 07-7 居住地块二期	2018 年	154, 059, 138. 39	2, 194, 140. 28	114, 587, 625. 70	41, 665, 652. 97
绿茵里项目	2014 年	41, 548, 546. 92	-	1, 124, 550. 82	40, 423, 996. 10
松石居项目	2014 年	8, 899, 902. 69	785, 207. 42	-	9, 685, 110. 11
水云庭项目	2013 年	47, 978, 999. 28	-	-	47, 978, 999. 28
居仁村	2013 年	38, 163, 112. 30	-	-	38, 163, 112. 30
碧荷亭	2017 年	23, 292, 166. 53	1, 201, 914. 77	14, 159, 287. 01	10, 334, 794. 29
东方蓝海	2014 年	63, 798, 838. 61	-	7, 007, 181. 93	56, 791, 656. 68
东祥元府	2017 年	92, 958, 233. 08	2, 363, 431. 39	50, 652, 486. 49	44, 669, 177. 98
安徽东方蓝海	2019 年	618, 531, 190. 08	339, 052, 590. 92	595, 124, 603. 77	362, 459, 177. 23
馥邦天下	2014 年	91, 154, 189. 41	-	13, 064, 165. 73	78, 090, 023. 68
山南新区土地一级开发项目	2017 年	51, 721, 793. 96	-	-	51, 721, 793. 96
东方龙城	2017 年	547, 168, 223. 71	169, 331, 573. 64	242, 594, 891. 10	473, 904, 906. 25
和平盛世	2014 年	5, 754, 064. 63	-	5, 754, 064. 63	-
淮矿白马购物广场	2009 年	82, 516, 047. 12	-	216, 239. 84	82, 299, 807. 28
家天下花园	2014 年	65, 741, 897. 30	-	3, 718, 965. 61	62, 022, 931. 69
家天下北郡一期	2019 年	181, 074, 673. 93	353, 521, 296. 35	421, 562, 615. 77	113, 033, 354. 51
芜湖东方蓝海（一期）	2017 年	87, 519, 043. 33	182, 276. 73	-	87, 701, 320. 06
芜湖东方蓝海（二期）	2019 年	223, 741, 474. 07	478, 915, 970. 99	655, 277, 833. 70	47, 379, 611. 36
东祥府	2018 年	34, 341, 969. 98	55, 011, 894. 32	74, 066, 653. 49	15, 287, 210. 81

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

(2) 房地产开发产品明细如下（续）：

项目名称	竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
秀山信达城三期	2019 年	-	268, 515, 225. 69	264, 825, 989. 79	3, 689, 235. 90
信达天御丹枫阁	2019 年	-	1, 002, 785, 738. 02	981, 097, 366. 18	21, 688, 371. 84
海上传奇花园三期	2019 年	-	129, 812, 054. 81	117, 666, 640. 81	12, 145, 414. 00
海上传奇花园四期	2019 年	-	535, 772, 547. 52	534, 959, 741. 01	812, 806. 51
公园里二期	2019 年	-	2, 401, 661, 862. 84	2, 357, 235, 161. 79	44, 426, 701. 05
国际金融中心	2019 年	-	1, 258, 484, 978. 22	659, 145, 419. 56	599, 339, 558. 66
舜耕华府	2019 年	-	293, 373, 127. 00	85, 091, 937. 24	208, 281, 189. 76
六安东方蓝海二期	2019 年	-	583, 994, 521. 68	319, 473, 423. 27	264, 521, 098. 41
东方龙城-清荷苑	2019 年	-	698, 461, 111. 65	698, 046, 204. 13	414, 907. 52
东方樾府	2019 年	-	979, 560, 595. 57	453, 347, 714. 86	526, 212, 880. 71
铜陵东方蓝海	2019 年	-	692, 651, 477. 87	473, 899, 631. 91	218, 751, 845. 96
北京东方蓝海中心	2019 年	-	2, 023, 616, 761. 06	358, 032, 868. 71	1, 665, 583, 892. 35
上郡二期	2019 年	-	592, 823, 033. 16	-	592, 823, 033. 16
翰林兰庭二期	2019 年	-	818, 126, 588. 76	406, 345, 768. 28	411, 780, 820. 48
南星项目	2019 年	-	5, 546, 834, 518. 52	1, 242, 278, 574. 10	4, 304, 555, 944. 42
其他	2000 年	32, 962. 23	-	-	32, 962. 23
		7, 478, 070, 242. 12	19, 654, 088, 646. 01	13, 579, 164, 029. 85	13, 552, 994, 858. 28

8. 一年内到期的非流动资产

	2019 年	2018 年
债权投资	785, 899, 459. 56	204, 831, 624. 33

9. 其他流动资产

	2019 年	2018 年
资金拆借	2, 866, 219, 021. 08	2, 751, 122, 622. 95
预缴税金	1, 996, 265, 774. 80	2, 448, 135, 554. 81
合同取得成本	98, 404, 166. 64	68, 784, 125. 94
其他	190, 914. 92	305, 023. 17
	4, 961, 079, 877. 44	5, 268, 347, 326. 87

与合同成本有关的资产具体情况如下：

2019年

	年初余额	会计政策变更	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	68, 784, 125. 94	-	81, 426, 275. 78	(51, 806, 235. 08)	98, 404, 166. 64

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产（续）

2018年

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

10. 债权投资

	2019年	2018年
上海泰瓴置业有限公司	4,411,987,355.63	14,957,280.74
宁波广盛房地产有限公司	463,946,263.93	-
河北国源房地产开发有限公司	166,660,000.00	-
海南幸福城投资有限公司	160,459,926.13	138,447,120.40
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	127,252,358.49
苏州金相房地产开发有限公司	98,274,833.34	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	84,529,397.02	104,649,171.32
甘肃强达供销配送置业有限公司	20,000,000.00	-
北京罗顿沙河建设发展有限公司	-	420,970,000.00
上海禾柃房地产开发有限公司	-	636,693,333.35
上海兴闳房地产开发有限公司	-	521,386,666.63
	5,529,607,776.05	1,964,355,930.93

11. 长期应收款

	2019年		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	19,042,169.05	-	19,042,169.05
其他	13,461,171.00	-	13,461,171.00
	32,503,340.05	-	32,503,340.05

	2018年		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	20,137,023.24	-	20,137,023.24
其他	13,461,171.00	-	13,461,171.00
	33,598,194.24	-	33,598,194.24

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资

2019 年

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	计提减值准备		
联营企业								
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	318, 260, 439. 54	-	-	27, 947, 041. 79	(51, 218, 125. 39)	-	294, 989, 355. 94	-
上海万茸置业有限公司	183, 758, 205. 25	-	-	(39, 648, 190. 11)	-	-	144, 110, 015. 14	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	137, 046, 241. 04	-	-	(2, 138, 993. 35)	-	-	134, 907, 247. 69	-
宁波江北万科置业有限公司	110, 933, 341. 09	-	-	10, 718, 179. 34	(20, 400, 000. 00)	-	101, 251, 520. 43	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	110, 652, 878. 01	-	-	38, 407, 050. 33	-	-	149, 059, 928. 34	-
芜湖保信房地产开发有限公司	106, 766, 383. 01	-	-	27, 553, 029. 41	-	-	134, 319, 412. 42	-
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	89, 907, 502. 36	-	(89, 907, 502. 36)	-	-	-	-	-
嘉兴经房置业有限公司	85, 951, 903. 88	-	(44, 293, 846. 72)	(2, 458, 057. 16)	(39, 200, 000. 00)	-	-	-
海南幸福城投资有限公司	65, 837, 910. 94	-	-	(8, 784, 056. 13)	-	-	57, 053, 854. 81	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	20, 696. 301. 72	-	-	1, 114, 342. 15	(1, 470, 000. 00)	-	20, 340, 643. 87	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	16, 987, 755. 60	-	(4, 500, 000. 00)	2, 218, 795. 49	(14, 706, 551. 09)	-	-	-
北京未来创客科技有限责任公司	891, 599. 72	-	-	(865, 050. 64)	-	-	26, 549. 08	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	748, 377. 60	-	-	533, 601. 12	(360, 000. 00)	-	921, 978. 72	-
新疆广电传输网络有限责任公司	507, 171. 08	-	-	533, 577. 81	-	-	1, 040, 748. 89	-
沈阳德利置业有限公司	-	-	-	61, 427, 149. 11	-	-	61, 427, 149. 11	-
武汉中城长信置业有限公司(注 1)	-	19, 600, 000. 00	-	(19, 600, 000. 00)	-	-	-	-
联营企业小计	1, 248, 946, 010. 84	19, 600, 000. 00	(138, 701, 349. 08)	96, 958, 419. 16	(127, 354, 676. 48)	-	1, 099, 448, 404. 44	-

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2019 年（续）

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	计提减值准备		
合营企业								
杭州信达奥体置业有限公司(注 2)	358, 191, 052. 23	–	–	(27, 555, 765. 33)	–	–	330, 635, 286. 90	–
合肥宇信龙置业有限公司	249, 227, 231. 50	–	–	(33, 449, 075. 16)	–	–	215, 778, 156. 34	–
广州启创置业有限公司	245, 166, 649. 58	–	–	350, 398, 248. 02	–	–	595, 564, 897. 60	–
宁波融创东新置业有限公司(注 2)	67, 852, 783. 68	–	–	307, 618, 010. 89	(240, 000, 000. 00)	–	135, 470, 794. 57	–
上海务彤投资管理有限公司	49, 128, 899. 83	–	(49, 128, 899. 83)	–	–	–	–	–
金海湖新区和盛置业有限公司	37, 265, 332. 62	–	–	(7, 989, 567. 2)	–	–	29, 275, 765. 35	–
合肥融创西飞置业有限公司(注 1、2)	32, 013, 266. 99	–	–	(32, 013, 266. 99)	–	–	–	–
福建瀚晟同创实业有限公司	25, 058, 327. 66	–	(25, 058, 327. 66)	–	–	–	–	–
宁波广盛房地产有限公司	18, 169, 086. 18	–	–	(10, 529, 855. 37)	–	–	7, 639, 230. 81	–
上海坤瓴投资有限公司(注 1、2)	–	–	–	–	–	–	–	–
上海泰瓴置业有限公司(注 1、2)	–	–	–	–	–	–	–	–
合肥融创政新置业有限公司	–	–	–	10, 621, 328. 21	–	–	10, 621, 328. 21	–
天津信和立川置业有限公司(注 3)	–	–	–	–	–	–	–	–
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	–	200, 000, 000. 00	–	(19, 230, 839. 11)	(12, 163, 955. 09)	–	168, 605, 205. 80	–
合肥瑞钰置业有限公司	–	249, 362, 471. 12	–	(17, 166, 543. 11)	–	–	232, 195, 928. 01	–
合营企业小计	1, 082, 072, 630. 27	449, 362, 471. 12	(74, 187, 227. 49)	520, 702, 674. 78	(252, 163, 955. 09)	–	1, 725, 786, 593. 59	–
	2, 331, 018, 641. 11	468, 962, 471. 12	(212, 888, 576. 57)	617, 661, 093. 94	(379, 518, 631. 57)	–	2, 825, 234, 998. 03	–

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2019 年（续）

注 1：因发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

注 2：于 2019 年 12 月 31 日，本集团已质押该等合营公司的股权共计人民币 466,106,081.47 元，用于协助该等合营企业取得质押借款。详见附注五、60。

注 3：于 2019 年 12 月 31 日，本集团已取得天津信和立川置业有限公司控制权，已将天津信和立川置业有限公司及其全资子公司天津市隆信房地产开发有限公司纳入合并范围，详见附注六、合并范围的变动。

人民币元

五、 合并财务报表主要项目（续）

12. 长期股权投资（续）

2018 年

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	计提减值准备		
联营企业								
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	256, 513, 498. 89	-	-	61, 746, 940. 65	-	-	318, 260, 439. 54	-
上海万茸置业有限公司	183, 644, 115. 15	-	-	114, 090. 10	-	-	183, 758, 205. 25	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	104, 724, 520. 83	-	-	32, 321, 720. 21	-	-	137, 046, 241. 04	-
宁波江北万科置业有限公司	104, 243, 385. 11	-	-	14, 439, 955. 98	(7, 750, 000. 00)	-	110, 933, 341. 09	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	124, 882, 832. 17	-	-	(14, 229, 954. 16)	-	-	110, 652, 878. 01	-
芜湖保信房地产开发有限公司	82, 492, 173. 84	49, 000, 000. 00	-	(24, 725, 790. 83)	-	-	106, 766, 383. 01	-
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	1, 420, 948. 10	-	-	88, 486, 554. 26	-	-	89, 907, 502. 36	-
嘉兴经房置业有限公司	93, 645, 542. 09	-	-	(7, 693, 638. 21)	-	-	85, 951, 903. 88	-
海南幸福城投资有限公司	73, 422, 038. 78	-	-	(7, 584, 127. 84)	-	-	65, 837, 910. 94	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	20, 869, 911. 91	-	-	1, 296, 389. 81	(1, 470, 000. 00)	-	20, 696, 301. 72	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	24, 935, 255. 35	-	-	1, 052, 500. 25	(9, 000, 000. 00)	-	16, 987, 755. 60	-
北京未来创客科技有限责任公司	-	1, 547, 094. 08	-	(655, 494. 36)	-	-	891, 599. 72	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	474, 963. 61	-	-	357, 413. 99	(84, 000. 00)	-	748, 377. 60	-
新疆广电传播电视网络有限公司	450, 849. 76	-	-	56, 321. 32	-	-	507, 171. 08	-
芜湖卓达投资中心（有限合伙）	283, 349, 159. 04	-	(300, 000, 000. 00)	33, 796, 650. 22	(17, 145, 809. 26)	-	-	-
芜湖嘉合置业有限公司（注 3）	14, 855, 161. 17	-	(11, 431, 125. 64)	(3, 424, 035. 53)	-	-	-	-
沈阳德利置业有限公司(注 1)	10, 844, 986. 69	-	-	(10, 844, 986. 69)	-	-	-	-
联营企业小计	1, 380, 769, 342. 49	50, 547, 094. 08	(311, 431, 125. 64)	164, 510, 509. 17	(35, 449, 809. 26)	-	1, 248, 946, 010. 84	-

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2018 年（续）

	年初余额	本年变动					年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	计提减值准备		
合营企业								
杭州信达奥体置业有限公司(注 2)	417, 328, 009. 92	–	–	(59, 136, 957. 69)	–	–	358, 191, 052. 23	–
合肥宇信龙置业有限公司	–	250, 000, 000. 00	–	(772, 768. 50)	–	–	249, 227, 231. 50	–
广州启创置业有限公司	273, 984, 729. 30	–	–	(28, 818, 079. 72)	–	–	245, 166, 649. 58	–
宁波融创东新置业有限公司(注 2)	69, 728, 242. 46	–	–	(1, 875, 458. 78)	–	–	67, 852, 783. 68	–
上海务彤投资管理有限公司(注 2)	61, 600, 000. 00	–	–	(12, 471, 100. 17)	–	–	49, 128, 899. 83	–
金海湖新区和盛置业有限公司(注 2)	–	4, 000, 000. 00	–	33, 265, 332. 62	–	–	37, 265, 332. 62	–
合肥融创西飞置业有限公司(注 2)	48, 390, 472. 31	–	–	(16, 377, 205. 32)	–	–	32, 013, 266. 99	–
福建瀚晟同创实业有限公司	35, 715, 000. 00	–	–	(10, 656, 672. 34)	–	–	25, 058, 327. 66	–
宁波广盛房地产有限公司	–	22, 000, 000. 00	–	(3, 830, 913. 82)	–	–	18, 169, 086. 18	–
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙）	25, 231, 151. 05	–	(25, 000, 000. 00)	1, 896, 066. 21	(2, 127, 217. 26)	–	–	–
上海坤瓴投资有限公司(注 1)	–	–	–	–	–	–	–	–
上海泰瓴置业有限公司(注 1、2)	–	–	–	–	–	–	–	–
合肥融创政新置业有限公司(注 1)	28, 045, 091. 17	–	–	(28, 045, 091. 17)	–	–	–	–
天津信和立川置业有限公司(注 1、2)	10, 070, 507. 54	–	–	(10, 070, 507. 54)	–	–	–	–
合营企业小计	970, 093, 203. 75	276, 000, 000. 00	(25, 000, 000. 00)	(136, 893, 356. 22)	(2, 127, 217. 26)	–	1, 082, 072, 630. 27	–
	2, 350, 862, 546. 24	326, 547, 094. 08	(336, 431, 125. 64)	27, 617, 152. 95	(37, 577, 026. 52)	–	2, 331, 018, 641. 11	–

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 长期股权投资（续）

2018 年（续）

注 1：因发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

注 2：于 2018 年 12 月 31 日，本集团已质押该等合营公司的股权共计人民币 544,451,335.35 元，用于协助该等合营企业取得质押借款。详见附注五、60。

注 3：芜湖嘉合置业有限公司系淮矿地产有限责任公司的子公司、安徽信达房地产开发有限公司的联营公司，本集团本年合并淮矿地产有限责任公司后取得芜湖嘉合置业有限公司控制权，由联营公司转变为子公司。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 其他非流动金融资产

	2019 年	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	636, 466, 610. 07	1, 896, 521, 039. 09

具体明细如下：

	2019 年	2018 年
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	504, 378, 094. 86	501, 456, 940. 87
中诚信托润银集合资金信托计划	70, 409, 150. 55	-
中岱项目	48, 179, 364. 66	48, 179, 364. 66
河北国源房地产开发有限公司	13, 500, 000. 00	-
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	-	1, 346, 884, 733. 56
	636, 466, 610. 07	1, 896, 521, 039. 09

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产

2019年采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	2,698,618,455.37
本年购置	1,718,531.40
自用房地产转入投资性房地产	220,699.00
存货转入	105,682,082.37
本年处置	(31,362,300.18)
转换为存货	(5,500,543.02)
年末余额	2,769,376,924.94
累计折旧和摊销	
年初余额	276,800,962.93
计提	80,821,511.69
自用房地产转入投资性房地产	133,381.79
本年处置	(1,514,515.46)
转换为存货	(297,946.05)
年末余额	355,943,394.90
减值准备	
年初余额	17,868,525.79
本年计提	42,841,336.09
年末余额	60,709,861.88
账面价值	
年末余额	2,352,723,668.16
年初余额	2,403,948,966.65

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 投资性房地产（续）

2018年采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	1,802,189,760.94
本年购置	1,434,555.20
因购买子公司而增加	749,705,700.00
存货转入	192,836,302.75
本年处置	(20,556,439.87)
转换为自用房地产	(670,162.20)
转换为存货	(26,321,261.45)
年末余额	2,698,618,455.37
累计折旧和摊销	
年初余额	216,113,303.47
计提	67,585,309.06
本年处置	(5,627,599.76)
转换为自用房地产	(258,434.34)
转换为存货	(1,011,615.50)
年末余额	276,800,962.93
减值准备	
年初余额	10,789,375.88
本年计提	7,079,149.91
年末余额	17,868,525.79
账面价值	
年末余额	2,403,948,966.65
年初余额	1,575,287,081.59

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

于2019年及2018年12月31日，无未办妥产权证书的投资性房地产。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产

2019年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
年初余额	379,085,557.42	5,200,628.02	41,118,335.96	31,021,646.70	456,426,168.10
购置	-	989,892.54	6,862,201.53	4,865,473.43	12,717,567.50
自用房地产转换为投资性房地产	(220,699.00)	-	-	-	(220,699.00)
处置或报废	-	(671,204.00)	(9,453,938.79)	(2,482,819.60)	(12,607,962.39)
购买子公司而增加	-	116,846.77	-	10,809.94	127,656.71
年末余额	378,864,858.42	5,636,163.33	38,526,598.70	33,415,110.47	456,442,730.92
累计折旧					
年初余额	71,791,860.64	1,547,046.32	28,503,734.34	19,725,071.55	121,567,712.85
计提	10,054,531.43	1,047,130.57	3,956,384.85	4,003,853.27	19,061,900.12
自用房地产转换为投资性房地产	(133,381.79)	-	-	-	(133,381.79)
处置或报废	-	(658,426.81)	(9,282,935.11)	(2,311,729.33)	(12,253,091.25)
年末余额	81,713,010.28	1,935,750.08	23,177,184.08	21,417,195.49	128,243,139.93
账面价值					
年末余额	297,151,848.14	3,700,413.25	15,349,414.62	11,997,914.98	328,199,590.99
年初余额	307,293,696.78	3,653,581.70	12,614,601.62	11,296,575.15	334,858,455.25

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 固定资产（续）

2018年

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
年初余额	309, 092, 301. 55	2, 053, 647. 40	37, 656, 294. 78	27, 384, 404. 52	376, 186, 648. 25
购置	-	1, 447, 077. 46	2, 313, 160. 70	5, 328, 383. 94	9, 088, 622. 10
投资性房地产转换为自用房地产	670, 162. 20	-	-	-	670, 162. 20
存货转换为自用房地产	69, 210, 827. 28	-	-	-	69, 210, 827. 28
处置或报废	(1, 317, 078. 89)	(1, 447, 213. 39)	(2, 650, 453. 79)	(1, 806, 369. 10)	(7, 221, 115. 17)
购买子公司而增加	1, 429, 345. 28	3, 147, 116. 55	3, 799, 334. 27	115, 227. 34	8, 491, 023. 44
年末余额	379, 085, 557. 42	5, 200, 628. 02	41, 118, 335. 96	31, 021, 646. 70	456, 426, 168. 10
累计折旧					
年初余额	54, 067, 115. 40	1, 577, 360. 87	26, 616, 837. 96	16, 862, 867. 10	99, 124, 181. 33
计提	17, 653, 682. 68	1, 308, 583. 71	3, 010, 573. 40	4, 293, 156. 36	26, 265, 996. 15
投资性房地产转换为自用房地产	258, 434. 34	-	-	-	258, 434. 34
处置或报废	(187, 371. 78)	(1, 338, 898. 26)	(1, 123, 677. 02)	(1, 430, 951. 91)	(4, 080, 898. 97)
年末余额	71, 791, 860. 64	1, 547, 046. 32	28, 503, 734. 34	19, 725, 071. 55	121, 567, 712. 85
账面价值					
年末余额	307, 293, 696. 78	3, 653, 581. 70	12, 614, 601. 62	11, 296, 575. 15	334, 858, 455. 25
年初余额	255, 025, 186. 15	476, 286. 53	11, 039, 456. 82	10, 521, 537. 42	277, 062, 466. 92

于2019年12月31日及2018年12月31日，无未办妥产权证的固定资产，且无暂时闲置经营性租出的固定资产。

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为人民 198, 741, 243. 08 元的固定资产用于取得抵押借款（2018 年 12 月 31 日：人民币 205, 027, 573. 14 元），详见附注五、60。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 使用权资产

2019年

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	-
会计政策变更	34, 045, 725. 64
增加	57, 208, 916. 03
年末余额	91, 254, 641. 67
累计折旧	
年初余额	-
会计政策变更	-
计提	10, 443, 769. 51
年末余额	10, 443, 769. 51
减值准备	
年初余额	-
会计政策变更	4, 910, 426. 57
计提	-
转销	-
年末余额	4, 910, 426. 57
账面价值	
年末	75, 900, 445. 59

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 无形资产

2019年

	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1,231,308.44	9,399,321.72	10,630,630.16
购置	-	13,704,447.02	13,704,447.02
因购买子公司而增加	-	20,869.38	20,869.38
处置	-	(276,267.19)	(276,267.19)
年末余额	1,231,308.44	22,848,370.93	24,079,679.37
累计摊销			
年初余额	400,965.13	7,441,725.15	7,842,690.28
计提	30,914.94	2,600,957.08	2,631,872.02
处置	-	(276,267.19)	(276,267.19)
年末余额	431,880.07	9,766,415.04	10,198,295.11
账面价值			
年末余额	799,428.37	13,081,955.89	13,881,384.26
年初余额	830,343.31	1,957,596.57	2,787,939.88

2018年

	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1,231,308.44	8,802,358.30	10,033,666.74
购置	-	1,031,232.58	1,031,232.58
因购买子公司而增加	-	243,678.95	243,678.95
处置	-	(677,948.11)	(677,948.11)
年末余额	1,231,308.44	9,399,321.72	10,630,630.16
累计摊销			
年初余额	370,050.19	6,306,395.78	6,676,445.97
计提	30,914.94	1,759,447.48	1,790,362.42
处置	-	(624,118.11)	(624,118.11)
年末余额	400,965.13	7,441,725.15	7,842,690.28
账面价值			
年末余额	830,343.31	1,957,596.57	2,787,939.88
年初余额	861,258.25	2,495,962.52	3,357,220.77

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 商誉

2019年原值

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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
	94, 945, 648. 21	5, 649, 088. 46	-	100, 594, 736. 67

2018年原值

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
北京达于行科技有限公司	90, 663, 216. 21	-	-	90, 663, 216. 21
新疆金海房地产投资有限公司	3, 972, 432. 00	-	-	3, 972, 432. 00
上海银帆物业管理有限公司	310, 000. 00	-	-	310, 000. 00
沈阳信达理想物业管理有限公司	35, 401. 83	-	(35, 401. 83)	-
	94, 981, 050. 04	-	(35, 401. 83)	94, 945, 648. 21

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 商誉（续）

商誉减值准备的变动如下：

2019年

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
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
	9,762,823.83	4,282,432.00	-	14,045,255.83

2018年

	年初余额	本年计提	本年转销	年末余额
北京达于行科技有限公司	-	9,762,823.83	-	9,762,823.83

本集团于2019年11月收购天津信和立川置业有限公司，形成商誉人民币5,649,088.46元，其计算过程参见附注六、1。

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

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

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

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 长期待摊费用

2019 年	年初余额	会计政策变更	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	9, 796, 785. 65	-	2, 198, 419. 54	(5, 701, 722. 99)	6, 293, 482. 20
房屋租金	1, 283, 236. 10	(305, 023. 19)	-	(978, 212. 91)	-
	11, 080, 021. 75	(305, 023. 19)	2, 198, 419. 54	(6, 679, 935. 90)	6, 293, 482. 20

2018 年	年初余额	会计政策变更	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	12, 446, 769. 26	-	1, 270, 526. 42	(3, 920, 510. 03)	9, 796, 785. 65
房屋租金	692, 348. 49	-	1, 616, 082. 79	(1, 025, 195. 18)	1, 283, 236. 10
其他	975, 560. 20	-	108, 978. 74	(1, 084, 538. 94)	-
	14, 114, 677. 95	-	2, 995, 587. 95	(6, 030, 244. 15)	11, 080, 021. 75

20. 递延所得税资产/负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2019 年		2018 年	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
抵消内部未实现利润	1, 832, 571, 695. 08	458, 142, 923. 77	1, 322, 308, 552. 32	330, 577, 138. 08
预提土地增值税	1, 552, 588, 533. 44	388, 147, 133. 36	1, 434, 103, 262. 44	358, 525, 815. 61
暂估工程款	678, 864, 726. 60	169, 716, 181. 65	575, 804, 898. 12	143, 951, 224. 53
可抵扣亏损	358, 333, 988. 80	89, 583, 497. 20	432, 891, 710. 88	108, 222, 927. 72
预提的应付工资	244, 191, 509. 76	61, 047, 877. 44	158, 924, 193. 20	39, 731, 048. 30
资产减值准备	107, 290, 513. 48	26, 822, 628. 37	98, 024, 487. 92	24, 506, 121. 98
其他	21, 477, 705. 80	5, 369, 426. 45	19, 178, 023. 32	4, 794, 505. 83
	4, 795, 318, 672. 96	1, 198, 829, 668. 24	4, 041, 235, 128. 20	1, 010, 308, 782. 05

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 递延所得税资产/负债（续）

	2019 年		2018 年	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并公允价值调整	546, 833, 825. 60	136, 708, 456. 40	976, 006, 729. 92	244, 001, 682. 48
金融资产公允价值变动	210, 093, 763. 48	52, 523, 440. 87	12, 301, 805. 16	3, 075, 451. 29
剩余长期股权投资重新计量	115, 119, 205. 36	28, 779, 801. 34	115, 119, 205. 36	28, 779, 801. 34
销售佣金资本化	2, 223, 984. 68	555, 996. 17	25, 948, 951. 84	6, 487, 237. 96
其他	15, 604, 179. 60	3, 901, 044. 90	27, 575, 566. 16	6, 893, 891. 54
	889, 874, 958. 72	222, 468, 739. 68	1, 156, 952, 258. 44	289, 238, 064. 61

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2019 年	2018 年
可抵扣亏损	1, 382, 734, 388. 31	853, 830, 153. 55
可抵扣暂时性差异	746, 642, 339. 83	366, 869, 139. 19
	2, 129, 376, 728. 14	1, 220, 699, 292. 74

未确认递延所得税资产相关的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019 年
2020 年	–
2021 年	158, 898, 344. 82
2022 年	194, 008, 135. 96
2023 年	300, 268, 804. 61
2024 年	729, 559, 102. 92
	1, 382, 734, 388. 31

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 其他非流动资产

	2019 年	2018 年
福州泰禾房地产开发有限公司	40, 235, 624. 53	-
其他	3, 338, 899. 21	3, 507, 943. 21
	43, 574, 523. 74	3, 507, 943. 21
减：坏账准备	2, 281, 135. 95	1, 221, 483. 71
	41, 293, 387. 79	2, 286, 459. 50

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 资产减值准备

2019年

	本年年初余额	会计政策变更	本年计提	本年减少 转回	本年减少 转销	年末余额
坏账准备	75, 428, 161. 38	–	21, 315, 485. 38	(14, 178, 442. 86)	–	82, 565, 203. 90
投资性房地产减值准备	17, 868, 525. 79	–	42, 841, 336. 09	–	–	60, 709, 861. 88
商誉减值准备	9, 762, 823. 83	–	4, 282, 432. 00	–	–	14, 045, 255. 83
存货跌价准备	496, 745, 641. 63	–	419, 844, 852. 13	–	(110, 370, 472. 35)	806, 220, 021. 41
使用权资产跌价准备	–	4, 910, 426. 57	–	–	–	4, 910, 426. 57
	599, 805, 152. 63	4, 910, 426. 57	488, 284, 105. 60	(14, 178, 442. 86)	(110, 370, 472. 35)	968, 450, 769. 59

2018 年

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年计提	本年减少 转回	本年减少 转销	其他	年末余额
坏账准备	43, 884, 525. 73	20, 639, 212. 25	64, 523, 737. 98	8, 770, 996. 00	(26, 017, 195. 63)	–	28, 150, 623. 03	75, 428, 161. 38
投资性房地产减值准备	10, 789, 375. 88	–	10, 789, 375. 88	7, 079, 149. 91	–	–	–	17, 868, 525. 79
可供出售金融资产减值准备	30, 000, 000. 00	(30, 000, 000. 00)	–	–	–	–	–	–
商誉减值准备	–	–	–	9, 762, 823. 83	–	–	–	9, 762, 823. 83
存货跌价准备	536, 505, 116. 80	–	536, 505, 116. 80	28, 993, 061. 93	(23, 121, 627. 69)	(45, 630, 909. 41)	–	496, 745, 641. 63
	621, 179, 018. 41	(9, 360, 787. 75)	611, 818, 230. 66	54, 606, 031. 67	(49, 138, 823. 32)	(45, 630, 909. 41)	28, 150, 623. 03	599, 805, 152. 63

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 短期借款

	2019 年	2018 年
保证借款	500,145,000.00	-

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

24. 应付票据

	2019年	2018年
商业承兑汇票	-	9,000,000.00
银行承兑汇票	-	1,000,000.00
	-	10,000,000.00

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 应付账款

应付账款不计息。

	2019 年	2018 年
1 年以内	3, 331, 788, 023. 04	3, 288, 284, 375. 72
1 年至 2 年	940, 642, 342. 30	585, 700, 718. 58
2 年至 3 年	119, 395, 036. 83	182, 975, 807. 35
3 年以上	118, 669, 626. 93	142, 865, 179. 83
	4, 510, 495, 029. 10	4, 199, 826, 081. 48

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	金额	未偿还原因
芜湖金宇建设有限公司	48, 086, 762. 28	未到结算期
上海建工二建集团有限公司	44, 730, 409. 09	未到结算期
安徽勤丰建设工程有限公司	38, 405, 798. 40	未到结算期
武汉建工集团股份有限公司	37, 681, 688. 30	未到结算期
安徽华业建工集团有限公司	24, 197, 300. 93	未到结算期
合肥建工集团有限公司	23, 744, 800. 00	未到决算期
安徽国信建设集团有限公司	18, 117, 172. 61	未到结算期
安徽宏志建设工程有限公司	17, 254, 257. 77	未到结算期
江苏双楼建设集团有限公司	16, 866, 327. 59	未到结算期
通州建总集团有限公司	16, 323, 815. 47	项目未完工
中国建筑第五工程局有限公司	14, 387, 343. 18	未到结算期
山西建筑工程（集团）总公司	12, 741, 059. 70	未到结算期
江苏省华建建设股份有限公司	12, 668, 598. 00	未到结算期
浙江省建工集团有限责任公司	12, 029, 732. 99	项目未完工
中兴建设有限公司	10, 875, 169. 61	未到结算期
江苏沪武工程有限公司	10, 006, 444. 48	未到结算期
	358, 116, 680. 40	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 预收款项

	2019年	2018年
租金	16,435,323.57	-

27. 合同负债

合同负债本年明细：

	2019年	2018年
预收售楼款	22,994,982,437.31	23,486,560,928.52
一级土地开发款	1,043,675,263.40	1,003,415,263.40
租金	-	12,949,943.37
物业款	44,969,124.01	39,121,750.38
其他	2,595,507.17	496,968,958.47
	24,086,222,331.89	25,039,016,844.14

	2019 年		2018 年	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	13,375,228,334.20	55.53	16,021,689,347.35	63.99
1 年至 2 年	7,659,540,547.04	31.80	8,867,935,829.08	35.42
2 年至 3 年	2,952,103,433.21	12.26	12,838,778.65	0.05
3 年以上	99,350,017.44	0.41	136,552,889.06	0.54
	24,086,222,331.89	100.00	25,039,016,844.14	100.00

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 合同负债 （续）

预收售楼款明细如下：

项目名称	2019 年	2018 年	预计竣工时间	预售比例
信达南星	5,313,749,203.41	7,101,035,882.61	已竣工	100%
公园里	3,558,826,066.29	4,035,851,295.18	一期已竣工，二期及三期 2020 年，四期 2021 年	95%
东方禾苑	1,890,539,767.76	68,945,478.19	2020 年	91%
翡玉公馆	1,674,776,150.17	107,289,023.99	2020 年	64%
上郡二期	1,432,379,559.60	817,282,188.37	已竣工	97%
翰林兰庭二期	1,062,209,491.94	325,470,255.00	已竣工	97%
银海御湖	825,883,586.54	216,330,743.00	一期已竣工，二期 2020 年	98%
秀山信达城	807,212,614.64	726,580,472.88	一期二期已竣工，三期 2020 年、四期 2021 年	93%
翡丽世家	642,469,395.93	98,815,636.16	2020 年	41%
海上传奇	599,287,457.87	1,687,214,982.32	一期二期三期已竣工，四期 2020 年	100%
金地蓝庭	514,740,215.31	-	2021 年	42%
铜陵东方蓝海	469,773,582.82	744,497,127.24	2020 年	64%
东方樾府	413,066,888.31	696,609,693.14	2020 年	68%
宝山顾村	412,263,263.25	-	已竣工	22%
信达天御	375,462,007.68	1,369,293,748.89	S1-18 乐活公寓 2020 年;S1-16 香颂公馆:2022 年	89%
庐阳府香颂公馆	356,227,368.40	41,999,272.55	2020 年	71%
溪岸观邸	297,779,131.70	750,000.00	2020 年	63%
东方龙城	286,642,095.49	971,157,456.35	已竣工	97%
六安东方蓝海	264,225,916.00	319,909,556.89	已竣工	92%
舜耕华府	239,297,214.02	103,463,159.87	一期已竣工，二期 2020 年	40%

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 合同负债（续）

项目名称	2019 年	2018 年	预计竣工时间	预售比例
芜湖东方蓝海	236, 396, 413. 97	999, 098, 259. 26	已竣工	93%
北京东方蓝海	223, 773, 942. 45	423, 048, 428. 48	已竣工	41%
公园郡一期	181, 501, 945. 67	-	2021 年	64%
庐阳府御源公馆	167, 884, 370. 93	-	2021 年	61%
信达国际	139, 678, 241. 85	103, 576, 752. 67	已竣工	72%
安徽东方蓝海	120, 776, 711. 05	445, 943, 692. 88	已竣工	100%
泰禾金尊府	89, 339, 566. 95	84, 603, 538. 08	2020 年	-
龙泉广场	77, 204, 356. 48	-	2020 年	53%
东钱湖 07-7 地块二期项目	51, 790, 671. 00	483, 900. 00	已竣工	100%
海天下	35, 123, 295. 00	114, 266, 776. 81	一期二期三期四期已竣工	100%
信达国际金融中心	38, 777, 664. 00	327, 170, 595. 55	已竣工	57%
信达蓝尊	30, 995, 054. 10	116, 007, 158. 00	已竣工	95%
滨江蓝庭一期	25, 242, 476. 13	22, 561, 822. 30	已竣工	95%
银杏广场	21, 981, 184. 15	-	2022 年	22%
信达雅山新天地	20, 107, 306. 18	16, 622, 452. 35	已竣工	98%
金领时代	18, 020, 326. 16	17, 974, 772. 36	已竣工	98%
家天下北郡	17, 476, 429. 42	512, 606, 280. 67	已竣工	99%
东祥府	13, 333, 144. 09	93, 635, 755. 00	已竣工	100%
逸品南山	8, 518, 219. 19	962, 000. 00	2020 年	1%
信达银郡二期	8, 250, 594. 00	23, 294, 000. 00	已竣工	85%
居仁村	7, 228, 723. 00	-	已竣工	100%
格兰春晨	3, 100, 029. 00	-	已竣工	95%
馥邦天下	2, 879, 023. 75	2, 622, 023. 53	已竣工	100%
香格里二期	2, 744, 747. 80	19, 646, 596. 80	已竣工	100%
罗泾信达蓝庭	2, 488, 420. 74	15, 655, 183. 74	已竣工	100%
洞山新村	2, 045, 021. 11	-	已竣工	100%
西山银杏	1, 842, 283. 00	839, 783. 00	已竣工	96%
水岸茗都	1, 809, 000. 00	1, 651, 000. 00	已竣工	100%
格兰郡庭	1, 483, 202. 00	487, 709, 466. 17	已竣工	98%
香格里三期	1, 234, 291. 36	1, 512, 822. 34	已竣工	100%
珑桂蓝府	1, 117, 464. 00	-	2021 年	8%
信达银杏尚郡	861, 006. 00	458, 206. 00	已竣工	100%
白马商业广场	651, 477. 00	1, 230, 172. 00	已竣工	73%
千禧银杏苑	576, 600. 00	107, 546. 90	已竣工	100%
家天下花园	480, 535. 73	3, 239, 295. 29	已竣工	100%
碧荷庭	291, 366. 02	22, 528, 738. 17	已竣工	100%
听泉山园	283, 658. 00	-	已竣工	100%
新城国际项目	220, 155. 00	55, 013, 847. 00	已竣工	95%
信达・蓝湖郡	220, 000. 00	73, 889, 910. 25	已竣工	90%

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 合同负债（续）

项目名称	2019 年	2018 年	预计竣工时间	预售比例
银杏苑	172,000.00	831,000.00	已竣工	100%
蓝庭府邸	107,543.90	20,000.00	已竣工	100%
香格里一期	58,000.00	958,000.00	已竣工	100%
山水居	50,000.00	-	已竣工	100%
信达外滩府	40,000.00	50,960,163.29	已竣工	100%
格兰星辰	15,000.00	959,057.00	已竣工	100%
东祥元府	-	7,242,302.00	已竣工	100%
东钱湖 07-7 地块一期项目	-	4,376,358.00	已竣工	100%
荷塘月色	-	357,300.00	已竣工	100%
信达·兰韵春天	-	300,000.00	已竣工	100%
格兰晴天	-	100,000.00	已竣工	100%
	22,994,982,437.31	23,486,560,928.52		

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要合同负债列示如下：

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 应付职工薪酬

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	682,223,895.38	717,070,462.37	(563,050,361.84)	836,243,995.91
离职后福利(设定提存计划)	10,084,440.02	60,882,595.39	(61,020,820.52)	9,946,214.89
辞退福利	-	3,159,128.74	(1,885,265.74)	1,273,863.00
	692,308,335.40	781,112,186.50	(625,956,448.10)	847,464,073.80

本年增加包含本集团本年合并天津信和立川置业有限公司时转入的应付职工薪酬人民币235,311.03元。

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	338,049,874.41	804,627,706.31	(460,453,685.34)	682,223,895.38
离职后福利(设定提存计划)	8,351,592.94	48,577,774.85	(46,844,927.77)	10,084,440.02
辞退福利	112,320.00	356,887.54	(469,207.54)	-
	346,513,787.35	853,562,368.70	(507,767,820.65)	692,308,335.40

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 应付职工薪酬（续）

短期薪酬如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	584,489,927.16	606,331,311.03	(455,330,667.07)	735,490,571.12
职工福利费	637,620.60	32,651,329.25	(33,288,949.85)	-
社会保险费	144,143.13	31,264,809.49	(31,230,306.06)	178,646.56
其中：医疗保险费	133,210.25	29,549,802.94	(29,519,085.81)	163,927.38
工伤保险费	1,033.15	500,535.21	(499,668.08)	1,900.28
生育保险费	9,899.73	1,214,471.34	(1,211,552.17)	12,818.90
住房公积金	95,661.35	24,658,260.58	(24,667,086.98)	86,834.95
工会经费和职工教育经费	29,419,486.14	20,153,126.58	(16,747,673.13)	32,824,939.59
其他	67,437,057.00	2,011,625.44	(1,785,678.75)	67,663,003.69
	682,223,895.38	717,070,462.37	(563,050,361.84)	836,243,995.91

注：工资、奖金、津贴和补贴本年增加数包含合并天津信和立川置业有限公司时转入的应付职工薪酬人民币235,311.03元。

2018年

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	2, 170, 180. 17	35, 074, 255. 78	(35, 038, 527. 20)	2, 205, 908. 75
失业保险费	14, 849. 76	1, 093, 810. 78	(1, 084, 134. 80)	24, 525. 74
企业年金缴费	7, 899, 410. 09	24, 714, 528. 83	(24, 898, 158. 52)	7, 715, 780. 40
	10, 084, 440. 02	60, 882, 595. 39	(61, 020, 820. 52)	9, 946, 214. 89

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	2, 006, 117. 56	31, 667, 743. 76	(31, 503, 681. 15)	2, 170, 180. 17
失业保险费	184, 456. 14	925, 167. 98	(1, 094, 774. 36)	14, 849. 76
企业年金缴费	6, 161, 019. 24	15, 984, 863. 11	(14, 246, 472. 26)	7, 899, 410. 09
	8, 351, 592. 94	48, 577, 774. 85	(46, 844, 927. 77)	10, 084, 440. 02

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。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 应交税费

	2019 年	2018 年
土地增值税	2, 168, 497, 341. 70	1, 662, 577, 596. 46
企业所得税	697, 697, 559. 39	1, 207, 806, 330. 72
增值税	336, 013, 486. 50	217, 713, 643. 05
城市维护建设税	18, 128, 347. 15	8, 796, 154. 41
教育费附加	13, 832, 367. 49	6, 258, 088. 40
土地使用税	11, 529, 131. 74	6, 218, 695. 46
房产税	7, 343, 799. 22	6, 302, 743. 51
个人所得税	5, 259, 121. 88	4, 593, 534. 33
印花税	583, 017. 45	549, 340. 98
水利建设基金	459, 945. 77	415, 632. 43
地方价格调节基金	96, 163. 77	96, 163. 77
其他	183, 158. 65	1, 720, 583. 91
	3, 259, 623, 440. 71	3, 123, 048, 507. 43

30. 其他应付款

	2019 年	2018 年
其他应付款	6, 335, 432, 683. 37	5, 426, 171, 943. 42
应付股利	731, 383. 20	731, 383. 20
	6, 336, 164, 066. 57	5, 426, 903, 326. 62

应付股利

	2019 年	2018 年
信达投资有限公司	480, 000. 00	480, 000. 00
自然人	251, 383. 20	251, 383. 20
	731, 383. 20	731, 383. 20

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 其他应付款（续）

其他应付款

	2019 年	2018 年
应付外部单位往来款	5, 707, 065, 776. 82	4, 788, 612, 868. 07
收取的押金、质保金	230, 400, 431. 30	320, 706, 902. 00
代扣代缴费用	184, 873, 723. 68	103, 734, 899. 62
其他	213, 092, 751. 57	213, 117, 273. 73
	6, 335, 432, 683. 37	5, 426, 171, 943. 42

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	与本公司关系	2019 年	未偿还原因
合肥万科企业有限公司	重要子公司的少数股东	1, 117, 527, 554. 11	尚未到期
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东	1, 118, 358, 789. 72	尚未到期
金地（集团）股份有限公司	重要子公司的少数股东	288, 928, 197. 60	尚未到期
宁波江北万科置业有限公司	联营企业	101, 250, 000. 00	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	第三方	20, 140, 291. 11	尚未到期
		2, 646, 204, 832. 54	

31. 一年内到期的非流动负债

	2019 年	2018 年
一年内到期的长期借款	7, 571, 557, 775. 41	11, 369, 402, 303. 96
一年内到期的应付债券	3, 515, 817, 721. 67	4, 820, 409, 517. 82
一年内到期的长期应付款	2, 045, 025, 939. 57	213, 295, 135. 85
一年内到期的租赁负债	18, 216, 388. 68	-
	13, 150, 617, 825. 33	16, 403, 106, 957. 63

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 长期借款

	2019 年	2018 年
保证借款(注 1)	4, 725, 363, 311. 21	5, 159, 804, 505. 31
质押借款(注 2)	17, 068, 881. 93	3, 416, 000, 000. 00
抵押借款(注 3)	2, 901, 219, 882. 51	2, 492, 263, 815. 36
信用借款	1, 000, 000, 000. 00	1, 100, 000, 000. 00
	8, 643, 652, 075. 65	12, 168, 068, 320. 67

于2019年12月31日，上述借款的年利率为4. 99%至8. 20%(2018年12月31日：4. 75%至8. 40%)。

注1：于2019年12月31日，保证借款账面价值中接受信达投资提供保证的借款金额为人民币3, 272, 000, 000. 00元（其中调整到一年内到期的非流动负债部分的金额为人民币2, 540, 000, 000. 00元），含未逾期利息31, 217, 525. 59元（其中调整到一年内到期的非流动负债部分的金额为人民币30, 752, 261. 69元）；本集团内部公司提供保证的借款金额为人民币4, 857, 000, 000. 00元（其中调整到一年内到期的非流动负债部分金额为人民币865, 000, 000. 00元），含未逾期利息36, 916, 576. 95元（其中调整到一年内到期的非流动负债部分的金额为人民币36, 018, 529. 63元）。

注2：于2019年12月31日，质押借款的质押资产均为本集团持有的子公司股权，质押物账面价值为人民币1, 645, 000, 000. 00元（2018年12月31日：人民币1, 707, 000, 000. 00元）。

注3：于2019年12月31日，抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注五、60。

33. 应付债券

	2019 年	2018 年
中期票据	-	3, 000, 000, 000. 00
非公开发行公司债券	4, 893, 946, 239. 32	-
公开发行公司债券	2, 930, 833, 301. 38	2, 928, 133, 301. 38
资产支持票据	810, 000, 000. 00	-
债权融资计划	2, 056, 829, 629. 33	-
定向债务融资工具	2, 000, 000, 000. 00	2, 000, 000, 000. 00
	12, 691, 609, 170. 03	7, 928, 133, 301. 38

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 应付债券（续）

于2019年12月31日，应付债券余额列示如下：

	面值	发行日	发行期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	发行费摊销	本年减少	年末余额
私募一期	-	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	3,027,948,929.64	-	234,258,278.92	1,180,537.60	(3,263,387,746.16)	-
私募二期	-	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	1,549,039,523.20	-	155,885,597.61	2,593,693.45	(1,707,518,814.26)	-
公募一期	2,479,989,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,575,886,301.37	-	156,373,504.42	2,250,000.00	(145,411,000.00)	2,589,098,805.79
公募二期	453,998,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	513,253,055.57	-	32,739,663.93	450,000.00	(75,402,000.00)	471,040,719.50
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,550,151,788.94	-	152,710,425.63	-	(154,933,916.09)	1,547,928,298.48
中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,427,513,590.13	-	115,045,164.25	-	(114,017,984.19)	1,428,540,770.19
中票三期	100,000,000.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,803,602.95	-	12,205,873.30		(10,999,683.88)	102,009,792.37
定向债务融资工具（中信渤海）	1,000,000,000.00	2018年12月14日	3年	1,000,000,000.00	1,002,801,095.89	-	56,800,000.00	-	(56,800,000.00)	1,002,801,095.89
定向债务融资工具（浙商民生）	1,000,000,000.00	2018年12月25日	3年	1,000,000,000.00	1,001,144,931.51	-	59,700,000.00	-	(59,700,000.00)	1,001,144,931.51
资产支持票据ABN	883,000,000.00	2019年1月21日	9年	950,000,000.00	-	950,000,000.00	54,575,600.55	-	(95,357,534.25)	909,218,066.30
2019年私募一期	1,500,000,000.00	2019年1月22日	3年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	77,753,424.65	(1,496,510.73)	-	1,576,256,913.92
2019年私募二期	2,700,000,000.00	2019年5月21日	3年	2,700,000,000.00	-	2,700,000,000.00	82,886,301.38	(3,524,166.46)	-	2,779,362,134.92
2019年私募三期	700,000,000.00	2019年7月26日	3年	700,000,000.00	-	700,000,000.00	19,266,301.37	(1,033,083.49)	-	718,233,217.88
2019年债权融资计划一期	1,300,000,000.00	2019年11月8日	3年	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	6,253,424.66	(4,372,253.81)	-	1,301,881,170.85
2019年债权融资计划二期	400,000,000.00	2019年11月28日	2年	400,000,000.00	-	400,000,000.00	2,310,136.99	(3,798,116.86)	-	398,512,020.13
2019年债权融资计划三期	381,000,000.00	2019年12月26日	3年	381,000,000.00	-	381,000,000.00	398,953.97	-	-	381,398,953.97
	15,797,987,000.00			21,894,550,000.00	12,748,542,819.20	7,931,000,000.00	1,219,162,651.63	(7,749,900.30)	(5,683,528,678.83)	16,207,426,891.70
减：一年内到期的非流动负债	-			-	4,820,409,517.82					3,515,817,721.67
	15,797,987,000.00			21,894,550,000.00	7,928,133,301.38					12,691,609,170.03

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 应付债券（续）

于2018年12月31日，应付债券余额列示如下：

	面值	发行日	发行期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	发行费摊销	本年减少	年末余额
私募一期	2,910,000,000.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	2,995,847,764.28	-	301,174,334.58	2,971,698.12	(272,044,867.34)	3,027,948,929.64
私募二期	1,510,000,000.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	2,993,161,023.53	-	179,588,072.18	4,245,283.02	(1,627,954,855.53)	1,549,039,523.20
公募一期	2,500,000,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,492,886,301.37	-	208,767,777.78	2,250,000.00	(128,017,777.78)	2,575,886,301.37
公募二期	500,000,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	498,560,000.00	-	34,605,277.78	450,000.01	(20,362,222.22)	513,253,055.57
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,499,607,819.11	-	140,753,588.94	392,180.89	(90,601,800.00)	1,550,151,788.94
中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,400,306,448.22	-	115,764,031.61	-	(88,556,889.70)	1,427,513,590.13
中票三期	100,000,000.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,082,400.01	-	7,107,205.93	-	(6,386,002.99)	100,803,602.95
定向债务融资工具（中信渤海）	1,000,000,000.00	2018年12月14日	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	5,602,191.78	-	(2,801,095.89)	1,002,801,095.89
定向债务融资工具（浙商民生）	1,000,000,000.00	2018年12月25日	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	2,289,863.02	-	(1,144,931.51)	1,001,144,931.51
	12,420,000,000.00			13,963,550,000.00	11,980,451,756.52	2,000,000,000.00	995,652,343.60	10,309,162.04	(2,237,870,442.96)	12,748,542,819.20
减：一年内到期的非流动负债	-			-	-					4,820,409,517.82
	12,420,000,000.00			13,963,550,000.00	11,980,451,756.52					7,928,133,301.38

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 租赁负债

	2019年
租赁负债原值	86,864,068.50
减：未确认融资费用	(10,178,333.37)
一年内到期的租赁负债	(18,216,388.68)
	58,469,346.45

35. 长期应付款

	2019年	2018年
长期应付款	1,140,731,892.40	4,958,191,250.10
专项应付款	26,150,000.00	26,150,000.00
	1,166,881,892.40	4,984,341,250.10

长期应付款

	2019 年	2018 年
中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	781,830,584.32	2,364,271,791.24
福州泰禾丽创置业有限公司	358,901,308.08	1,278,188,586.36
深圳泰禾房地产开发有限公司	-	715,730,872.50
上海东方蓝海置业有限公司	-	600,000,000.00
	1,140,731,892.40	4,958,191,250.10

本年安徽信达应付中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司的债权转让款，合计人民币2,058,968,063.91元，包括长期应付款人民币781,830,584.32元，重分类至一年内到期的非流动负债人民币1,277,137,479.59元，债权在36个月内分期予以偿还。自福州泰禾丽创置业有限公司取得的借款人民币244,089,890.11元及未逾期的应付利息人民币114,811,417.97元，利率8%，借款期限为3年。自深圳泰禾房地产开发有限公司取得的借款人民币657,000,000.00元及未逾期的应付利息110,888,460.00元，利率7.83%，到期日为2020年9月30日，重分类至一年内到期的非流动负债。

专项应付款

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安置房建设款	26,150,000.00	-	-	26,150,000.00

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 长期应付款（续）

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安置房建设款	-	26,150,000.00	-	26,150,000.00

36. 预计负债

2019年

	年初余额	会计政策变更	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼	-	-	5,089,097.00	-	5,089,097.00
待执行亏损合同	4,910,426.57	(4,910,426.57)	-	-	-
其他	23,303,482.20	-	20,000,000.00	-	43,303,482.20
	28,213,908.77	(4,910,426.57)	25,089,097.00	-	48,392,579.20

37. 递延收益

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达泉天下	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00
车位租金收入	108,631,490.18	5,906,805.56	(16,271,702.44)	98,266,593.30
	316,302,470.18	5,906,805.56	(16,271,702.44)	305,937,573.30

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
信达泉天下	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00
车位租金收入	7,077,766.78	108,014,444.29	(6,460,720.89)	108,631,490.18
	214,748,746.78	108,014,444.29	(6,460,720.89)	316,302,470.18

本集团于2019年12月31日，涉及政府补助的递延收益为本公司之子公司阜新信达房地产开有限公司的信达泉天下项目收到的与资产相关的政府补助人民币207,670,980.00元（2018年12月31日：人民币207,670,980.00元）。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 股本

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
无限售条件股份	1, 524, 260, 442. 00	-	-	1, 524, 260, 442. 00
有限售条件股份	1, 327, 618, 153. 00	-	-	1, 327, 618, 153. 00
	2, 851, 878, 595. 00	-	-	2, 851, 878, 595. 00

2018 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
无限售条件股份	1, 524, 260, 442. 00	-	-	1, 524, 260, 442. 00
有限售条件股份	-	1, 327, 618, 153. 00	-	1, 327, 618, 153. 00
	1, 524, 260, 442. 00	1, 327, 618, 153. 00	-	2, 851, 878, 595. 00

39. 资本公积

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	8, 278, 092, 166. 36	-	-	8, 278, 092, 166. 36
其他资本公积	30, 449, 979. 50	-	(205, 477. 96)	30, 244, 501. 54
	8, 308, 542, 145. 86	-	(205, 477. 96)	8, 308, 336, 667. 90

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	1, 508, 619, 324. 06	6, 769, 472, 842. 30	-	8, 278, 092, 166. 36
其他资本公积	30, 449, 979. 50	-	-	30, 449, 979. 50
	1, 539, 069, 303. 56	6, 769, 472, 842. 30	-	8, 308, 542, 145. 86

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 未分配利润

	2019 年	2018 年
上年年末未分配利润	8, 736, 446, 978. 34	6, 782, 747, 779. 64
会计政策变更	-	(14, 359, 587. 21)
本年年初未分配利润	8, 736, 446, 978. 34	6, 768, 388, 192. 43
加：本年归属于母公司股东的净利润	2, 315, 414, 232. 30	2, 150, 970, 038. 95
减：支付普通股股利	342, 225, 431. 40	182, 911, 253. 04
年末未分配利润	10, 709, 635, 779. 24	8, 736, 446, 978. 34

本集团于 2019 年 12 月 31 日未分配利润余额中，母公司已提取的盈余公积为人民币 300, 229, 066. 04 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 300, 229, 066. 04 元)。

本公司于 2019 年 6 月 20 日进行 2018 年度的利润分配，以 2018 年底的总股份 2, 851, 878, 595. 00 股为基数，每股派发现金 0. 12 元(含税)，合计分配现金股利人民币 342, 225, 431. 40 元。本次现金股利的分配的股权登记日为 2019 年 6 月 19 日 ，除息日为 2019 年 6 月 20 日。

41. 营业收入及成本

	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18, 662, 314, 685. 21	13, 419, 968, 354. 84	17, 873, 856, 891. 53	12, 052, 032, 602. 66
其他业务	816, 078, 389. 54	143, 220, 334. 69	880, 209, 765. 62	161, 609, 439. 98
	19, 478, 393, 074. 75	13, 563, 188, 689. 53	18, 754, 066, 657. 15	12, 213, 642, 042. 64

主营业务列示如下：

	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
与客户间订立的合同	18, 482, 546, 423. 24	13, 335, 070, 465. 28	17, 698, 132, 091. 81	11, 961, 172, 595. 28
租赁	179, 768, 261. 97	84, 897, 889. 56	175, 724, 799. 72	90, 860, 007. 38
	18, 662, 314, 685. 21	13, 419, 968, 354. 84	17, 873, 856, 891. 53	12, 052, 032, 602. 66

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入及成本（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2019年

	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
合肥	6, 688, 008, 230. 63	5, 089, 367, 415. 93	4, 853, 161, 497. 85	3, 684, 019, 520. 85
芜湖	2, 987, 593, 412. 79	2, 312, 125, 985. 51	3, 251, 433, 232. 61	2, 292, 505, 599. 68
杭州	1, 722, 514, 612. 59	1, 292, 931, 060. 79	1, 093, 614, 053. 48	831, 007, 766. 92
嘉兴	1, 089, 406, 861. 23	491, 753, 740. 30	1, 621, 700, 135. 16	834, 148, 121. 43
宁波	957, 596, 658. 50	557, 396, 599. 97	2, 631, 268, 520. 45	1, 385, 063, 737. 37
上海	905, 898, 672. 01	527, 586, 583. 51	1, 764, 510, 774. 53	1, 010, 969, 214. 49
太原	723, 260, 365. 81	663, 311, 892. 05	-	-
铜陵	596, 408, 852. 49	473, 899, 631. 92	-	-
重庆	516, 224, 689. 89	487, 086, 410. 81	358, 016, 755. 61	296, 099, 814. 26
北京	521, 446, 299. 01	364, 347, 637. 92	-	-
六安	468, 242, 044. 37	326, 480, 605. 19	27, 090, 145. 76	18, 851, 095. 20
马鞍山	452, 870, 483. 61	295, 658, 190. 34	505, 833, 791. 74	387, 200, 399. 63
绍兴	200, 960, 821. 00	134, 152, 693. 62	515, 417, 887. 67	402, 382, 055. 67
海口	305, 550, 889. 83	179, 506, 269. 48	54, 382, 691. 06	35, 358, 678. 40
其他	346, 563, 529. 48	139, 465, 747. 94	1, 021, 702, 605. 89	783, 566, 591. 38
	18, 482, 546, 423. 24	13, 335, 070, 465. 28	17, 698, 132, 091. 81	11, 961, 172, 595. 28

收入确认时间

	2019年
在某一时点确认收入	
房产销售	18, 155, 302, 727. 63
在某一时段内确认收入	
物业管理	278, 130, 274. 51
其他	49, 113, 421. 10
	18, 482, 546, 423. 24

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 营业收入及成本（续）

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2019年	2018年
房产销售	13, 334, 799, 105. 11	12, 606, 668, 739. 14
物业管理	32, 089, 241. 33	24, 855, 783. 45
其他	707, 547. 17	23, 790, 160. 95
	13, 367, 595, 893. 61	12, 655, 314, 683. 54

本集团与履约义务相关的信息如下：

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。

42. 税金及附加

	2019 年	2018 年
土地增值税	1, 023, 427, 933. 50	1, 849, 470, 083. 36
城市维护建设税	62, 500, 929. 52	69, 312, 309. 85
教育费附加	45, 420, 457. 01	50, 379, 422. 12
房产税	28, 186, 806. 42	27, 621, 283. 46
土地使用税	25, 828, 492. 97	29, 094, 461. 56
印花税	11, 326, 342. 42	26, 986, 356. 37
营业税	153, 534. 19	13, 940, 959. 66
其他	6, 271, 688. 46	8, 194, 681. 32
	1, 203, 116, 184. 49	2, 074, 999, 557. 70

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 销售费用

	2019 年	2018 年
中介费	182, 819, 855. 83	76, 217, 885. 14
广告宣传费	108, 498, 013. 00	113, 191, 062. 41
策划费	47, 131, 031. 72	121, 138, 240. 76
办公费	43, 990, 922. 13	46, 899, 521. 55
人工费	8, 214, 031. 20	10, 796, 725. 90
展览费	2, 941, 873. 73	1, 350, 123. 87
其他	10, 953, 950. 13	10, 276, 455. 99
	404, 549, 677. 74	379, 870, 015. 62

44. 管理费用

	2019 年	2018 年
人工费	582, 699, 548. 72	579, 417, 166. 80
咨询费	100, 284, 241. 20	106, 691, 448. 86
办公费	60, 432, 175. 88	84, 441, 822. 16
摊提费	34, 002, 725. 86	28, 411, 788. 31
业务招待费	22, 038, 335. 57	20, 407, 574. 72
公务交通费	19, 804, 881. 14	11, 844, 894. 27
差旅费	18, 635, 185. 29	12, 477, 107. 79
审计费	8, 975, 575. 93	6, 619, 140. 85
董事会费	1, 463, 143. 35	1, 830, 075. 75
其他	44, 850, 130. 20	21, 065, 577. 24
	893, 185, 943. 14	873, 206, 596. 75

45. 研发费用

	2019 年	2018 年
人工费	2, 811, 802. 34	1, 940, 596. 05
咨询费	-	932, 266. 47
其他	204, 215. 74	207, 705. 98
	3, 016, 018. 08	3, 080, 568. 50

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 财务费用

	2019 年	2018 年
利息支出	3, 983, 299, 698. 56	3, 953, 414, 026. 71
减：资本化利息	3, 053, 478, 733. 88	3, 067, 407, 673. 29
利息费用	929, 820, 964. 68	886, 006, 353. 42
利息收入	169, 464, 104. 73	99, 679, 291. 55
手续费及其他	5, 150, 134. 20	4, 455, 060. 76
	765, 506, 994. 15	790, 782, 122. 63

本年利息率为 4. 9%-9. 9%。本年资本化利息包含重大融资成分相关的利息支出金额人民币 1, 217, 476, 511. 77 元（2018 年：人民币 1, 078, 768, 151. 40 元。）

47. 其他收益

	2019年	2018年
与日常活动相关的政府补助	3, 717, 416. 23	5, 895, 755. 85

与日常活动相关的政府补助如下：

补助项目	2019 年	2018 年	与资产/收益相关
财政扶持	1, 635, 271. 00	5, 084, 630. 70	与收益相关
税收补助	1, 307, 626. 71	504, 242. 01	与收益相关
失业稳岗补贴	712, 439. 11	3, 887. 00	与收益相关
其他	62, 079. 41	302, 996. 14	与收益相关
	3, 717, 416. 23	5, 895, 755. 85	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 投资收益

	2019 年	2018 年
权益法核算的长期股权投资收益/（亏损）	588, 127, 386. 74	(7, 579, 467. 05)
处置长期股权投资产生的投资收益/(亏损)	377, 942, 726. 40	(31, 731. 84)
交易性金融资产在持有期间的投资收益	261, 887, 835. 79	368, 623, 603. 96
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	103, 728, 494. 00
获得控制权后原有股权按照公允价值重新计量产生的利得	15, 584, 852. 57	10, 332, 016. 85
	1, 243, 542, 801. 50	475, 072, 915. 92

49. 公允价值变动收益

	2019 年	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
债务工具投资	188, 440, 618. 27	85, 832, 159. 81
理财产品	(2, 056, 849. 32)	-
权益工具投资	42, 470. 72	6, 535, 094. 31
	186, 426, 239. 67	92, 367, 254. 12

50. 信用减值损失

	2019年	2018年
应收账款坏账损失	1, 063, 254. 12	285, 977. 82
其他应收款坏账损失	(7, 140, 644. 40)	17, 608, 998. 52
其他非流动资产减值损失	(1, 059, 652. 24)	(648, 776. 71)
	(7, 137, 042. 52)	17, 246, 199. 63

51. 资产减值损失

	2019 年	2018 年
存货跌价损失	(419, 844, 852. 13)	(5, 871, 434. 24)
投资性房地产减值损失	(42, 841, 336. 09)	(7, 079, 149. 91)
商誉减值损失	(4, 282, 432. 00)	(9, 762, 823. 83)
	(466, 968, 620. 22)	(22, 713, 407. 98)

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 资产处置收益

	2019 年	2018 年
固定资产及无形资产处置损益	38, 019. 04	377, 691. 55

53. 营业外收入

	2019 年	2018 年	计入 2019 年度非经常性损益
违约金	14, 660, 381. 34	6, 545, 145. 61	14, 660, 381. 34
拆迁补偿款	4, 169, 249. 30	-	4, 169, 249. 30
与企业日常活动无关的政府补助	2, 838, 620. 00	12, 027, 774. 12	2, 838, 620. 00
无法支付的款项	1, 882, 096. 17	171, 434. 32	1, 882, 096. 17
罚款净收入	1, 591, 012. 51	2, 204, 467. 61	1, 591, 012. 51
股权取得收益	-	373, 196, 549. 13	-
以前年度预计负债转回	-	3, 746, 806. 73	-
盘盈利得	-	470, 478. 00	-
其他	920, 290. 99	304, 066. 02	920, 290. 99
	26, 061, 650. 31	398, 666, 721. 54	26, 061, 650. 31

54. 营业外支出

	2019 年	2018 年	计入 2019 年度非经常性损益
赔偿金违约金	5, 163, 912. 70	20, 954, 153. 16	5, 163, 912. 70
未决诉讼等预计损失	5, 089, 097. 00	-	5, 089, 097. 00
公益性捐赠支出	500, 000. 00	200, 000. 00	500, 000. 00
其他	54, 214. 41	232, 374. 19	54, 214. 41
	10, 807, 224. 11	21, 386, 527. 35	10, 807, 224. 11

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

55. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用、研发费用按照性质分类的补充资料如下：

	2019 年	2018 年
房产销售成本	12, 961, 895, 988. 37	11, 667, 375, 713. 67
人工费	593, 725, 382. 26	592, 154, 488. 75
物业管理成本	355, 875, 967. 50	291, 060, 931. 53
中介咨询费	283, 104, 097. 03	183, 841, 600. 47
策划宣传费	155, 629, 044. 72	234, 329, 303. 17
办公费	87, 799, 143. 75	131, 356, 908. 48
租赁成本	84, 897, 889. 56	90, 860, 007. 38
折旧和摊销	34, 640, 900. 40	28, 411, 788. 31
未纳入租赁负债计量的租金	16, 644, 660. 22	-
其他	289, 727, 254. 68	250, 408, 481. 75
	14, 863, 940, 328. 49	13, 469, 799, 223. 51

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

56. 所得税费用

	2019 年	2018 年
当期所得税费用	1, 329, 169, 246. 31	1, 332, 001, 876. 76
递延所得税费用	(264, 559, 923. 25)	(477, 304, 083. 97)
	1, 064, 609, 323. 06	854, 697, 792. 79

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2019 年	2018 年
利润总额	3, 620, 702, 807. 52	3, 364, 012, 356. 59
按 25%的税率计算的所得税费用（注）	905, 175, 701. 88	841, 003, 089. 15
某些子公司适用不同税率的影响	(570, 508. 02)	-
对以前期间当期所得税的调整	170, 834. 41	(22, 376, 161. 32)
归属于合营企业和联营企业的损益	(147, 031, 846. 69)	2, 018, 890. 87
无须纳税的收益	(5, 553, 477. 09)	(1, 711, 978. 57)
不可抵扣的费用	21, 728, 896. 88	13, 666, 400. 74
利用以前年度可抵扣亏损	(50, 163, 717. 04)	(65, 500, 950. 69)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	298, 745, 742. 73	87, 598, 502. 61
其他	42, 107, 696. 00	-
按本集团实际税率计算的所得税费用	1, 064, 609, 323. 06	854, 697, 792. 79

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

57. 每股收益

	2019 年	2018 年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	2, 315, 414, 232. 30	2, 150, 970, 038. 95
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	2, 851, 878, 595. 00	2, 077, 434, 672. 42
基本每股收益（人民币元/股）	0. 81	1. 04
稀释每股收益（人民币元/股）	0. 81	1. 04

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本年度，本集团不存在稀释每股收益的事项。

58. 现金流量表项目注释

	2019 年	2018 年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到的保证金以及往来款	3, 456, 150, 486. 21	11, 952, 118, 254. 75
利息收入	169, 464, 104. 73	99, 679, 291. 55
物业收取的水电费	64, 963, 772. 32	68, 899, 408. 68
收到政府补助款	6, 556, 036. 23	17, 923, 529. 97
其他	83, 479, 615. 98	12, 566, 990. 56
	3, 780, 614, 015. 47	12, 151, 187, 475. 51
支付的其他与经营活动有关的现金		
支付的保证金以及往来款	2, 851, 495, 143. 38	11, 210, 059, 232. 35
管理费用、销售费用	700, 973, 376. 44	647, 842, 341. 38
其他	94, 038, 651. 80	97, 702, 372. 89
	3, 646, 507, 171. 62	11, 955, 603, 946. 62

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

58. 现金流量表项目注释（续）

	2019 年	2018 年
收到的其他与投资活动有关的现金		
收回资金拆借	3, 831, 205, 307. 15	7, 290, 078, 610. 25
取得子公司及其他营业单位取得的现金净额	914, 877. 50	2, 980, 819, 558. 52
	3, 832, 120, 184. 65	10, 270, 898, 168. 77
支付的其他与投资活动有关的现金		
支付资金拆借	9, 830, 903, 702. 01	6, 982, 957, 188. 61
收到的其他与筹资活动有关的现金		
收到资金拆借款	1, 056, 634, 737. 50	423, 719, 173. 83
支付的其他与筹资活动有关的现金		
偿还资金拆借款	1, 808, 427, 396. 02	740, 287, 387. 15
其他	14, 567, 645. 68	–
	1, 822, 995, 041. 70	740, 287, 387. 15

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

59. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2019 年	2018 年
净利润	2,556,093,484.46	2,509,314,563.80
加：资产减值准备	474,105,662.74	5,467,208.35
投资性房地产摊销	80,821,511.69	67,585,309.06
固定资产折旧	19,061,900.12	26,265,996.15
使用权资产折旧	10,443,769.51	-
无形资产摊销	2,631,872.02	1,790,362.42
长期待摊费用摊销	6,679,935.90	6,030,244.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的净收益	(38,019.04)	377,691.55
财务费用	929,820,964.68	886,006,353.42
公允价值变动损益	(186,426,239.67)	(92,367,254.12)
投资收益及其他业务收入	(1,754,322,408.80)	(929,692,385.95)
递延所得税资产（增加）/ 减少	(188,520,886.19)	152,242,546.56
递延所得税负债减少	(66,769,324.93)	(169,299,416.99)
存货的减少/(增加)	3,755,622,781.47	(4,675,205,801.43)
经营性应收项目减少	552,174,574.51	1,144,334,099.47
经营性应付项目增加	1,923,430,498.06	8,128,507,865.11
经营性活动使用的现金流量净额	8,114,810,076.53	7,061,357,381.55

现金及现金等价物净变动：

	2019 年	2018 年
现金的年末余额	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98
减：现金的年初余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
现金及现金等价物净（减少）/增加额	(5,044,302,189.77)	3,109,792,044.06

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

59. 现金流量表补充资料（续）

(2) 处置或取得子公司及其他营业单位信息

处置子公司及其他营业单位的信息

	2019 年	2018 年
处置子公司及其他营业单位的价格	-	9,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	9,900.00
减：处置子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	9,900.00

取得子公司及其他营业单位的信息

	2019 年	2018 年
取得子公司及其他营业单位的价格	24,835,130.00	178,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	24,835,130.00	178,500,000.00
减：取得子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	814,597.89	4,995,358.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	24,020,532.11	173,504,641.06

(3) 现金及现金等价物

	2019 年	2018 年
年末现金及现金等价物余额	14,185,408,399.21	19,229,710,588.98
其中：库存现金	162,105.20	113,128.75
可随时用于支付的银行存款	14,185,246,294.01	19,229,597,460.23

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

60. 所有权或使用权受到限制的资产

	注释	2019 年	2018 年
存货	注 1	16, 064, 843, 285. 44	20, 761, 098, 315. 78
长期股权投资-子公司	注 2	1, 645, 000, 000. 00	1, 707, 000, 000. 00
长期股权投资-联合营企业	注 2	466, 106, 081. 47	544, 451, 335. 35
投资性房地产	注 1	1, 386, 742, 277. 87	639, 901, 097. 17
货币资金	注 3	291, 753, 837. 83	318, 150, 970. 52
固定资产	注 1	198, 741, 243. 08	205, 027, 573. 14
应收账款	注 4	7, 429, 148. 27	-
		20, 060, 615, 873. 96	24, 175, 629, 291. 96

注1：于2019年12月31日，本集团之账面价值为人民币16, 064, 843, 285. 44元存货用于取得抵押借款，详见附注五、7；账面价值为人民币1, 386, 742, 277. 87元的投资性房地产用于取得抵押借款，详见附注五、14；账面价值为人民币198, 741, 243. 08元的固定资产用于取得抵押借款，详见附注五、15。

注2：于2019年12月31日，本集团已质押本公司持有的联合营公司股权人民币466, 106, 081. 47元及子公司股权人民币1, 645, 000, 000. 00元，用于取得质押借款，详见附注五、12及附注五、32。

注3：于2019年12月31日，本集团之账面价值为人民币291, 753, 837. 83元的货币资金为所有权受限的货币资金，详见附注五、1。

注4：于2019年12月31日，本集团已质押应收账款人民币7, 429, 148. 27元用于取得借款。本集团将其在借款期间因将特定抵押物出租而对其交易对手已产生及将产生的全部租金收入，及其在特定期间就其所管理的全部特定物业管理区域所享有的收取物业管理费权利，设定以债权人为权利人的质权。

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

本集团之子公司沈阳信达理想置业有限公司原持有天津信和立川置业有限公司50%股权，本年以现金人民币15,000,000.00元取得天津信和立川置业有限公司30%股权。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，购买日确定为2019年11月12日。

天津信和立川置业有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	购买日 账面价值	购买日 公允价值
货币资金	814,597.89	814,597.89
应收账款	99,002.16	99,002.16
其他应收款	272,976.80	272,976.80
存货	848,346,048.81	910,012,060.99
其他流动资产	127,142.84	127,142.84
固定资产	117,185.13	127,656.71
无形资产	4,154.86	20,869.38
商誉	6,787,108.97	-
应付账款	4,770,556.84	4,770,556.84
应付职工薪酬	235,311.03	235,311.03
应交税费	(634,041.39)	(634,041.39)
其他应付款	860,516,272.10	860,516,272.10
递延所得税负债	-	15,416,503.05
净资产	(8,319,881.12)	31,169,705.14
购买产生的商誉		5,649,088.46

天津信和立川置业有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	购买日 至本年年末期间
营业收入	6,816.24
净亏损	(1,775,830.79)
现金流量净额	(5,275,176.48)

2. 其他原因的合并范围变动

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

2019年12月本集团之子公司上海华实置业有限公司注销。

七、 在其他主体中的权益

1. 子公司中的权益

本公司二级子公司的情况如下：

二级子公司名称		主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%) 直接	持股比例(%) 间接
非结构化主体						
上海信达银泰置业有限公司	(注 1)	上海市	上海市	房地产	100	-
上海信达立人投资管理有限公司	(注 1)	上海市	上海市	资产经营	100	-
浙江信达地产有限公司	(注 1)	宁波市	宁波市	房地产	100	-
安徽信达房地产开发有限公司	(注 1)	合肥市	合肥市	房地产	100	-
深圳信达置业有限公司	(注 2)	深圳市	深圳市	房地产	100	-
广东信达地产有限公司	(注 2)	广州市	广州市	房地产	100	-
青岛信达置业有限公司	(注 2)	青岛市	青岛市	房地产	100	-
信达重庆房地产开发有限公司	(注 2)	重庆市	重庆市	房地产	100	-
沈阳信达理想置业有限公司	(注 2)	沈阳市	沈阳市	房地产	100	-
北京始于信投资管理有限公司	(注 2)	北京市	北京市	资产经营	100	-
北京信达房地产开发有限公司	(注 2)	北京市	北京市	房地产	100	-
青岛信达荣昌置业集团有限公司	(注 1)	青岛市	青岛市	房地产	100	-
新疆信达银通置业有限公司	(注 1)	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100	-
海南信达置业有限公司	(注 1)	海口市	海口市	房地产	100	-
长淮信达地产有限公司	(注 2)	淮南市	淮南市	房地产	100	-
结构化主体						
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	(注 3)	芜湖市	芜湖市	投资	66.36	-
宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）	(注 3)	宁波市	宁波市	投资	99.78	-

注 1：该等二级子公司为反向购买取得。

注 2：该等二级子公司为设立、投资或收购控股。

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

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2019 年

子公司名称	少数股东持股比例	归属于少数股东的损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	16,603,151.09	-	139,433,559.36
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10%	31,879,072.16	(220,000,000.00)	46,534,620.61
宁波坤安投资有限公司	25%	(39.94)	-	19,990,810.07
杭州信达地产有限公司	20%	52,887,340.68	-	25,014,400.73
芜湖万科信达房地产有限公司	49%	132,280,002.33	(111,275,888.19)	196,419,285.96
安徽信万华房地产开发有限公司	50%	(8,261,549.92)	-	135,186,660.12
合肥中环融城置业有限公司	30%	(2,606,666.56)	-	41,306,260.10
合肥中环亿城置业有限公司	30%	(384,073.72)	-	30,188,511.27
青岛坤泰置业有限公司	40%	(6,489,334.92)	-	12,548,133.46
信达（阜新）房地产开发有限公司	30%	(28,413,837.64)	-	(136,151,275.16)
浙江东方蓝海置地有限公司	45%	1,187,364.03	-	45,225,902.12
合肥环美房地产发展有限公司	18%	(2,887,468.33)	-	42,592,690.60
合肥家天下置业有限公司	18.63%	7,486,169.43	-	37,455,956.21
芜湖东方蓝海置业有限公司	40%	(36,832,876.59)	-	169,718,902.34
北京东方蓝海置业有限责任公司	49%	26,083,970.05	-	(7,772,469.60)
淮矿万振置业有限责任公司	40%	10,235,306.05	(16,000,000.00)	60,071,351.67
淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	40%	20,821,386.76	-	(25,589,095.34)
嘉兴市秀湖置业有限公司	18%	(4,467,531.49)	-	15,534,568.51
马鞍山信安企业管理有限责任公司	20%	(1,913,758.06)	-	(2,019,051.93)
天津信和立川置业有限公司	20%	(355,166.16)	-	5,878,774.87
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35%	33,581,650.90	-	35,401,887.95
淮矿安徽物业服务有限责任公司	40%	228,585.17	(1,600,000.00)	3,227,510.86

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

2018 年

子公司名称	少数股东持股比例	归属于少数股东的损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	22,747,822.59	-	122,830,408.27
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10%	216,389,054.50	(40,000,000.00)	234,655,548.45
宁波坤安投资有限公司	25%	(39.82)	-	19,990,850.01
杭州信达地产有限公司	20%	(14,100,525.87)	-	(27,872,939.95)
芜湖万科信达房地产有限公司	49%	87,693,128.50	-	175,415,171.82
安徽信万华房地产开发有限公司	50%	(6,551,789.96)	-	143,448,210.04
合肥中环融城置业有限公司	30%	(1,987,073.34)	-	43,912,926.66
合肥中环亿城置业有限公司	30%	(27,415.01)	-	30,572,584.99
青岛坤泰置业有限公司	40%	(962,531.62)	-	19,037,468.38
信达（阜新）房地产开发有限公司	30%	(15,527,498.48)	-	(107,737,437.52)
浙江东方蓝海置地有限公司	45%	7,020,574.97	-	44,038,538.09
合肥环美房地产发展有限公司	18%	(463,431.82)	-	45,480,158.93
合肥家天下置业有限公司	18.63%	5,680,548.21	-	29,969,786.78
芜湖东方蓝海置业有限公司	40%	(10,724,982.42)	-	206,551,778.93
北京东方蓝海置业有限责任公司	49%	(6,774,737.84)	-	(33,856,439.65)
淮矿万振置业有限责任公司	40%	25,793,517.28	(48,000,000.00)	65,836,045.62
淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	40%	(2,369,207.12)	-	(46,410,482.10)

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

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

	芜湖东方蓝海置业有限公司	芜湖万科信达房地产有限公司	绍兴信达建设开发有限公司
2019 年			
流动资产	1, 309, 805, 688. 73	1, 256, 382, 757. 82	712, 572, 927. 25
非流动资产	2, 370, 010. 08	17, 919, 854. 01	65, 883. 24
资产合计	1, 312, 175, 698. 81	1, 274, 302, 611. 83	712, 638, 810. 49
流动负债	966, 754, 013. 08	873, 446, 926. 19	296, 419, 230. 31
非流动负债	–	–	–
负债合计	966, 754, 013. 08	873, 446, 926. 19	296, 419, 230. 31
营业收入	845, 487, 788. 55	1, 135, 639, 098. 20	204, 841, 100. 70
净利润	146, 328, 016. 12	269, 959, 188. 42	49, 561, 645. 04
综合收益总额	146, 328, 016. 12	269, 959, 188. 42	49, 561, 645. 04
经营活动产生的现金流量净额	(101, 873, 606. 81)	(267, 630, 238. 74)	130, 277, 266. 95
2018 年			
流动资产	1, 895, 131, 582. 93	2, 225, 115, 820. 42	732, 978, 499. 14
非流动资产	42, 335, 804. 84	95, 817, 706. 53	157, 436. 50
资产合计	1, 937, 467, 387. 77	2, 320, 933, 526. 95	733, 135, 935. 64
流动负债	1, 736, 830, 746. 36	1, 960, 642, 437. 19	366, 478, 000. 50
非流动负债	1, 542, 971. 80	2, 300, 943. 20	–
负债合计	1, 738, 373, 718. 16	1, 962, 943, 380. 39	366, 478, 000. 50
营业收入	898, 349, 392. 97	752, 125, 092. 73	518, 573, 424. 42
净利润	144, 272, 966. 80	178, 965, 568. 36	67, 903, 948. 04
综合收益总额	144, 272, 966. 80	178, 965, 568. 36	67, 903, 948. 04
经营活动产生的现金流量净额	(182, 673, 424. 79)	118, 423, 366. 48	(441, 122, 235. 97)

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在重要的联营和合营企业中的权益

于 2019 年 12 月 31 日，本集团之重要的联营和合营企业基本信息如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%) 直接	持股比例(%) 间接	会计处理
联营企业							
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	20,000 万	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	30,000 万	50	-	权益法
合营企业							
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100,000 万	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	50,000 万	60	-	权益法
合肥瑞钰置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50,000 万	50	-	权益法

以上主要的联营和合营企业皆从事房地产开发业务，均采用权益法核算，该等投资对本集团活动具有战略性意义。

下表列示了相关公司的财务信息。

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在重要的联营和合营企业中的权益（续）

2019年

联营企业	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	1, 346, 517, 824. 53	3, 260, 055, 962. 21
非流动资产	4, 150, 830. 39	22, 326, 558. 31
资产合计	1, 350, 668, 654. 92	3, 282, 382, 520. 52
流动负债	1, 033, 591, 558. 33	2, 854, 843, 054. 73
负债合计	1, 033, 591, 558. 33	2, 854, 843, 054. 73
股东权益	317, 077, 096. 59	427, 539, 465. 79
按持股比例计算的净资产份额	129, 050, 378. 31	213, 769, 732. 89
调整事项	20, 009, 550. 03	81, 219, 623. 05
对联营企业权益投资的账面价值	149, 059, 928. 34	294, 989, 355. 94
营业收入	855, 977, 811. 55	1, 230, 555, 127. 38
净利润	127, 748, 424. 37	116, 157, 660. 14
综合收益总额	127, 748, 424. 37	116, 157, 660. 14

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在重要的联营和合营企业中的权益（续）

2019年

合营企业

	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	18,560,191,414.93	7,625,302,632.92	2,050,073,689.98
非流动资产	327,306,654.03	2,181,405.21	312,907.90
资产合计	18,887,498,068.96	7,627,484,038.13	2,050,386,597.88
流动负债	11,637,513,933.84	2,391,748,564.94	649,980,791.21
非流动负债	6,334,500,000.00	4,275,000,000.00	910,000,000.00
负债合计	17,972,013,933.84	6,666,748,564.94	1,559,980,791.21
股东权益	915,484,135.12	960,735,473.19	490,405,806.67
按持股比例计算的净资产份额	457,742,067.56	576,441,283.91	245,202,903.34
调整事项	(127,106,780.66)	19,123,613.69	(13,006,975.33)
对合营企业权益投资的账面价值	330,635,286.90	595,564,897.60	232,195,928.01
营业收入	-	3,007,004,692.65	-
净（亏损）/利润	(30,714,845.65)	576,384,671.00	(9,594,193.33)
综合（亏损）/收益总额	(30,714,845.65)	576,384,671.00	(9,594,193.33)

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在重要的联营和合营企业中的权益（续）

于 2018 年 12 月 31 日，本集团之重要的联营和合营企业基本信息如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%) 直接	持股比例(%) 间接	会计处理
联营企业							
上海万茸置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	30,000 万	40	-	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	30,000 万	50	-	权益法
合营企业							
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100,000 万	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	50,000 万	60	-	权益法
合肥宇信龙置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50,000 万	50	-	权益法

以上主要的联营和合营企业皆从事房地产开发业务，均采用权益法核算，该等投资对本集团活动具有战略性意义。

下表列示了相关公司的财务信息。

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在重要的联营和合营企业中的权益（续）

2018年

联营企业

	上海万茸置业有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
流动资产	478, 810, 566. 45	2, 987, 903, 084. 93
非流动资产	47, 682. 64	20, 949, 801. 42
资产合计	478, 858, 249. 09	3, 008, 852, 886. 35
流动负债	19, 462, 735. 97	2, 593, 996, 454. 92
负债合计	19, 462, 735. 97	2, 593, 996, 454. 92
股东权益	459, 395, 513. 12	414, 856, 431. 43
按持股比例计算的净资产份额	183, 758, 205. 25	207, 428, 215. 72
调整事项	-	110, 832, 223. 82
对联营企业权益投资的账面价值	183, 758, 205. 25	318, 260, 439. 54
营业收入	409, 402. 68	833, 884, 601. 75
净利润	577, 369. 31	177, 279, 655. 60
综合收益总额	577, 369. 31	177, 279, 655. 60

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在重要的联营和合营企业中的权益（续）

2018年

合营企业

	杭州信达奥体置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	广州启创置业有限公司
流动资产	16, 526, 740, 587. 91	895, 029, 396. 91	8, 217, 839, 504. 63
非流动资产	192, 394, 084. 57	-	32, 706, 960. 23
资产合计	16, 719, 134, 672. 48	895, 029, 396. 91	8, 250, 546, 464. 86
流动负债	12, 388, 269, 766. 71	396, 074, 063. 68	3, 264, 123, 805. 26
非流动负债	3, 385, 500, 000. 00	-	4, 600, 000, 000. 00
负债合计	15, 773, 769, 766. 71	396, 074, 063. 68	7, 864, 123, 805. 26
股东权益	945, 364, 905. 77	498, 955, 333. 23	386, 422, 659. 60
按持股比例计算的净资产份额	472, 682, 452. 88	249, 477, 666. 62	231, 853, 595. 76
调整事项	(114, 491, 400. 65)	(250, 435. 12)	13, 313, 053. 82
对合营企业权益投资的账面价值	358, 191, 052. 23	249, 227, 231. 50	245, 166, 649. 58
营业收入	-	-	-
净（亏损）/利润	(22, 031, 113. 79)	(1, 044, 666. 77)	(45, 958, 274. 55)
综合（亏损）/收益总额	(22, 031, 113. 79)	(1, 044, 666. 77)	(45, 958, 274. 55)

七、 在其他主体中的权益（续）

3. 不重要的联营和合营企业中的汇总财务信息

	2019 年	2018 年
联营企业		
投资账面价值合计	655, 399, 120. 16	746, 927, 366. 05
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	30, 604, 327. 04	102, 649, 478. 44
综合收益总额	30, 604, 327. 04	102, 649, 478. 44

	2019 年	2018 年
合营企业		
投资账面价值合计	567, 390, 481. 08	229, 487, 696. 96
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)	215, 026, 735. 20	(48, 165, 550. 33)
综合收益/(亏损)总额	215, 026, 735. 20	(48, 165, 550. 33)

4. 未纳入合并的结构化主体

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

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：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
设立或投资	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	3, 168, 325, 115. 58	3, 168, 325, 115. 58	583, 635, 544. 13	583, 635, 544. 13
其他非流动金融资产	504, 378, 094. 86	504, 378, 094. 86	1, 848, 341, 674. 43	1, 848, 341, 674. 43
合营公司之权益	168, 605, 205. 80	168, 605, 205. 80	-	-
	3, 841, 308, 416. 24	3, 841, 308, 416. 24	2, 431, 977, 218. 56	2, 431, 977, 218. 56

本集团 2019 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币为 208, 714, 584. 40 元（2018 年：人民币 258, 762, 404. 03 元）。

八、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

2019 年	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（准则要求）	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	14, 477, 162, 366. 41	14, 477, 162, 366. 41
交易性金融资产	3, 867, 475, 499. 83	-	3, 867, 475, 499. 83
应收票据	-	24, 000, 000. 00	24, 000, 000. 00
应收账款	-	308, 503, 930. 21	308, 503, 930. 21
其他应收款	-	1, 128, 205, 144. 98	1, 128, 205, 144. 98
其他流动资产	-	2, 866, 219, 021. 08	2, 866, 219, 021. 08
一年内到期的非流动资产	-	785, 899, 459. 56	785, 899, 459. 56
债权投资	-	5, 529, 607, 776. 05	5, 529, 607, 776. 05
长期应收款	-	32, 503, 340. 05	32, 503, 340. 05
其他非流动金融资产	636, 466, 610. 07	-	636, 466, 610. 07
其他非流动资产	-	1, 057, 763. 26	1, 057, 763. 26
	4, 503, 942, 109. 90	25, 153, 158, 801. 60	29, 657, 100, 911. 50

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

2018 年	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（准则要求）	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	19, 547, 861, 559. 50	19, 547, 861, 559. 50
交易性金融资产	1, 825, 994, 831. 14	-	1, 825, 994, 831. 14
应收票据	-	23, 587, 246. 22	23, 587, 246. 22
应收账款	-	286, 345, 668. 93	286, 345, 668. 93
其他应收款	-	1, 551, 380, 779. 43	1, 551, 380, 779. 43
其他流动资产	-	2, 751, 122, 622. 95	2, 751, 122, 622. 95
一年内到期的非流动资产	-	204, 831, 624. 33	204, 831, 624. 33
债权投资	-	1, 964, 355, 930. 93	1, 964, 355, 930. 93
长期应收款	-	33, 598, 194. 24	33, 598, 194. 24
其他非流动金融资产	1, 896, 521, 039. 09	-	1, 896, 521, 039. 09
其他非流动资产	-	2, 286, 459. 50	2, 286, 459. 50
	3, 722, 515, 870. 23	26, 365, 370, 086. 03	30, 087, 885, 956. 26

金融负债	2019 年 以摊余成本计量的金融负债	2018 年 以摊余成本计量的金融负债
短期借款	500, 145, 000. 00	-
应付票据	-	10, 000, 000. 00
应付账款	4, 510, 495, 029. 10	4, 199, 826, 081. 48
其他应付款	6, 336, 164, 066. 57	5, 426, 903, 326. 62
一年内到期的非流动负债	13, 150, 617, 825. 33	16, 403, 106, 957. 63
长期借款	8, 643, 652, 075. 65	12, 168, 068, 320. 67
应付债券	12, 691, 609, 170. 03	7, 928, 133, 301. 38
长期应付款	1, 166, 881, 892. 40	4, 984, 341, 250. 10
	46, 999, 565, 059. 08	51, 120, 379, 237. 88

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险

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

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

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

信用风险

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

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

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

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

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5（3）及十一、3中披露。

于2019年12月31日，本集团具有特定信用风险集中，本集团的应收账款的27.58%（2018年12月31日：27.12%）和63.58%（2018年12月31日：50.07%）分别源于应收账款余额最大和前五大客户。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

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

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

（1）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；
（2）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：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；
（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
（3）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下都不会做出的让步；
（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；
（5）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；
（6）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。

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

已发生信用减值资产的定义（续）

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：

（1）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；
（2）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；
（3）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。

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。

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019年

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

2018年

	合计	1 年以内	1-5 年	5 年以上
应付票据	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
应付账款	4,199,826,081.48	4,199,826,081.48	-	-
其他应付款	5,489,882,732.50	5,489,882,732.50	-	-
一年内到期的非流动负债	17,055,103,484.87	17,055,103,484.87	-	-
长期借款	14,047,092,489.02	762,494,007.71	12,610,289,512.14	674,308,969.17
应付债券	8,792,746,648.61	401,631,310.78	8,391,115,337.83	-
长期应付款	6,010,977,423.19	612,374,160.73	5,372,453,262.46	26,150,000.00
	55,605,628,859.67	28,531,311,778.07	26,373,858,112.43	700,458,969.17

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

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

		本年发生额		上年发生额	
项目	利率变动	对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
长期借款	增加 1%	(63, 322, 865. 56)	(63, 322, 865. 56)	(68, 878, 666. 67)	(68, 878, 666. 67)
一年内到期的非流动负债	增加 1%	(1, 611, 205. 56)	(1, 611, 205. 56)	(5, 065, 916. 67)	(5, 065, 916. 67)
长期借款	减少 1%	63, 322, 865. 56	63, 322, 865. 56	68, 878, 666. 67	68, 878, 666. 67
一年内到期的非流动负债	减少 1%	1, 611, 205. 56	1, 611, 205. 56	5, 065, 916. 67	5, 065, 916. 67

汇率风险

由于本集团无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产

2019 年

	公允价值计量使用的输入值			
	活跃市场报价（第一层次）	重要可观察值（第二层次）	重要不可观察输入值（第三层次）	合计
持续的公允价值计量				
交易性金融资产				
权益工具投资	-	-	1, 354, 065. 17	1, 354, 065. 17
理财产品	-	186, 500, 000. 00	-	186, 500, 000. 00
债务工具投资	-	-	3, 679, 621, 434. 66	3, 679, 621, 434. 66
其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	636, 466, 610. 07	636, 466, 610. 07
	-	186, 500, 000. 00	4, 317, 442, 109. 90	4, 503, 942, 109. 90

2018 年

	公允价值计量使用的输入值			
	活跃市场报价（第一层次）	重要可观察值（第二层次）	重要不可观察输入值（第三层次）	合计
持续的公允价值计量				
交易性金融资产				
权益工具投资	-	-	51, 311, 594. 45	51, 311, 594. 45
理财产品	-	702, 056, 849. 32	-	702, 056, 849. 32
债务工具投资	-	-	1, 072, 626, 387. 37	1, 072, 626, 387. 37
其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	1, 896, 521, 039. 09	1, 896, 521, 039. 09
	-	702, 056, 849. 32	3, 020, 459, 020. 91	3, 722, 515, 870. 23

九、 公允价值的披露（续）

2. 公允价值估值

金融工具公允价值

以下是本集团除租赁负债以及账面价值与公允价值相差差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值的比较：

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

管理层已经评估了货币资金、应收账款 、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2019 年 12 月 31 日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

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

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	20 亿元	55.45%	55.45%

本公司的最终控制方为中国信达资产管理股份有限公司。

十、 关联方关系及其交易（续）

2. 子公司

主要二级子公司详见附注七、1。

3. 联营/合营企业

合营企业和联营企业详见附注五、12。

4. 其他关联方

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

注 1：持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

关联方	交易内容	2019 年	2018 年
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理策划及咨询费	63, 419, 322. 15	42, 895, 533. 56
中国金谷国际信托有限责任公司	信托业保障基金	9, 330, 000. 00	-
幸福人寿保险股份有限公司	保险费	8, 778, 163. 82	8, 710, 990. 28
合肥万科企业有限公司	管理咨询费	8, 735, 849. 06	-
芜湖万科万东房地产有限公司	建造服务及代垫咨询费	8, 602, 373. 83	49, 337, 020. 73
信达证券股份有限公司	债券承销费用	5, 849, 056. 60	3, 226, 415. 10
泰州华侨城有限公司	管理咨询费	3, 018, 867. 92	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	3, 024, 285. 08	19, 285, 092. 65
杭州滨江房产集团股份有限公司	策划服务及管理咨询费	2, 000, 000. 00	47, 169, 811. 30
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	管理费	1, 368, 750. 00	-
北京未来创客科技有限责任公司	写字楼招商物业服务费	1, 316, 256. 35	3, 617, 916. 75
淮南矿业（集团）有限责任公司	电费及委托代理管理费	25, 585. 61	-
中国金谷国际信托有限责任公司	购买公益信托	250, 000. 00	-
中国金谷国际信托有限责任公司	债券建档费	115, 000. 00	-
信达证券股份有限公司	财务顾问费	-	6, 254, 716. 98
		115, 833, 510. 42	180, 497, 497. 35

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易（续）

向关联方销售商品和提供劳务

关联方	交易内容	2019 年	2018 年
中国信达资产管理股份有限公司	监管费	23, 582, 503. 22	14, 908, 006. 26
淮南矿业（集团）有限责任公司	委托代理费	18, 413, 702. 62	-
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务费	15, 386, 215. 90	-
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	13, 372, 641. 56	-
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	10, 526, 037. 74	-
信达投资有限公司	监管费	8, 938, 153. 78	2, 383, 647. 78
宁波广盛房地产有限公司	管理咨询费	5, 156, 416. 08	-
信达投资有限公司	咨询服务费	1, 061, 320. 75	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	840, 000. 00	19, 353, 418. 13
淮南矿业（集团）有限责任公司	物业服务费	326, 400. 00	-
中国信达资产管理股份有限公司	代理费	283, 018. 87	-
合肥融创政新置业有限公司	管控服务费	-	3, 113, 207. 55
合肥融创西飞置业有限公司	管控服务费	-	1, 905, 660. 38
芜湖保信房地产开发有限公司	管控服务费	-	1, 330, 188. 68
安徽万振房地产开发有限责任公司	代理佣金	-	300, 000. 00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	物业服务费	-	85, 439. 62
浙江新永信投资发展有限公司	物业服务费	-	21, 762. 15
		97, 886, 410. 51	43, 401, 330. 55

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(2) 关联方租赁

作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	2019 年租赁收入	2018 年租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	13, 433, 809. 94	15, 130, 986. 72
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4, 746, 927. 92	4, 656, 212. 38
安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	986, 973. 01	164, 244. 36
淮矿健康养老服务有限责任公司	商业地产	296, 962. 39	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	商业地产	163, 020. 00	353, 562. 00
		19, 627, 693. 26	20, 305, 005. 46

作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	2019 年租赁费	2018 年租赁费
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	46, 857. 12	45, 600. 00
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	2, 768. 07	-
		49, 625. 19	45, 600. 00

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2019年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
信达投资有限公司	安徽信达房地产开发有限公司	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	安徽信达房地产开发有限公司	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	安徽信达房地产开发有限公司	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	合肥中环融城置业有限公司	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	合肥中环亿城置业有限公司	105,000,000.00	2019年1月31日	2021年1月30日	否
信达投资有限公司（注1）	本公司	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	本公司	50,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	是
合肥新都会投资管理有限公司（注2）	长淮信达地产有限公司	72,000,000.00	2017年6月21日	2020年4月26日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司（注3）	长淮信达地产有限公司	22,800,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司（注4）	长淮信达地产有限公司	240,000,000.00	2019年11月15日	2021年11月14日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	长淮信达地产有限公司	108,000,000.00	2017年12月7日	2019年12月6日	是
芜湖金龙投资发展有限公司	长淮信达地产有限公司	10,500,000.00	2016年11月18日	2019年5月31日	是
芜湖金龙投资发展有限公司(注5)	长淮信达地产有限公司	92,000,000.00	2019年8月30日	2020年12月21日	否

注1：担保金额为人民币440,000,000.00元的款项原到期日为2019年12月27日，现展期一年，到期日为2020年12月27日。

注2：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币30,600,000.00元。

注3：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币22,400,000.00元。

注4：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币88,000,000.00元。

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

2019年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
北京中盛富通投资有限公司(注 6)	长淮信达地产有限公司	490,000,000.00	2019 年 3 月 13 日	2021 年 3 月 12 日	否
北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	71,540,000.00	2018 年 8 月 13 日	2019 年 12 月 8 日	是
北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	344,960,000.00	2017 年 3 月 16 日	2019 年 3 月 15 日	是
北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	294,000,000.00	2016 年 4 月 18 日	2019 年 4 月 18 日	是
淮南矿业（集团）有限责任公司	长淮信达地产有限公司	500,000,000.00	2017 年 4 月 21 日	2019 年 1 月 27 日	是
信达投资有限公司(注 7)	长淮信达地产有限公司	200,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2020 年 4 月 26 日	否
信达投资有限公司(注 8)	淮矿铜陵投资有限责任公司	270,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2023 年 2 月 1 日	否
信达投资有限公司(注 9)	淮矿铜陵投资有限责任公司	180,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2023 年 2 月 1 日	否
信达投资有限公司	上海信达立人投资管理有限公司	482,000,000.00	2019 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 27 日	否

注6：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币433,650,000.00元。

注7：本年签署变更协议，担保人由淮南矿业（集团）有限责任公司变更为信达投资有限公司。

注8：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币210,000,000.00元。本年签署变更协议，担保人由淮南矿业（集团）有限责任公司变更为信达投资有限公司。

注9：于2019年12月31日，该笔担保余额为人民币140,000,000.00元。本年签署变更协议，担保人由淮南矿业（集团）有限责任公司变更为信达投资有限公司。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

2018年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
信达投资有限公司	安徽信达房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2017年11月22日	2020年11月21日	否
信达投资有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月29日	是
信达投资有限公司（注1）	本公司	440,000,000.00	2015年12月28日	2019年12月27日	否
信达投资有限公司	本公司	50,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
信达投资有限公司	本公司	40,000,000.00	2004年9月27日	2018年9月26日	是
合肥新都会投资管理有限公司（注2）	淮矿地产有限责任公司	72,000,000.00	2017年6月21日	2020年4月26日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	22,800,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司（注3）	淮矿地产有限责任公司	340,000,000.00	2017年12月7日	2019年12月6日	否
芜湖金龙投资发展有限公司（注4）	淮矿地产有限责任公司	17,500,000.00	2016年11月18日	2020年12月21日	否

注1：担保金额为人民币440,000,000.00元的款项原到期日为2018年12月27日，现展期一年，到期日为2019年12月27日。

注2：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币39,600,000.00元。

注3：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币108,000,000.00元。

注4：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币10,500,000.00元。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

接受关联方担保（续）

2018年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
北京中盛富通投资有限公司(注5)	淮矿地产有限责任公司	343,000,000.00	2016年4月18日	2019年4月18日	否
北京中盛富通投资有限公司	淮矿地产有限责任公司	71,540,000.00	2018年8月13日	2021年8月13日	否
北京中盛富通投资有限公司	淮矿地产有限责任公司	344,960,000.00	2017年3月16日	2019年3月15日	否
淮南矿业（集团）有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	500,000,000.00	2017年4月21日	2020年4月20日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司(注6)	淮矿地产有限责任公司	500,000,000.00	2017年4月27日	2020年4月26日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司(注7)	淮矿铜陵投资有限责任公司	330,000,000.00	2013年2月1日	2023年2月1日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司(注8)	淮矿铜陵投资有限责任公司	210,000,000.00	2013年2月20日	2023年2月20日	否
淮南矿业(集团)有限责任公司	淮矿地产有限责任公司	1,000,000,000.00	2015年1月29日	2018年4月18日	是

注5：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币294,000,000.00元。

注6：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币200,000,000.00元。

注7：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币270,000,000.00元。

注8：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币180,000,000.00元。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

提供关联方担保

2019年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
本公司（注1）	合肥融创政新置业有限公司	470,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	否
本公司（注2）	芜湖保信房地产开发有限公司	78,400,000.00	2018年1月3日	2019年5月21日	是
本公司（注3）	芜湖保信房地产开发有限公司	300,811,000.00	2018年7月31日	2019年5月13日	是
长淮信达地产有限公司	武汉中城长信置业有限公司	588,000,000.00	2019年10月25日	2021年8月2日	否
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司（注4）	合肥宇信龙置业有限公司	25,000,000.00	2019年4月26日	2022年4月26日	否
本公司（注5）	合肥宇信龙置业有限公司	30,000,000.00	2019年5月20日	2022年4月20日	否
本公司（注6）	合肥宇信龙置业有限公司	35,000,000.00	2019年6月26日	2022年4月26日	否
本公司（注7）	合肥宇信龙置业有限公司	25,000,000.00	2019年7月24日	2022年4月24日	否

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

注2：该笔担保于2019年5月21日提前到期。

注3：该笔担保于2019年5月13日提前到期。

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

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

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

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

提供关联方担保（续）

2019年（续）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
本公司 (注 8)	合肥宇信龙置业有限公司	35,000,000.00	2019 年 7 月 31 日	2022 年 3 月 31 日	否
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	合肥宇信龙置业有限公司	45,000,000.00	2019 年 4 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	否
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	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
本公司	合肥瑞钰置业有限公司	30,000,000.00	2019 年 11 月 28 日	2022 年 9 月 16 日	否

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

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

提供关联方担保（续）

2019年（续）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
广东信达地产有限公司(注9)	广州启创置业有限公司	420,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
广东信达地产有限公司	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
广东信达地产有限公司	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
广东信达地产有限公司	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
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	30,136,740.00	2019年12月27日	2020年12月27日	否

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

注：于2019年12月31日，本集团将所持有的合营企业股权，包括杭州信达奥体置业有限公司长期股权投资账面价值人民币330,635,286.90元、宁波融创东新置业有限公司长期股权投资账面价值人民币135,470,794.57元、合肥融创西飞置业有限公司长期股权投资账面价值人民币零元及上海泰瓴置业有限公司长期股权投资账面价值人民币零元的股权，用于质押以协助该等合营企业取得质押借款，股权质押担保金额以股权账面价值为限。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方担保（续）

提供关联方担保（续）

2018年

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
本公司	合肥融创政新置业有限公司	905,000,000.00	2016年6月24日	2018年6月23日	是
北京信达房地产开发有限公司	北京昌基鸿业房地产开发有限公司	290,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月15日	是
本公司（注1）	芜湖保信房地产开发有限公司	197,225,000.00	2018年1月3日	2021年1月3日	否
本公司	芜湖保信房地产开发有限公司	229,761,000.00	2018年7月31日	2021年7月31日	否
本公司	合肥融创政新置业有限公司	470,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	否
浙江信达地产有限公司	宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2017年12月18日	2019年12月25日	是
广东信达地产有限公司（注2）	广州启创置业有限公司	450,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
本公司（注3）	宁波融创东新置业有限公司	99,000,000.00	2016年9月18日	2019年9月18日	是

注：于2018年12月31日，本集团将所持有的合营企业股权，包括杭州信达奥体置业有限公司长期股权投资账面价值人民币358,191,052.23元、宁波融创东新置业有限公司长期股权投资账面价值人民币67,852,783.68元、上海务彤投资管理有限公司长期股权投资账面价值人民币49,128,899.83元、金海湖新区和盛置业有限公司长期股权投资账面价值人民币37,265,332.62元、合肥融创西飞置业有限公司长期股权投资账面价值人民币32,013,266.99元及上海泰瓴置业有限公司和天津信和立川置业有限公司长期股权投资账面价值人民币零元的股权，用于质押以协助该等合营企业取得质押借款，股权质押担保金额以股权账面价值为限。

注1：于2018年12月31日，该笔担保余额为人民币78,400,000.00元。

注2：广东信达地产有限公司对广州启创置业有限公司的担保金额，因本年借款本金偿还而减少为人民币420,000,000.00元，2017年12月31日担保余额为人民币450,000,000.00元。

注3：该公司在担保到期日前已经提前偿还借款本金。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借

资金拆入

2019年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	-
	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	-
	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2019年6月5日	-
泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	1,118,358,789.72
合肥万科企业有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	1,117,527,554.11
金地（集团）股份有限公司	285,618,457.60	2018年8月6日	2020年8月6日	276,928,197.60
淮南矿业集团财务有限公司	57,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月24日	56,105,663.36
	200,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	198,273,669.25
	150,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	148,279,421.02
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	17,106,718.49
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	2015年9月6日	2019年11月19日	-
中国信达资产管理股份有限公司	430,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	284,081,000.00
	470,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	477,141,750.00
	50,000,000.00	2018年8月24日	2019年8月28日	-
	20,380,000.00	2018年9月30日	2019年8月28日	-
	120,000,000.00	2018年11月9日	2020年8月9日	20,000,000.00
	191,357,136.02	2018年7月26日	2019年9月21日	-
	208,642,863.98	2018年7月26日	2020年3月21日	212,496,386.65
	64,724,473.20	2018年8月8日	2020年3月21日	64,724,473.20
	218,693,869.74	2018年8月8日	2020年9月21日	218,693,869.74
	328,040,804.61	2018年8月8日	2021年3月21日	328,040,804.61
	398,540,852.45	2018年8月8日	2021年9月21日	398,540,852.45
	3,271,200.00	2018年8月8日	2021年9月21日	3,271,200.00
	51,272,727.26	2018年9月14日	2021年9月21日	51,272,727.26
	705,000.00	2018年9月14日	2021年9月21日	705,000.00

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆入（续）

2019年（续）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
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	2,484,583.33
	3,000,000.00	2018年1月19日	随借随还	3,000,000.00
	6,000,000.00	2018年4月17日	随借随还	6,000,000.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	13,500,000.00	2019年1月1日	2019年5月31日	-
杭州信达奥体置业有限公司	400,000,000.00	2019年11月27日	随借随还	-
	450,000,000.00	2019年12月19日	随借随还	450,000,000.00
	50,000,000.00	2019年12月20日	随借随还	50,000,000.00
	75,000,000.00	2019年12月24日	随借随还	75,000,000.00
	25,000,000.00	2019年12月26日	随借随还	25,000,000.00
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	24,942,299.69
	90,131,621.40	2018年11月6日	2020年11月5日	99,122,130.19
	10,168,777,888.19			5,727,097,090.67

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆入（续）

2018年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
安徽万振房地产开发有限责任公司	24,000,000.00	2017年10月12日	2018年5月10日	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	2017年7月25日	2018年1月26日	-
	97,260,000.00	2017年7月25日	2018年1月29日	-
合肥万科企业有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	1,159,217,441.10
	75,000,000.00	随借随还	随借随还	-
建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	2014年5月7日	2018年5月6日	-
金地（集团）股份有限公司	285,618,457.60	2018年8月6日	2019年8月5日	285,618,457.60
南洋商业银行(中国)有限公司（注1）	108,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	-
	52,500,000.00	2017年1月18日	2020年1月18日	-
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2019年6月5日	1,507,177,500.00
	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	1,000,000,000.00
	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	500,000,000.00
	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	22,500,000.00	2018年3月23日	2018年9月22日	160,890.41
泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	1,160,048,676.71
	75,000,000.00	随借随还	随借随还	-

注1：本集团对南洋商业银行(中国)有限公司的借款已经全额提前偿还。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆入（续）

2018年（续）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
信达投资有限公司	120,000,000.00	2018年9月3日	2018年12月29日	-
	88,158,446.57	2018年9月29日	2018年12月29日	-
	56,841,553.43	2018年9月4日	2018年12月29日	-
中国信达资产管理股份有限公司	900,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	915,892,288.50
	401,812,052.45	2018年8月8日	2021年9月21日	406,244,430.45
	328,040,804.61	2018年8月8日	2021年3月21日	369,770,226.64
	218,693,869.74	2018年8月8日	2020年9月21日	218,693,869.74
	208,642,863.98	2018年7月26日	2020年3月21日	208,642,863.98
	191,357,136.02	2018年7月26日	2019年9月21日	191,357,136.02
	120,000,000.00	2018年11月9日	2020年8月9日	120,000,000.00
	64,724,473.20	2018年8月8日	2020年3月21日	64,724,473.20
	51,977,727.26	2018年9月14日	2021年9月21日	51,977,727.26
	50,000,000.00	2018年8月24日	2020年8月9日	50,000,000.00
	20,380,000.00	2018年9月30日	2020年8月9日	20,380,000.00
淮南矿业集团财务有限公司	200,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	200,385,160.43
	150,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	150,000,000.00
	57,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月24日	57,000,000.00
	40,000,000.00	2015年11月5日	2018年11月5日	-
	24,000,000.00	2015年5月14日	2018年5月14日	-
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	2015年9月6日	2023年9月5日	601,613,333.33
	11,438,657,384.86			9,238,904,475.37

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆出

2019年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	34,409,992.17	2017年12月21日	2019年2月27日	-
	25,805,262.00	2018年10月1日	随借随还	-
合肥宇信龙置业有限公司	143,563,140.00	2018年12月5日	随借随还	-
	400,408,530.98	2019年2月1日	随借随还	-
武汉中城长信置业有限公司	1,499,100,000.00	2019年7月26日	2020年3月31日	736,859,325.59
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	2015年2月1日	无固定到期日	84,529,397.02
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	41,800,000.05
	11,000,000.00	2017年6月1日	2021年5月13日	59,100,555.55
	13,687,394.68	2018年1月2日	2021年5月13日	16,345,030.49
	77,000,000.00	2018年2月9日	2021年5月13日	91,779,722.31
	160,000,000.00	2018年12月19日	2019年1月18日	-
	272,744,410.83	2019年2月27日	2021年2月26日	296,079,210.44
	420,000,000.00	2019年5月30日	2021年5月14日	445,617,336.82
	280,000,000.00	2019年6月19日	2021年5月14日	295,518,844.43
	40,000,000.00	2019年8月6日	2021年5月14日	41,674,044.43
	570,000,000.00	2019年8月29日	2021年5月14日	590,147,916.66
	70,000,000.00	2019年10月24日	2021年5月14日	71,365,816.67
	2,093,000,000.00	2019年11月28日	2021年5月14日	2,112,767,222.22
	207,000,000.00	2019年11月29日	2021年5月14日	209,277,000.00
	140,000,000.00	2019年12月19日	2021年5月14日	140,514,655.56
上海兴闳房地产开发有限公司	407,000,000.00	2018年1月2日	2019年1月26日	-
	113,000,000.00	2018年2月8日	2019年1月26日	-
上海禾柃房地产开发有限公司	425,000,000.00	2018年1月2日	2019年1月26日	-
	210,000,000.00	2018年2月8日	2019年1月26日	-

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2019年（续）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
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	212,466,027.39
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	239,108,777.78
	80,000,000.00	2018年12月13日	随借随还	80,587,486.15
	104,250,000.00	2018年5月24日	随借随还	104,250,000.00
	40,000,000.00	2019年7月18日	随借随还	40,000,000.00
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	2018年12月20日	随借随还	-
	900,000,000.00	2019年7月1日	随借随还	-
合肥融创政新置业有限公司	786,009,636.77	2018年6月21日	随借随还	885,226,960.48
	31,877,638.15	2016年5月6日	随借随还	-
合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00	2018年6月8日	随借随还	213,527,256.45
合肥瑞钰置业有限公司	862,001,847.00	2019年7月3日	随借随还	150,251,153.88
	122,333,949.00	2019年12月31日	随借随还	122,367,930.65
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	5,325,000.00
	1,500,000.00	2019年8月26日	2022年8月25日	1,564,000.00
	1,000,000.00	2019年9月26日	2022年9月25日	1,032,333.33
	70,000,000.00	2019年10月17日	2022年10月16日	71,773,333.33
	18,500,000.00	2019年12月19日	2022年12月18日	18,580,166.68
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	36,536,558.38
	23,645,000.00	2018年1月15日	无固定到期日	23,645,000.00
	4,000,000.00	2019年4月3日	无固定到期日	4,000,000.00
	2,450,000.00	2019年9月25日	无固定到期日	2,450,000.00
	2,450,000.00	2019年12月30日	无固定到期日	2,450,000.00
	75,573,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	91,378,367.75

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2019年（续）

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	132,761,438.69
天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	2018年4月27日	2019年11月12日	-
	66,917,500.00	2019年11月13日	2019年11月12日	-
	12,237,873,207.11			7,672,657,869.18

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2018年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
安徽万振房地产开发有限责任公司	16,000,000.00	2018年2月12日	2018年5月10日	-
海南幸福城投资有限公司	76,083,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	88,332,120.40
	26,470,000.00	2017年12月1日	无固定到期日	26,470,000.00
	23,645,000.00	2018年1月15日	无固定到期日	23,645,000.00
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	203,766,027.39
杭州信达奥体置业有限公司	709,500,000.00	2017年1月24日	随借随还	-
	450,000,000.00	2018年12月20日	随借随还	450,000,000.00
	215,000,000.00	2017年4月20日	随借随还	-
	175,000,000.00	2017年6月19日	随借随还	-
	500,000.00	2017年4月24日	随借随还	-
合肥融创西飞置业有限公司	293,425,000.00	2018年6月8日	随借随还	253,339,522.92
合肥融创政新置业有限公司	790,000,000.00	2018年6月21日	随借随还	848,582,358.76
	58,092,279.23	2016年5月6日	随借随还	31,877,638.15
合肥宇信龙置业有限公司	143,563,140.00	2018年12月5日	随借随还	144,624,984.90
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	127,252,358.49

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2018年（续）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
宁波广盛房地产有限公司	335,000,000.00	2018年5月24日	随借随还	328,381,437.51
	80,000,000.00	2018年12月13日	随借随还	80,000,000.00
上海禾柃房地产开发有限公司	425,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	426,133,333.33
	210,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	210,560,000.02
上海泰瓴置业有限公司（注1）	500,000,000.00	2017年12月11日	2019年12月10日	-
	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	-
	277,000,000.00	2018年2月9日	2019年5月14日	83,972,777.82
	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	40,140,833.33
	160,000,000.00	2018年12月19日	2019年1月18日	160,837,777.78
	126,526,451.30	2016年6月17日	2018年6月16日	-
	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	-
	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年11月8日	-
	33,000,000.00	2016年10月12日	2018年10月11日	-
	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	38,454,166.69
	13,687,394.68	2018年1月2日	2020年1月1日	14,957,280.74
上海兴闳房地产开发有限公司	407,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	408,085,333.33
	113,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	113,301,333.30
沈阳德利置业有限公司	48,954,297.26	2017年3月1日	2018年6月30日	3,757,363.64
	35,101,000.00	2017年8月10日	2018年8月9日	-
	10,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	-
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	-

注1：上海泰瓴置业有限公司对本集团的部分借款已经在到期日前提前偿还。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2018年（续）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	282,000,000.00	2017年7月1日	2018年7月31日	-
	17,500,000.00	2017年7月28日	2018年7月27日	-
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	-
	1,000,000.00	2017年7月1日	2018年6月30日	-
天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	2018年4月27日	随借随还	55,032,500.00
	45,000,000.00	2017年4月27日	2018年4月26日	-
	2,000,000.00	2017年4月20日	2018年4月19日	-
芜湖保信房地产开发有限公司	597,795,100.00	2017年9月25日	随借随还	-
芜湖嘉合置业有限公司	426,431,250.00	2017年9月1日	随借随还	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	2015年2月1日	无固定到期日	104,649,171.32
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00	2017年12月21日	2018年3月31日	-
	235,000,000.00	2017年12月21日	2019年8月10日	40,720,289.82
	120,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	-
	25,805,262.00	2018年10月1日	随借随还	27,092,188.27
	15,864,048.61	2018年1月3日	2018年9月30日	-
	4,835,951.39	2017年12月28日	2018年12月31日	-
芜湖保信房地产开发有限公司	-	2017年9月25日	随借随还	46,513,740.00
	8,973,530,080.00			4,380,479,537.91

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆入利息

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年	2018 年
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆入利息	协议定价	136, 450, 471. 70	259, 350, 283. 02
泰州华侨城有限公司	拆入利息	协议定价	74, 639, 913. 99	72, 144, 978. 03
合肥万科企业有限公司	拆入利息	协议定价	74, 766, 561. 71	71, 360, 793. 49
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	238, 378, 533. 42	66, 962, 579. 77
上海东方蓝海置业有限公司	拆入利息	协议定价	47, 373, 333. 33	53, 533, 333. 33
建信-安享渝信集合资金信托计划	拆入利息	协议定价	-	20, 603, 773. 19
淮南矿业集团财务有限公司	拆入利息	协议定价	25, 392, 973. 73	14, 712, 002. 67
金地（集团）股份有限公司	拆入利息	协议定价	33, 939, 649. 17	11, 077, 445. 42
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	-	8, 329, 440. 67
南洋商业银行(中国)有限公司	拆入利息	协议定价	454, 906. 13	3, 524, 198. 11
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆入利息	协议定价	-	1, 619, 136. 27
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆入利息	协议定价	241, 335. 62	578, 800. 73
安徽万振房地产开发有限责任公司	拆入利息	协议定价	-	371, 200. 00
天津市立川置业有限公司（注 1）	拆入利息	协议定价	84, 490. 74	-
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司 （注 2）	拆入利息	协议定价	10, 315, 074. 44	-
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	2, 217, 291. 66	-
			644, 254, 535. 64	584, 167, 964. 70

注 1：本年披露金额为 2019 年 11 月成为关联方后的拆入利息金额。
注 2：本年披露金额为 2019 年 1 月成为关联方后的拆入利息金额。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 关联方资金拆借（续）

资金拆出利息

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年	2018 年
杭州信达奥体置业有限公司	拆出利息	协议定价	26, 488, 469. 60	93, 658, 280. 92
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	134, 729, 662. 01	73, 886, 706. 88
上海禾柃房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	2, 928, 721. 17	46, 828, 092. 28
上海兴闳房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	5, 270, 859. 60	38, 804, 821. 76
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	61, 900, 722. 62	34, 581, 636. 78
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	706, 929. 61	23, 457, 560. 89
芜湖保信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	-	18, 890, 946. 37
宁波广盛房地产有限公司	拆出利息	协议定价	42, 985, 685. 31	17, 105, 129. 72
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	12, 370, 571. 44	10, 539, 782. 64
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	拆出利息	协议定价	-	9, 923, 288. 81
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	9, 357, 822. 32	9, 353, 323. 51
沈阳德利置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	8, 664, 234. 28
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	16, 808, 077. 83	7, 367, 924. 53
芜湖嘉合置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	6, 593, 145. 63
天津信和立川置业有限公司（注 3）	拆出利息	协议定价	4, 429, 380. 25	4, 765, 277. 78
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	4, 132, 288. 37	4, 452, 502. 62
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	8, 207, 547. 17	3, 552, 856. 03
合肥宇信龙置业有限公司	拆出利息	协议定价	17, 423, 771. 44	1, 001, 740. 47
合肥瑞钰置业有限公司	拆出利息	协议定价	26, 361, 029. 36	-
苏州金相房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	2, 146, 069. 19	-
武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价	43, 614, 863. 01	-
			419, 862, 470. 30	413, 427, 251. 90

注 3：本年披露金额为 2019 年 11 月成为子公司之前的拆出利息金额。

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(5) 关键管理人员报酬

	2019年	2018年
关键管理人员报酬	13,248,700.00	10,512,500.00

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

(6) 其他关联方交易

关联方	关联交易内容	2019 年	2018 年
南洋商业银行(中国)有限公司	理财收益	35,412,786.44	62,894,767.90
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款利息收入	10,698,782.91	24,332,714.45
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	834,110.71	8,749,640.45
淮南矿业集团财务有限公司	银行存款利息收入	776,568.24	5,368,364.29
		47,722,248.30	101,345,487.09

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额

（1） 应收账款

	2019 年	2018 年
宁波广盛房地产有限公司	5, 465, 801. 04	-
金海湖新区和盛置业有限公司	2, 848, 621. 42	-
中国信达资产管理股份有限公司	2, 221, 482. 34	1, 983, 743. 81
淮南矿业（集团）有限责任公司	1, 187, 075. 44	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	1, 079, 138. 74	1, 479, 138. 74
信达投资有限公司	-	1, 440, 251. 58
淮南东华实业（集团）有限责任公司	182, 230. 85	182, 230. 85
幸福人寿保险股份有限公司	105, 598. 70	105, 598. 70
	13, 089, 948. 53	5, 190, 963. 68

应收关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

（2） 预付账款

	2019 年	2018 年
中国金谷国际信托有限责任公司	115, 000. 00	-
芜湖万科万东房地产有限公司	-	6, 937, 020. 73
	115, 000. 00	6, 937, 020. 73

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

（3） 其他应收款

	2019 年	2018 年
芜湖万科万东房地产有限公司	437, 279, 441. 96	668, 962, 571. 25
宁波广盛房地产有限公司	30, 250, 000. 00	30, 250, 000. 00
中国金谷国际信托有限责任公司	9, 330, 000. 00	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2, 263, 405. 00	2, 263, 405. 00
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	2, 000, 000. 00	2, 000, 000. 00
海南幸福城投资有限公司	866, 944. 57	866, 944. 57
中国信达资产管理股份有限公司	80, 740. 80	-
合肥融创政新置业有限公司	51, 010. 64	39, 265. 46
淮南东华实业（集团）有限责任公司	26, 231. 56	-
	482, 147, 774. 53	704, 382, 186. 28

（4） 一年内到期的非流动资产

	2019 年	2018 年
金海湖新区和盛置业有限公司	9, 011, 438. 69	-
上海泰瓴置业有限公司	-	162, 567, 777. 84
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	40, 720, 289. 82
	9, 011, 438. 69	203, 288, 067. 66

十、 关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额（续）

（5） 其他流动资产

	2019 年	2018 年
合肥融创政新置业有限公司	885, 226, 960. 48	880, 459, 996. 92
合肥融创西飞置业有限公司	213, 527, 256. 45	253, 339, 522. 92
合肥瑞钰置业有限公司	272, 619, 084. 53	-
武汉中城长信置业有限公司	736, 859, 325. 59	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	212, 466, 027. 39	203, 766, 027. 39
杭州信达奥体置业有限公司	-	450, 000, 000. 00
宁波广盛房地产有限公司	-	408, 381, 437. 51
上海泰瓴置业有限公司	-	160, 837, 777. 78
合肥宇信龙置业有限公司	-	144, 624, 984. 90
天津信和立川置业有限公司	-	55, 032, 500. 00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	27, 092, 188. 27
芜湖保信房地产开发有限公司	-	46, 513, 740. 00
沈阳德利置业有限公司	-	3, 757, 363. 64
	2, 320, 698, 654. 44	2, 633, 805, 539. 33

（6） 债权投资

	2019 年	2018 年
上海泰瓴置业有限公司	4, 411, 987, 355. 63	14, 957, 280. 74
宁波广盛房地产有限公司	463, 946, 263. 93	-
海南幸福城投资有限公司	160, 459, 926. 13	138, 447, 120. 40
金海湖新区和盛置业有限公司	123, 750, 000. 00	127, 252, 358. 49
苏州金相房地产开发有限公司	98, 274, 833. 34	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	84, 529, 397. 02	104, 649, 171. 32
上海禾柃房地产开发有限公司	-	636, 693, 333. 35
上海兴闳房地产开发有限公司	-	521, 386, 666. 63
	5, 342, 947, 776. 05	1, 543, 385, 930. 93

（7） 交易性金融资产

	2019 年	2018 年
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	140, 000, 000. 00	-
信达澳银基金管理有限公司	10, 000, 000. 00	-
南洋商业银行（中国）有限公司	-	702, 056, 849. 32
	150, 000, 000. 00	702, 056, 849. 32

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

（1） 应付账款

	2019 年	2018 年
金海湖新区和盛置业有限公司	4, 000, 000. 00	4, 000, 000. 00
淮南东华实业（集团）有限责任公司	1, 482, 433. 90	1, 779, 063. 00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1, 368, 750. 00	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	4, 334, 082. 94	-
幸福人寿保险股份有限公司	428, 713. 10	493, 517. 67
北京未来创客科技有限责任公司	-	1, 554, 716. 98
	11, 613, 979. 94	7, 827, 297. 65

（2） 预收账款

	2019 年	2018 年
中国信达资产管理股份有限公司	1, 283, 709. 00	-
幸福人寿保险股份有限公司	1, 187, 523. 00	-
	2, 471, 232. 00	-

（3） 合同负债

	2019 年	2018 年
中国信达资产管理股份有限公司	51, 823, 106. 30	51, 823, 106. 30
幸福人寿保险股份有限公司	-	150, 222. 00
	51, 823, 106. 30	51, 973, 328. 30

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

（4） 其他应付款

	2019 年	2018 年
泰州华侨城有限公司	1, 118, 358, 789. 72	1, 160, 048, 676. 71
合肥万科企业有限公司	1, 117, 527, 554. 11	1, 159, 217, 441. 10
广州启创置业有限公司	1, 248, 000, 000. 00	-
杭州信达奥体置业有限公司	600, 000, 000. 00	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	320, 896, 374. 61	144, 500, 000. 00
金地（集团）股份有限公司	288, 928, 197. 60	297, 618, 457. 60
合肥宇信龙置业有限公司	250, 000, 000. 00	-
芜湖保信房地产开发有限公司	209, 230, 000. 00	45, 574, 900. 00
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	124, 064, 429. 88	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	110, 248, 498. 00	-
宁波江北万科置业有限公司	101, 250, 000. 00	101, 250, 000. 00
沈阳德利置业有限公司	36, 467, 414. 46	-
天津市立川置业有限公司	11, 484, 583. 33	-
绍兴建材城有限责任公司	5, 701, 111. 11	5, 701, 111. 11
上海万茸置业有限公司	5, 162, 208. 36	5, 162, 208. 36
杭州滨江房产集团股份有限公司	2, 000, 000. 00	-
中国信达资产管理股份有限公司	1, 509, 784. 43	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1, 000, 000. 00	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	177, 351. 69	3, 581, 631. 68
芜湖万科万东房地产有限公司	160, 000. 00	160, 000. 00
合肥新都会投资管理有限公司	8, 000. 00	-
宁波融创东新置业有限公司	-	704, 353, 602. 15
宁波杉杉鸿发置业有限公司	-	13, 660, 890. 41
	5, 552, 174, 297. 30	3, 640, 828, 919. 12

（5） 应付股利

	2019 年	2018 年
信达投资有限公司	480, 000. 00	480, 000. 00

十、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应付款项余额（续）

（6） 长期借款

	2019 年	2018 年
淮南矿业集团财务有限公司	388, 000, 000. 00	402, 385, 160. 43
南洋商业银行（中国）有限公司	17, 106, 718. 49	-
	405, 106, 718. 49	402, 385, 160. 43

（7） 一年内到期的非流动负债

	2019 年	2018 年
中国信达资产管理股份有限公司	1, 277, 137, 479. 59	191, 357, 136. 02
淮南矿业集团财务有限公司	14, 658, 753. 63	5, 000, 000. 00
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	-	3, 007, 177, 500. 00
	1, 291, 796, 233. 22	3, 203, 534, 636. 02

（8） 长期应付款

	2019 年	2018 年
中国信达资产管理股份有限公司	781, 830, 584. 32	2, 426, 325, 879. 77
上海东方蓝海置业有限公司	-	601, 613, 333. 33
	781, 830, 584. 32	3, 027, 939, 213. 10

（9） 预计负债

	2019 年	2018 年
中国信达资产管理股份有限公司	13, 303, 482. 20	13, 303, 482. 20

8. 存放关联方的货币资金

	2019 年	2018 年
淮南矿业集团财务有限公司	67, 884, 041. 09	189, 617, 036. 43
南洋商业银行（中国）有限公司	1, 784, 602, 171. 67	6, 088, 898, 895. 17
	1, 852, 486, 212. 76	6, 278, 515, 931. 60

十一、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2019 年	2018 年
已签约但未拨备		
已签订的正在或准备履行的建安合同	4, 484, 736, 213. 63	5, 468, 463, 937. 53
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	56, 312, 865. 60	-
	4, 541, 049, 079. 23	5, 468, 463, 937. 53

2. 或有事项

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

3. 为其他单位提供债务担保

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。于2019年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币83. 97亿元(2018年度：人民币92. 94亿元)，该项业务为房地产公司正常业务。本集团认为，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中作出拨备。

十二、 资产负债表日后事项

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

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

十三、 其他重要事项

1. 企业年金计划

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

2. 分部报告

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

3. 租赁

（1） 作为出租人

本集团将部分房屋及建筑物用于出租，租赁期为零至十年，形成经营租赁。根据租赁合同，每年需根据市场租金状况对租金进行调整。2019年本集团由于房屋及建筑物租赁产生的收入为人民币179,768,261.97元，参见附注五、41。租出房屋及建筑物列示于投资性房地产及使用权资产，参见附注五、14及附注五、16。

十三、 其他重要事项（续）

3. 租赁（续）

（1） 作为出租人（续）

经营租赁

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2019年
租赁收入	179,768,261.97

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2019年
1年以内（含1年）	146,901,516.45
1年至2年（含2年）	94,386,520.02
2年至3年（含3年）	62,669,155.81
3年至4年（含4年）	40,634,403.08
4年至5年（含5年）	27,824,269.76
5年以上	45,231,135.43
	417,647,000.56

本集团无经营租出固定资产。

（2） 作为承租人

	2019年
租赁负债利息费用	2,388,435.38
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	16,644,660.22
转租使用权资产取得的收入	2,128,316.25
与租赁相关的总现金流出	32,165,196.97
售后租回交易产生的相关损益	31,381,529.44

十三、 其他重要事项（续）

3. 租赁（续）

（2） 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。

续租选择权与终止租赁选择权
2019年，本集团因续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行使情况发生变化而导致租赁期变化，本集团确认的租赁负债增加人民币419,476.06元。

售后租回交易

	2019年
售后租回交易现金流入	136,617,000.00
售后租回交易现金流出	2,997,787.35

其他租赁信息

使用权资产，参见附注五、16；对短期租赁和低价值资产租赁的简化处理，参见附注三、27；租赁负债，参见附注五、34。

4. 比较数据

如附注三、32所述，由于会计政策变更影响，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，以符合新的要求。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

十四、 公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019 年	2018 年
库存现金	1, 918. 10	5, 628. 48
银行存款	1, 462, 910, 789. 18	1, 998, 991, 099. 53
	1, 462, 912, 707. 28	1, 998, 996, 728. 01

于2019年12月31日及2018年12月31日，公司无使用受到限制的货币资金。

2. 交易性金融资产

	2019 年	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
理财产品	19, 500, 000. 00	-
债务工具投资	1, 736, 950, 554. 25	331, 946, 037. 85
	1, 756, 450, 554. 25	331, 946, 037. 85

3. 其他应收款

	2019年	2018年
应收股利	1, 077, 500, 000. 00	1, 417, 500, 000. 00
其他应收款	2, 058, 967, 747. 19	3, 095, 399, 265. 59
	3, 136, 467, 747. 19	4, 512, 899, 265. 59

十四、 公司财务报表主要项目注释

3. 其他应收款（续）

应收股利

	2019 年	2018 年
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	510, 000, 000. 00	510, 000, 000. 00
安徽信达房地产开发有限公司	-	340, 000, 000. 00
上海信达立人投资管理有限公司	310, 000, 000. 00	310, 000, 000. 00
上海信达银泰置业有限公司	120, 000, 000. 00	120, 000, 000. 00
新疆信达银通置业有限公司	55, 000, 000. 00	55, 000, 000. 00
台州信达置业有限公司	40, 000, 000. 00	40, 000, 000. 00
海南信达置业有限公司	33, 000, 000. 00	33, 000, 000. 00
青岛信达置业有限公司	9, 500, 000. 00	9, 500, 000. 00
	1, 077, 500, 000. 00	1, 417, 500, 000. 00

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019 年	2018 年
1 年以内	1, 513, 712, 252. 18	1, 381, 784, 000. 30
1 年至 2 年	6, 660, 629. 72	237, 042, 537. 50
2 年至 3 年	237, 038, 037. 50	1, 006, 561, 827. 79
3 年以上	301, 556, 827. 79	470, 010, 900. 00
	2, 058, 967, 747. 19	3, 095, 399, 265. 59
减：坏账准备	-	-
	2, 058, 967, 747. 19	3, 095, 399, 265. 59

其他应收款按性质分类如下：

	2019 年	2018 年
支付的押金保证金	9, 453, 100. 00	10, 000, 000. 00
应收往来款	2, 047, 221, 748. 01	3, 085, 221, 748. 01
其他	2, 292, 899. 18	177, 517. 58
	2, 058, 967, 747. 19	3, 095, 399, 265. 59

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计数比例	性质	账龄	坏账准备年末余额
深圳信润房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	63%	往来款	1年以内	-
浙江信达地产有限公司	335,330,000.00	16%	往来款	2-3年	-
上海信达立人投资管理有限公司	235,000,000.00	11%	往来款	3-4年	-
北京始于信投资管理有限公司	144,891,748.01	7%	往来款	2-3年	-
信达（阜新）房地产开发有限公司	30,000,000.00	2%	往来款	4-5年	-
	2,045,221,748.01	99%			-

4. 一年以内到期的非流动资产

	2019年	2018年
一年以内到期的债权投资	1,268,427,686.40	975,409,992.17
一年内到期的长期应收款	1,163,799,205.17	71,050,240.38
	2,432,226,891.57	1,046,460,232.55

5. 其他流动资产

	2019年	2018年
上海信达立人投资管理有限公司	2,879,000,000.00	-
重庆信达星城置业有限公司	420,000,000.00	-
信达重庆房地产开发有限公司	-	90,000,000.00
广东信达地产有限公司	-	30,000,000.00
青岛坤泰置业有限公司	-	428,427,686.40
	3,299,000,000.00	548,427,686.40

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

6. 债权投资

	2019 年	2018 年
深圳信润房地产开发有限公司	1, 844, 144, 205. 28	895, 580, 580. 28
宁波中建物业管理有限公司	860, 000, 000. 00	-
广东信达地产有限公司	546, 000, 000. 00	-
信达（阜新）房地产开发有限公司	615, 790, 044. 48	573, 308, 100. 03
沈阳信达理想置业有限公司	60, 816, 666. 67	-
绍兴信达建设开发有限公司	43, 305, 708. 35	43, 305, 708. 35
重庆信达星城置业有限公司	-	60, 000, 000. 00
合肥家天下置业有限公司	-	27, 085. 81
	3, 970, 056, 624. 78	1, 572, 221, 474. 47

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

7. 长期股权投资

2019 年

	年初余额	本年变动				年末账面价值
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	
按权益法核算						
新疆广电传输网络有限责任公司	507, 171. 08	–	–	533, 577. 81	–	1, 040, 748. 89
权益法小计	507, 171. 08	–	–	533, 577. 81	–	1, 040, 748. 89
按成本法核算						
海南信达置业有限公司	385, 052, 588. 17	–	–	–	–	385, 052, 588. 17
上海信达立人投资管理有限公司	625, 884, 263. 90	–	–	–	–	625, 884, 263. 90
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248, 640, 843. 94	–	–	–	–	248, 640, 843. 94
上海信达银泰置业有限公司	849, 276, 856. 31	–	–	–	–	849, 276, 856. 31
浙江信达地产有限公司	1, 262, 156, 323. 29	–	–	–	–	1, 262, 156, 323. 29
安徽信达房地产开发有限公司	772, 572, 302. 57	–	–	–	–	772, 572, 302. 57
新疆信达银通置业有限公司	337, 206, 006. 68	–	–	–	–	337, 206, 006. 68
青岛信达置业有限公司	200, 000, 000. 00	–	–	–	–	200, 000, 000. 00
信达重庆房地产开发有限公司	50, 000, 000. 00	–	–	–	–	50, 000, 000. 00
沈阳信达理想置业有限公司	699, 116, 594. 66	–	–	–	–	699, 116, 594. 66
广东信达地产有限公司	300, 000, 000. 00	–	–	–	–	300, 000, 000. 00
深圳信达置业有限公司	100, 000, 000. 00	–	–	–	–	100, 000, 000. 00
北京始于信投资管理有限公司	1, 000, 000. 00	–	–	–	–	1, 000, 000. 00
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业（有限合伙）	450, 000, 000. 00	–	–	–	–	450, 000, 000. 00
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	395, 000, 000. 00	–	–	–	–	395, 000, 000. 00
北京信达房地产开发有限公司	3, 500, 000. 00	–	–	–	–	3, 500, 000. 00
长淮信达地产有限公司	7, 020, 444, 791. 45	–	–	–	–	7, 020, 444, 791. 45
成本法小计	13, 699, 850, 570. 97	–	–	–	–	13, 699, 850, 570. 97
	13, 700, 357, 742. 05	–	–	533, 577. 81	–	13, 700, 891, 319. 86

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

7. 长期股权投资（续）

2018 年

	年初余额	本年变动				年末账面价值
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利	
按权益法核算						
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙）	25, 231, 151. 05	–	(25, 000, 000. 00)	1, 896, 066. 21	(2, 127, 217. 26)	–
新疆广电传播电视网络有限公司	450, 849. 76	–	–	56, 321. 32	–	507, 171. 08
芜湖卓达投资中心（有限合伙）	283, 349, 159. 04	–	(300, 000, 000. 00)	33, 796, 650. 22	(17, 145, 809. 26)	–
权益法小计	309, 031, 159. 85	–	(325, 000, 000. 00)	35, 749 037. 75	(19, 273, 026. 52)	507, 171. 08
按成本法核算						
海南信达置业有限公司	385, 052, 588. 17	–	–	–	–	385, 052, 588. 17
上海信达立人投资管理有限公司	625, 884, 263. 90	–	–	–	–	625, 884, 263. 90
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248, 640, 843. 94	–	–	–	–	248, 640, 843. 94
上海信达银泰置业有限公司	849, 276, 856. 31	–	–	–	–	849, 276, 856. 31
浙江信达地产有限公司	1, 262, 156, 323. 29	–	–	–	–	1, 262, 156, 323. 29
安徽信达房地产开发有限公司	772, 572, 302. 57	–	–	–	–	772, 572, 302. 57
新疆信达银通置业有限公司	337, 206, 006. 68	–	–	–	–	337, 206, 006. 68
青岛信达置业有限公司	200, 000, 000. 00	–	–	–	–	200, 000, 000. 00
信达重庆房地产开发有限公司	50, 000, 000. 00	–	–	–	–	50, 000, 000. 00
沈阳信达理想置业有限公司	699, 116, 594. 66	–	–	–	–	699, 116, 594. 66
广东信达地产有限公司	300, 000, 000. 00	–	–	–	–	300, 000, 000. 00
深圳信达置业有限公司	50, 000, 000. 00	50, 000, 000. 00	–	–	–	100, 000, 000. 00
北京始于信投资管理有限公司	1, 000, 000. 00	–	–	–	–	1, 000, 000. 00
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业（有限合伙）	438, 000, 000. 00	12, 000, 000. 00	–	–	–	450, 000, 000. 00
芜湖沁信股权投资合伙企业(有限合伙)	365, 000, 000. 00	30, 000, 000. 00	–	–	–	395, 000, 000. 00
北京信达房地产有限公司	–	3, 500, 000. 00	–	–	–	3, 500, 000. 00
淮矿地产有限责任公司	–	7, 020, 444, 791. 45	–	–	–	7, 020, 444, 791. 45
成本法小计	6, 583, 905, 779. 52	7, 115, 944, 791. 45	–	–	–	13, 699, 850, 570. 97
	6, 892, 936, 939. 37	7, 115, 944, 791. 45	(325, 000, 000. 00)	35, 749, 037. 75	(19, 273, 026. 52)	13, 700, 357, 742. 05

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

8. 其他非流动金融资产

	2019 年	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	70, 409, 150. 55	1, 848, 341, 674. 43

9. 其他应付款

	2019 年	2018 年
与子公司往来款	3, 134, 080, 000. 00	595, 000, 000. 00
收取的押金、质保金	4, 084. 00	4, 084. 00
代扣代缴费用	576, 900. 12	472, 357. 59
其他	2, 334, 952. 03	1, 508, 168. 36
	3, 136, 995, 936. 15	596, 984, 609. 95

10. 长期借款

	2019 年	2018 年
信用借款	1, 350, 000, 000. 00	5, 300, 000, 000. 00
保证借款	440, 000, 000. 00	490, 000, 000. 00
	1, 790, 000, 000. 00	5, 790, 000, 000. 00
减：转入一年内到期的长期借款	790, 000, 000. 00	4, 690, 000, 000. 00
	1, 000, 000, 000. 00	1, 100, 000, 000. 00

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

11. 股本

2019 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
无限售条件股份	1, 524, 260, 442. 00	-	-	1, 524, 260, 442. 00
有限售条件股份	1, 327, 618, 153. 00	-	-	1, 327, 618, 153. 00
	2, 851, 878, 595. 00	-	-	2, 851, 878, 595. 00

2018 年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
无限售条件股份	1, 524, 260, 442. 00	-	-	1, 524, 260, 442. 00
有限售条件股份	-	1, 327, 618, 153. 00	-	1, 327, 618, 153. 00
	1, 524, 260, 442. 00	1, 327, 618, 153. 00	-	2, 851, 878, 595. 00

12. 资本公积

	年初及年末余额
资本溢价	11, 038, 896, 001. 74

13. 未分配利润

	2019 年	2018 年
上年年末未分配利润	997, 910, 296. 42	370, 921, 163. 11
会计政策变更	-	(13, 753, 194. 54)
本年年初未分配利润	997, 910, 296. 42	357, 167, 968. 57
加：本年归属于母公司股东的净利润	(95, 865, 476. 21)	915, 170, 645. 43
减：提取法定盈余公积	-	91, 517, 064. 54
支付普通股股利	342, 225, 431. 40	182, 911, 253. 04
年末未分配利润	559, 819, 388. 81	997, 910, 296. 42

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

14. 营业收入

	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	662, 780, 988. 47	-	310, 787, 969. 36	-

15. 投资收益

	2019 年	2018 年
成本法核算的长期股权投资收益	-	909, 356, 201. 04
权益法核算的长期股权投资收益	533, 577. 81	35, 749, 037. 75
交易性金融资产在持有期间的投资收益	169, 794, 755. 48	267, 131, 251. 75
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	98, 450, 359. 68
	170, 328, 333. 29	1, 310, 686, 850. 22

16. 公允价值变动收益

	2019 年	2018 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	56, 071, 992. 52	23, 812, 307. 09
权益工具投资	-	5, 812, 997. 91
	56, 071, 992. 52	29, 625, 305. 00

信达地产股份有限公司
补充资料
2019年度 人民币元

1. 非经常性损益明细表

	2019年
非流动资产处置损益	38, 019. 04
计入当期损益的政府补助（不包括与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助）	6, 556, 036. 23
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	208, 907, 458. 08
除同公司正常经营业务相关的有效套期业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	186, 426, 239. 67
理财产品业务取得的投资收益	55, 622, 682. 25
获得控制权后原有股权按照公允价值重新计量产生的利得	15, 584, 852. 57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12, 415, 806. 20
	485, 551, 094. 04
所得税影响数	(115, 811, 404. 55)
	369, 739, 689. 49

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

2. 净资产收益率和每股收益

2019 年	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于本公司普通股股东的当期净利润	11. 09	0. 81	0. 81
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9. 32	0. 68	0. 68

2018 年	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于本公司普通股股东的当期净利润	15. 65	1. 04	1. 04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10. 51	0. 69	0. 69

统一社会信用代码

91110000051421390A

营业执照

(副 本)(8-8)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　毛鞍宁

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

成立日期　2012年08月01日

合伙期限　2012年08月01日至 长期

主要经营场所　北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

本复印件仅供信达地产股份有限公司出具报告使用

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2019 年 12 月 17 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0004095

会计师事务所

执业证书

名　　称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：毛鞍宁

主任会计师：

经营场所：北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式：特殊的普通合伙企业

执业证书编号：11000243

批准执业文号：财会函〔2012〕35号

批准执业日期：二〇一二年七月二十七日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

本复印件仅供信达地产股份有限公司出具报告使用

发证机关：

二〇一八年一二月九日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000391

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：毛鞍宁

本复印件仅供信达地产股份有限公司出具报告使用

证书号：13　　发证时间：二〇〇九年九月四日

证书有效期至：二〇二一年九月四日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名
Full name 吴德明

性　　别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1979-10-03

工作单位
Working unit 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码
Identity card No. 440824197910039824

本复印件仅供信达地产股份有限公司出具报告使用

ERNST & YOUNG HUA MING LLP

证书编号：
No. of Certificate 110002430685

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2015 年 11 月 17 日

CPA任职资格检查印鉴 BICPA 2016

CPA任职资格检查印鉴 BICPA 2017

姓名：吴德明

证书编号：110002430685

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	李娜
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1987-11-04
工作单位 Working unit	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	370781198711047160

本复印件仅供信达地产股份有限公司出具报告使用

姓名：李娜

证书编号：110002430084

证书编号: 110002430084
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 05 月 06 日
Date of Issuance
/y /m /d

CPA任职资格检查合格 BICPA 2016

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

CPA任职资格检查合格 BICPA 2014

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

年 月 日
/y /m /d