

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2019 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2019年4月26日，公司第八十四次（2018年度）股东大会审议通过了《公司2018年度利润分配方案》。根据公司《章程》规定，结合公司经营实际情况，兼顾公司长远发展和股东利益，每10股派发现金红利1.20元（含税），派发现金红利总金额342,225,431.40元，不进行资本公积金转增股本。公司2018年度现金红利已于2019年6月20日分配实施完毕。

2019年半年度，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	公司业务概要	9
第四节	经营情况的讨论与分析	11
第五节	重要事项	27
第六节	普通股股份变动及股东情况	38
第七节	优先股相关情况	41
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	41
第九节	公司债券相关情况	42
第十节	财务报告	48
第十一节	备查文件目录	153

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈戈	李谦
联系地址	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座10层	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座10层
电话	010-82190959	010-82190959
传真	010-82190933	010-82190933
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	5,429,716,242.86	2,894,929,303.33	87.56
归属于上市公司股东的净利润	454,152,409.71	250,722,005.65	81.14
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	283,053,823.61	131,626,243.19	115.04
经营活动产生的现金流量净额	168,167,657.78	-65,556,928.40	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	20,008,794,697.51	19,896,867,719.20	0.56
总资产	102,865,973,354.98	101,483,472,181.59	1.36

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.16	0.16	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.16	0.00
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.10	0.09	11.11
加权平均净资产收益率(%)	2.26	2.53	减少0.27个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	1.41	1.33	增加0.08个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	29,049.29	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,994,096.98	主要为经营奖励金、政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	153,383,541.74	对合营、联营企业收取的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	17,704,529.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	792,149.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	47,308,912.31	主要为理财产品收益
少数股东权益影响额	-50,632.63	
所得税影响额	-52,063,060.64	
合计	171,098,586.10	

十、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了二十多个城市，包括北京、上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、青岛、重庆、太原、海口、琼海、乌鲁木齐、沈阳等，形成了一二三线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

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

我国房地产具有政策性、周期性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特点。我国房地产政策，如市场调控政策、土地政策、融资政策等，对房地产企业经营具有重要影响，房地产市场周期性波动较为频繁。在经济发展、人口流动、产业布局等因素的影响下，我国房地产市场城市分化日益显著，地域性特征更加凸显。房地产属于资金密集型行业，投融资能力影响房企的生存和发展。同时，房地产行业吸引了大量人才，房企的竞争往往体现为人才的竞争。此外，房地产还是资源整合型的行业，带动上下游产业链比较长，产品业态也越来越复杂。房地产的各种特征使得房地产企业在定位、模式、规模、布局、机制、产品等方面各具特色，房地产企业必须根据自身能力和特点，清晰发展战略，寻求差异化的发展模式。

2019 年上半年，中央重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。地方政府围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，总体保持了房地产调控政策的连续性和稳定性，房地产市场总体保持稳定。在持续的房地产调控下，房企优胜劣汰加剧，中小房企面临较大的竞争压力。根据克而瑞研究中心发布的 2019 上半年中国房地产企业销售排行榜，以销售金额计算，销售十强房企行业集中度达到 22.7%，销售二十强房企达到 31.2%，销售五十强房企达到 45.0%；销售百强房企达到 54.5%，占据了近一半的市场份额。随着行业集中度的提高，我国房地产行业的竞争将更加激烈，谋求可持续发展的房企需要不断提升企业的核心竞争力和品牌影响力。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

详见第四节（三）“资产、负债情况分析”。

其中：境外资产 0.00（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.00%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

（一）差异化的协同优势

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，中国信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持，集团协同始终是公司最大的差异化优势。与一般房地产企业不同，公司除从公开市场获取项目外，还可以依托中国信达资源，强化集团协同，发挥信达地产的专业作用，通过协同拓展获取项目。未来行业并购重组的机会将不断涌现，金融机构对于监管、代建、咨询等房地产专业服务的需求还将进一步增加，公司协同业务的领域还将继续延伸。随着我国土地二级市场顶层设计和制度规范的完善，将促进存量土地进入二级市场转让盘活，公司的协同优势还将进一步得到发挥。

（二）特色化的业务模式

公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与房地产专业服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。随着房地产调控的持续深入，一些企业选择剥离地产辅业或退出市场，这为公司拓展协同业务带来了发展机遇。报告期内，公司充分利用股东单位的资源优势 and 公司的房地产专业优势，强化协同拓展，积极开展监管、代建、咨询等轻资产业务，创新协同业务模式，协同效应不断增强。

（三）标准化的管理体系

公司上市以来，不断提高标准化管理水平。从2011年到2014年，公司连续四年依次开展成本、产品、营销、运营主题管理年活动，专业能力和管理水平稳步提高。公司持续推进信息化建设，以信息化助推管理规范化水平。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司组织对长淮信达地产进行了专项调研，全面梳理其以往开发项目的产品特征、立面风格及建成效果，逐步形成了新的东方系列产品线，丰富了公司的产品系列，也体现了完成长淮信达地产收购后的融合发展成效。

（四）专业化的人才团队

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。多数所属公司深耕多年，经营层团队市场化意识强，管理比较规范，人员比较稳定；房地产专业技术团队训练有素，开发项目多次荣膺“广厦奖”等国家级奖项，产品品牌在部分区域市场有一定的影响力。公司注重项目案例经验推广，提高员工培训深度，员工素质不断提高。报告期内，公司加大人才引进力度，积极开展春季校园招聘工作，并按计划开展社会人才引进工作；根据公司人才交流计划，在第一批人才交流成果的基础上，组织开展第二批人才交流工作，为员工成长提供了良好的发展平台。

（五）干事业的企业文化

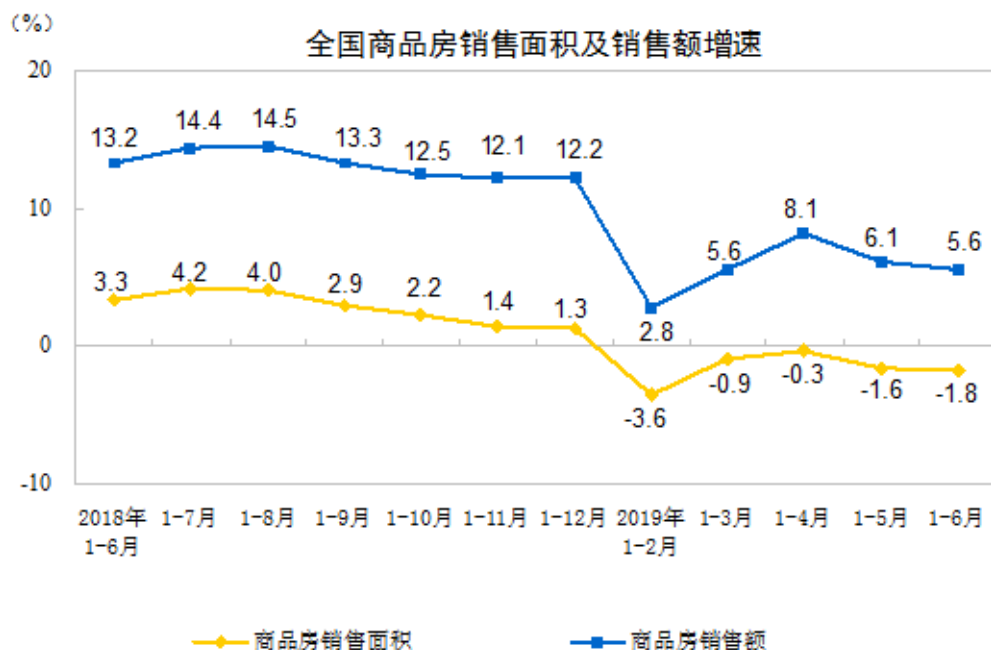
公司崇尚真干、实干、苦干、巧干的工作作风，推崇善谋善为、善作善成的事业型人才。公司秉持“守正出新，有所作为”的发展原则，形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司不断发展壮大，品牌知名度和市场影响力不断提高，员工对公司的归属感进一步提升，公司不断扩大的区域城市布局给广大员工提供了施展才干的广阔舞台。公司将继续秉持“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任，努力赢得社会各界对公司更多的认可和信赖。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

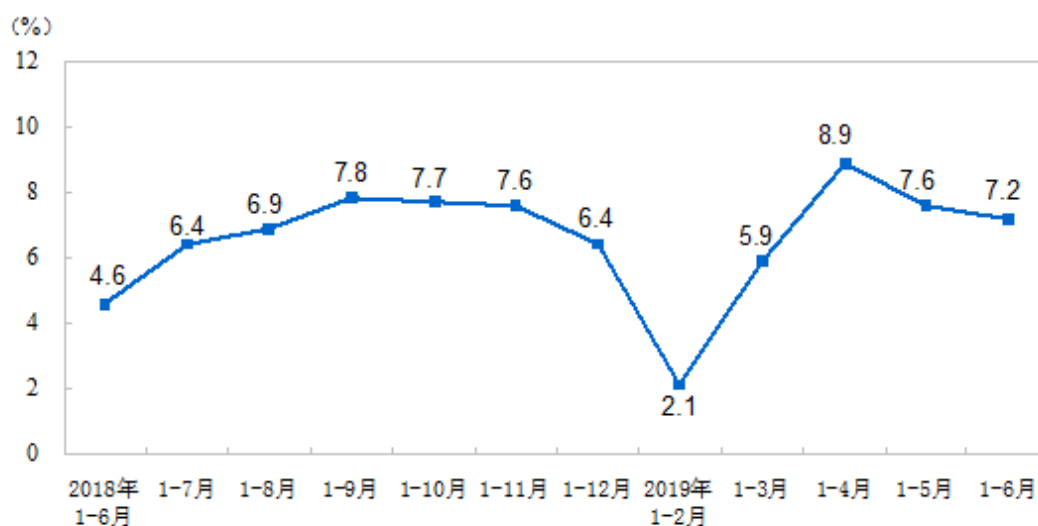
报告期内，中央坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，强调落实地方主体责任，“稳地价、稳房价、稳预期”，住建部也对部分房价地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。与此同时，央行强调加强房地产金融审慎管理，保持房地产金融政策的连续性、稳定性，银保监会等金融监管部门也加强了对房地产金融领域的监管。总体来看，春节后市场有所恢复，但在持续的房地产调控下，市场没有形成回暖趋势，房地产市场总体保持平稳，土地市场也逐步恢复理性。

2019 年上半年，我国房地产市场销售情况整体保持平稳，其中住宅市场的表现好于办公楼和商业营业用房市场。国家统计局数据显示：2019 年 1-6 月份，全国商品房销售面积 75,786 万平方米，同比下降 1.8%。其中，住宅销售面积下降 1.0%，办公楼销售面积下降 10.0%，商业营业用房销售面积下降 12.3%。商品房销售额 70,698 亿元，增长 5.6%。其中，住宅销售额增长 8.4%，办公楼销售额下降 12.5%，商业营业用房销售额下降 10.0%。从下图全国商品房销售面积及销售额增速可以看出：2019 年上半年销售增速相比去年同期有所下滑；逐月来看，前 4 月销售增速有所回升，5 月、6 月销售增速又有所回调，整体保持平稳。



报告期内，稳健的货币政策松紧适度，流动性保持合理充裕，但针对房地产金融领域的监管依然比较严格，年中房地产开发企业到位资金增速有所放缓。国家统计局数据显示：2019年1-6月份，房地产开发企业到位资金84,966亿元，同比增长7.2%，增速比1-5月份回落0.4个百分点。其中，国内贷款13,330亿元，增长8.4%；利用外资43亿元，增长51.8%；自筹资金26,731亿元，增长4.7%；定金及预收款28,465亿元，增长9.0%；个人按揭贷款12,806亿元，增长11.1%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



报告期内，在持续的房地产市场调控下，土地市场逐步恢复理性，房企购地趋于谨慎。国家统计局数据显示：2019年1-6月份，房地产开发企业土地购置面积8035万平方米，同比下降27.5%；土地成交价款3811亿元，下降27.6%。与此同时，房屋

新开工面积 105509 万平方米,增长 10.1%;房屋竣工面积 32426 万平方米,下降 12.7%;6 月末,商品房待售面积 50162 万平方米,比 5 月末减少 766 万平方米,库存压力总体有所减少。

目前公司已经进入了二十多个城市,形成了一二三线城市的均衡布局,在城市分化市场格局中显示出一定的抗市场风险能力。报告期内,公司依然实现了一定的销售业绩,各项经营工作有序开展。

2019 年上半年,面对复杂变化的市场形势,公司贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念,坚持“守正出新、变中求进”,坚持“深化改革、强化管理”,着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式,继续推进销售回款、协同拓展、能力提升等重点工作,攻坚克难,扎实推进。

报告期内,公司主要开展了以下工作:

销售回款方面,现金为王,加快回款。公司持续推进销售回款攻坚战,加强市场监测研究,精准制定营销策略,强化销售考核,努力通过快速开发、快速销售、快速回款,提高公司运营效率。

协同拓展方面,发挥优势,创新模式。公司依托中国信达资源优势,加强集团协同,紧抓并购重组、监管代建、专业咨询等业务机会,丰富公司业务模式,扩大公司项目来源,提高持续发展能力。

能力提升方面,持之以恒,强化守正。公司秉持“守正出新”的理念,持续提升公司专业能力,围绕设计管理体系优化、财务共享、信息化建设、项目运营管理、成本管理、商业运营、物业管理等方面重点提升。

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

基础管理方面,创新机制,固本强基。报告期内,公司完善激励考核制度,优化选人用人机制,加大人才交流力度,调动公司上下的工作积极性和创造性,激发企业内生活力和动力,公司发展基础更加牢固。

报告期内,公司实现营业收入 54.30 亿元,比上年同期 28.95 亿元增加 87.56%;其中,房地产项目结转营业收入 49.05 亿元,较上年同期 23.24 亿元增加 111.06%;实现净利润 5.13 亿元,较上年同期 2.51 亿元增加 104.38%;归属母公司净利润 4.54 亿元,比上年同期 2.51 亿元增长 80.88%。

截至 2019 年 6 月 30 日,公司资产总额为 1028.66 亿元,较上年度末 1014.83 亿元增加 13.83 亿元;负债总额 819.49 亿元,较上年度末 806.09 亿元增加 13.40 亿元;归属于母公司的所有者权益为 200.09 亿元,较上年度末 198.97 亿元增加 1.12 亿元;资产负债率为 79.67%,较年初 79.43%增加 0.24 个百分点。

报告期内,公司累计实现房地产权益销售面积 62.64 万平方米,同比增长 12.86%;权益销售合同额 101.94 亿元,同比下降 29.03%。报告期内,新开工面积 55.86 万平方米,同比增长 8.49%;竣工面积 40.35 万平方米,同比增长 15.12%。报告期内,按权益比例计,公司新增储备计容规划建筑面积 21.53 万平方米,土地增储工作进展顺利。截至 2019 年 6 月 30 日,公司储备项目计容规划建筑面积 302.07 万平方米,公司在建面积 481.05 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 7945.45 万元。公司操盘代建项目计容建筑面积 35.88 万平方米。

(一)主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,429,716,242.86	2,894,929,303.33	87.56
营业成本	3,462,073,463.18	1,676,113,689.96	106.55
销售费用	112,964,218.12	69,862,581.76	61.69
管理费用	346,748,123.23	205,694,332.52	68.57
财务费用	428,802,258.83	405,987,172.38	5.62
研发费用	1,613,600.64	1,172,548.69	37.61
经营活动产生的现金流量净额	168,167,657.78	-65,556,928.40	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-2,261,703,150.81	236,938,552.87	-1,054.55
筹资活动产生的现金流量净额	-1,738,292,018.16	-4,754,266,208.86	不适用

营业收入变动原因说明:主要为合并范围变更;本期较上年同期房地产结转面积增加,营业收入增加。

营业成本变动原因说明:主要为合并范围变更;本期较上年同期房地产结转面积增加,营业成本增加。

销售费用变动原因说明:主要为合并范围变更。

管理费用变动原因说明:主要为合并范围变更。

财务费用变动原因说明:主要为合并范围变更。

研发费用变动原因说明:本期较上年同期研发人工费用增加。

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

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期较上年同期向联合营单位资金拆出金额增加,购买理财产品余额增加等。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期较上年同期资金融入金额增加。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

主营业务分行业情况：

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年同期增 减(%)	营业成本比 上年同期增 减(%)	毛利率比 上年增同 期减(%)
房地产	4,905,359,755.90	3,222,735,610.86	34.30	111.11	122.15	-3.27
物业管理 及出租	277,840,243.46	201,611,882.05	27.44	64.83	38.89	13.55
合计	5,183,199,999.36	3,424,347,492.91	33.93	107.98	114.58	-2.03

主营业务分产品情况：

单位：元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年同期增减(%)	营业成本比 上年同期增 减(%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
住宅	4,357,173,886.41	2,880,424,555.45	33.89	141.47	165.14	-5.90
商业	222,893,749.57	130,272,917.33	41.55	-40.14	-52.57	15.32
车位	247,192,986.89	143,971,744.96	41.76	75.82	71.44	1.49
其他房地产 产品	78,099,133.03	68,066,393.12	12.85	1152.66	1105.55	3.41
物业管理及 出租	277,840,243.46	201,611,882.05	27.44	64.83	38.89	13.55
合计	5,183,199,999.36	3,424,347,492.91	33.93	107.98	114.58	-2.03

主营业务分地区情况：

单位：元 币种：人民币

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年同期增减(%)	营业成本比 上年同期增 减(%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
宁波	684,595,254.77	389,604,662.77	43.09	8.32	40.16	-12.93
合肥	2,258,021,727.32	1,724,677,685.57	23.62	344.03	368.01	-3.91
上海	184,653,750.08	111,941,546.63	39.38	-25.57	-16.96	-6.29
芜湖	786,454,371.67	548,476,767.78	30.26	146.46	132.76	4.10
重庆	81,748,936.17	66,925,369.42	18.13	-62.05	-63.58	3.44
嘉兴	911,037,402.32	400,705,127.03	56.02	1345.82	2151.06	-15.73
绍兴	81,950,676.23	58,520,979.40	28.59	-71.53	-73.43	5.09
台州	27,545,291.41	23,518,377.41	14.62	-46.89	-41.80	-7.46
青岛	7,654,877.37	6,663,705.70	12.95	-91.26	-88.21	-22.48
杭州	61,534,617.00	33,905,019.90	44.90	不适用	不适用	不适用
其他	98,003,095.02	59,408,251.30	39.38	24.51	-1.35	15.89
合计	5,183,199,999.36	3,424,347,492.91	33.93	107.98	114.58	-2.03

3 公司主要经营情况

3.1 报告期内房地产储备情况

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	权益比例
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地	6,940	16,397	否		100%
3	嘉兴	2018 嘉秀洲-019 号地块	41,911	83,822	是	83,822	82%
4	马鞍山	秀山·信达城四期（A 地块）剩余	11,097	29,378	否		100%
5	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）剩余	256,483	377,411	是	377,411	80%
6	合肥	信达天御剩余地块	58,452	280,179	否		100%
7	合肥	翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余	73,576	168,257	是	168,257	50%
8	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
9	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
10	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
12	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
13	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
14	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
15	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
16	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
17	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
18	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
19	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
20	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
21	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
22	淮南	HGTP19015	26,025	34,481	否		100%

23	芜湖	东方龙城 9#、14#、15#、16#地块	114,974	344,949	是	344,949	60%
合计			1,356,955	3,020,714		1,238,322	

- 说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；
2、各储备项目持有待开发土地面积及项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的，均因项目规划调整导致；
3、公司操盘代建项目储备计容建筑面积 26.27 万平方米。

3.2 报告期内房地产开发投资情况

(1) 期末在建项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	顾村 A 单元 10-05 地块	商业	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	9,000,000,000	352,902,793
2	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000		
3	嘉兴	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	53,852,125
4	合肥	信达天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	831,919,900	112,662,678
5	合肥	信达天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	630,100,000	
6	合肥	信达公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	2,154,300,000	93,260,011
7	合肥	信达公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
8	合肥	信达公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	2,850,335,328	121,248,727
9	合肥	信达公园里四期	住宅	100%	46,092	62,893	94,831	94,831		
10	合肥	银信广场（Q-10-2 地块）	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	290,970,000	16,882,644
11	合肥	翡翠天际 B、C 地块	住宅、商办	50%	80,535	189,362	252,386	252,386	3,271,949,489	148,991,414
12	马鞍山	秀山信达城三期（C 地块）	住宅	100%	42,986	106,319	134,227	134,227	501,240,000	54,970,867
13	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）部分	住宅	100%	30,254	78,659	104,779	104,779	520,580,023	15,918,535
14	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）部分	住宅	80%	18,460	31,576	33,768	33,768	251,440,329	32,202,546

15	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	67,282,558
16	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	1,494,000,000	117,143,715
17	青岛	信达金地·蓝庭(HD-3035)	商住	60%	53,485	149,758	199,677	199,677	1,719,566,823	116,286,985
18	乌鲁木齐	逸品南山(2015-wxg-012号地块)	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	233,217,304	17,993,378
19	海口	信达海天下三期二区	住宅	100%	21,912	21,915	29,495	29,495	200,000,000	36,208,567
20	琼海	信达银海御湖二期(琼海度假村项目)	商住	100%	26,200	62,089	79,809	79,809	385,021,800	85,696,392
21	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	13,542,716
22	佛山	珑桂蓝庭(容桂204号地)	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	267,960,000	4,658,000
23	深圳	信达泰禾金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	244,602,925
24	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	66,863	154,262	203,093	203,093	1,835,735,706	120,084,259
25	合肥	合肥东方蓝海(剩余)	住宅	100%	12,976	32,368	38,877	38,877	355,720,000	33,595,604
26	合肥	东方樾府	住宅、商业	60%	73,746	170,684	219,655	219,655	1,746,930,000	93,215,464
27	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	695,427,200	70,015,958
28	芜湖	芜湖东方蓝海二期(剩余)	商业	65%	1,289	3,599	3,599	3,599	22,615,038	550,571
29	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	104,819	187,523	236,805	236,805	1,768,009,362	145,758,594
30	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	1,886,190,000	112,345,778
31	淮南	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	100%	44,057	61,487	84,470	84,470	547,008,785	120,972,931
32	淮南	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	100%	43,199	62,355	88,271	88,271		
33	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	35,963	47,038	60,596	60,596	264,547,671	14,910,523
34	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	42,586	77,305	96,468	96,468	412,017,777	19,812,755
35	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	174,870,000	8,361,697
36	六安	六安东方蓝海二期	住宅、商业	100%	24,316	63,171	93,299	93,299	651,108,700	55,760,524
37	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	20,074	52,152	65,247	65,247		
38	北京	北京东方蓝海中心	住宅、商业	51%	23,731	82,887	138,377	138,377	2,406,751,560	141,723,413
39	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	156,848	148,117	196,685	196,685	629,929,489	68,352,393

40	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%		182,327	223,834	223,834	764,138,560	80,187,011
41	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	2,426,550,000	90,969,490
合计					1,756,219	3,545,325	4,810,518	4,810,518	48,783,620,844	2,882,924,542

说明：1、公司操盘代建项目在建计容建筑面积 9.61 万平方米。

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	新开工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	合肥	信达·天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	831,919,900	36,653,309
2	合肥	信达·公园里四期（合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块）	住宅	100%	46,092	62,893	94,831	94,831	265,955,328	19,219,642
3	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）部分	住宅	100%	30,254	78,659	104,779	104,779	520,580,023	15,918,535
4	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）部分	住宅	80%	18,460	31,576	33,768	33,768	251,440,329	32,202,546
5	青岛	信达金地·蓝庭（HD-3035）	商住	60%	53,485	149,758	199,677	199,677	1,719,566,823	116,286,985
6	佛山	珑桂蓝庭（容桂 204 号地）	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	267,960,000	4,658,000
7	铜陵	铜陵东方蓝海二期（商业）	商业	100%	1,752	3,656	3,656	3,656	68,697,400	1,309,737
合计					186,685	416,915	558,633	558,633	3,926,119,804	226,248,754

(3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	竣工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	合肥	东祥府（B）二期（部分）	住宅	60%	1,181	3,303	24,122	24,122	468,105,878	1,044,500
2	合肥	信达·天御一期 S1-17 号地块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	862,950,000	177,355,194
3	芜湖	信达·蓝湖郡二期（三标段剩余、S3 公寓楼）	商住	100%	7,563	15,119	30,845	30,845	159,229,598	5,679,607
4	芜湖	海上传奇三期（剩余）	住宅	51%	5,403	16,155	39,764	39,764	160,857,140	24,642,862

5	合肥	东祥府(B)二期商业	商业	60%	1,384	3,874	3,874	3,874	191,554,122	14,428,897
6	芜湖	东方龙城6#地块1#楼	住宅	60%	7,231	10,923	32,049	32,049	75,821,074	1,008,103
7	芜湖	东方龙城12#地块S1、S2楼	商业	60%		3,054	3,054	3,054		
8	芜湖	芜湖东方蓝海二期(部分)	住宅	65%	25,524	86,558	134,538	134,538	845,399,060	22,809,724
9	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	19,079	40,194	40,194	40,194	128,731,951	14,006,938
合计					93,361	252,887	403,546	403,546	2,892,648,823	260,975,827

3.3 报告期内房地产销售情况

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积
1	上海	信达蓝爵	住宅	160	160
2	上海	信达蓝庭	商铺	252	252
3	上海	信达蓝尊	住宅	1,250	185
4	上海	信达蓝尊二期	住宅	16,218	9,823
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	12,489	1,240
6	宁波	格兰郡庭	住宅	2,167	320
7	宁波	格兰郡庭二期	住宅	1,168	0
8	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	7,884	0
9	宁波	信达万科公望	住宅	14,399	4,963
10	嘉兴	信达香格里拉一期	住宅	129	0
11	嘉兴	信达香格里拉二期	商铺	216	0
12	嘉兴	翰林兰庭一期	住宅	160	0
13	嘉兴	翰林兰庭二期	住宅	30,490	28,941
14	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	550	0
15	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	34,259	30,795
16	嘉兴	东方禾苑	住宅	79,796	54,670
17	杭州	信达滨江壹品	住宅	195	0
18	杭州	杭州东元府	住宅	3,376	1,467
19	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	17,357	734
20	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	29,531	5,429
21	台州	都市春天	商铺	3,678	0
22	台州	兰韵春天	住宅	2,723	1,483
23	合肥	信达西山银杏二期	住宅	10,299	0
24	合肥	新城国际	商办	5,435	0
25	合肥	新城国际三期D座	商办	11,606	0
26	合肥	银信广场	办公	38,353	57
27	合肥	信达天御悦澜园	住宅	141	141

28	合肥	信达天御左岸广场	商办（公寓）	15,304	444
29	合肥	信达天御枫丹阁	住宅	245	245
30	合肥	信达天御 s18	商办	44,302	5,089
31	合肥	信达公园里一二期	住宅	7,989	2,916
32	合肥	信达公园里三期	住宅	27,907	27,725
33	合肥	信达公园里四期	住宅	19,974	18,236
34	合肥	翡翠天际	住宅	107,823	53,281
35	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	47,194	32,335
36	合肥	高新馥邦天下	住宅	1,784	1,784
37	合肥	肥东东方樾府	住宅	80,475	9,672
38	合肥	家天下北郡	住宅	5,800	2,388
39	合肥	环美家天下	住宅	5,882	771
40	合肥	万振东祥府	商铺	4,882	4384
41	合肥	溪岸观邸	住宅	16,180	4797
42	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	32,561	26,520
43	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	15,598	6,691
44	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	3,742	0
45	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	5,751	388
46	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	2,979	2,840
47	马鞍山	秀山信达城四期	住宅	22,232	17,245
48	芜湖	海上传奇一期	住宅	731	55
49	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0
50	芜湖	海上传奇四期	住宅	2,135	926
51	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
52	芜湖	信达蓝湖郡一期	商铺	17,214	664
53	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	406	0
54	芜湖	翡丽世家	住宅	76,606	29,354
55	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	32,927	2050
56	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	22,406	5787
57	六安	六安东方蓝海	住宅	59,210	27286
58	淮南	山南舜耕华府	住宅	39,003	10599
59	淮南	山南舜耕樾府	住宅	21,092	5038
60	淮南	碧荷庭	商铺	85	0
61	淮南	松石居	商铺	466	0
62	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	65,856	21952
63	太原	信达国际金融中心	商办	70,409	3,812
64	青岛	千禧银杏苑	住宅	491	0
65	青岛	信达·蓝庭福邸	办公	6,747	67
66	青岛	信达金地蓝庭	住宅	41,765	7,757
67	乌鲁木齐	雅山新天地 AB 区	住宅	360	162
68	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区	住宅	8,690	2,800
69	海口	信达·海天下三期 II 区	住宅	2,469	862
70	琼海	信达·银海御湖	住宅	25,271	20,213

71	重庆	信达滨江蓝庭	商办	8,460	796
72	重庆	信达国际	商办	75,973	28,622
73	北京	北京东方蓝海	住宅	33,152	2,233
合计				1,406,604	529446

说明：1、表中未含公司参股项目。

2、公司累计实现权益销售面积 62.64 万平方米，权益销售额 101.94 亿元。

3.4 报告期内房地产出租情况

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	8,914.51	117.37	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	44.91	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	2.56	否
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	其他	1,059.08	631.21	631.21	4.91	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	11.83	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.45	-1.09	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	46.67	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,878.95	11,878.95	480.56	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,963.86	18,141.61	1,381.23	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	43.16	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,769.76	751.17	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,920.43	616.07	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	42.50	否
14	宁波	解放南路 241、245、249 号	商业办公	234.94	234.94	234.94	14.78	否
15	宁波	华侨城中心路 671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	125.21	否
16	宁波	北仑华山路 278 号 1 幢	商业	94.20	94.20	94.20	2.42	否
17	宁波	玫瑰花园 5#楼 102	商业	89.20	89.20	89.20	0.50	否
18	台州	椒江区江城南路 114-1、114-2、114-3 号	商业	97.27	97.27	97.27	12.00	否
19	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,469.60	7,148.60	279.00	否
20	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,419.15	230.00	否
21	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	14,733.88	14,990.22	233.00	否
22	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	55,732.08	1,118.70	否
23	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	22,611.16	18,091.21	325.00	否
24	芜湖	东方龙城	商业	12,448.12	12,448.12	10,909.75	81.52	否
25	淮南	上东锦城	商业	22,943.52	22,943.52	4,794.91	79.85	否
26	淮南	支架村	商业	4,923.68	4,923.68	1,544.94	3.28	否
27	淮南	水云庭	商业	18,374.28	16,109.13	11,831.10	76.16	否
28	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	39,600.48	561.43	否
29	淮南	居仁村	商业	9,218.88	8,562.86	7,467.18	117.53	否
30	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	3,751.95	80.36	否
31	马鞍山	秀山信达城	商业	9,182.68	5,225.21	1,981.71	13.50	否

32	重庆	重庆信达国际	商业办公	75,973.00	35,471.00	25,411.00	977.00	否
33	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	2.13	否
34	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,535.10	41.41	否
35	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	28.34	否
36	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.48	否
合计				476,351.52	379,539.71	300,836.98	7,945.45	

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三)资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	16,160,198,494.91	15.71	19,547,861,559.50	19.26	-17.33	
交易性金融资产	2,471,906,509.46	2.40	1,823,937,981.82	1.80	35.53	购买理财产品增加
应收账款	162,157,648.68	0.16	286,345,668.93	0.28	-43.37	收回应收售房款
其他应收款	2,542,458,383.22	2.47	1,844,990,202.32	1.82	37.80	对外部单位往来款增加
存货	63,757,601,627.37	61.98	62,533,490,220.52	61.60	1.96	
一年内到期的非流动资产	13,687,394.68	0.01	155,409,992.17	0.15	-91.19	收回资金拆出业务本金
债权投资	3,699,452,946.20	3.60	1,937,096,300.21	1.91	90.98	资金拆出业务增加
其他非流动金融资产	2,486,074,303.65	2.42	1,896,341,674.43	1.87	31.10	金融资产投资业务增加
使用权资产	29,183,541.66	0.03	-	-	不适用	会计政策变更影响
应付账款	3,084,186,019.61	3.00	4,199,826,081.48	4.14	-26.56	
合同负债	28,339,573,036.43	27.55	25,039,016,844.14	24.67	13.18	
应付职工薪酬	665,573,607.88	0.65	692,308,335.40	0.68	-3.86	
应交税费	2,698,922,950.02	2.62	3,123,048,507.43	3.08	-13.58	
其他应付款	5,801,993,593.10	5.64	6,023,573,943.49	5.94	-3.68	
一年内到期的非流动负债	14,135,335,974.90	13.74	15,957,545,904.97	15.72	-11.42	
长期借款	10,600,378,215.30	10.31	12,165,878,215.32	11.99	-12.87	
应付债券	11,452,454,112.95	11.13	7,928,133,301.38	7.81	44.45	发行公司债券
租赁负债	31,105,723.42	0.03	-	-	不适用	会计政策变更影响

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	762,315,417.12	借款保证金、按揭保证金等
存货	18,843,610,578.45	用于抵押取得借款
固定资产	202,809,259.10	用于抵押取得借款
投资性房地产	1,356,641,878.32	用于抵押取得借款
长期股权投资	1,457,245,380.54	用于质押取得借款
合计	22,622,622,513.53	

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

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

项目	长期股权投资	交易性金融资产	其他非流动金融资产	股权投资总额
报告期期末余额	23.26	6.34	24.38	53.98
上年期末余额	23.31	6.35	18.48	48.14
股权投资变动额	-0.05	-0.01	5.90	5.84
股权投资变动幅度(%)	-0.21	-0.16	31.93	12.13

注:股权投资情况详见附注七、2“交易性金融资产”,12“长期股权投资”,13“其他非流动金融资产”。

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

报告期内,公司未获取超过上年度未经审计净资产20%的重大股权投资。详见附注七、2“交易性金融资产”,12“长期股权投资”,13“其他非流动金融资产”。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

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

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资资产名称	资金来源	期初投资成本	期初账面价值	本期投资成本变动	本期公允价值变动	期末账面价值
中岱项目	自有资金	48,000,000.00	48,000,000.00			48,000,000.00
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	自有资金	499,000,000.00	501,456,940.87		-1,028,622.00	500,428,318.87
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	自有资金			340,000,000.00	1,774,928.96	341,774,928.96
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	1,340,000,000.00	1,346,884,733.56		-1,173,677.74	1,345,711,055.82
中诚信托润银集合资金信托计划	自有资金			70,000,000.00		70,000,000.00
河北国源房地产开发有限公司	自有资金			180,160,000.00		180,160,000.00
山东大宇株洲路项目	自有资金	450,000,000.00	488,990,843.24		19,059,866.02	508,050,709.26
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	自有资金	330,000,000.00	331,946,037.85		-879,768.01	331,066,269.84
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	自有资金	190,000,000.00	221,464,254.86		-	221,464,254.86
上海立瓴投资管理有限公司	自有资金	50,000,000.00	50,000,000.00		-	50,000,000.00
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	自有资金	30,000,000.00	30,225,251.42		-90,668.74	30,134,582.68
乌鲁木齐商业银行	自有资金	522,753.00	1,311,594.45		42,470.72	1,354,065.17
中投信用担保公司	自有资金	30,000,000.00				-
理财产品	自有资金	700,000,000.00	700,000,000.00	629,836,627.65		1,329,836,627.65
合计		3,667,522,753.00	3,720,279,656.25	1,219,996,627.65	17,704,529.21	4,957,980,813.11

（五）重大资产和股权出售

□适用 √不适用

（六）主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

主要子公司名称	注册资本	总资产	净资产	净利润
长淮信达地产	513,664.32	2,391,615.11	848,122.27	24,034.48
上海信达银泰	41,827.58	1,342,627.00	320,412.63	-936.73
浙江信达地产	40,000.00	1,717,048.64	376,392.34	62,574.55
安徽信达房产	40,000.00	2,879,094.42	244,936.23	24,204.53
海南信达置业	23,000.00	158,579.07	39,680.23	-985.59
上海信达立人	50,000.00	702,046.48	131,421.51	2,897.32
广东信达置业	30,000.00	358,565.49	-35,473.92	-10,362.91
青岛信达置业	20,000.00	128,804.98	28,503.48	-1,147.15

说明：

1、本表所列子公司均为公司控制的主要二级子公司，相关财务数据为各子公司合并财务报表数据。全部二级子公司情况详见附注九、1“在子公司中的权益”。

2、报告期内，对公司净利润影响超过10%的公司有浙江信达地产（营业收入17.58亿元，营业利润7.83亿元）；长淮信达地产（营业收入13.37亿元，营业利润3.47亿元）；安徽信达房产（营业收入18.48亿元，营业利润3.50亿元）。

3、报告期内，对公司合并经营业绩有重大影响的子公司业绩未出现大幅波动。

4、报告期内，公司对嘉兴市秀湖置业有限公司出资9111.11万元，持有股份82%。

5、重要参股公司（非控股公司）情况详见财务报表附注七、12“长期股权投资”、七、2“交易性金融资产”、七、13“其他非流动金融资产”及九、3“在合营企业或联营企业中的权益”

（七）公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	期末基金规模	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）	45100	公司为有限合伙人，持股比例99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资45000万元。目前基金运作正常。
宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	60100	公司为有限合伙人，持股比例99.77%	以股权形式投资参与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资43425万元。目前基金运作正常。
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	61100	公司为有限合伙人，持股比例64.65%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资39500万元。目前基金运作正常。

二、其他披露事项

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

□适用 √不适用

（二）可能面对的风险

√适用 □不适用

（1）市场风险

房地产调控持续进行，中央提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。在持续深入的房地产调控下，公司将努力设计适销对路的产品，提高产品性价比和市场竞争力，加大销售力度，加快销售回款，努力提高市场应变能力。

（2）行业风险

行业集中度不断提高，一线品牌房企的市场份额还在扩大，中小房企面临较大的竞争压力，部分弱小房企资金链紧张，行业并购重组增多。为此公司将完善实施“二

五”战略规划，同时开展“三五”战略课题研究，发挥战略引领作用，努力形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式，提高企业核心竞争力和品牌影响力。

(3) 利率风险

我国实施稳健的货币政策，货币政策将松紧适度，保持流动性合理充裕。在此背景下，为避免过多资金流入房地产，助推资产泡沫，金融部门对房企融资的监管将更加严格，房企融资门槛还在提高，存在一定的利率风险。为此公司将加快销售回款，努力拓宽融资渠道，努力控制资金成本。

(4) 财务风险

在我国持续加强金融监管和房地产调控的背景下，房企融资渠道受到一定的限制。为此公司将合理统筹安排各项经营计划，根据市场形势变化，合理安排销售计划、投融资计划和开竣工计划，同时加强资金管理，提高资金使用效率，确保现金流安全，保持公司稳健经营、稳步发展。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
第八十三次（2019 年第一次临时）股东大会	2019 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn	2019 年 2 月 1 日
第八十四次（2018 年度）股东大会	2019 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 27 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

三、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐。”	承诺履行完毕为止	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司之间的诉讼涉及承诺尚在履行中。	公司正在积极推进处置中。
	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	盈利预测及补偿	中国信达、淮矿集团	1、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重组于2018年完成，则承诺期为2018年至2020年连续三个会计年度。2、经各方协商，标的公司承诺期为本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明(2018)专字第61210341_I01号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于2018年完成，则承诺期为2018年至2020年连续三个会计年度，2018年至2020年连续三个会计年度合计净利润预测数为25.90亿元。	2018-1-18	是	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	淮矿集团	减少并避免同业竞争的承诺	2018-4-10	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	淮矿集团	规范关联交易的承诺	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
股份限售	中国信达	一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起36个月内不转让。 二、本次交易完成后6个月内如信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长6个月。 三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行	

		在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在信达地产拥有权益的股份。 四、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。					
股份限售	淮矿集团	一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起36个月内不转让。 二、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在该上市公司拥有权益的股份。 三、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行
股份限售	信达投资	本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起12个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长6个月。	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行
股份限售	海南建信	本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起12个月内不进行转让。本次发行股份购买资产完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长6个月。	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行
其他	中国信达、信达投资	保证上市公司人员、财务、机构、资产及业务独立的承诺	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

置入资产价值保证及补偿	中国信达	就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担的前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的 60% 进行赔偿。	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
	淮矿集团	就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的 40% 进行赔偿。	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
	淮矿集团	就本次交易淮矿地产市政府大院土地使用权置换事项，本公司作出确认如下：本公司将持有的市政府大院的土地使用权以增资的方式出资到淮矿地产，当前淮矿地产持有土地证号为“淮国用（2011）030076”的建设用地使用权。由于市政府大院地块按原规划进行开发建设将会破坏其所在区域生态环境及市政府老干部反对等原因无法开发建设。为此，淮南市人民政府（以下简称“市政府”）表示将依据 2015 年 7 月 6 日中共淮南市委办公室（以下简称“市委办”）作出的编号为“第 14 号”《会议纪要》，收回市政府大院的土地使用权，之后将以等值（市政府大院约 3 亿元及淮矿集团购买矿务宾馆的 2.5 亿的土地价款）的	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

		新区约 600 亩的土地使用权面积置换予淮矿地产（或其子公司）。淮矿地产当前已取得 131 亩置换地块，并作价增资至淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司，淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司已取得皖（2017）淮南市不动产权第 0020205 号、第 0020202 号《不动产权证书》。本公司确认，淮矿地产（或其子公司）将依照“第 14 号”《会议纪要》继续通过置换方式取得山南地区土地使用权。如淮矿地产（或其子公司）届时未能取得前述土地使用权，本公司将无条件向淮矿地产支付未置换地块对应的等值现金。					
置入资产价值保证及补偿	中国信达	就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同〉的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60%承担赔偿责任。	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行
	淮矿集团	就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同〉的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行

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

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)作为公司 2018 年度审计机构，认真、独立完成了 2018 年年度审计工作。2019 年 4 月 26 日，公司第八十四次（2018 年度）股东大会审议通过了《关于续聘 2019 年度审计机构及确定其审计费用的议案》，同意继续聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务报表审计机构及内部控制审计机构，年度服务费用合计为 483 万元人民币（其中财务报表审计为 400 万元，内控审计为 83 万元）。

根据公司实际经营情况，2019 年度超出约定审计范围内的新增法人主体，授权公司管理层按照本年审计费用定价原则，确定新增部分的实际费用。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一)诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案</p> <p>公司全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自2002年10月23日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于2007年12月11日、2008年5月7日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[1996]青民初字第32号《民事调解书》申请再审，2009年2月17日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第379号《民事裁定书》，裁定：1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2.再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于2009年2月24日、2009年3月12日开庭审理。2009年7月22日，青岛中院作出（2009）青民再初字第1号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第32号）的执行。2009年8月2日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第1号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010年1月29日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第1号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010年5月25日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第88号《民事裁定书》，裁定：1.本案由本院提审；2.再审期间，中止原判决的执行。根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。</p> <p>2011年5月，山东省高级人民法院组织双方进行调解，目前该案件调解未有实质性进展。</p> <p>2018年12月1日，兴源公司就法院继续查封其名下的房产向青岛市中级人民法院提出执行异议。</p> <p>2019年3月8日，青岛信达荣昌收到青岛市中级人民法院作出（2018）鲁02执异508号《执行裁定书》，撤销（2002）青执一督字第43-1号民事裁定和2004年4月14日的执行通知；维持青岛中院（2002）青执一字第43号不予执行民事裁定和2003年3月27日作出的终结执行民事裁定。在法定期限内，青岛信达荣昌已经依法定程序向山东省高院提起复议申请。</p> <p>2019年7月22日，青岛信达荣昌收到山东省高院作出的（2019）鲁执复204号《执行裁定书》，驳回青岛信达荣昌的复议申请，维持青岛市中级人民法院（2018）鲁02执异508号《执行裁定书》。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况，详见2008年之后各年度报告。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

八、 报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

九、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易**

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用**(四) 关联债权债务往来**

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中国信达资产管理股份有限公司	间接控股股东				2,575,953,593.76	-402,943.46	2,575,550,650.30
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联人				407,385,160.43	-2,290,389.97	405,094,770.46
合计							
关联债权债务形成原因		本表资金余额为公司与对方单位的借款、应付利息余额。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		关联债权债务的利息主要资本化处理。					

(五) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥融创政新置业有限公司	47,000.00	2017年1月10日	2017年1月10日	2020年1月9日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	42,000.00	2017年3月31日	2017年3月31日	2020年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	7,840.00	2018年1月3日	2018年1月3日	2021年1月3日	连带责任担保	是	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	芜湖保信房地产开发有限公司	30,081.10	2018年7月31日	2018年7月31日	2021年7月31日	连带责任担保	是	否	0	否	是	联营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	9,000.00	2019年4月26日	2019年4月26日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	30,500.00	2019年4月29日	2019年4月29日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	8,500.00	2019年4月30日	2019年4月30日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						9,683.90							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						129,500.00							
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						-214,620.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						1,394,810.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	1,524,310.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	72.87
	其中:
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	1,485,360.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,485,360.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

公司积极响应中央精准扶贫的号召，结合公司实际制定了扶贫计划，正着手实施相关扶贫事项，落实扶贫对象。

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、环境信息情况

(一)属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二)重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经公司核查，本公司及子公司不属于北京市生态环境局于2019年发布的《北京市2019年重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。

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

(三)重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

十五、 其他重大事项的说明**(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
公司于 2019 年 1 月 1 日起执行中国财政部发布的财会〔2018〕35 号文《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁会计准则”)，根据新租赁会计准则的衔接规定，本公司调整 2019 年度财务报表相关项目年初金额，不重述前期可比数。	本次会计政策变更经公司第十一届董事会第十二次会议(2018 年度)审议通过。	2019 年度期初数调整： 1、调减预付账款 2,754,540.00 元，调减其他应收款 186,806.23 元，调减长期待摊费用 305,023.19 元，调增使用权资产 34,045,725.64 元，调增租赁负债 30,799,356.22 元。 2、上述会计政策变更期初数调整未经审计。

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

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、 股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	40,909
------------------	--------

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
信达投资有限公司	796,570,892	1,571,089,183	55.09	796,570,892	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有限责任公司	0	531,047,261	18.62	531,047,261	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	0	100,242,666	3.51	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-5,159,321	46,791,199	1.64	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	0	36,633,400	1.28	0	无	0	国有法人
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	1,837,000	10,738,562	0.38	0	无	0	未知
海南建信投资管理股份有限公司	0	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人
陈建钊	7,216,965	7,216,965	0.25	0	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	0	7,178,284	0.25	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
信达投资有限公司	774,518,291		人民币普通股	774,518,291			

江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股	100,242,666
香港中央结算有限公司	46,791,199	人民币普通股	46,791,199
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	人民币普通股	36,633,400
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	10,738,562	人民币普通股	10,738,562
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	人民币普通股	10,369,100
陈建钊	7,216,965	人民币普通股	7,216,965
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,718,284	人民币普通股	7,718,284
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	人民币普通股	6,367,138
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第八大股东海南建信投资管理股份有限公司94.2%的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司5.8%的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司100%的股权。</p> <p>综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司55.45%的股权，为公司的控股股东。除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>		

备注：2019年1月25日，中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》（财金[2019]3号），财政部原则同意中国信达将所持的796,570,892股公司股份直接协议转让给信达投资；中国信达与信达投资签署《股份转让协议》。本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，过户日期为2019年4月18日。本次股份转让手续完成后，中国信达不再直接持有公司股份；信达投资通过直接或间接方式合计持有公司55.45%的股份。本次股权转让完成后，公司实际控制人未发生变化。上述主要情况请详见公司于2019年4月24日披露的《关于国有股权协议转让股份过户完成的公告》（临2019-043号）。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	信达投资有限公司	796,570,892	2022年1月24日	0	一、通过本次交易（重大资产重组）而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起36个月内不转让。二、本次交易（重大资产重组）完成后6个月内如信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长6个月。
2	淮南矿业（集团）有限责任公司	531,047,261	2021年7月26日	0	一、通过本次交易（重大资产重组）而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起36个月内不转让。

上述股东关联关系或一致行动的说明	信达投资股东中国信达持有淮矿集团超过 5%的股权。
------------------	---------------------------

备注：2018 年 6 月 28 日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027 号），2018 年 7 月 24 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为 1,327,618,153 股，均为（有限售条件的流通股），自上市之日起 36 个月内不转让，其中中国信达认购按照 60%比例计算，已向中国信达名下登记 796,570,892 股；按照 40%比例计算，已向淮矿集团名下登记认购 531,047,261 股。本次发行后，公司股份数量为 2,851,878,595 股。此外，中国信达承诺，本次交易完成后 6 个月内如信达地产股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长 6 个月。

报告期内，中国信达将所持全部信达地产股份转让其全资子公司信达投资，具体情况请详见《关于国有股权协议转让股份过户完成的公告》（临 2019-043 号）。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、其他说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
信达地产股份有限公司2016年公司债券(第一期)	16信地01	136251	2016年3月1日	2021年3月1日	24.80	5.30%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司2016年公司债券(第二期)	16信地02	136294	2016年3月15日	2021年3月15日	4.54	5.10%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	16信地03	135496	2016年5月26日	2019年5月26日	0	6.70%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)	16信地04	135727	2016年8月12日	2019年8月12日	0	6.99%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19信地01	151106	2019年1月22日	2022年1月22日	15.00	5.50%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	19信地02	151572	2019年5月21日	2022年5月21日	27.00	4.98%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第三期)	19信地03	151883	2019年7月26日	2022年7月26日	7.00	4.90%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

备注:

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

2. 上表中“发行日”指本期债券的起息日,下同。

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于2019年3月1日支付“16信地01”2018年3月1日至2019年2月28日期间的利息。

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

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

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

公司于 2019 年 1 月 22 日发行“19 信地 01”，报告期内本期债券未到付息日。

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

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

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

其他说明：

√适用 □不适用

1、报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

2、“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”和“16 信地 04”的债券受托管理人为申万宏源证券承销保荐有限责任公司，“19 信地 01”、“19 信地 02”、“19 信地 03”的债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

四、 公司债券评级情况

适用 不适用

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2019 年 5 月 27 日出具了《信达地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告(2019)》（信评委函字[2019]跟踪 274 号）、《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告(2019)》（信评委函字[2019]跟踪 275 号）。本次跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为 AA+；维持评级展望为稳定；维持“16 信地 01”、“16 信地 02”、“16 信地 03”及“16 信地 04”公司债券信用等级为 AA+。

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

五、 报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

六、 公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、 公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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

报告期内，申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为“16 信地 01”、“16 信地 02”的债券受托管理人，于 2019 年 6 月 21 日披露了《信达地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)、公开发行 2016 年公司债券(第二期)受托管理事务报告(2018 年

度)》；作为“16 信地 03”、“16 信地 04”的债券受托管理人，于 2019 年 6 月 21 日披露了《信达地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)、非公开发行 2016 年公司债券(第二期)受托管理事务报告(2018 年度)》。以上报告均披露于上海证券交易所网站，可供投资者查看。

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

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.65	1.66	-0.60	无
速动比率	0.49	0.53	-7.55	无
资产负债率 (%)	79.67	79.43	增加 0.24 个百分点	无
贷款偿还率 (%)	100	100	-	无
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	0.88	0.76	15.79	无
利息偿付率 (%)	100	100	-	无

九、关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2019 年 6 月 5 日支付“信达地产股份有限公司 2015 年度第一期中期票据”2018 年 6 月 5 日至 2019 年 6 月 4 日期间的利息。

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

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

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

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

公司于 2019 年 1 月 21 日发行“信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据”，根据本期债券兑付兑息安排，公司于 2019 年 7 月 26 日支付 2019 年 1 月 21 日-2019 年 7 月 25 日期间的利息，并兑付优先 A1 级部分本金。

除上述债务融资工具以外，公司不存在其他债券和债务融资工具。

十一、 公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司系统获得的银行授信总额合计 512.1 亿元。其中，已使用授信额度 384.89 亿元，剩余未使用授信额度为 127.21 亿元。报告期内，公司银行贷款均按时偿还。

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格执行公司债券募集说明书中所作出的承诺。

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

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

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	16,160,198,494.91	19,547,861,559.50
交易性金融资产	七、2	2,471,906,509.46	1,823,937,981.82
应收票据	七、3	1,000,000.00	23,587,246.22
应收账款	七、4	162,157,648.68	286,345,668.93
预付款项	七、5	169,330,291.87	165,685,669.82
其他应收款	七、6	2,542,458,383.22	1,844,990,202.32
其中：应收利息		418,946,150.63	293,609,422.89
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	63,757,601,627.37	62,533,490,220.52
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、8	13,687,394.68	155,409,992.17
其他流动资产	七、9	5,120,045,841.12	5,053,655,380.84
流动资产合计		90,398,386,191.31	91,434,963,922.14
非流动资产：			
债权投资	七、10	3,699,452,946.20	1,937,096,300.21
其他债权投资			
长期应收款	七、11	32,028,029.15	33,598,194.24
长期股权投资	七、12	2,326,473,974.93	2,331,018,641.11
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、13	2,486,074,303.65	1,896,341,674.43
投资性房地产	七、14	2,402,926,410.53	2,403,948,966.65
固定资产	七、15	329,455,381.88	334,858,455.25
在建工程			
生产性生物资产			
使用权资产	七、16	29,183,541.66	0
无形资产	七、17	3,390,957.58	2,787,939.88
开发支出			
商誉	七、18	85,182,824.38	85,182,824.38
长期待摊费用	七、19	7,713,977.87	11,080,021.75
递延所得税资产	七、20	1,063,562,043.74	1,010,308,782.05
其他非流动资产	七、21	2,142,772.10	2,286,459.50
非流动资产合计		12,467,587,163.67	10,048,508,259.45

资产总计		102,865,973,354.98	101,483,472,181.59
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	七、22		10,000,000.00
应付账款	七、23	3,084,186,019.61	4,199,826,081.48
预收款项	七、24	5,554,872.91	
应付职工薪酬	七、25	665,573,607.88	692,308,335.40
应交税费	七、26	2,698,922,950.02	3,123,048,507.43
其他应付款	七、27	5,801,993,593.10	6,023,573,943.49
其中：应付利息		658,066,187.85	810,348,219.28
应付股利		731,383.20	731,383.20
合同负债	七、28	28,339,573,036.43	25,039,016,844.14
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、29	14,135,335,974.90	15,957,545,904.97
其他流动负债			
流动负债合计		54,731,140,054.85	55,045,319,616.91
非流动负债：			
长期借款	七、30	10,600,378,215.30	12,165,878,215.32
应付债券	七、31	11,452,454,112.95	7,928,133,301.38
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、32	31,105,723.42	0
长期应付款	七、33	4,562,054,454.06	4,835,421,791.24
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、34	28,213,908.77	28,213,908.77
递延收益	七、35	312,899,875.73	316,302,470.18
递延所得税负债	七、20	230,783,035.08	289,238,064.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,217,889,325.31	25,563,187,751.50
负债合计		81,949,029,380.16	80,608,507,368.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、36	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
其他权益工具			
资本公积	七、37	8,308,542,145.86	8,308,542,145.86
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	七、38	8,848,373,956.65	8,736,446,978.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		20,008,794,697.51	19,896,867,719.20
少数股东权益		908,149,277.31	978,097,093.98
所有者权益（或股东权益）合计		20,916,943,974.82	20,874,964,813.18

负债和所有者权益(或股东权益)总计		102,865,973,354.98	101,483,472,181.59
-------------------	--	--------------------	--------------------

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

母公司资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		1,195,049,982.72	1,998,996,728.01
交易性金融资产		1,264,666,269.84	331,946,037.85
应收票据			
应收账款		351,118.02	351,118.02
应收款项融资			
预付款项		805,909.80	514,243.02
其他应收款	十七、1	4,541,552,594.21	4,797,170,980.44
其中：应收利息		492,264,715.66	284,271,714.85
应收股利		1,417,500,000.00	1,417,500,000.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		534,000,000.00	975,409,992.17
其他流动资产		1,081,427,686.40	548,427,686.40
流动资产合计		8,617,853,560.99	8,652,816,785.91
非流动资产：			
债权投资		2,334,800,000.00	1,359,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款		9,158,120,000.00	8,693,500,000.00
长期股权投资	十七、2	13,702,404,846.46	13,700,357,742.05
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,916,139,374.69	1,848,341,674.43
投资性房地产			
固定资产		4,421,404.66	4,545,867.74
在建工程			
使用权资产			
无形资产		1,763,735.19	920,057.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,302,485.30	5,378,106.62
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		27,121,951,846.30	25,612,043,448.53
资产总计		35,739,805,407.29	34,264,860,234.44
流动负债：			

短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款		12,540,276.08	1,563,270.01
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		140,142,913.54	159,477,339.00
应交税费		4,659,561.45	4,572,393.86
其他应付款		1,990,396,285.95	707,139,273.97
其中：应付利息		217,948,081.12	110,154,664.02
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,419,511,501.69	9,172,238,768.95
其他流动负债			
流动负债合计		8,567,250,538.71	10,044,991,045.79
非流动负债：			
长期借款		1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
应付债券		11,452,454,112.95	7,928,133,301.38
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,051,411.14	2,821,928.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,454,505,524.09	9,030,955,229.45
负债合计		21,021,756,062.80	19,075,946,275.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,038,896,001.74	11,038,896,001.74
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		300,229,066.04	300,229,066.04
未分配利润		527,045,681.71	997,910,296.42
所有者权益（或股东权益）合计		14,718,049,344.49	15,188,913,959.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		35,739,805,407.29	34,264,860,234.44

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

合并利润表

2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	七、39	5,429,716,242.86	2,894,929,303.33
其中:营业收入	七、39	5,429,716,242.86	2,894,929,303.33
二、营业总成本		4,847,263,781.55	2,626,178,868.90
其中:营业成本		3,462,073,463.18	1,676,113,689.96
税金及附加	七、40	495,062,117.55	267,348,543.59
销售费用	七、41	112,964,218.12	69,862,581.76
管理费用	七、42	346,748,123.23	205,694,332.52
研发费用	七、43	1,613,600.64	1,172,548.69
财务费用	七、44	428,802,258.83	405,987,172.38
其中:利息费用		507,760,627.09	436,421,170.52
利息收入		80,121,008.97	31,325,707.12
加:其他收益	七、45	1,227,041.09	1,348,628.00
投资收益(损失以“-”号填列)	七、46	232,091,048.60	111,410,128.57
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		137,831,511.65	-53,674,021.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、47	17,704,529.21	21,828,865.56
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、48	2,386,158.14	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、49		-5,811,625.03
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、50	29,049.29	32,203.10
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		835,890,287.64	397,558,634.63
加:营业外收入	七、51	5,227,996.95	13,166,762.85
减:营业外支出	七、52	1,668,791.22	231,916.93
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		839,449,493.37	410,493,480.55
减:所得税费用	七、53	326,371,112.15	159,076,808.60
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		513,078,381.22	251,416,671.95
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		513,078,381.22	251,416,671.95
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		454,152,409.71	250,722,005.65

2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		58,925,971.51	694,666.30
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		513,078,381.22	251,416,671.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		454,152,409.71	250,722,005.65
归属于少数股东的综合收益总额		58,925,971.51	694,666.30
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.16	0.16
（二）稀释每股收益(元/股)		0.16	0.16

定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

母公司利润表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	十七、3	247,822,161.67	121,474,522.26
减：营业成本	十七、3		
税金及附加		789,099.98	875,328.83
销售费用			
管理费用		43,464,124.76	58,426,942.00
研发费用		1,613,600.640	1,172,548.69
财务费用		385,133,681.58	244,159,941.03
其中：利息费用		391,112,769.73	248,034,916.52
利息收入		6,007,674.77	3,923,184.85
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	58,425,382.39	182,547,656.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,047,104.41	40,620,014.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-3,082,067.75	21,587,023.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-167.46	4,137.04
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-127,835,198.11	20,978,578.96

加：营业外收入		140,000.00	805.85
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-127,695,198.11	20,979,384.81
减：所得税费用		943,985.20	-680,010.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-128,639,183.31	21,659,395.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-128,639,183.31	21,659,395.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-128,639,183.31	21,659,395.79
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,196,763,021.42	8,129,432,862.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、54	1,641,130,118.23	6,194,314,338.76
经营活动现金流入小计		9,837,893,139.65	14,323,747,200.90
购买商品、接受劳务支付的现金		3,907,832,930.57	5,857,886,595.88
支付给职工以及为职工支付的现金		344,376,574.90	214,788,876.39
支付的各项税费		2,032,963,154.06	2,127,385,525.71
支付其他与经营活动有关的现金	七、54	3,384,552,822.34	6,189,243,131.32
经营活动现金流出小计		9,669,725,481.87	14,389,304,129.30
经营活动产生的现金流量净额		168,167,657.78	-65,556,928.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		35,315,082,228.28	28,459,191,579.74
取得投资收益收到的现金		153,292,806.56	307,820,771.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		128,621.62	29,845,010.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、54	311,391,920.79	1,646,702,014.40
投资活动现金流入小计		35,779,895,577.25	30,443,559,375.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,390,316.95	1,226,774.06
投资支付的现金		36,555,298,895.04	28,868,490,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金	七、54	1,480,909,516.07	1,336,904,048.61
投资活动现金流出小计		38,041,598,728.06	30,206,620,822.67
投资活动产生的现金流量净额		-2,261,703,150.81	236,938,552.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,002,100.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,002,100.00	
取得借款收到的现金		2,666,000,000.00	3,908,746,700.00
发行债券收到的现金		5,141,600,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、54	213,500,000.00	119,013,000.00
筹资活动现金流入小计		8,041,102,100.00	4,027,759,700.00
偿还债务支付的现金		7,950,623,475.52	6,861,999,999.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,715,270,642.64	1,403,133,297.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		148,875,888.18	40,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		113,500,000.00	516,892,611.06
筹资活动现金流出小计	七、54	9,779,394,118.16	8,782,025,908.86
筹资活动产生的现金流量净额		-1,738,292,018.16	-4,754,266,208.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	七、55	-3,831,827,511.19	-4,582,884,584.39
加：期初现金及现金等价物余额		19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
六、期末现金及现金等价物余额	七、55	15,397,883,077.79	11,537,033,960.53

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			2,042,170.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,486,638,680.67	4,531,219,526.13
经营活动现金流入小计		6,486,638,680.67	4,533,261,696.13
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		40,300,781.49	32,702,698.19
支付的各项税费		8,507,619.84	22,606,729.08
支付其他与经营活动有关的现金		4,735,448,462.58	5,225,452,158.13
经营活动现金流出小计		4,784,256,863.91	5,280,761,585.40
经营活动产生的现金流量净额		1,702,381,816.76	-747,499,889.27
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		26,213,600,000.00	17,998,700,000.00
取得投资收益收到的现金		57,126,083.75	163,515,882.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,615.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		74,388,356.16	
投资活动现金流入小计		26,345,123,054.91	18,162,215,882.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,049,690.93	198,028.00
投资支付的现金		28,217,200,000.00	18,025,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		404,800,000.00	
投资活动现金流出小计		28,623,049,690.93	18,026,998,028.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,277,926,636.02	135,217,854.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			350,000,000.00
发行债券收到的现金		5,141,600,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,141,600,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,476,013,000	1,392,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		893,988,926.03	736,373,514.82
支付其他与筹资活动有关的现金			875.00
筹资活动现金流出小计		5,370,001,926.03	2,128,374,389.82
筹资活动产生的现金流量净额		-228,401,926.03	-1,778,374,389.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-803,946,745.29	-2,390,656,424.36
加：期初现金及现金等价物余额		1,998,996,728.01	3,281,373,558.33
六、期末现金及现金等价物余额		1,195,049,982.72	890,717,133.97

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

合并所有者权益变动表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	8,308,542,145.86	8,736,446,978.34		19,896,867,719.20	978,097,093.98	20,874,964,813.18
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,308,542,145.86	8,736,446,978.34		19,896,867,719.20	978,097,093.98	20,874,964,813.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			111,926,978.31		111,926,978.31	-69,947,816.67	41,979,161.64
(一)综合收益总额			454,152,409.71		454,152,409.71	58,925,971.51	513,078,381.22
(二)所有者投入和减少资本						20,002,100.00	20,002,100.00
1.所有者投入的普通股						20,002,100.00	20,002,100.00
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三)利润分配			-342,225,431.40		-342,225,431.40	-148,875,888.18	-491,101,319.58
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者(或股东)的分配			-342,225,431.40		-342,225,431.40	-148,875,888.18	-491,101,319.58
4.其他							

(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,308,542,145.86	8,848,373,956.65		20,008,794,697.51	908,149,277.31	20,916,943,974.82

项目	2018 年半年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年期末余额	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			-13,863,336.60		-13,863,336.60		-13,863,336.60
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年期初余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56	6,768,884,443.04		9,832,214,188.60	221,064,195.00	10,053,278,383.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			67,810,752.60		67,810,752.60	-95,937,069.74	-28,126,317.14
(一) 综合收益总额			250,722,005.65		250,722,005.65	694,666.32	251,416,671.97
(二) 所有者投入和减少资本						-56,631,736.06	-56,631,736.06
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入							

资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他						-56,631,736.06	-56,631,736.06
(三) 利润分配			-182,911,253.05		-182,911,253.05	-40,000,000.00	-222,911,253.05
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配			-182,911,253.05		-182,911,253.05	-40,000,000.00	-222,911,253.05
4. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,539,069,303.56	6,836,695,195.64		9,900,024,941.20	125,127,125.26	10,025,152,066.46

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年半年度						
----	-----------	--	--	--	--	--	--

	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74			300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74			300,229,066.04	997,910,296.42	15,188,913,959.20
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						-470,864,614.71	-470,864,614.71
（一）综合收益总额						-128,639,183.31	-128,639,183.31
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配						-342,225,431.40	-342,225,431.40
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配						-342,225,431.40	-342,225,431.40
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74			300,229,066.04	527,045,681.71	14,718,049,344.49

项目	2018 年半年度
----	-----------

	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29			208,712,001.50	370,921,163.11	7,449,962,969.90
加：会计政策变更						-13,753,194.54	-13,753,194.54
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29			208,712,001.50	357,167,968.57	7,436,209,775.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						-161,251,857.25	-161,251,857.25
（一）综合收益总额						21,659,395.79	21,659,395.79
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配						-182,911,253.04	-182,911,253.04
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配						-182,911,253.04	-182,911,253.04
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29			208,712,001.50	195,916,111.32	7,274,957,918.11

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁及会计机构负责人：周慧芬

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

2008 年 12 月，经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435 号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436 号)批准，天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债，向五名特定投资者(即：

信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)定向发行了人民币普通股股票 102,722.5506 万股,用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司(现已更名为“浙江信达地产有限公司”)、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司(现已处置)、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为“海南信达置业有限公司”)的 100% 股权。本次非公开发行股票价格为人民币 6.00 元/股,每股面值人民币 1 元,其中:向信达投资发行 768,887,057 股、向深圳建信发行 27,472,550 股、向海南建信发行 30,619,400 股、向赣粤高速发行 100,242,666 股、向正元投资发行 100,003,833 股。本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份,为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后,天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元。

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

截至 2019 年 6 月 30 日,本公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股。

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

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

本财务报表已经本公司董事会于 2019 年 8 月 28 日决议批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式，具体参见附注五、11“存货”及25“收入”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年6月30日的财务状况以及2019年上半年的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

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

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权

的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用□不适用

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

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

经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 金融工具

√适用□不适用

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

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

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

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

的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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

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

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

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

金融资产转移

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

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

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

10. 应收账款

(1). 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本报告附注、五重要会计政策及会计估计 9、金融工具。

11. 存货

√适用 □不适用

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经

消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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

12. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

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

13. 投资性房地产

采用成本计量模式

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。

14. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-50 年	4%	1.92%-3.20%

机器设备	年限平均法	10 年	2%	9.80%
运输工具	年限平均法	8-10 年	2%	9.80%-12.25%
其他设备	年限平均法	5 年	2%	19.60%

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

15. 在建工程

适用 不适用

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

16. 借款费用

适用 不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

17. 使用权资产

√适用 □不适用

使用权资产，是指本集团可在租赁期内使用租赁资产的权利。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：

- a) 租赁负债的初始计量金额；
- b) 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；
- c) 承租人发生的初始直接费用；
- d) 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。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

承租人应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对本条第（四）项所述成本进行确认和计量。

租赁激励，是指出租人为达成租赁向承租人提供的优惠，包括出租人向承租人支付的与租赁有关的款项、出租人为承租人偿付或承担的成本等。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

18. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用□不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：土地使用权 40 年，计算机软件 2 年。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

19. 资产减值

√适用□不适用

本集团对除存货、递延所得税及金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

21. 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

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

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

22. 职工薪酬

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

(1) .短期薪酬的会计处理方法√适用 不适用

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

(2) .离职后福利的会计处理方法√适用不适用

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

(3) .辞退福利的会计处理方法√适用不适用

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

(4) .其他长期职工福利的会计处理方法适用 不适用**23. 预计负债**√适用不适用

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

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

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

24. 租赁负债√适用 不适用

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；租赁内含利率，是指使租赁收款额与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本集团采用折现率为公司上一年度平均融资成本。

25. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

(2) 签定销售合同；

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

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

提供服务合同

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

重大融资成分

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

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

26. 与合同成本有关的资产

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

27. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

28. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用□不适用

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

29. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

判断

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

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

合同现金流量特征

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

估计的不确定性

以下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。

存货跌价准备

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

非上市股权投资的公允价值

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

固定资产预计可使用年限和减值准备

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

商誉减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

所得税

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

30. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目)
--------------	------	----------------

		名称和金额)
公司于 2019 年 1 月 1 日起执行中国财政部发布的财会〔2018〕35 号文《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁会计准则”),根据新租赁会计准则的衔接规定,本公司调整 2019 年度财务报表相关项目年初金额,不重述前期可比数。	本次会计政策变更经公司第十一届董事会第十二次会议(2018 年度)审议通过。	2019 年度期初数调整: 1、调减预付账款 2,754,540.00 元,调减其他应收款 186,806.23 元,调减长期待摊费用 305,023.19 元,调增使用权资产 34,045,725.64 元,调增租赁负债 30,799,356.22 元。 2、上述会计政策变更期初数调整未经审计。

其他说明:

《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》要求
根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)要求,资产负债表中,将“应收票据及应收账款”分为“应收票据”和“应收账款”项目列示,将“应付票据及应付账款”分为“应付票据”和“应付账款”项目列示,该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 首次执行新租赁准则调整当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

见附注五、30“重要会计政策和会计估计的变更”

(4). 首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

31. 其他

适用 不适用

(1) 利润分配

本公司的现金股利,于股东大会批准后确认为负债。

(2) 公允价值计量

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

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

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

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

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人应税收入按 13%、9%或 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。小规模纳税人按应税收入的 3%计缴增值税。	13%、9%、6%、5%、3%（2019 年 4 月 1 日前 16%、10%、6%、5%、3%）
城市维护建设税	应交流转税	1%、5%、7%
教育费附加	应交流转税	2%、3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	按土地增值额超率累进税率计缴

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	104,013.70	113,128.75
银行存款	15,397,779,064.09	19,229,597,460.23
其他货币资金	762,315,417.12	318,150,970.52

合计	16,160,198,494.91	19,547,861,559.50
----	-------------------	-------------------

其他说明：

其他货币资金主要系提供借款保证金、按揭保证金等。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,471,906,509.46	1,823,937,981.82
其中：		
权益工具投资	51,354,065.17	51,311,594.45
理财产品	1,329,836,627.65	700,000,000.00
债务工具投资	1,090,715,816.64	1,072,626,387.37
合计	2,471,906,509.46	1,823,937,981.82

其他说明：

√适用 □不适用

交易性金融资产明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	分类	期末余额
青岛株洲路项目	债务工具投资	508,050,709.26
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	债务工具投资	331,066,269.84
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	债务工具投资	221,464,254.86
上海立瓴投资管理有限公司	权益工具投资	50,000,000.00
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	债务工具投资	30,134,582.68
乌鲁木齐商业银行	权益工具投资	1,354,065.17
中投信用担保公司	权益工具投资	0.00
理财产品	理财产品	1,329,836,627.65
合计		2,471,906,509.46

3、应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,000,000.00	21,000,000.00
商业承兑票据		2,587,246.22
合计	1,000,000.00	23,587,246.22

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内小计	145,026,836.57
1 至 2 年	10,340,850.20
2 至 3 年	5,058,530.91
3 年以上	22,659,407.59
合计	183,085,625.27

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	21,868,282.57	11.94	20,018,682.57	91.54	1,849,600.00	151,168,725.78	49.07	19,961,479.93	13.20	131,207,245.85
按组合计提坏账准备	161,217,342.70	88.06	909,294.02	0.56%	160,308,048.68	156,918,078.21	50.93	1,779,655.13	1.13	155,138,423.08
合计	183,085,625.27	/	20,927,976.59	/	162,157,648.68	308,086,803.99	/	21,741,135.06	/	286,345,668.93

按单项计提坏账准备情况如下：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人 1	9,248,000.00	7,398,400.00	80.00	可收回性较低
其他	12,620,282.57	12,620,282.57	100.00	可收回性较低
合计	21,868,282.57	20,018,682.57	91.54	/

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄分析法

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	63,628,114.93	148,446.16	0.23
1年至2年	10,158,619.35	466,280.62	4.59
2年至3年	1,500,877.56	143,937.05	9.59
3年以上	791,125.02	150,630.20	19.04
合计	81,868,196.86	909,294.03	

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2019年1-6月	21,741,135.06	21,507.70	834,666.17		20,927,976.59

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

对方单位/个人名称	与本集团关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
芜湖市镜湖建设投资有限公司	第三方	63,557,653.35	0-2年	34.71
淮南市山南新区管委会财政局	第三方	15,791,492.50	1年以内	8.63
自然人1	第三方	9,248,000.00	5年以上	5.05
重庆市农业生产资料(集团)有限公司	第三方	8,787,540.79	1-3年	4.80
自然人2	第三方	6,887,174.37	1年以内	3.76
合计		104,271,861.01		56.95

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	150,292,500.39	88.76	102,693,021.04	61.98
1至2年	5,408,538.25	3.19	50,634,422.77	30.56
2至3年	2,859,430.19	1.69	2,374,207.09	1.43
3年以上	10,769,823.04	6.36	9,984,018.92	6.03
合计	169,330,291.87	100.00	165,685,669.82	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

对方单位/个人名称	与本集团关系	金额	账龄	未结算原因	占预付账款总额比例(%)
国网安徽省电力公司合肥供电公司	第三方	51,795,182.26	一年以内	预付工程款	30.59
杭州悦杰贸易有限公司	第三方	7,996,073.60	一年以内	预付工程款	4.72
上海优家实业有限公司	第三方	7,751,274.60	一年以内	预付工程款	4.58
迅达(中国)电梯有限公司	第三方	6,167,340.00	一年以内	预付工程款	3.64
日立电梯(中国)有限公司	第三方	4,218,825.75	一年以内	预付工程款	2.49
合计		77,928,696.21			46.02

其他说明

□适用 √不适用

6、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	418,946,150.63	293,609,422.89
应收股利		
其他应收款	2,123,512,232.59	1,551,380,779.43
合计	2,542,458,383.22	1,844,990,202.32

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	418,946,150.63	291,373,208.91
理财产品利息		2,236,213.98
合计	418,946,150.63	293,609,422.89

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内小计	755,751,396.44
1 至 2 年	979,231,287.47
2 至 3 年	283,966,698.35
3 年以上	155,455,393.27
合计	2,174,404,775.53

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
业务往来款	1,478,765,362.96	893,262,508.27
押金、保证金	622,365,066.33	632,481,701.35
其他	73,274,346.24	78,102,112.42
合计	2,174,404,775.53	1,603,846,322.04

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	41,324,351.68		11,141,190.93	52,465,542.61
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,232,186.91			1,232,186.91
本期转回	2,805,186.58			2,805,186.58
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	39,751,352.01		11,141,190.93	50,892,542.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	---------------------	----------

芜湖万科万东房地产有限公司	关联方往来款	562,915,441.96	1-3 年	25.89	
杭州滨江集团有限公司	关联方往来款	200,000,000.00	1 年以内	9.20	
合肥宇信龙置业有限公司	关联方往来款	200,000,000.00	1 年以内	9.20	
合肥市兴泰融资担保集团	保证金	75,451,550.00	0-3 年	3.47	
淮南市山南新区管委会财政局	往来款	34,891,849.36	1 年以内	1.60	
合计	/	1,073,258,841.32	/	49.36	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本(含拟开发土地)	57,417,137,126.77	259,672,646.96	57,157,464,479.81	55,551,100,685.54	259,672,646.96	55,291,428,038.58
房地产开发产品	6,814,601,161.18	215,841,558.57	6,598,759,602.61	7,478,070,242.12	237,072,994.67	7,240,997,247.45
库存材料	259,983.88		259,983.88	229,274.14		229,274.14
低值易耗品	1,117,561.07		1,117,561.07	835,660.35		835,660.35
合计	64,233,115,832.90	475,514,205.53	63,757,601,627.37	63,030,235,862.15	496,745,641.63	62,533,490,220.52

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	259,672,646.96					259,672,646.96
房地产开发产品	237,072,994.67			21,231,436.10		215,841,558.57
合计	496,745,641.63			21,231,436.10		475,514,205.53

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用□不适用

于2019年6月30日开发成本余额中含有借款费用资本化金额为人民币6,840,913,441.23元。

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

房地产开发成本账面余额

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	报告期末余额	报告期期初余额
信达·海天下	2017年	2019年	1,600,000,000.00	252,992,971.86	213,726,009.06
信达·银海御湖	2016年	2020年	385,021,800.00	281,035,338.14	202,107,847.26
信达蓝庭	2015年	2020年	321,450,410.00	150,984,556.18	150,233,718.25
宝山顾村	2017年	2020年	9,000,000,000.00	7,218,662,584.30	6,938,891,213.81
格兰春晨二期(3)	2017年	2020年	300,000,000.00	20,421,331.97	20,421,331.97
格兰上郡二期	2017年	2019年	712,530,000.00	448,567,652.82	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	5,113,887,124.09	4,766,897,232.41
秀山信达城	2017年	2021年	972,263,521.00	636,275,795.79	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	518,244,812.92	629,228,142.68
信达天御	2015年	2020年	7,455,530,000.00	2,857,775,844.80	3,452,679,063.14
公园里	2016年	2021年	6,131,280,000.00	4,413,407,025.07	3,885,201,372.02
银信广场/亚太地块	2017年	2020年	310,620,000.00	193,916,218.18	179,004,205.68
翡翠公馆	2018年	2021年	6,571,790,000.00	4,950,130,523.01	4,762,952,336.34
国际金融中心	2014年	2019年	1,494,000,000.00	895,658,265.19	860,567,776.60
庐阳府香颂公馆	2016年	2021年	757,590,000.00	804,491,341.76	748,725,376.36
庐阳府御源公馆	2017年	2021年	1,078,140,838.79	1,001,507,615.89	948,255,810.49
信达雅山新天地	2017年	2021年	242,140,000.00	205,656,113.55	205,590,762.12
信达·逸品南山	2017年	2019年	230,000,000.00	133,590,759.25	129,464,873.78
信达金地·蓝庭	2019年	2021年	1,850,000,000.00	880,517,346.58	762,395,972.53
滨江蓝庭二期	2015年	2021年	780,000,000.00	270,789,353.49	262,412,290.57
信达泰禾金尊府	2017年	2019年	5,400,000,000.00	4,322,140,986.73	4,178,833,339.58
信达-泉天下	2012年	待定	待定	771,037,729.01	773,114,797.41
东平路项目	2016年	2021年	2,033,820,000.00	1,135,352,485.69	1,132,505,756.94
炭步项目	2016年	2021年	1,660,000,000.00	403,024,285.63	402,557,437.65
嘉骏广场项目	2016年	2021年	756,180,000.00	448,757,000.48	448,609,631.05
坡头项目	2016年	2021年	2,630,000,000.00	554,773,438.59	553,815,415.80
大运家园项目	2016年	2021年	730,000,000.00	169,855,002.30	169,302,832.68
顺德容桂 204 号地块项目	2019年	2021年	268,000,000.00	141,132,029.83	136,629,150.00
汪董四明地块及汪董2#地块	待定	待定	待定	3,296,678.00	3,296,677.99
公园郡	2019年	待定	待定	1,494,358,235.03	1,395,945,429.10
豪华汽车厂	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
秀湖项目	2019年	2021年	1,179,640,000.00	650,996,133.66	-
生态新城项目	2012年	2020年	2,525,216,159.09	251,069,005.09	219,457,036.14
舜耕华府	2017年	2020年	649,824,374.28	814,983,403.85	590,056,597.46
东方樾府项目	2016年	2020年	1,751,319,950.00	1,351,038,240.23	1,252,929,996.39
东祥府	2015年	2019年	660,446,791.66	87,755,462.30	86,419,874.96
北京东方蓝海	2016年	2019年	2,192,547,165.19	1,906,740,491.56	1,806,960,231.77
芜湖东方蓝海(二期)	2015年	2019年	2,015,509,400.00	644,323,572.09	599,319,339.18
六安东方蓝海	2013年	2019年	938,514,193.02	480,680,153.11	415,068,070.56
铜陵东方蓝海	2017年	2020年	1,522,800,000.00	975,030,253.83	790,939,778.42
安徽东方蓝海	2011年	2019年	6,040,176,704.00	406,442,407.08	386,857,086.88
铜陵市西湖新区土地	2011年	2019年	待定	1,687,358,871.81	1,676,846,530.09

一级开发项目					
山南新区土地一级开发项目	2011年	2020年	3,617,000,000.00	439,494,458.61	336,272,861.66
家天下北郡	2015年	2019年	1,883,706,432.00	266,215,188.57	596,085,503.68
东方龙城	2010年	待定	6,500,000,000.00	1,151,610,913.28	1,394,071,415.69
东方禾苑	2017年	2020年	1,882,860,000.00	1,598,419,990.71	1,468,743,060.31
翡丽世家	2017年	2020年	1,880,000,000.00	1,222,166,737.60	1,110,641,924.74
溪岸观邸	2018年	2020年	691,000,000.00	560,676,805.30	488,800,156.57
彭埠单元R21-35地块	2018年	2021年	2,248,420,000.00	1,859,972,075.14	1,769,003,118.79
合计				57,417,137,126.77	55,551,100,685.54

房地产开发产品账面余额

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
翠庭春晓	2005年	723,480.43			723,480.43
信达雅山新天地	2015年	131,255,689.28	510,000.00	10,016,304.44	121,749,384.84
信达金领时代	2011年	28,566,477.90	1,513,247.90		30,079,725.80
信达·海天下	2013年	49,079,263.03	777,024.30		49,856,287.33
信达·银海御湖一期	2017年	897,841.33	1,314,236.75		2,212,078.08
水岸茗都	2012年	24,794,660.20	80,491.42	9,400,176.61	15,474,975.01
银杏苑	2016年	3,256,996.91		659,727.16	2,597,269.75
栈塘小区	2006年	12,952,764.19			12,952,764.19
好第坊	2011年	26,530,460.39			26,530,460.39
银杏尚郡	2015年	75,459,994.86		9,852,080.16	65,607,914.70
信达西山银杏	2014年	38,128,012.26	344,693.55	1,975,044.75	36,497,661.06
新际商务中心	2016年	274,908,253.92		59,374,323.15	215,533,930.77
信达荷塘月色	2015年	3,677,962.10		2,190,000.00	1,487,962.10
信达城一期	2016年	83,953,121.15		5,685,560.81	78,267,560.34
信达城二期	2018年	81,515,414.16		14,923,037.66	66,592,376.50
信达蓝湖郡二期	2016年	251,255,376.25	119,785,490.58	63,963,256.36	307,077,610.47
信达外滩府	2018年	51,153,536.57	32.13		51,153,568.70
海上传奇	2017年	5,528,812.90	213,657,852.84	104,196,733.24	114,989,932.50
信达天御	2016年	293,025,166.90	886,582,958.33	846,725,264.92	332,882,860.31
公园里一期	2017年	112,916,114.21		4,435,316.60	108,480,797.61
城市先锋	2014年	140,735.87			140,735.87
格兰云天	2004年	38,726.11			38,726.11
格兰郡庭一期	2016年	90,516,459.32		42,411,258.27	48,105,201.05
格兰晴天	2015年	20,289,203.71	0.01	5,909,062.64	14,380,141.08
星辰	2017年	32,901,184.32		13,374,264.31	19,526,920.01
格兰郡庭二期	2018年	275,253,719.65	46,859,991.39	274,249,075.58	47,864,635.46
格兰春晨二期-1	2013年	9,625,511.79	1,302.92	3,763,039.56	5,863,775.15
格兰春晨二期-3	2018年	142,656,469.50	-1,302.92	2,716,683.90	139,938,482.68
黄河街27院	2012年	91,951,996.14			91,951,996.14
银郡花园一期	2013年	205,041,892.47		7,123,824.78	197,918,067.69
银郡花园二期	2013年	346,507,399.78	196,933.01	51,397,154.62	295,307,178.17
澜湖郡一期	2017年	2,334,720.53		2,611,902.55	-277,182.02
澜湖郡二期	2018年	154,059,138.39		42,839,287.98	111,219,850.41
上郡一期	2017年	6,217,421.00	144,249.89	2,599,215.58	3,762,455.31
云海大厦	2000年	40,295.27			40,295.27
中山大厦	2003年	2,215,632.35		2,124,868.86	90,763.49
都市绿园	2008年	383,773.32	383,773.32		767,546.64
兰韵春天	2016年	57,121,669.20	4,818,823.64	26,987,047.65	34,953,445.19
明丽苑	2001年	15,000.00			15,000.00
城南路	2019年		110,000.00		110,000.00
府南花园	2019年		50,741.73		50,741.73

求珠苑	2019 年		115,000.00		115,000.00
姚庄路	2019 年		93,000.00		93,000.00
百墅花园一期	2004 年	1,245,723.87		368,741.73	876,982.14
香格里一期	2016 年	19,117,737.11	8,787.00	12,836,114.22	6,290,409.89
香格里二期	2016 年	33,628,644.03	164,000.00	18,964,186.29	14,828,457.74
香格里三期	2018 年	6,837,969.31		6,030,530.97	807,438.34
翰林兰庭一期	2016 年	15,095,204.30	812,764,060.95	365,659,130.08	462,200,135.17
银桥大厦项目	1997 年	43,387,944.84			43,387,944.84
信达蓝爵	2015 年	1,525,232.06	8,865.59		1,534,097.65
信达蓝庭	2016 年	32,739,461.42	2,274,772.55		35,014,233.97
信达蓝尊	2018 年	739,299,456.46		99,981,334.48	639,318,121.98
世纪大厦项目	1996 年	2,750,955.82			2,750,955.82
901 聊城路项目	2000 年	55,590,159.11			55,590,159.11
滨江蓝庭一期	2017 年	201,622,969.07	-623,846.59	2,224,357.68	198,774,764.80
信达国际一期	2016 年	581,606,673.48	2,196,225.42	43,261,026.66	540,541,872.24
信达国际二期	2017 年	299,842,175.72	-0.14	72,647,462.49	227,194,713.09
蓝庭府邸项目	2015 年	131,158,068.10	348,150.07	1,267,077.20	130,239,140.97
千禧银杏苑	2014 年	19,827,152.84	-20,000.00	43,300.00	19,763,852.84
绿茵里项目	2014 年	41,548,546.92			41,548,546.92
松石居项目	2014 年	8,899,902.69			8,899,902.69
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
碧荷庭	2017 年	23,292,166.53			23,292,166.53
东方蓝海	2014 年	63,798,838.61		2,207,372.28	61,591,466.33
东祥元府	2017 年	92,958,233.08		43,259,833.77	49,698,399.31
安徽东方蓝海	2015 年	618,531,190.08	15,574,699.63	182,363,246.90	451,742,642.81
馥邦天下	2014 年	91,154,189.41		8,964,247.96	82,189,941.45
山南土地一级开发	2017 年	51,721,793.96			51,721,793.96
东方龙城	2012 年	547,168,223.70	253,971,113.93	274,430,088.83	526,709,248.80
和平盛世	2014 年	5,754,064.63		5,754,064.63	-
白马购物广场	2009 年	82,516,047.12		3,673,176.43	78,842,870.69
家天下项目	2014 年	246,816,571.23	206,651,467.91	381,630,635.89	71,837,403.25
芜湖东方蓝海(一期)	2017 年	87,519,043.33			87,519,043.33
芜湖东方蓝海(二期)	2018 年	223,741,474.07	-2,880,419.03	83,371,851.36	137,489,203.68
东祥府	2018 年	34,341,969.98	15,574,699.63	26,378,906.66	23,537,762.95
合计		7,478,070,242.12	2,583,351,117.71	3,246,820,198.65	6,814,601,161.18

8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	13,687,394.68	155,409,992.17
合计	13,687,394.68	155,409,992.17

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	2,065,314,223.70	2,536,430,676.92
预缴税费	2,971,054,075.82	2,448,135,554.81
合同取得成本	83,677,541.60	68,784,125.94
其他		305,023.17
合计	5,120,045,841.12	5,053,655,380.84

与合同取得成本有关的资产具体情况如下：

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合同取得成本	68,784,125.94	18,885,924.16	3,992,482.77	83,677,541.60

本集团将为签订商品房预售合同而发生的佣金等直接增量成本资本化为合同取得成本，并确认为其他流动资产。该等合同取得成本在相关商品房销售收入确认时相应结转至损益表。

10、债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海泰瓴置业有限公司	1,093,744,410.83		1,093,744,410.83	13,687,394.68		13,687,394.68
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00		98,000,000.00	98,000,000.00		98,000,000.00
甘肃强达供销配送置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
宁波广盛房地产有限公司	390,250,000.00		390,250,000.00			
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00		123,750,000.00	123,750,000.00		123,750,000.00
海南幸福城投资有限公司	129,688,905.53		129,688,905.53	125,688,905.53		125,688,905.53
北京罗顿沙河建设发展有限公司	594,002,871.90		594,002,871.90	420,970,000.00		420,970,000.00
上海兴闳房地产开发有限公司	520,000,000.00		520,000,000.00	520,000,000.00		520,000,000.00
上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00		635,000,000.00	635,000,000.00		635,000,000.00
合肥宇信龙置业有限公司	95,016,757.94		95,016,757.94			
合计	3,699,452,946.20		3,699,452,946.20	1,937,096,300.21		1,937,096,300.21

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	20,589,596.15	-	20,589,596.15	20,137,023.24	-	20,137,023.24	
其他	11,438,433.00	-	11,438,433.00	13,461,171.00	-	13,461,171.00	
合计	32,028,029.15	-	32,028,029.15	33,598,194.24	-	33,598,194.24	/

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

12、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业										
上海务彤投资管理有限公司	49,128,899.83		49,128,899.83							-
福建瀚晟同创实业有限公司	25,058,327.66		25,058,327.66							-
广州启创置业有限公司	245,166,649.58			-6,824,822.75					238,341,826.83	
天津信和立川置业有限公司 (注)	-			-						-
宁波融创东新置业有限公司	67,852,783.68			216,242,353.23					284,095,136.91	
杭州信达奥体置业有限公司	358,191,052.23			-10,945,671.69					347,245,380.54	
宁波广盛房地产有限公司	18,169,086.18			-4,422,139.18					13,746,947.00	
合肥融创西飞置业有限公司	32,013,266.99			-32,013,266.99						
合肥融创政新置业有限公司 (注)	-			-						-
合肥宇信龙置业有限公司	249,227,231.50			-7,501,316.50					241,725,915.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	37,265,332.62			-2,921,164.60					34,344,168.02	
上海坤瓴投资有限公司(注)	-									-
上海泰瓴置业有限公司(注)	-									-
小计	1,082,072,630.27		74,187,227.49	151,613,971.52					1,159,499,374.30	
二、联营企业										
上海信达汇融股权投资基金 管理有限公司	20,696,301.72			-3,633,719.11		1,470,000.00			15,592,582.61	
上海万茸置业有限公司	183,758,205.25			-35,287.47					183,722,917.78	
新疆恒信雅居房地产开发有 限公司	137,046,241.04			-2,987,702.28					134,058,538.76	
新疆广电传播电视网络有限 公司	507,171.08			2,047,104.41					2,554,275.49	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	16,987,755.60			1,717,035.48					18,704,791.08	
宁波江北万科置业有限公司	110,933,341.09			3,400,738.10		7,200,000.00			107,134,079.19	

嘉兴经房置业有限公司	85,951,903.88			-2,458,057.16				83,493,846.72	
北京未来创客科技有限责任公司	891,599.72			-342,155.71				549,444.01	
海南幸福城投资有限公司	65,837,910.94			-1,305,323.94				64,532,587.00	
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	89,907,502.36		89,907,502.36	-				-	
安徽信融房地产营销顾问有限公司	748,377.60			-306,508.19				441,869.41	
芜湖保信房产开发有限公司	106,766,383.01			-10,036,393.76				96,729,989.25	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	318,260,439.54			31,071,919.31				349,332,358.85	
沈阳德利置业有限公司(注)	-			-				-	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	110,652,878.01			-525,557.53				110,127,320.48	
小计	1,248,946,010.84		89,907,502.36	16,606,092.15		8,670,000.00		1,166,974,600.63	
合计	2,331,018,641.11		164,094,729.85	168,220,063.67		8,670,000.00		2,326,473,974.93	

注：因顺流交易抵销，长期股权投资已减记至零。

13、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,486,074,303.65	1,896,341,674.43
合计	2,486,074,303.65	1,896,341,674.43

其他说明：

其他非流动金融资产明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末价值
中岱项目	48,000,000.00
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	500,428,318.87
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	341,774,928.96
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	1,345,711,055.82
中诚信托润银集合资金信托计划	70,000,000.00
河北国源房地产开发有限公司	180,160,000.00

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,698,618,455.37	2,698,618,455.37
2. 本期增加金额	64,984,789.47	64,984,789.47
(1) 外购	289,960.00	289,960.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	64,694,829.47	64,694,829.47
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	27,365,455.77	27,365,455.77
(1) 处置	27,365,455.77	27,365,455.77
(2) 其他转出		
4. 期末余额	2,736,237,789.07	2,736,237,789.07
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	276,800,962.93	276,800,962.93
2. 本期增加金额	40,047,658.18	40,047,658.18
(1) 计提或摊销	40,047,658.18	40,047,658.18
3. 本期减少金额	1,405,768.36	1,405,768.36
(1) 处置	1,405,768.36	1,405,768.36
(2) 其他转出		
4. 期末余额	315,442,852.75	315,442,852.75
三、减值准备		
1. 期初余额	17,868,525.79	17,868,525.79
2. 本期增加金额		

(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	17,868,525.79	17,868,525.79
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,402,926,410.53	2,402,926,410.53
2. 期初账面价值	2,403,948,966.65	2,403,948,966.65

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

于2019年6月30日,未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为人民币7,393,228.16元。

其他说明

□适用 √不适用

15、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	329,455,381.88	334,858,455.25
固定资产清理		
合计	329,455,381.88	334,858,455.25

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	379,085,557.42	5,200,628.02	41,118,335.96	31,021,646.70	456,426,168.10
2. 本期增加金额		377,929.92	2,421,226.59	1,115,608.23	3,914,764.74
(1) 购置		377,929.92	2,421,226.59	1,115,608.23	3,914,764.74
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	220,699.00	666,759.00	2,119,050.27	649,827.59	3,656,335.86
(1) 处置或报废	220,699.00	666,759.00	2,119,050.27	649,827.59	3,656,335.86
4. 期末余额	378,864,858.42	4,911,798.94	41,420,512.28	31,487,427.34	456,684,596.98
二、累计折旧					
1. 期初余额	71,791,860.64	1,547,046.32	28,503,734.34	19,725,071.55	121,567,712.85
2. 本期增加金额	4,859,874.57	718,067.13	1,855,943.40	1,668,603.50	9,102,488.60
(1) 计提	4,859,874.57	718,067.13	1,855,943.40	1,668,603.50	9,102,488.60
3. 本期减少金额	133,381.79	653,493.82	2,025,664.89	628,445.85	3,440,986.35

(1) 处置或报废	133,381.79	653,493.82	2,025,664.89	628,445.85	3,440,986.35
4. 期末余额	76,518,353.42	1,611,619.63	28,334,012.85	20,765,229.20	127,229,215.10
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	302,346,505.00	3,300,179.31	13,086,499.43	10,722,198.14	329,455,381.88
2. 期初账面价值	307,293,696.78	3,653,581.70	12,614,601.62	11,296,575.15	334,858,455.25

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

于 2019 年 6 月 30 日，无未办妥产权证书的固定资产。

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

16、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	33,432,923.14	612,802.50	34,045,725.64
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	33,432,923.14	612,802.50	34,045,725.64
二、累计折旧			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	4,730,869.16	131,314.82	4,862,183.98
(1) 计提	4,730,869.16	131,314.82	4,862,183.98
3. 本期减少金额			
(1) 处置			

4. 期末余额	4,730,869.16	131,314.82	4,862,183.98
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	28,702,053.98	481,487.68	29,183,541.66
2. 期初账面价值			

17、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	9,399,321.72	10,630,630.16
2. 本期增加金额	-	1,529,520.51	1,529,520.51
(1) 购置		1,529,520.51	1,529,520.51
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	1,231,308.44	10,928,842.23	12,160,150.67
二、累计摊销			
1. 期初余额	400,965.13	7,441,725.15	7,842,690.28
2. 本期增加金额	15,457.44	911,045.37	926,502.81
(1) 计提	15,457.44	911,045.37	926,502.81
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	416,422.57	8,352,770.52	8,769,193.09
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	814,885.87	2,576,071.71	3,390,957.58
2. 期初账面价值	830,343.31	1,957,596.57	2,787,939.88

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

18、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21			90,663,216.21
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00			310,000.00
合计	94,945,648.21			94,945,648.21

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

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

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修费用	9,796,785.65	20,779.87	2,589,469.39	7,228,096.13
其他	1,283,236.10		797,354.36	485,881.74
合计	11,080,021.75	20,779.87	3,386,823.75	7,713,977.87

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	150,646,203.40	37,661,550.85	98,024,487.92	24,506,121.98
预提的应付工资	135,845,311.61	33,961,327.90	158,924,193.20	39,731,048.30
可抵扣亏损	380,063,639.09	95,015,909.77	432,891,710.88	108,222,927.72
预提的土地增值税	1,461,868,295.10	365,467,073.77	1,434,103,262.44	358,525,815.61
内部交易未实现利润	1,498,546,477.87	374,636,619.47	1,322,308,552.32	330,577,138.08
其他	627,278,247.91	156,819,561.98	594,982,921.44	148,745,730.36
合计	4,254,248,174.98	1,063,562,043.74	4,041,235,128.20	1,010,308,782.05

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并公允价值调整	770,836,245.75	192,709,061.44	976,006,729.92	244,001,682.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	11,037,137.09	2,759,284.27	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
销售费用资本化	19,358,582.68	4,839,645.67	25,948,951.84	6,487,237.96
其他	6,780,969.44	1,695,242.36	27,575,566.16	6,893,891.54
合计	923,132,140.32	230,783,035.08	1,156,952,258.44	289,238,064.61

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	728,111,108.14	366,869,139.19
可抵扣亏损	1,127,663,058.59	853,830,153.55
合计	1,855,774,166.73	1,220,699,292.74

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年度		51,978,977.81	
2020 年度	46,336,828.76	85,628,859.03	
2021 年度	183,184,936.37	185,314,625.33	
2022 年度	161,394,983.19	197,207,688.48	
2023 年度	330,280,763.82	333,700,002.90	
2024 年度	406,465,546.45		
合计	1,127,663,058.59	853,830,153.55	/

其他说明：

□适用 √不适用

21、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产						
其他	3,338,899.22	1,196,127.12	2,142,772.10	3,507,943.21	1,221,483.71	2,286,459.50
合计	3,338,899.22	1,196,127.12	2,142,772.10	3,507,943.21	1,221,483.71	2,286,459.50

22、应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

23、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,595,680,544.72	3,288,284,375.72
1-2 年	270,176,224.73	585,700,718.58
2-3 年	88,516,722.89	182,975,807.35
3 年以上	129,812,527.27	142,865,179.83
合计	3,084,186,019.61	4,199,826,081.48

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁二十一局集团第六工程有限公司	104,613,863.02	未到结算期
安徽四建控股集团有限公司	98,077,501.59	未到结算期
巨匠建设集团股份有限公司	49,284,217.40	未到结算期
安徽宏志建设工程有限公司	43,246,972.84	未到结算期
湖南省第二工程公司	42,466,365.80	未到结算期
上海宝冶集团有限公司	40,976,097.79	未到结算期
江苏双楼建设集团有限公司	22,841,153.87	未到结算期
上海隆盛建筑工程有限公司	20,319,788.93	未到结算期
江苏省江建集团有限公司	19,283,210.45	未到结算期
合计	441,109,171.69	

其他说明：

适用 不适用

24、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	5,554,872.91	-
合计	5,554,872.91	-

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

25、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	682,223,895.38	297,382,901.82	325,163,073.77	654,443,723.43
二、离职后福利-设定提存计划	10,084,440.02	22,120,285.28	22,268,733.52	9,935,991.78
三、辞退福利		1,895,332.38	701,439.71	1,193,892.67
合计	692,308,335.40	321,398,519.48	348,133,247.00	665,573,607.88

(2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	584,489,927.16	258,737,757.27	281,435,015.85	561,792,668.58
二、职工福利费	637,620.60	10,561,732.18	10,728,942.21	470,410.57
三、社会保险费	144,143.13	10,880,780.44	10,720,985.22	303,938.35
其中：医疗保险费	133,210.25	10,085,434.63	9,941,533.82	277,111.06
工伤保险费	1,033.15	229,140.06	226,299.02	3,874.19
生育保险费	9,899.73	566,205.75	553,152.38	22,953.10
四、住房公积金	95,661.35	11,391,760.27	11,132,353.67	355,067.95
五、工会经费和职工教育经费	29,419,486.14	4,147,932.54	9,482,837.70	24,084,580.98
六、其他	67,437,057.00	1,662,939.12	1,662,939.12	67,437,057.00
合计	682,223,895.38	297,382,901.82	325,163,073.77	654,443,723.43

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,170,180.17	16,612,653.54	16,307,047.52	2,475,786.19
2、失业保险费	14,849.76	484,642.30	472,660.70	26,831.36
3、企业年金缴费	7,899,410.09	5,022,989.44	5,489,025.30	7,433,374.23
合计	10,084,440.02	22,120,285.28	22,268,733.52	9,935,991.78

其他说明：

√适用 □不适用

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

26、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,872,624,607.03	1,662,577,596.46
增值税	53,135,118.34	217,713,643.05
企业所得税	740,611,168.90	1,207,806,330.72
教育费附加	6,985,638.88	6,258,088.40
个人所得税	491,693.23	4,593,534.33
土地使用税	5,118,083.26	6,218,695.46
房产税	3,258,602.78	6,302,743.51
印花税	109,075.54	549,340.98
地方价格调整基金	96,163.77	96,163.77
城市维护建设税	8,228,793.24	8,796,154.41
水利建设基金	8,251,117.26	415,632.43
其他	12,887.79	1,720,583.91
合计	2,698,922,950.02	3,123,048,507.43

27、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	658,066,187.85	810,348,219.28
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	5,143,196,022.05	5,212,494,341.01
合计	5,801,993,593.10	6,023,573,943.49

应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	82,844,030.38	86,703,296.29
企业债券利息	354,694,852.13	338,170,748.85
短期借款应付利息		
长期应付款应付利息	220,527,305.34	172,107,455.94
其他应付款应付利息		213,366,718.20
合计	658,066,187.85	810,348,219.28

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	731,383.2	731,383.20
合计	731,383.2	731,383.20

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	4,562,830,545.27	4,574,935,265.66
收取的押金保证金	306,789,532.36	320,706,902.00
代扣代缴费用	104,895,592.09	103,734,899.62
其他	168,680,352.33	213,117,273.73
合计	5,143,196,022.05	5,212,494,341.01

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合肥万科置业有限公司	1,033,575,000.00	尚未到期
泰州华侨城有限公司	1,033,575,000.00	尚未到期
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	尚未到期
淮南市山南开发建设有限责任公司	32,000,000.00	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	20,140,291.11	尚未到期
合计	2,220,540,291.11	/

其他说明：

□适用 √不适用

28、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	26,888,730,502.36	23,486,560,928.52
一级土地开发	913,415,263.40	1,003,415,263.40
房租物业费	34,535,253.06	52,071,693.75
其他	502,892,017.61	496,968,958.47
合计	28,339,573,036.43	25,039,016,844.14

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

按账龄划分

账龄	期末余额	比例(%)
1年以内	21,760,323,188.89	76.78
1-2年	6,199,997,360.98	21.88
2-3年	283,541,728.41	1.00
3年以上	95,710,758.15	0.34
合计	28,339,573,036.43	100.00

预收售楼款明细

项目名称	报告期期末余额	报告期期初余额	竣工时间	预售比例
信达雅山新天地	20,518,553.10	16,622,452.35	已竣工	98.00%
金领时代	17,726,116.04	17,974,772.36	已竣工	98.00%
逸品南山	5,320,559.00	962,000.00	2019年	1.00%
海天下	156,951,028.00	114,266,776.81	一期、二期、三期I区、四期已竣工，三期II区2019年	100.00%
银海御湖	488,846,444.99	216,330,743.00	一期已竣工，二期2020年	90.00%

水岸茗都	677,000.00	1,651,000.00	已竣工	100.00%
信达银杏尚郡	1,366,206.00	458,206.00	已竣工	100.00%
西山银杏	269,783.00	839,783.00	已竣工	96.00%
新城国际项目	4,766,061.00	55,013,847.00	已竣工	95.00%
秀山信达城	965,542,948.37	726,580,472.88	一期、二期已竣工，三期2020年，四期2021年	一期、二期100%、三期95%、四期0%
信达·蓝湖郡	66,875,016.12	73,889,910.25	已竣工	95.00%
海上传奇	1,455,400,387.29	1,687,214,982.32	一期、二期、三期已竣工，四期2020年	100.00%
信达天御	262,057,409.10	1,369,293,748.89	二期S1-17枫丹阁已竣工；二期S1-18乐活公寓2020年，S-162020年	91.00%
公园里	5,604,885,781.34	4,035,851,295.18	一期已竣工，二期2019年，三期2020年，四期2021年	一期100%、二期99%、三期55%
银信广场	2,391,078.74	-	2020年	1.00%
翡翠公馆	770,049,640.12	107,289,023.99	2021年	100.00%
庐阳府香颂公馆	216,751,923.38	41,999,272.55	2021年	0.00%
信达国际金融中心	374,338,309.38	327,170,595.55	2019年	35.00%
格兰郡庭	2,808,903.00	487,709,466.17	已竣工	98.00%
格兰春晨二期-3	5,114,229.00	-	已竣工	86.00%
信达银郡二期	51,248,450.00	23,294,000.00	已竣工	82.00%
东钱湖07-7地块二期	47,621,020.00	4,860,258.00	已竣工	91.00%
上郡二期	1,346,394,806.39	817,282,188.37	2019年	99.00%
兰韵春天	100,000.00	300,000.00	已竣工	99.00%
香格里拉一期	1,606,055.72	958,000.00	已竣工	100.00%
香格里拉二期	4,342,356.60	19,646,596.80	已竣工	100.00%
香格里拉三期	793,488.00	1,512,822.34	已竣工	100.00%
翰林兰庭二期	65,403,643.00	325,470,255.00	已竣工	100.00%
信达南星	7,303,338,942.59	7,101,035,882.61	已竣工	99.00%
信达蓝爵	4,500,000.00	-	已竣工	100.00%
罗泾信达蓝庭	37,139,569.74	15,655,183.74	已竣工	100.00%
信达蓝尊	397,622,085.10	116,007,158.00	已竣工	92.00%
滨江蓝庭一期	33,086,264.07	22,561,822.30	已竣工	92.00%
信达国际	403,315,909.51	103,576,752.67	已竣工	65.00%
蓝庭府邸	575,200.00	20,000.00	已竣工	100.00%
千禧银杏苑	107,543.90	938,546.90	已竣工	100.00%
金地蓝庭	55,234,062.31	-	2021年	19.00%
泰禾金尊府	85,650,700.24	84,603,538.08	2019年	29.00%
碧荷庭	20,963,858.81	22,528,738.17	已竣工	100.00%
舜耕华府	219,775,874.87	103,463,159.87	一期2019年，二期2020年	50.00%
东方樾府	810,457,731.00	696,609,693.14	2020年	60.00%
东祥府	62,588,607.96	93,635,755.00	已竣工	100.00%
北京东方蓝海	525,574,012.00	423,048,428.48	2019年	51.00%
芜湖东方蓝海	995,226,544.44	999,098,259.26	2019年	94.00%
东祥元府	4,151,506.00	7,242,302.00	已竣工	97.00%
六安东方蓝海	532,298,037.95	319,909,556.89	2019年	86.00%
铜陵东方蓝海	927,065,855.44	744,497,127.24	2020年	48.00%
安徽东方蓝海	535,730,449.02	445,943,692.88	2019年	99.00%
馥邦天下	3,075,023.55	2,622,023.53	已竣工	100.00%
家天下北郡	28,881,479.52	512,606,280.67	已竣工	98.00%
东方龙城	700,240,004.60	971,157,456.35	已竣工	95.00%
白马商业广场	787,993.00	1,230,172.00	已竣工	73.00%
家天下花园	1,610,831.99	3,239,295.29	已竣工	100.00%
东方禾苑	774,304,934.17	68,945,478.19	2020年	70.00%
翡丽世家	405,159,188.98	98,815,636.16	2020年	34.00%

溪岸观邸	80,101,094.92	750,000.00	2020年	91.00%
信达外滩府		50,960,163.29	已竣工	100.00%
格兰星辰		959,057.00	已竣工	99.00%
荷塘月色		357,300.00	已竣工	100.00%
格兰晴天		100,000.00	已竣工	100.00%
合计	26,888,730,502.36	23,486,560,928.52		

账龄超过1年的重要合同负债

项目	期末余额	未结转原因	账龄
信达南星	4,930,879,822.00	尚未交付	1-2年
海上传奇	1,370,190,823.02	尚未交付	1-2年
公园里	1,484,553,675.31	尚未交付	1-2年
上郡二期	640,950,687.00	尚未交付	1-2年
六安东方蓝海二期	319,909,556.89	尚未交付	1-3年

29、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	10,541,100,000.02	11,283,950,000.00
1年内到期的应付债券	3,129,511,501.68	4,482,238,768.95
1年内到期的长期应付款	464,724,473.20	191,357,136.02
合计	14,135,335,974.90	15,957,545,904.97

30、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,716,000,000.00	3,416,000,000.00
抵押借款	2,534,878,215.30	2,490,878,215.32
保证借款	4,349,500,000.00	5,159,000,000.00
信用借款	1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
合计	10,600,378,215.30	12,165,878,215.32

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2019年6月30日，上述借款的年利率为4.99%至8.20%。

31、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,500,000,000.00	3,000,000,000.00

公开发行公司债券	2,929,472,205.48	2,928,133,301.38
非公开发行公司债券	4,192,981,907.47	
定向债务融资工具	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资产支持票据	830,000,000.00	
合计	11,452,454,112.95	7,928,133,301.38

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
私募一期	100.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	2,908,819,462.40		75,840,532.73	1,180,537.60	2,910,000,000	0.00
私募二期	100.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	1,507,406,306.55		53,067,691.67	2,105,195.14		1,509,511,501.69
公募一期	100.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,495,136,301.37		58,793,357.98	1,115,753.42	20,011,000	2,476,241,054.79
公募二期	100.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	499,010,000.01		10,267,430.23	223,150.68	46,002,000	453,231,150.69
中票一期	100.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		42,533,333.30			1,500,000,000.00
中票二期	100.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00		38,713,888.89			1,400,000,000.00
中票三期	100.00	2015年12月15日	5年	100,000,000.00	100,000,000.00		2,765,277.78			100,000,000.00
定向债务融资工具 PPN (中信渤海)	100.00	2018年12月14日	3年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		28,166,575.35			1,000,000,000.00
定向债务融资工具 PPN (浙商民生)	100.00	2018年12月25日	3年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		29,604,657.53			1,000,000,000.00
资产支持票据	100.00	2019年1月21日	10年	950,000,000.00		950,000,000.00	23,137,488.89			950,000,000.00
2019 私募公司债一期	100.00	2019年1月22日	3年	1,497,000,000.00		1,497,000,000.00	36,164,383.56	790,126.65		1,497,790,126.65
2019 私募公司债二期	100.00	2019年5月21日	3年	2,694,600,000.00		2,694,600,000.00	15,103,726.03	591,780.81		2,695,191,780.81
减：一年内到期的非流动负债										-3,129,511,501.68
合计	/	/	/	19,105,150,000.00	12,410,372,070.33	5,141,600,000.00	414,158,343.94	6,006,544.30	2,976,013,000.00	11,452,454,112.95

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

32、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
使用权资产	33,098,542.65	
未确认融资费用	-1,992,819.23	
合计	31,105,723.42	

33、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,535,904,454.06	4,809,271,791.24
专项应付款	26,150,000.00	26,150,000.00
合计	4,562,054,454.06	4,835,421,791.24

长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国信达资产管理股份有限公司	2,090,904,454.06	2,364,271,791.24
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00
深圳泰禾房地产开发有限公司	657,000,000.00	657,000,000.00
应付合作项目公司股东借款	1,188,000,000.00	1,188,000,000.00
合计	4,535,904,454.06	4,809,271,791.24

专项应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

34、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
待执行的亏损合同	4,910,426.57	4,910,426.57	
其他	23,303,482.20	23,303,482.20	主要为公司2014年收购琼海项目，协议约定收购对价为1.44亿元及项目开发后收益的15%。根据协议预测该项目利润，计提15%的预计负债。
合计	28,213,908.77	28,213,908.77	/

35、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00			207,670,980.00	
车位租金收入	108,631,490.18		3,402,594.45	105,228,895.73	
合计	316,302,470.18		3,402,594.45	312,899,875.73	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

本集团于2019年6月30日，涉及政府补助的递延收益为本公司之子公司阜新信达房地产开发有限公司的信达泉天下项目收到的与资产相关的政府补助人民币207,670,980.00元。

36、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）	期末余额
--	------	-------------	------

		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	2,851,878,595.00						2,851,878,595.00

37、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,278,092,166.36			8,278,092,166.36
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
合计	8,308,542,145.86			8,308,542,145.86

38、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	8,736,446,978.34	6,782,747,779.64
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-13,863,336.60
调整后期初未分配利润	8,736,446,978.34	6,768,884,443.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	454,152,409.71	250,722,005.65
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	342,225,431.40	182,911,253.05
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	8,848,373,956.65	6,836,695,195.64

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

39、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,183,199,999.36	3,424,347,492.91	2,492,152,640.57	1,595,850,755.32
其他业务	246,516,243.50	37,725,970.27	402,776,662.76	80,262,934.64
合计	5,429,716,242.86	3,462,073,463.18	2,894,929,303.33	1,676,113,689.96

40、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	426,767,151.98	205,961,144.19
营业税	687.67	11,805,003.11
城市维护建设税	21,318,049.43	10,454,847.01
教育费附加	15,265,835.82	7,626,391.44
其他	31,710,392.65	31,501,157.84
合计	495,062,117.55	267,348,543.59

41、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	4,130,174.38	671,048.01
办公费	15,292,018.74	9,026,099.58
展览费	1,824,292.25	309,894.19
广告宣传费	30,312,907.61	19,603,022.41
策划费	15,864,511.01	20,065,610.87
中介费	39,183,749.30	14,529,735.32
其他费用	6,356,564.83	5,657,171.38
合计	112,964,218.12	69,862,581.76

42、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	253,076,279.96	133,631,422.39
办公费	31,347,682.41	18,973,435.20
董事会费	726,407.56	373,885.11
差旅费	7,186,762.01	3,610,471.28
业务招待费	8,763,996.84	7,725,307.91
咨询费	15,608,797.52	20,847,298.24
公务交通费	6,234,201.54	4,669,963.99
审计费	2,699,709.42	2,716,378.77
摊提费	15,766,251.01	9,456,733.47
其他费用	5,338,034.96	3,689,436.16
合计	346,748,123.23	205,694,332.52

43、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	1,549,032.94	1,099,717.78
其他	64,567.70	72,830.91

合计	1,613,600.640	1,172,548.69
----	---------------	--------------

44、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	507,760,627.09	436,421,170.52
利息收入	-80,121,008.97	-31,325,707.12
手续费及其他	1,162,640.71	891,708.98
合计	428,802,258.83	405,987,172.38

45、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政扶持	220,000.00	1,348,628.00
税收补助	109,445.15	
失业稳岗补贴	624,000.94	
电梯综合保险奖励	91,850.00	
其他	181,745.00	
合计	1,227,041.09	1,348,628.00

46、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	137,831,511.65	-53,674,021.30
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	94,259,536.95	165,010,350.30
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		73,799.57
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
合计	232,091,048.60	111,410,128.57

47、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	17,704,529.21	21,828,865.56
合计	17,704,529.21	21,828,865.56

48、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	813,158.47	
其他应收款坏账损失	1,572,999.67	
合计	2,386,158.14	

49、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-5,731,348.07
二、存货跌价损失	-	-80,276.96
合计	-	-5,811,625.03

50、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益	30,781.32	32,203.10
资产处置损失	-1,732.03	
合计	29,049.29	32,203.10

51、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	2,767,055.89	12,750,380.95	2,767,055.89
罚款净收入	723,141.29	10,300.00	723,141.29
无法支付的款项	5,468.53	7.07	5,468.53
违约金收入	1,354,253.88	231,680.96	1,354,253.88
其他	378,077.36	174,393.87	378,077.36
合计	5,227,996.95	13,166,762.85	5,227,996.95

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
纳税奖励	140,383.89		与收益相关
政府奖励	0.00	57,000.00	
财政扶持资金	2,616,000.00	12,691,000.00	与收益相关
其他	10,672.00	2,380.95	与收益相关
合计	2,767,055.89	12,750,380.95	

其他说明：

适用 不适用**52、营业外支出**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
对外捐赠			
赔偿金违约金	1,643,632.67	152,563.20	1,643,632.67
其他	25,158.55	79,353.73	25,158.55
合计	1,668,791.22	231,916.93	1,668,791.22

53、所得税费用**(1) 所得税费用表**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	440,587,202.52	376,704,761.50
递延所得税费用	-111,708,291.22	-217,627,952.90
以前年度调整	-2,507,799.15	
合计	326,371,112.15	159,076,808.60

(2) 会计利润与所得税费用调整过程适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	839,449,493.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	209,862,373.34
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-2,507,799.15
非应税收入的影响	-5,117,939.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,001,334.22
权益法核算的投资收益	-34,457,877.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-22,890,469.91
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	181,659,188.42
其他	-4,177,697.11
所得税费用	326,371,112.15

其他说明：

适用 不适用

本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

54、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金及往来款	1,378,197,935.93	6,008,506,399.52
利息收入	80,121,008.97	31,325,707.12
其他	182,811,173.33	154,482,232.12
合计	1,641,130,118.23	6,194,314,338.76

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金及往来款	2,934,824,158.49	5,824,479,292.26
管理费用、销售费用	378,168,288.60	188,584,649.80
其他	71,560,375.25	176,179,189.26
合计	3,384,552,822.34	6,189,243,131.32

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借	311,391,920.79	1,646,702,014.40
合计	311,391,920.79	1,646,702,014.40

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借	1,480,909,516.07	1,336,904,048.61
合计	1,480,909,516.07	1,336,904,048.61

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	213,500,000.00	119,013,000.00
合计	213,500,000.00	119,013,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	113,500,000.00	493,260,000.00
其他		23,632,611.06
合计	113,500,000.00	516,892,611.06

55、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	513,078,381.22	251,416,671.95
加：资产减值准备	-2,386,158.14	5,811,625.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,102,488.60	8,555,091.93
无形资产摊销	926,502.81	774,520.12
长期待摊费用摊销	3,386,823.75	2,829,038.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-29,049.29	-15,943,174.67
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-17,704,529.21	-21,828,865.56
财务费用（收益以“-”号填列）	507,760,627.09	436,421,170.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-232,091,048.60	-111,410,128.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-53,253,261.69	-218,064,135.39
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-58,455,029.53	436,182.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,224,111,406.85	-4,735,249,087.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-552,767,371.39	-367,109,834.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,234,663,030.83	4,670,206,098.40
其他	40,047,658.18	27,597,898.12
经营活动产生的现金流量净额	168,167,657.78	-65,556,928.40
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	15,397,883,077.79	11,537,033,960.53
减：现金的期初余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
加：现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,831,827,511.19	-4,582,884,584.39

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	15,397,883,077.79	19,229,710,588.98
其中：库存现金	104,013.70	113,128.75
可随时用于支付的银行存款	15,397,779,064.09	19,229,597,460.23
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	15,397,883,077.79	19,229,710,588.98
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

56、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	762,315,417.12	借款保证金、按揭保证金等
长期股权投资	1,457,245,380.54	用于质押取得贷款
存货	18,843,610,578.45	用于抵押取得贷款
投资性房地产	1,356,641,878.32	用于抵押取得贷款
固定资产	202,809,259.10	用于抵押取得贷款
合计	22,622,622,513.53	/

57、政府补助

(1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持	220,000.00	其他收益	220,000.00

税收补助	109,445.15	其他收益	109,445.15
失业稳岗补贴	624,000.94	其他收益	624,000.94
其他	273,595.00	其他收益	273,595.00
财政扶持	2,616,000.00	营业外收入	2,616,000.00
纳税奖励	140,383.89	营业外收入	140,383.89
稳岗补贴	10,672.00	营业外收入	10,672.00
合计	3,994,096.98		

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

2019年1月本集团之子公司浙江信达地产有限公司对嘉兴市秀湖置业有限公司出资9111.11万元，持有股份82%。于2019年6月30日，嘉兴市秀湖置业有限公司注册资本人民币11111.11万元，嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司出资2000.00万元，持有股份18%。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) .企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长淮信达地产有限公司	安徽省	淮南市	房地产	100		企业合并取得
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100		反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100		反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100		反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100		反向购买取得
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100		设立或投资
广东信达地产有限公司	广州市	广州市	房地产	100		设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100		设立或投资
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100		设立或投资
北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100		设立或投资
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100		反向购买取得
海南信达置业有限公司	海口市	海口市	房地产	100		反向购买取得
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	投资	64.65		设立或投资
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78		设立或投资

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

其他说明：

上表所列子公司为本集团直接控制的二级子公司。

(2) . 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
绍兴信达建设开发有限公司	33.50	5,410,897.16		128,241,305.43
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	10.00	18,176,011.15	100,000,000.00	152,831,559.60
杭州信达地产有限公司	20.00	1,364,148.26		-26,508,791.69
嘉兴市秀湖置业有限公司	18.00	-2,430,146.66		17,571,953.34
青岛坤泰置业有限公司	40.00	-1,906,080.60		17,131,387.78
芜湖万科信达房地产有限公司	49.00	46,556,371.79	32,875,888.18	189,095,655.43

安徽信万华房地产开发有限公司	50.00	-938,228.32		141,571,753.40
合肥中环融城置业有限公司	30.00	-541,288.94		43,371,637.72
合肥中环亿城置业有限公司	30.00	-63,103.42		30,509,481.57
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00	163,855.32		44,202,393.41
合肥环美房地产发展有限公司	18.00	192,672.77		45,208,743.36
合肥家天下置业有限公司	18.63	15,011,811.59		38,107,269.21
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35.00	3,943,090.60		4,760,636.20
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00	22,655,307.38		198,365,967.49
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00	-3,951,110.49		-37,807,550.14
淮矿万振置业有限责任公司	40.00	6,316,240.43	16,000,000.00	54,068,195.63
淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	40.00	-533,612.19		-46,944,094.31
信达（阜新）房地产开发有限公司	30.00	-7,563,964.72		-115,301,402.24

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) . 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
芜湖万科信达房地产有限公司	2,000,874,066.96	86,201,336.58	2,087,075,403.54	1,698,864,959.46	2,300,943.20	1,701,165,902.66	2,274,928,535.82	134,858,342.63	2,409,786,878.45	2,044,371,257.57	2,300,943.20	2,046,672,200.77
芜湖东方蓝海置业有限公司	1,595,700,257.01	90,197,070.01	1,685,897,327.02	1,271,800,390.52	116,000,000.00	1,387,800,390.52	1,750,759,295.27	34,442,083.66	1,785,201,378.93	1,499,208,395.88	119,000,000.00	1,618,208,395.88
合肥家天下置业有限公司	500,425,363.03	37,432,138.01	537,857,501.04	310,094,926.10		310,094,926.10	1,002,368,597.30	39,173,033.22	1,041,541,630.52	857,003,480.17	41,400,000.00	898,403,480.17

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芜湖万科信达房地产有限公司	283,485,602.53	95,013,003.66	95,013,003.66	-134,629,559.34	10,493,832.88	1,557,219.07	1,557,219.07	288,853,620.56
芜湖东方蓝海置业有限公司	312,983,900.97	56,638,268.45	56,638,268.45	-1,740,690.11				
合肥家天下置业有限公司	441,510,148.82	80,578,698.82	80,578,698.82	-90,550,143.34				

(4) . 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5) . 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1) .重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2) . 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	杭州信达奥体置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	广州启创置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	芜湖沁玥股权投资管理合伙企业(有限合伙)
流动资产	16,763,998,275.63	2,246,412,103.69	8,710,437,303.80	16,526,740,587.91	8,217,839,504.63	

非流动资产	195,723,085.09	11,313.28	2,400,747.80	192,394,084.57	32,706,960.23	
资产合计	16,959,721,360.72	2,246,423,416.97	8,712,838,051.60	16,719,134,672.48	8,250,546,464.86	
流动负债	7,415,850,855.41	795,742,481.08	3,864,761,984.32	12,388,269,766.71	3,264,123,805.26	
非流动负债	8,602,500,000.00	960,000,000.00	4,475,000,000.00	3,385,500,000.00	4,600,000,000.00	
负债合计	16,018,350,855.41	1,755,742,481.08	8,339,761,984.32	15,773,769,766.71	7,864,123,805.26	
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	941,370,505.31	490,680,935.89	373,076,067.28	945,364,905.77	386,422,659.60	
按持股比例计算的净资产份额	470,685,252.66	245,340,467.95	223,845,640.37	472,682,452.89	231,853,595.76	
调整事项	-123,439,872.12	-3,614,552.95	14,496,186.46	-114,491,400.66	13,313,053.82	
对合营企业权益投资的账面价值	347,245,380.54	241,725,915.00	238,341,826.83	358,191,052.23	245,166,649.58	
营业收入						
净利润	2,261,606.79	-3,563,700.22	-1,034,231.77	-10,518,206.01	-19,200,992.85	-79,499.33
综合收益总额	2,261,606.79	-3,563,700.22	-1,034,231.77	-10,518,206.01	-19,200,992.85	-79,499.33
本年度收到的来自合营企业的股利						

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额		
	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	芜湖卓达投资中心(有限合伙)	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	长春信达丰瑞房地产开发有限公司
流动资产	485,673,440.62	3,580,291,154.90		2,987,903,084.93	1,331,635,341.45
非流动资产	75,277.43	20,423,558.64		20,949,801.42	4,340,589.83
资产合计	485,748,718.05	3,600,714,713.54	0.00	3,008,852,886.35	1,335,975,931.28
流动负债	26,437,486.91	3,098,562,393.45		2,593,996,454.92	1,146,647,259.10
非流动负债	0	0			
负债合计	26,437,486.91	3,098,562,393.45	0.00	2,593,996,454.92	1,146,647,259.10
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	459,311,231.14	502,152,320.09	0.00	414,856,431.43	189,328,672.18
按持股比例计算的净资产份额	183,724,492.46	251,076,160.05	0.00	207,428,215.72	94,664,336.09
调整事项	-1,574.68	98,256,198.80		110,832,223.83	15,988,541.92
对联营企业权益投资的账面价值	183,722,917.78	349,332,358.85		318,260,439.54	110,652,878.01
营业收入	81,710.48	438,024,104.18	17,075,471.70	51,392,325.83	90,647,532.19
净利润	-31,181.98	88,334,263.66	16,932,557.09	2,076,122.16	1,979,368.54
综合收益总额	-31,181.98	88,334,263.66	16,932,557.09	2,076,122.16	1,979,368.54
本年度收到的来自联营企业的股利			17,145,809.26		

(4) . 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	332,186,251.93	478,714,928.46
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	161,222,838.72	-48,165,550.33
--其他综合收益		
--综合收益总额	161,222,838.72	-48,165,550.33
联营企业：		
投资账面价值合计	633,919,324.00	820,032,693.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-71,251,647.70	102,649,478.44
--其他综合收益		
--综合收益总额	-71,251,647.70	102,649,478.44

(5) . 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6) . 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7) . 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8) . 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

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

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末数		期初数	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	582,665,107.38	582,665,107.38	583,635,544.13	583,635,544.13
其他非流动金融资产	2,257,914,303.65	2,257,914,303.65	1,848,341,674.43	1,848,341,674.43

报告期内从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 44,982,575.69 元；上年同期从未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 138,259,541.71 元。

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

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

信用风险

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

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

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

本集团按照标准信用条款向客户销售商品，同时向某些主要客户购买其他商品。

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

前瞻性信息

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

流动性风险

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

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

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

汇率风险

由于本集团无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量		1,329,836,627.65	3,628,144,185.46	4,957,980,813.11
(一) 交易性金融资产		1,329,836,627.65	3,628,144,185.46	4,957,980,813.11
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		1,329,836,627.65	3,628,144,185.46	4,957,980,813.11
(1) 债务工具投资			3,576,790,120.29	3,576,790,120.29
(2) 权益工具投资			51,354,065.17	51,354,065.17
(3) 理财产品		1,329,836,627.65		1,329,836,627.65
持续以公允价值计量的资产总额		1,329,836,627.65	3,628,144,185.46	4,957,980,813.11

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息适用 不适用**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**适用 不适用**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**适用 不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**适用 不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**适用 不适用**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**适用 不适用**9、其他**适用 不适用

有关公允价值计量会计政策信息详见会计政策五、31。

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
信达投资有限公司	北京	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理、资产重组；投资咨询；投资顾问	20	55.45	55.45

企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司详见附注九、1“在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达资本管理有限公司	受同一最终控制方控制
信达澳银基金管理有限公司	受同一最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	受同一最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一最终控制方控制
信达证券股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
阜新矿业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
宁波万科房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	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
泰州华侨城有限公司	重要子公司的少数股东
淮南矿业（集团）有限责任公司	参股股东

淮南矿业集团财务有限公司	其他关联方
淮矿经济技术咨询服务有限责任公司	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
幸福人寿保险股份有限公司	保险费	676,463.48	2,238,393.42
信达证券股份有限公司	财务顾问费	5,535,824.53	-
信达证券股份有限公司	债券发行费摊销	5,300,943.39	1,599,948.31
淮南东华实业(集团)有限责任公司	垃圾清运费服务	45,871.56	-
北京未来创客科技有限责任公司	招商服务	1,136,087.78	-
安徽信融营销房地产顾问有限公司	代理及策划费	10,314,885.75	17,555,599.11

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
芜湖信丰投资中心(有限合伙)	监管费	2,146,226.42	2,146,226.43
中国信达资产管理股份有限公司	委托管理费	10,648,941.39	3,595,204.40
中国信达资产管理股份有限公司	咨询费服务	1,650,000.00	943,396.22
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	3,673,107.50	-
信达投资有限公司	咨询费	353,773.59	-
信达投资有限公司	监管费	2,264,150.94	-
淮矿经济技术咨询服务有限责任公司	服务费	26,380.00	-
宁波杉杉宏发置业有限公司	物业管理费	-	25,906.19
芜湖保信房地产开发有限公司	监管费	-	1,330,188.68
合肥融创政新置业有限公司	监管费	-	3,113,207.55
合肥融创西飞置业有限公司	监管费	-	1,905,660.38
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业管理费	261,829.84	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	5,725,080.77	7,583,483.83
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	2,427,892.52	2,179,845.94
淮南东华实业（集团）有限责任公司	商业地产	163,020.00	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	821,221.82	-

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	24,600.00	22,800.00

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥融创政新置业有限公司	470,000,000.00	2017年1月10日	2020年1月9日	否
芜湖保信房地产开发有限公司	78,400,000.00	2018年1月3日	2019年5月21日	是
芜湖保信房地产开发有限公司	229,761,000.00	2018年7月31日	2019年5月13日	是
广州启创置业有限公司（注）	420,000,000.00	2017年3月31日	2021年3月31日	否
合肥宇信龙置业有限公司	90,000,000.00	2019年4月26日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	305,000,000.00	2019年4月29日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司	85,000,000.00	2019年4月30日	2022年4月26日	否

注：于2019年6月30日，该笔担保余额为人民币345,000,000.00元。

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司	1,100,000,000.00	2017年11月22日	2020年8月8日	否
信达投资有限公司	50,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
信达投资有限公司	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	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	240,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月1日	否

信达投资有限公司	700,000,000.00	2019年1月25日	2020年8月8日	否
信达投资有限公司	200,000,000.00	2019年1月29日	2020年8月8日	否
信达投资有限公司	160,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月20日	否
合肥新都会投资管理有限公司(注1)	39,600,000.00	2017年6月21日	2020年4月26日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司(注2)	22,800,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司(注3)	108,000,000.00	2017年12月7日	2019年12月6日	否
北京中盛富通投资有限公司(注4)	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(注5)	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	294,000,000.00	2016年4月18日	2019年4月18日	是
北京中盛富通投资有限公司	344,960,000.00	2017年3月16日	2019年3月15日	是
芜湖金龙投资发展有限公司	10,500,000.00	2016年11月18日	2019年3月12日	是
淮南矿业(集团)有限责任公司	500,000,000.00	2017年4月21日	2019年1月28日	是
淮南矿业(集团)有限责任公司	200,000,000.00	2017年4月27日	2019年6月26日	是
淮南矿业(集团)有限责任公司	270,000,000.00	2013年2月1日	2019年6月26日	是
淮南矿业(集团)有限责任公司	180,000,000.00	2013年2月20日	2019年6月26日	是

注1：于2019年6月30日，该笔担保余额为人民币30,600,000.00元。

注2：于2019年6月30日，该笔担保余额为人民币22,600,000.00元。

注3：于2019年6月30日，该笔担保余额为人民币88,000,000.00元。

注4：于2019年6月30日，该笔担保余额为人民币61,740,000.00元。

注5：于2019年6月30日，该笔担保余额为人民币352,800,000.00元。

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2019年6月5日	已归还
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	22,680,000.00	2019年1月23日	2019年9月17日	
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	90,131,621.40	2019年1月23日	2019年11月5日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	13,500,000.00	2018年3月23日	2019年5月19日	已归还
淮南矿业集团财务有限公司	57,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月25日	期末余额5650万元
淮南矿业集团财务有限公司	150,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	期末余额1.49亿元
淮南矿业集团财务有限公司	200,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	期末余额1.99亿元
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	
中国信达资产管理股份有	900,000,000.00	2018年8月10日	2020年8月9日	

限公司				
中国信达资产管理股份有限公司	50,000,000.00	2018年8月24日	2020年8月9日	
中国信达资产管理股份有限公司	20,380,000.00	2018年9月30日	2020年8月9日	
中国信达资产管理股份有限公司	120,000,000.00	2018年11月9日	2020年8月9日	
中国信达资产管理股份有限公司	191,357,136.02	2018年7月26日	2019年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	208,642,863.98	2018年7月26日	2020年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	64,724,473.20	2018年8月8日	2020年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	218,693,869.74	2018年8月8日	2020年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	328,040,804.61	2018年8月8日	2021年3月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	401,812,052.45	2018年8月8日	2021年9月21日	
中国信达资产管理股份有限公司	51,977,727.26	2018年9月14日	2021年9月21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	
金地(集团)股份有限公司	12,000,000.00	2018年12月26日	2019年12月25日	
金地(集团)股份有限公司	40,000,000.00	2019年1月23日	2020年1月22日	
合肥万科置业有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	期末余额 10.34 亿元
泰州华侨城有限公司	1,083,575,000.00	2018年1月2日	随借随还	期末余额 10.34 亿元
拆出				
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	
上海泰瓴置业有限公司	33,000,000.00	2017年5月16日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	11,000,000.00	2017年6月19日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	2018年1月2日	2019年12月7日	
上海泰瓴置业有限公司	77,000,000.00	2018年2月9日	2021年5月13日	
上海泰瓴置业有限公司	160,000,000.00	2018年12月19日	2019年1月18日	已收回
上海泰瓴置业有限公司	272,744,410.83	2019年2月27日	2021年2月26日	
上海泰瓴置业有限公司	384,627,724.97	2019年5月30日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	35,372,275.03	2019年5月30日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	25,200,000.00	2019年6月19日	2021年5月14日	
上海泰瓴置业有限公司	254,800,000.00	2019年6月19日	2021年5月14日	
上海兴闳房地产开发有限公司	407,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	
上海兴闳房地产开发有限公司	113,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	
上海禾铃房地产开发有限公司	425,000,000.00	2018年1月2日	2021年1月1日	
上海禾铃房地产开发有限公司	210,000,000.00	2018年2月8日	2021年1月1日	
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	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	25,805,262.00	2018年10月1日	2018年12月31日	已收回

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	2018年12月31日	已收回
宁波广盛房地产有限公司	310,250,000.00	2018年5月24日	2021年5月23日	
宁波广盛房地产有限公司	80,000,000.00	2018年12月13日	2021年5月23日	
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	
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	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018年7月30日	2023年6月28日	
海南幸福城投资有限公司	4,000,000.00	2019年4月3日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	26,470,000.00	2017年12月1日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	23,645,000.00	2018年1月15日	无固定到期日	
海南幸福城投资有限公司	75,573,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	
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	期末余额0.95亿元
合肥宇信龙置业有限公司	94,485,835.49	2019年2月1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	期末余额2.20亿元
合肥融创政新置业有限公司	786,000,000.00	2018年6月21日	随借随还	期末余额7.75亿元
合肥融创政新置业有限公司	31,887,274.94	2016年5月6日	2019年6月30日	已归还

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	525.63	507.50

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

关联方资金拆借利息

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期发生额
资金拆入利息			
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	拆借利息	协议定价	109,620,000.00
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	拆借利息	协议定价	3,833,453.80
宁波杉杉鸿发置业有限公司	拆借利息	协议定价	241,335.62
淮南矿业集团财务有限公司	拆借利息	协议定价	12,705,747.85
上海东方蓝海置业有限公司	拆借利息	协议定价	26,693,333.33
中国信达资产管理股份有限公司	拆借利息	协议定价	127,206,409.85
金地(集团)股份有限公司	拆借利息	协议定价	11,742,092.14
合肥万科置业有限公司	拆借利息	协议定价	37,249,028.08
泰州华侨城有限公司	拆借利息	协议定价	37,249,028.08

资金拆出利息			
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	2,207,953.34
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	29,110,479.03
上海兴闵房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	5,270,859.60
上海禾矜房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	2,928,721.17
天津信和立川置业有限公司	拆出利息	协议定价	2,363,055.56
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	321,132.15
宁波广盛房地产有限公司	拆出利息	协议定价	20,361,314.20
杭州信达奥体置业有限公司	拆出利息	协议定价	17,075,471.70
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	2,145,205.48
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	8,334,964.63
合肥宇信龙置业有限公司	拆出利息	协议定价	9,950,167.77
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	8,376,652.08
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	33,246,929.77

其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	834,110.71
南洋商业银行（中国）有限公司	银行存款利息收入	6,395,273.68
南洋商业银行（中国）有限公司	理财产品投资收益	22,747,988.73
淮南矿业集团财务有限公司	银行存款利息收入	580,777.93

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	幸福人寿保险股份有限公司	105,598.70		105,598.70	
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	3,779,254.62		1,983,743.81	
应收账款	信达投资有限公司	0.00		1,440,251.58	
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	1,079,138.74		-	
应收账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	179,322.00		182,230.85	
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	190,358.85		-	
应收利息	上海泰瓴置业有限公司	27,776,605.06		43,675,441.68	
应收利息	宁波广盛房地产有限公司	39,714,430.57		18,131,437.51	
应收利息	杭州滨江房产集团股份有限公司	5,911,232.87		3,766,027.39	
应收利息	金海湖新区和盛置业有限公司	7,115,625.01		3,502,358.49	
应收利息	合肥宇信龙置业有限公司	43,666,445.94		1,061,844.90	
应收利息	南洋商业银行（中国）有限公司	0.00		2,056,849.32	
应收利息	上海兴闵房地产开发有限公司	6,973,777.80		1,386,666.63	
应收利息	上海禾矜房地产开发有限公司	4,797,777.79		1,693,333.35	
应收利息	沈阳德利置业有限公司	0.00		3,757,363.64	
应收利息	新疆恒信房地产开发有限公司	8,601,685.21		6,649,171.32	
应收利息	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	321,132.15		7,597,223.92	
应收利息	天津信和立川置业有限公司	10,395,555.56		8,032,500.00	

应收利息	海南幸福城投资有限公司	12,758,214.87	12,758,214.87
应收利息	芜湖保信房地产开发有限公司	46,513,740.00	46,513,740.00
应收利息	合肥融创西飞置业有限公司	14,174,460.40	9,914,522.92
应收利息	合肥融创政新置业有限公司	80,819,651.75	62,572,722.00
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	0.00	668,962,571.25
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	1,268,914.57	866,944.57
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	0.00	39,265.46
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	0.00	2,000,000.00
其他应收款	上海泰瓴置业有限公司	44,822,611.08	-
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	8,601,685.21	2,263,405.00
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	351,118.02	-
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	30,250,000.00	30,250,000.00
其他应收款	淮南矿业(集团)有限责任公司	136,000.00	-
其他应收款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	2,065,872.64	-
其他流动资产	天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	47,000,000.00
其他流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	0.00	25,805,262.00
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	774,900,031.90	817,887,274.92
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	219,781,958.46	243,425,000.00
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	0.00	160,000,000.00
其他流动资产	合肥宇信龙置业有限公司	94,485,835.49	143,563,140.00
其他流动资产	宁波广盛房地产有限公司		390,250,000.00
其他流动资产	杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融资产	南洋商业银行(中国)有限公司	366,236,627.65	700,000,000.00
债权投资	上海禾矜房地产开发有限公司	635,000,000.00	635,000,000.00
债权投资	上海兴闾房地产开发有限公司	520,000,000.00	520,000,000.00
债权投资	海南幸福城投资有限公司	129,688,905.53	125,688,905.53
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	123,750,000.00
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00
债权投资	上海泰瓴置业有限公司	1,093,744,410.83	13,687,394.68
债权投资	宁波广盛房地产有限公司	390,250,000.00	-
债权投资	合肥宇信龙置业有限公司	95,016,757.94	-
一年内到期的非流动资产	上海泰瓴置业有限公司	13,687,394.68	121,000,000.00
一年内到期的非流动资产	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	0.00	34,409,992.17
预付账款	芜湖万科万东房地产	0.00	6,937,020.73

(2). 应付项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	幸福人寿保险股份有限公司	150,222.00	150,222.00
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	510,860.60	-
合同负债	信达投资有限公司	1,500,000.00	-
其他应付款	泰州华侨城有限公司	1,033,575,000.00	1,083,575,000.00
其他应付款	合肥万科置业有限公司	1,033,575,000.00	1,083,575,000.00
其他应付款	宁波融创东新置业有限公司	0.00	704,353,602.15
其他应付款	金地(集团)股份有限公司	337,618,457.60	285,618,457.60
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	0.00	45,574,900.00
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	330,679,500.00	144,500,000.00

其他应付款	芜湖万科万东房地产有限公司		160,000.00
其他应付款	沈阳德利置业有限公司	11,000,000.00	-
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	110,248,498.00	-
其他应付款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	112,811,621.40	-
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	101,250,000.00
其他应付款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	2,647,247.32	3,581,631.68
一年内到期的非流动负债	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	1,500,000,000.00	3,000,000,000.00
一年内到期的非流动负债	淮南矿业集团财务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	464,724,473.20	191,357,136.02
应付利息	泰州华侨城有限公司	113,722,704.79	76,473,676.71
应付利息	合肥万科置业有限公司	112,891,469.18	75,642,441.10
应付利息	金地(集团)股份有限公司	0.00	12,000,000.00
应付利息	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
应付利息	宁波杉杉鸿发置业有限公司	0.00	160,890.41
应付利息	淮南矿业集团财务有限公司	593,912.26	385,160.43
应付利息	宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,262,500.00	7,177,500.00
应付利息	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	8,744,630.10	-
应付利息	上海东方蓝海置业有限公司	1,466,666.67	1,613,333.33
应付利息	中国信达资产管理股份有限公司	19,921,723.04	62,054,088.53
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	428,321.10	493,517.67
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
应付账款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	4,400.00	1,779,063.00
应付账款	北京未来创客科技有限责任公司	0.00	1,554,716.98
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	2,090,904,454.06	2,364,271,791.24
长期应付款	上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00
应付股利	信达投资有限公司	0.00	480,000.00
长期借款	淮南矿业集团财务有限公司	399,500,000.00	402,000,000.00
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	13,303,482.20	13,303,482.20

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

期末存放南洋商业银行(中国)股份有限公司资 24.63 亿元,存放在淮南矿业集团财务有限公司资金 6694.83 万元。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况适用 不适用**5、 其他**适用 不适用**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**适用 不适用**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**适用 不适用**3、 其他**适用 不适用**十五、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**适用 不适用**2、 利润分配情况**适用 不适用**3、 销售退回**适用 不适用**4、 其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**(1) . 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案**

公司全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自2002年10月23日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于2007年12月11日、2008年5月7日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[1996]青民初字第32号《民事调解书》申请再审，2009年2月17日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第379号《民事裁定书》，裁定：1. 指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2. 再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于2009年2月24日、2009年3月12日开庭审理。2009年7月22日，青岛中院作出（2009）青民再初字第1号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第32号）的执行。

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

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

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

2019年7月22日，青岛信达荣昌收到山东省高院作出的（2019）鲁执复204号《执行裁定书》，驳回青岛信达荣昌的复议申请，维持青岛市中级人民法院（2018）鲁02执异508号《执行裁定书》。

（2）. 非公开发行 2019 年公司债券（第三期）发行情况

本公司于2019年7月26日发行“信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第三期）”，发行期限为3年，发行规模为人民币7亿元，初始票面利率为4.90%。根据上海证券交易所债券挂牌的有关规定，本期债券于2019年8月5日起在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台挂牌，并面向债券合格投资者中的机构投资者进行交易。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

（1）. 追溯重述法

适用 不适用

（2）. 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

（1）. 非货币性资产交换

适用 不适用

（2）. 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

本集团的企业年金计划按工资总额的5%进行计提缴纳

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1) . 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2) . 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(4) . 其他说明

√适用 □不适用

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

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释**1、 其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	492,264,715.66	284,271,714.85
应收股利	1,417,500,000.00	1,417,500,000.00
其他应收款	2,631,787,878.55	3,095,399,265.59
合计	4,541,552,594.21	4,797,170,980.44

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	492,264,715.66	284,271,714.85
合计	492,264,715.66	284,271,714.85

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(4). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	510,000,000.00	510,000,000.00
安徽信达房地产开发有限公司	340,000,000.00	340,000,000.00
上海信达立人投资管理有限公司	310,000,000.00	310,000,000.00
上海信达银泰置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
新疆信达银通置业有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
台州信达置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
海南信达置业有限公司	33,000,000.00	33,000,000.00
青岛信达置业有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00
合计	1,417,500,000.00	1,417,500,000.00

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内小计	546,506,083.54
1 至 2 年	734,907,095.01
2 至 3 年	880,374,700.00
3 年以上	470,000,000.00
合计	2,631,787,878.55

(8). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
业务往来款	2,610,221,748.01	3,085,221,748.01
押金、保证金	20,000,000.00	10,000,000.00
其他	1,566,130.54	177,517.58
合计	2,631,787,878.55	3,095,399,265.59

(9). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(10). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安徽建银房地产开发有限公司	不计息往来	535,000,000.00	2-3 年	20.33	
上海信达立人投资管理有限公司	不计息往来	535,000,000.00	1 年以内	20.33	
山西信达房地产开发有限公司	不计息往来	440,000,000.00	3-4 年	16.72	
上海松江信达银瓴置业有限公司	不计息往来	350,000,000.00	1-2 年	13.30	
浙江信达地产有限公司	不计息往来	335,330,000.00	2-3 年	12.74	
合计	/	2,195,330,000.00	/	83.42	

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,699,850,570.97		13,699,850,570.97	13,699,850,570.97		13,699,850,570.97
对联营、合营企业投资	2,554,275.49		2,554,275.49	507,171.08		507,171.08
合计	13,702,404,846.46		13,702,404,846.46	13,700,357,742.05		13,700,357,742.05

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
海南信达置业有限公司	385,052,588.17			385,052,588.17		
上海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本部	200,000,000.00			200,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66			699,116,594.66		
广东信达地产有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	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		
芜湖沁信股权投资合伙企业	395,000,000.00			395,000,000.00		

(有限合伙)					
北京信达房地产有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00	
长淮信达地产有限公司	7,020,444,791.45			7,020,444,791.45	
合计	13,699,850,570.97			13,699,850,570.97	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业									
小计									
二、联营企业									
新疆广电传播电视网络有限公司	507,171.08			2,047,104.41				2,554,275.49	
小计	507,171.08			2,047,104.41				2,554,275.49	
合计	507,171.08			2,047,104.41				2,554,275.49	

其他说明：

□适用 √不适用

3、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	247,822,161.67		121,474,522.26	
合计	247,822,161.67		121,474,522.26	

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) .分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,939,383.77	40,620,014.57
处置长期股权投资产生的投资收益		16,201,067.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	54,485,998.62	125,726,574.41
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
合计	58,425,382.39	182,547,656.73

5、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	29,049.29	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,994,096.98	主要为经营奖励金、政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	153,383,541.74	对合营、联营企业收取的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	17,704,529.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	792,149.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	47,308,912.31	主要为理财产品收益
所得税影响额	-52,063,060.64	
少数股东权益影响额	-50,632.63	
合计	171,098,586.10	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.26	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.41	0.10	0.10

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司董事长签名的2019年半年度报告文本。
	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

董事长：丁晓杰

董事会批准报送日期：2019年8月28日

修订信息

适用 不适用