

信达地产股份有限公司

备考合并财务报表

2016年度及2017年度

信达地产股份有限公司

目 录

	页 次
一、 审阅报告	1
二、 备考合并财务报表	
备考合并资产负债表	2 - 3
备考合并利润表	4
备考合并财务报表附注	5 -122
补充资料	
1.非经常性损益明细表	1
2.净资产收益率和每股收益	2



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

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

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



审阅报告

安永华明(2018)专字第61210341_A05号

信达地产股份有限公司全体股东:

我们审阅了后附的信达地产股份有限公司按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制的备考合并财务报表,包括2016年12月31日及2017年12月31日的备考合并资产负债表,2016年度及2017年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。这些备考合并财务报表的编制是信达地产股份有限公司管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号-财务报表审阅》的规定执行了审阅工作。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问贵公司有关人员和财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表在所有重大方面没有按照后附备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

我们提醒备考合并财务报表使用者关注备考合并财务报表附注三对编制基础的说明,信达地产股份有限公司管理层编制备考合并财务报表是为了发行股份购买资产之目的。因此,备考合并财务报表可能不适用于其他目的。本报告仅供信达地产股份有限公司发行股份购买资产之合并目的向中国证券监督管理委员会报送文件之用,不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审阅结论。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京



钱晓云

中国注册会计师: 钱晓云
(项目合伙人)



罗春艳

中国注册会计师: 罗春艳

2018年5月13日

信达地产股份有限公司

备考合并资产负债表

2017年12月31日及2016年12月31日

人民币元

资产	附注六	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产			
货币资金	1	20,078,364,565.23	12,220,778,720.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	68,001,900.00	-
应收票据		6,830,000.00	2,000,000.00
应收账款	3	671,512,368.79	467,806,855.13
预付款项	4	2,204,330,981.29	316,884,191.07
应收利息	5	132,131,594.41	13,891,805.56
应收股利		253,687.85	-
其他应收款	6	1,381,619,985.84	2,106,749,655.23
存货	7	54,339,574,021.28	61,462,721,509.14
其他流动资产	8	<u>5,811,520,355.59</u>	<u>4,468,240,149.22</u>
流动资产合计		<u>84,694,139,460.28</u>	<u>81,059,072,885.55</u>
非流动资产			
可供出售金融资产	9	2,978,604,072.18	3,728,661,915.32
长期应收款	10	34,647,719.77	74,036,063.86
长期股权投资	11	2,337,716,689.47	787,607,151.24
投资性房地产	12	2,293,635,547.29	1,552,002,837.05
固定资产	13	284,718,386.40	296,108,585.17
无形资产	14	3,603,895.91	2,778,999.96
商誉	15	591,501,543.19	591,501,543.19
长期待摊费用	16	14,114,677.95	13,051,084.18
递延所得税资产	17	1,314,735,946.07	1,049,247,730.84
其他非流动资产	18	<u>1,274,935,236.21</u>	<u>487,280,364.17</u>
非流动资产合计		<u>11,128,213,714.44</u>	<u>8,582,276,274.98</u>
资产总计		<u>95,822,353,174.72</u>	<u>89,641,349,160.53</u>

载于第5页至第122页的附注为本财务报表的组成部分



2017年12月31日及2016年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注六	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债			
短期借款	20	17,000,000.00	523,530,000.00
应付账款	21	4,667,961,044.85	4,286,661,217.74
预收款项	22	20,299,941,443.82	18,948,935,313.00
应付职工薪酬	23	458,120,334.72	255,977,407.66
应交税费	24	2,289,091,503.44	1,542,365,831.73
应付利息	25	531,195,676.59	517,030,919.15
应付股利	26	731,383.20	460,731,383.20
其他应付款	27	4,471,334,060.73	1,936,061,644.69
一年内到期的非流动负债	28	<u>10,826,550,000.00</u>	<u>8,246,287,704.51</u>
流动负债合计		<u>43,561,925,447.35</u>	<u>36,717,581,421.68</u>
非流动负债			
长期借款	29	20,298,500,000.01	21,921,393,000.00
应付债券	30	11,980,451,756.52	11,968,433,085.90
长期应付款	31	704,753,300.00	657,000,000.00
专项应付款	32	26,150,000.00	26,150,000.00
预计负债		16,323,565.77	1,233,278.73
递延收益	33	308,247,692.39	230,242,981.16
递延所得税负债	17	460,556,035.71	579,448,323.47
其他非流动负债	34	-	99,139.22
非流动负债合计		<u>33,794,982,350.40</u>	<u>35,383,999,808.48</u>
负债合计		<u>77,356,907,797.75</u>	<u>72,101,581,230.16</u>
股东权益			
归属于母公司股东权益		17,954,057,048.40	16,833,855,770.63
少数股东权益		<u>511,388,328.57</u>	<u>705,912,159.74</u>
股东权益合计		<u>18,465,445,376.97</u>	<u>17,539,767,930.37</u>
负债和股东权益总计		<u>95,822,353,174.72</u>	<u>89,641,349,160.53</u>

载于第5页至第122页的附注为本财务报表的组成部分

第2页至第122页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

信达地产股份有限公司

备考合并利润表

2017年度及2016年度

人民币元

	附注六	2017年	2016年
营业收入	35	21,082,255,214.33	16,704,783,787.63
减：营业成本	35	15,683,825,427.40	12,496,588,792.77
税金及附加	36	1,165,612,196.46	1,310,255,097.75
销售费用	37	442,287,010.27	388,975,811.55
管理费用	38	725,925,869.87	487,408,635.38
财务费用	39	973,254,927.58	802,665,892.51
资产减值损失	40	683,858,183.75	194,534,112.25
加：公允价值变动损益	41	2,794,600.00	-
投资收益	42	637,704,900.99	941,237,311.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(174,250,516.46)	(45,536,296.88)
资产处置收益/(损失)	43	608,524.43	205,117.93
其他收益	44	5,315,903.44	-
营业利润		2,053,915,527.86	1,965,797,874.54
加：营业外收入	45	19,077,158.41	33,923,523.10
减：营业外支出	46	12,379,793.24	19,631,111.21
利润总额		2,060,612,893.03	1,980,090,286.43
减：所得税费用	48	803,142,020.25	629,634,697.62
净利润		<u>1,257,470,872.78</u>	<u>1,350,455,588.81</u>
归属于母公司股东的净利润		<u>1,323,878,290.00</u>	<u>1,380,865,650.51</u>
少数股东损益		(66,407,417.22)	(30,410,061.70)

载于第5页至第122页的附注为本财务报表的组成部分

信达地产股份有限公司

备考合并财务报表附注

2016年度及2017年度

人民币元

一、 本公司基本情况

信达地产股份有限公司(以下简称“本公司”或“信达地产”)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。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。公司及子公司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%。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

一、 本公司基本情况(续)

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。

本公司及其子公司经营范围为：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。

本公司的母公司为信达投资，最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）。

本财务报表业经本公司董事会于2018年5月13日决议批准。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

二、 重大资产重组及相关交易情况

交易方案

淮矿地产有限责任公司(以下简称“淮矿地产”)现为淮南矿业(集团)有限责任公司(以下简称“淮矿集团”)全资子公司。中国信达拟受让淮矿集团持有的淮矿地产60%的股权。待该部分股权过户给中国信达后,由信达地产通过向中国信达及淮矿集团非公开发行股份的方式收购两家公司分别持有的淮矿地产的60%和40%的股权。

经交易双方协商确定,本次交易价格以经备案的淮矿地产100%股权评估值人民币783,294.71万元为基础,交易价格为人民币783,294.71万元,全部以发行股份的方式支付对价,交易完成后,信达地产持有淮矿地产100%股权。

交易标的相关情况

淮矿地产是一家在中华人民共和国安徽省淮南市注册的有限责任公司,于2006年6月8日成立,营业期限为无限期。公司总部位于安徽省淮南市洞山东路。

淮矿地产及其子公司(统称“淮矿地产集团”)主要从事生态环境开发,土地开发,房地产销售、租赁及中介服务,项目投资及开发,展览服务,停车服务,商务信息咨询及会议服务,建筑材料、工艺品、日用百货的销售,企业项目策划,为文艺活动提供服务,酒店管理,物业管理等。

淮矿地产的母公司和最终母公司为于中华人民共和国成立的淮矿集团。

三、 备考合并财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》以及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组(2014年修订)》之相关规定,信达地产在本次重大资产重组过程中,以信达地产的合并报表为基础,依据本次重大资产重组完成后的架构编制了2016年度及2017年度的备考合并财务报表。本次重大资产重组属于非同一控制下企业合并。本备考合并财务报表以本公司的2016年度及2017年度的合并财务报表中资产、负债以及权益的账面价值为基础,与淮矿地产集团2016年度及2017年度的合并财务报表中资产、负债以及权益的公允价值相加,并考虑本公司和淮矿地产之间的交易、往来于备考合并财务报表作抵销后编制。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

三、 备考合并财务报表的编制基础（续）

本备考合并财务报表是按下述假设编制而成：

（1）备考合并财务报表附注二所述的相关交易方案能够获得中国证券监督管理委员会的批准。

（2）本备考合并财务报表假定信达地产拟合并淮矿地产而向中国信达和淮矿集团发行的股份，已于本备考合并财务报表期初（2016年1月1日）即已发行；拟向中国信达和淮矿集团发行股份取得的淮矿地产的100%股东权益，已于本备考合并财务报表期初即已持有。本备考合并财务报表的合并日为2016年1月1日，信达地产和淮矿地产及全部子公司(以下合称“本集团”)自合并日属于同一合并范围。

（3）信达地产发行股份购买淮矿地产100%的股权交易按照《企业会计准则-企业合并》中有关非同一控制下企业合并的处理原则进行账务处理，即于2016年1月1日将淮矿地产的可辨认净资产按公允价值纳入备考合并财务报表。淮矿地产合并日的可辨认净资产的公允价值以2017年3月31日经评估后的各项可辨认资产和负债的公允价值为基础，经过前推调整得出。合并成本与可辨认净资产的公允价值之间的差额作为商誉。评估增值的部分在备考合并财务报表期间计提折旧或摊销。

（4）由本次重大资产交易而产生的费用、税务等影响未在本备考合并财务报表中反映。

（5）鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表只列示备考合并资产负债表、备考合并利润报表及有关对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的附注项目，未列示“其他主体中的权益”、“金融工具”、“企业合并”等相关性不大的附注项目，且部分附注项目已在本备考财务报表中简化披露。备考合并财务报表的股东权益按“归属于母公司的股东权益”和“少数股东权益”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“盈余公积”及“未分配利润”等明细科目。

除另有说明外，本备考合并财务报表以持续经营假设为基础，在上述假设的框架下，根据实际发生的交易和事项，本备考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。

由于备考合并财务报表与实际收购交易完成后的合并财务报表编制基础存在差异，因此本备考合并财务报表仅供向中国证券监督管理委员会申请重大资产购买使用，不适用于其他目的。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

三、 备考合并财务报表的编制基础（续）

由于本备考合并财务报表的编制基础具有某些能够影响信息可靠性的固有限制，未必真实的反映收购淮矿集团所持有的淮矿地产集团已于2016年1月1日完成的情况下信达地产于2016年12月31日及2017年12月31日的合并的财务状况以及2016年及2017年度的合并经营成果。

四、 重要会计政策及会计估计

本集团主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式，具体参见附注四、12及24。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的备考合并财务报表在所有重大方面按照附注“三、备考合并财务报表的编制基础”编制。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、重要会计政策及会计估计(续)

3. 正常营业周期

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

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

同一控制下企业合并

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

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

非同一控制下的企业合并

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

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

5. 企业合并(续)

非同一控制下的企业合并(续)

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

6. 备考合并财务报表

备考合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括信达地产及全部子公司以及拟购买的淮矿地产集团的2016年度及2017年度的财务报表。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)。

编制备考合并财务报表时,子公司及淮矿地产集团采用与本公司一致的会计年度和会计政策。合并范围内各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入和费用于合并时全额抵销。

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自本集团取得控制权之日起纳入备考合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制备考合并财务报表时,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。编制备考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。不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

7. 合营安排分类及共同经营

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

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

8. 现金及现金等价物

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，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、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

本年度及上年度，本集团持有的金融资产仅为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项及可供出售金融资产。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

金融资产的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：

- (1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- (2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- (3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。
- (4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

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。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。

本年度及上年度，本集团的金融负债仅为其他金融负债。

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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融工具抵销

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

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

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。

10. 应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

信达地产将金额为人民币500万元以上(含500万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。淮矿地产集团将金额为人民币300万元以上(含300万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 应收款项(续)

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

本集团根据款项性质及债务单位的信用风险特征确定应收款项组合，如保证金或押金；中国信达及其下属公司应收款项；对合营、联营企业及其股东单位的项目合作款等作为特殊信用特征组合进行考量，根据评估此类款项发生坏账损失的可能性极小，一般不计提坏账准备。对于其他的应收款项本集团以账龄风险特征确认应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。其中，信达地产计提坏账准备比例如下：

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

淮矿地产集团计提坏账准备比例如下：

	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1年以内	5	5
1至2年	10	10
2至3年	30	30
3至4年	50	50
4至5年	80	80
5年以上	100	100

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 存货

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、库存商品、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

维修基金核算方法

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

质量保证金核算方法

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

本公司及淮矿地产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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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

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

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

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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、重要会计政策及会计估计(续)

13. 投资性房地产(续)

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

信达地产持有的投资性房地产按照与信达地产房屋建筑物一致的政策的进行折旧或摊销。

淮矿地产持有的投资性房地产按照与淮矿地产房屋建筑物一致的政策的进行折旧或摊销。

14. 固定资产

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

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

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

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

淮矿地产集团各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率%
房屋及建筑物	5-50年	0-5%	1.90-20.00
运输工具	4-20年	3-5%	4.75-24.25
办公设备	3-8年	3-5%	11.88-32.33
其他设备	6-12年	3-5%	7.92-16.17

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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

15. 在建工程

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

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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、重要会计政策及会计估计(续)

17. 无形资产

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。

其中，信达地产各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40年
计算机软件	2年

淮矿地产集团各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
计算机软件	5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。

18. 资产减值

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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

18. 资产减值(续)

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。

19. 长期待摊费用

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

20. 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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、重要会计政策及会计估计(续)

20. 职工薪酬(续)

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

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

辞退福利

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

21. 预计负债

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

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

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

22. 收入

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 收入(续)

销售商品收入

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

提供劳务收入

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

物业收入

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

利息收入

利息收入按照他方使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

23. 政府补助

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

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

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用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。

24. 所得税

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

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

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

四、重要会计政策及会计估计(续)

24. 所得税(续)

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 租赁

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

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

26. 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。

27. 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一项收益权。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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、重要会计政策及会计估计(续)

27. 公允价值计量（续）

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。

28. 重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

结构化主体合并

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性

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

坏账准备

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

存货跌价准备

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

固定资产预计可使用年限和减值准备

对固定资产的使用寿命的估计是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。

可供出售金融资产减值

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在损益表中确认其减值损失。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

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。

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。

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。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

四、 重要会计政策及会计估计(续)

28. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

所得税

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

土地增值税

本公司及子公司的房产开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税金时，需要做出重大判断，有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本公司及子公司对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

29. 会计政策变更

资产处置损益列报方式变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本集团相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

政府补助列报方式变更

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15号）要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本集团对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日（2017年6月12日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。由于上述要求，2017年度的“其他收益”以及“营业外收入”项目之间列报的内容有所不同。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

五、 税项

1. 主要税种和税率

- | | |
|---------|--|
| 增值税 | - 一般纳税人应税收入按17%、11%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。 |
| 营业税 | - 按应税收入的3%、5%计缴营业税。自2016年5月1日起，由计缴营业税改为计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | - 按实际缴纳的流转税的1%、5%或7%计缴。 |
| 教育费附加 | - 按实际缴纳的流转税的2%或3%计缴。 |
| 企业所得税 | - 企业所得税按在中国境内取得的估计得应纳税所得额及适用的税率计提。 |
| 土地增值税 | - 按土地增值额超率累进税率计缴。 |

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	230,090.09	590,376.67
银行存款	18,766,895,155.29	10,342,215,480.76
其他货币资金	<u>1,311,239,319.85</u>	<u>1,877,972,862.77</u>
合计	<u>20,078,364,565.23</u>	<u>12,220,778,720.20</u>

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金、金融机构借款存入的保证金以及存放在监管户中受到当期房管局监管的业主购房款等。截止2017年12月31日其他货币资金中包含使用受限的资金为人民币1,311,239,319.85元，(2016年12月31日：人民币1,877,972,862.77元，其中三个月以上定期存款为人民币40,000.00元)。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2017年12月31日	2016年12月31日
收益权	<u>68,001,900.00</u>	<u>-</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款

应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	638,483,757.22	346,577,112.31
1年至2年	22,353,906.16	78,782,314.01
2年至3年	3,986,902.09	27,201,928.12
3年以上	<u>25,570,024.43</u>	<u>32,669,572.43</u>
	690,394,589.90	485,230,926.87
减：坏账准备	<u>18,882,221.11</u>	<u>17,424,071.74</u>
合计	<u>671,512,368.79</u>	<u>467,806,855.13</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2017年	<u>17,424,071.74</u>	<u>5,255,264.01</u>	<u>(3,797,114.64)</u>	<u>18,882,221.11</u>
2016年	<u>14,224,951.88</u>	<u>4,799,002.16</u>	<u>(1,599,882.30)</u>	<u>17,424,071.74</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款（续）

应收账款及坏账准备按类别披露如下：

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独 计提坏账准备	146,244,411.26	21.18	-	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备	454,698,909.19	65.86	16,048,548.66	3.53
单项金额不重大但 单独计提坏账准备	<u>89,451,269.45</u>	<u>12.96</u>	<u>2,833,672.45</u>	<u>3.17</u>
合计	<u>690,394,589.90</u>	<u>100.00</u>	<u>18,882,221.11</u>	
	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独 计提坏账准备	14,072,360.00	2.90	703,618.00	5.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备	378,443,695.18	77.99	13,665,280.27	3.61
单项金额不重大但 单独计提坏账准备	<u>92,714,871.69</u>	<u>19.11</u>	<u>3,055,173.47</u>	<u>3.30</u>
合计	<u>485,230,926.87</u>	<u>100.00</u>	<u>17,424,071.74</u>	

于2017年12月31日，无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

于2016年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款为应收一自然人款项，坏账计提的比例为5%，理由为预计部分可收回。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

信用风险特征组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款龄情况如下：

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	414,517,553.36	92.69	33,515.15	0.01
1年至2年	9,956,282.58	2.23	536,983.51	5.39
2年至3年	2,972,180.83	0.66	445,827.12	15.00
3年至4年	664,800.74	0.15	166,200.19	25.00
4年至5年	13,937,360.00	3.12	9,743,080.00	69.91
5年以上	<u>5,122,942.69</u>	<u>1.15</u>	<u>5,122,942.69</u>	100.00
合计	<u>447,171,120.20</u>	<u>100.00</u>	<u>16,048,548.66</u>	

	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	328,413,814.90	86.78	101,669.38	0.03
1年至2年	20,578,924.38	5.44	1,028,946.22	5.00
2年至3年	3,822,813.21	1.01	573,421.98	15.00
3年至4年	20,505,200.00	5.42	7,438,300.00	36.28
4年至5年	3,000,000.00	0.79	2,400,000.00	80.00
5年以上	<u>2,122,942.69</u>	<u>0.56</u>	<u>2,122,942.69</u>	100.00
合计	<u>378,443,695.18</u>	<u>100.00</u>	<u>13,665,280.27</u>	

本集团按特殊信用特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2017年12月31日	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	<u>7,527,788.99</u>	预计可收回

于2016年12月31日，无按特殊信用特征组合计提坏账准备的应收账款。

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

于2017年12月31日，应收账款金额前五名如下：

	与本集团 关系	金额	账龄	占应收账款 总额的比例%
广东至德产业开发投 资有限公司	第三方	357,952,343.80	1年以内	51.85
淮南市山南新区管委 会财政局	第三方	120,791,492.50	1年以内	17.50
重庆市农业生产资料 (集团)有限公司	第三方	24,250,889.74	1年以内	3.51
自然人 1	第三方	14,280,000.00	1年以内	2.07
自然人 2	第三方	<u>11,172,918.76</u>	1年以内	<u>1.62</u>
合计		<u>528,447,644.80</u>		<u>76.55</u>

于2016年12月31日，应收账款金额前五名如下：

	与本集团 关系	金额	账龄	占应收账款 总额的比例%
自然人 3	第三方	14,072,360.00	2至3年	2.90
自然人 4	第三方	10,597,725.00	1年以内	2.18
自然人 5	第三方	10,290,960.00	1年以内	2.12
自然人 6	第三方	9,796,600.00	1年以内	2.02
自然人 7	第三方	<u>8,527,026.00</u>	1年以内	<u>1.76</u>
合计		<u>53,284,671.00</u>		<u>10.98</u>

于2017年12月31日，金额前五名的应收账款计提坏账准备人民币13,055,580.00元。(2016年12月31日：人民币703,618.00元)。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	比例%	账面余额	比例%
1年以内	2,186,598,513.25	99.20	226,682,102.22	71.53
1年至2年	7,112,713.94	0.32	22,154,250.62	6.99
2年至3年	1,341,738.82	0.06	3,750,014.95	1.18
3年以上	<u>9,278,015.28</u>	<u>0.42</u>	<u>64,297,823.28</u>	<u>20.30</u>
合计	<u>2,204,330,981.29</u>	<u>100.00</u>	<u>316,884,191.07</u>	<u>100.00</u>

于2017年12月31日，账龄超过1年的金额重要的预付款项列示如下：

对方名称	2017年12月31日	未结算原因
阜蒙县住建局村镇 建设办公室	<u>5,980,000.00</u>	预缴城市配套费

于2016年12月31日，账龄超过1年的金额重要的预付款项列示如下：

对方名称	2016年12月31日	未结算原因
阜新矿业(集团)有限 责任公司	<u>58,433,142.86</u>	尚未取得土地

于2017年12月31日，年末余额前五名的预付款项的年末余额为人民币2,113,180,359.94元(2016年12月31日：人民币216,071,797.68元)，占预付款项年末余额合计数的比例为95.86%(2016年12月31日：68.19%)。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

5. 应收利息

	2017年12月31日	2016年12月31日
资金拆借利息	131,945,121.81	11,535,555.56
理财产品利息	108,172.60	-
委托贷款利息	<u>78,300.00</u>	<u>2,356,250.00</u>
合计	<u>132,131,594.41</u>	<u>13,891,805.56</u>

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	530,772,582.12	1,428,392,077.83
1年至2年	423,936,387.68	232,378,597.10
2年至3年	118,208,958.30	261,605,219.56
3年以上	<u>361,923,369.31</u>	<u>232,236,891.95</u>
	1,434,841,297.41	2,154,612,786.44
减：坏账准备	<u>53,221,311.57</u>	<u>47,863,131.21</u>
合计	<u>1,381,619,985.84</u>	<u>2,106,749,655.23</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少	年未余额
			转回 转销	
2017年	<u>47,863,131.21</u>	<u>14,384,052.93</u>	<u>(8,352,795.61)</u> <u>(673,076.96)</u>	<u>53,221,311.57</u>
2016年	<u>41,859,443.36</u>	<u>8,548,934.74</u>	<u>(2,503,903.92)</u> <u>(41,342.97)</u>	<u>47,863,131.21</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

其他应收款及坏账准备按类别披露如下：

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独 计提坏账准备	464,284,271.71	32.36	10,700,000.00	2.30
按信用风险特征组合 计提坏账准备	894,499,187.75	62.34	33,677,794.46	3.78
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备	<u>76,057,837.95</u>	<u>5.30</u>	<u>8,843,517.11</u>	11.16
合计	<u>1,434,841,297.41</u>	<u>100.00</u>	<u>53,221,311.57</u>	
	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
单项金额重大并单独 计提坏账准备	667,894,544.39	31.00	10,717,500.00	1.60
按信用风险特征组合 计提坏账准备	1,293,758,140.38	60.04	22,798,798.08	1.76
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备	<u>192,960,101.67</u>	<u>8.96</u>	<u>14,346,833.13</u>	7.44
合计	<u>2,154,612,786.44</u>	<u>100.00</u>	<u>47,863,131.21</u>	

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

信用风险特征组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账龄情况如下：

	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	137,998,056.35	52.52	435,063.96	0.32
1年至2年	68,867,627.14	26.21	5,258,916.96	8.03
2年至3年	27,056,629.63	10.30	6,607,430.34	24.42
3年至4年	1,724,158.91	0.66	333,367.84	26.92
4年至5年	17,860,687.21	6.80	11,495,456.52	63.24
5年以上	<u>9,221,758.84</u>	<u>3.51</u>	<u>9,547,558.84</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>262,728,918.08</u>	<u>100.00</u>	<u>33,677,794.46</u>	
	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	计提比例%
1年以内	101,612,333.34	61.71	2,451,704.98	2.41
1年至2年	28,421,707.77	17.26	2,286,392.65	8.04
2年至3年	5,120,667.16	3.11	892,373.82	17.43
3年至4年	18,203,584.44	11.05	6,474,651.74	35.57
4年至5年	1,563,859.92	0.95	943,329.97	60.32
5年以上	<u>9,750,344.92</u>	<u>5.92</u>	<u>9,750,344.92</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>164,672,497.55</u>	<u>100.00</u>	<u>22,798,798.08</u>	

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

信用风险特征组合中按特殊信用特征组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2017年12月31日	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	452,516,242.30	预计可收回
保证金	<u>179,254,027.37</u>	预计可收回
合计	<u><u>631,770,269.67</u></u>	
	2016年12月31日	
	账面余额	不计提理由
关联方往来款	981,364,622.83	预计可收回
保证金	<u>147,721,020.00</u>	预计可收回
合计	<u><u>1,129,085,642.83</u></u>	

其他应收款按性质分类如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日
项目合作款	102,192,923.54	181,317,538.34
应收外部业务单位往来款	485,927,746.31	1,148,005,431.34
支付的押金、保证金	712,218,023.30	692,864,474.54
诉讼款	13,982,998.61	13,982,998.61
其他	<u>120,519,605.65</u>	<u>118,442,343.61</u>
合计	<u><u>1,434,841,297.41</u></u>	<u><u>2,154,612,786.44</u></u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

6. 其他应收款(续)

于2017年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计 数比例%	性质	账龄	坏账准备年末 余额
芜湖万科万东房地产有限公司	305,382,571.25	22.10	往来款	0至2年	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	102,192,923.54	7.40	垫付拆迁款	1至4年	-
芜湖市国土资源局	95,125,000.00	6.89	保证金	5年以上	-
佛山市顺德区公共资源交易中心	81,680,000.00	5.91	保证金	1年以内	-
芜湖市镜湖建设投资有限公司	<u>55,805,880.00</u>	4.04	保证金	2至3年	-
合计	<u>640,186,374.79</u>				-

于2016年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计 数比例%	性质	账龄	坏账准备年末 余额
杭州信达奥体置业有限公司	420,000,000.00	19.94	资金拆借	1年以内	-
上海立瓴投资管理有限公司	200,002,000.00	9.49	往来款	1年以内	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	179,510,766.93	8.52	垫付拆迁款	2至3年	-
芜湖市国土资源局	118,000,000.00	5.60	保证金	5年以上	-
芜湖万科万东房地产有限公司	<u>115,851,855.90</u>	5.50	资金拆借	1年以内	-
合计	<u>1,033,364,622.83</u>				-

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货

	2017年12月31日			2016年12月31日		
	成本	跌价准备	账面价值	成本	跌价准备	账面价值
库存材料	1,085,321.17	-	1,085,321.17	819,199.77	-	819,199.77
低值易耗品	511,639.40	-	511,639.40	462,086.48	-	462,086.48
房地产开发成本 (含拟开地)	46,137,346,758.98	259,672,646.96	45,877,674,112.02	53,111,847,293.22	72,652,579.81	53,039,194,713.41
房地产开发产品	<u>9,136,463,066.02</u>	<u>676,160,117.33</u>	<u>8,460,302,948.69</u>	<u>8,792,454,902.44</u>	<u>370,209,392.96</u>	<u>8,422,245,509.48</u>
合计	<u>55,275,406,785.57</u>	<u>935,832,764.29</u>	<u>54,339,574,021.28</u>	<u>61,905,583,481.91</u>	<u>442,861,972.77</u>	<u>61,462,721,509.14</u>

存货跌价准备变动如下：

2017年	年初余额	本期计提	本期转回	本期转销	年末余额
房地产开发成本	72,652,579.81	187,020,067.15	-	-	259,672,646.96
房地产开发产品	<u>370,209,392.96</u>	<u>522,808,443.79</u>	<u>(44,722,489.31)</u>	<u>(172,135,230.11)</u>	<u>676,160,117.33</u>
合计	<u>442,861,972.77</u>	<u>709,828,510.94</u>	<u>(44,722,489.31)</u>	<u>(172,135,230.11)</u>	<u>935,832,764.29</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注(续)
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

7. 存货(续)

于2017年12月31日，房地产开发成本余额中含有借款费用资本化金额为人民币4,730,392,218.29元(2016年12月31日：人民币4,013,567,863.97元)。

于2017年12月31日，账面价值为人民币18,718,862,657.06元的存货用于取得抵押借款(2016年12月31日：人民币20,773,729,065.70元)。

8. 其他流动资产

	2017年12月31日	2016年12月31日
资金拆借	4,061,050,999.11	2,891,359,124.48
预缴税金	1,545,783,176.04	1,507,958,632.76
国债逆回购	-	25,000,000.00
理财产品	200,139,726.03	43,920,000.00
其他	<u>4,546,454.41</u>	<u>2,391.98</u>
合计	<u>5,811,520,355.59</u>	<u>4,468,240,149.22</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产

	2017年12月31日			2016年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
按公允价值计量	-	-	-	-	-	-
按成本计量	2,708,604,072.18	30,000,000.00	2,678,604,072.18	2,822,661,915.32	30,000,000.00	2,792,661,915.32
理财产品(注)	<u>300,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>300,000,000.00</u>	<u>936,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>936,000,000.00</u>
合计	<u>3,008,604,072.18</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>2,978,604,072.18</u>	<u>3,758,661,915.32</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>3,728,661,915.32</u>

注：理财产品均为浮动收益、非保本类理财产品。

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产(续)

2017年以成本计量的可供出售金融资产：

	账面余额				持股 比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	3.00	-
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	-	-	149,159,640.32	3.77	-
宁波汇融沁源股权投资合伙企业	84,250,000.00	-	84,250,000.00	-	-	-
烟台京都物业管理有限公司	200,000.00	-	200,000.00	-	-	-
宁波宝能信投资合伙企业	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	5,305,351.51
乌鲁木齐商业银行	52,275.00	-	-	52,275.00	1.14	1,889,200.76
上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	小于1	4,809.30
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	11.11	-
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业	300,000,000.00	-	19,607,843.14	280,392,156.86	19.61	30,326,134.75
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	1,340,000,000.00	-	-	1,340,000,000.00	18.33	178,531,438.40
芜湖信丰投资中心（有限合伙）（注）	270,000,000.00	60,000,000.00	-	330,000,000.00	32.93	26,333,107.33
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）（注）	499,000,000.00	-	-	499,000,000.00	40.25	41,076,750.88
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	2,047,993.66
合计	<u>2,822,661,915.32</u>	<u>90,000,000.00</u>	<u>204,057,843.14</u>	<u>2,708,604,072.18</u>		<u>285,514,786.59</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产(续)

2016年以成本计量的可供出售金融资产：

	账面余额				持股比 例(%)	本期现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	3.00	-
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	-	-	149,159,640.32	3.77	-
宁波汇融沁源股权投资合伙企业	84,250,000.00	-	-	84,250,000.00	19.36	-
烟台京都物业管理有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00	20.00	24,083.09
广州立成投资发展有限公司	20,027,972.04	-	20,027,972.04	-	-	-
宁波宝能信投资合伙企业	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	1.79	12,903,282.40
乌鲁木齐商业银行	52,275.00	-	-	52,275.00	小于1	-
上海立瓴投资管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	11.11	-
宁波汇融沁晶股权投资合伙企业	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00	19.61	15,143,483.33
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业	-	1,340,000,000.00	-	1,340,000,000.00	18.33	133,732,182.07
芜湖信丰投资中心（有限合伙）(注)	-	270,000,000.00	-	270,000,000.00	注	-
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）(注)	-	499,000,000.00	-	499,000,000.00	注	-
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	10.00	3,032,679.99
合计	<u>383,689,887.36</u>	<u>2,459,000,000.00</u>	<u>20,027,972.04</u>	<u>2,822,661,915.32</u>		<u>164,835,710.88</u>

注：本集团对该两项投资无重大影响。

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

9. 可供出售金融资产(续)

2017年可供出售金融资产减值准备变动如下：

	减值准备			年末
	年初	本年增加	本年减少	
中投信用担保有限公司	<u>30,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,000,000.00</u>

2016年可供出售金融资产减值准备变动如下：

	减值准备			年末
	年初	本年增加	本年减少	
中投信用担保有限公司	<u>-</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>30,000,000.00</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

10. 长期应收款

	2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
建设移交项目	13,461,171.00	-	13,461,171.00
分期收款销售商品	<u>21,186,548.77</u>	-	<u>21,186,548.77</u>
合计	<u>34,647,719.77</u>	-	<u>34,647,719.77</u>
	2016年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	60,574,892.86	-	60,574,892.86
建设移交项目	<u>13,461,171.00</u>	-	<u>13,461,171.00</u>
合计	<u>74,036,063.86</u>	-	<u>74,036,063.86</u>

长期应收款的账龄分析如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	21,186,548.77	34,455,926.00
1-2年	-	38,466,082.26
2-3年	<u>13,461,171.00</u>	<u>1,114,055.60</u>
	34,647,719.77	74,036,063.86
减：长期应收款坏账准备	-	-
	34,647,719.77	74,036,063.86
减：一年内到期的长期应收款	-	-
合计	<u>34,647,719.77</u>	<u>74,036,063.86</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资

2017年

	年初余额	本年变动				计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下投资损益	宣告现金股利			
联营企业								
海南幸福城投资有限公司	-	73,917,233.32	-	(495,194.54)	-	-	73,422,038.78	-
上海万茸置业有限公司	174,716,864.98	-	-	8,927,250.17	-	-	183,644,115.15	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	83,182,871.03	-	(18,000,000.00)	2,952,384.32	(43,200,000.00)	-	24,935,255.35	-
嘉兴经房置业有限公司	103,205,655.81	-	-	(9,560,113.72)	-	-	93,645,542.09	-
新疆广电传输网络有限责任公司	-	-	-	450,849.76	-	-	450,849.76	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	110,755,370.94	-	-	(6,030,850.11)	-	-	104,724,520.83	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	20,243,362.05	-	-	2,096,549.86	(1,470,000.00)	-	20,869,911.91	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	391,577.02	-	-	83,386.59	-	-	474,963.61	-
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	-	-	2,993,385.11	-	-	104,243,385.11	-
芜湖保信房产开发有限公司	-	98,000,000.00	-	(15,507,826.16)	-	-	82,492,173.84	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	125,000,000.00	-	(117,167.83)	-	-	124,882,832.17	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	280,000,000.00	-	(23,486,501.11)	-	-	256,513,498.89	-
沈阳德利置业有限公司	-	13,500,000.00	-	(2,655,013.31)	-	-	10,844,986.69	-
北京昌基鸿业房地产开发有限公司	-	3,192,416.67	-	(1,771,468.57)	-	-	1,420,948.10	-
芜湖卓达投资中心（有限合伙）	-	300,000,000.00	-	-	(16,650,840.96)	-	283,349,159.04	-
北京未来创客科技有限责任公司	1,330,352.67	-	-	378,951.73	-	-	1,709,304.40	-
合营企业								
合肥融创政新置业有限公司	38,155,899.48	-	-	(10,110,808.31)	-	-	28,045,091.17	-
宁波融创东新置业有限公司	90,764,916.14	-	-	(21,036,673.68)	-	-	69,728,242.46	-
合肥融创西飞置业有限公司	-	50,000,000.00	-	(1,609,527.69)	-	-	48,390,472.31	-

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

2017年(续)

	年初余额	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利		
杭州信达奥体置业有限公司	-	500,000,000.00	-	(82,671,990.08)	-	417,328,009.92	-
天津信和立川置业有限公司	-	15,000,000.00	-	(4,929,492.46)	-	10,070,507.54	-
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业（有限合伙企业）	25,000,000.00	-	-	2,474,905.39	(2,243,754.34)	25,231,151.05	-
广州启创置业有限公司	38,610,281.12	250,000,000.00	-	(14,625,551.82)	-	273,984,729.30	-
上海务彤投资管理有限公司	-	61,600,000.00	-	-	-	61,600,000.00	-
福建瀚晟同创实业有限公司	-	35,715,000.00	-	-	-	35,715,000.00	-
合计	<u>787,607,151.24</u>	<u>1,805,924,649.99</u>	<u>(18,000,000.00)</u>	<u>(174,250,516.46)</u>	<u>(63,564,595.30)</u>	<u>2,337,716,689.47</u>	=

2016年

	年初余额	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益	宣告现金股利		
联营企业							
新疆广电传输网络有限责任公司	-	-	-	-	-	-	-
上海万茸置业有限公司	284,940,197.67	-	-	9,776,667.31	(120,000,000.00)	174,716,864.98	-
宁波杉杉鸿发置业有限公司	80,492,452.81	-	-	2,690,418.22	-	83,182,871.03	-
嘉兴经房置业有限公司	66,069,309.87	-	-	37,136,345.94	-	103,205,655.81	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	118,539,572.51	-	-	(7,784,201.57)	-	110,755,370.94	-
广州启创置业有限公司	44,488,433.27	-	-	(5,878,152.15)	-	38,610,281.12	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	17,843,481.99	-	-	3,379,880.06	(980,000.00)	20,243,362.05	-

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期股权投资(续)

2016年(续)

	年初余额	本年变动				宣告现金股利	计提减值准备	年末账面价值	年末减值准备
		新增投资	减少投资	权益法下 投资损益					
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	-	-	391,577.02	-	-	391,577.02	-	
山东世纪物业经营管理有限公司	665,625.40	-	(665,625.40)	-	-	-	-	-	
宁波江北万科置业有限公司	-	101,250,000.00	-	-	-	-	101,250,000.00	-	
北京未来创客科技有限责任公司	-	1,750,000.00	-	(419,647.33)	-	-	1,330,352.67	-	
合营企业									
合肥融创政新置业有限公司	-	50,000,000.00	-	(11,844,100.52)	-	-	38,155,899.48	-	
宁波融创东新置业有限公司	-	100,000,000.00	-	(9,235,083.86)	-	-	90,764,916.14	-	
上海泰瓴置业有限公司	-	20,000,000.00	-	(20,000,000.00)	-	-	-	-	
上海坤瓴投资有限公司	-	43,750,000.00	-	(43,750,000.00)	-	-	-	-	
杭州奥体置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	
宁波汇融沁捷股权投资合伙企业 (有限合伙企业)	-	25,000,000.00	-	-	-	-	25,000,000.00	-	
合计	<u>613,039,073.52</u>	<u>341,750,000.00</u>	<u>(665,625.40)</u>	<u>(45,536,296.88)</u>	<u>(120,980,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>787,607,151.24</u>	<u>-</u>	

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

12. 投资性房地产

2017年12月31日采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物
<u>原价</u>	
年初余额	1,790,508,923.97
存货转入	393,462,900.74
固定资产转入	198,625.38
因购买子公司而增加	456,416,816.29
因出售子公司而减少	(23,642,462.31)
转换为自用房地产	(209,079.40)
年末余额	<u>2,616,735,724.67</u>
<u>累计折旧和摊销</u>	
年初余额	238,506,086.92
计提	56,369,451.18
固定资产转入	74,026.62
因购买子公司而增加	19,585,413.19
因出售子公司而减少	(2,146,373.91)
转换为自用房地产	(77,802.50)
年末余额	<u>312,310,801.50</u>
<u>减值准备</u>	
年初余额	-
计提	<u>10,789,375.88</u>
年末余额	<u>10,789,375.88</u>
<u>账面价值</u>	
年末余额	<u>2,293,635,547.29</u>
年初余额	<u>1,552,002,837.05</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

12. 投资性房地产(续)

2016年12月31日采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物
<u>原价</u>	
年初余额	2,011,514,082.32
存货转入	51,863,554.91
处置或报废	(37,683,413.26)
转换为自用房地产	<u>(235,185,300.00)</u>
年末余额	<u>1,790,508,923.97</u>
<u>累计折旧和摊销</u>	
年初余额	213,913,934.47
计提	52,707,043.90
处置或报废	(9,557,330.06)
转换为自用房地产	<u>(18,557,561.39)</u>
年末余额	<u>238,506,086.92</u>
<u>账面价值</u>	
年末余额	<u>1,552,002,837.05</u>
年初余额	<u>1,797,600,147.85</u>

截至2017年12月31日，账面价值中人民币472,616,018.09元投资性房地产用于借款抵押，详见附注六、49。(2016年：人民币629,281,075.38元)

于2017年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为人民币19,235,618.53元。(2016年12月31日：无)。

信达地产股份有限公司

备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产

2017年12月31日

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
年初余额	312,051,495.01	9,436,811.36	58,828,763.89	29,549,890.98	409,866,961.24
购置	67,117.12	1,683,228.97	2,318,318.24	3,796,447.40	7,865,111.73
购买子公司而增加	-	-	-	48,460.00	48,460.00
处置或报废	(2,669,724.60)	(671,464.34)	(6,506,313.74)	(2,931,376.40)	(12,778,879.08)
自用房地产转换为投资性房地产	(198,625.38)	-	-	-	(198,625.38)
投资性房地产转换为自用房地产	209,079.40	-	-	-	209,079.40
因出售子公司而减少	-	(278,170.00)	(2,655,361.09)	(2,349,670.46)	(5,283,201.55)
其他	-	666,758.00	(532,800.00)	(133,958.00)	-
年末余额	<u>309,459,341.55</u>	<u>10,837,163.99</u>	<u>51,452,607.30</u>	<u>27,979,793.52</u>	<u>399,728,906.36</u>
累计折旧					
年初余额	46,907,294.34	7,092,438.52	40,913,125.31	18,845,517.90	113,758,376.07
计提	7,689,927.84	821,996.08	4,606,094.42	3,222,107.67	16,340,126.01
购买子公司而增加	-	-	-	22,576.96	22,576.96
处置或报废	(360,758.45)	(652,258.82)	(6,072,369.42)	(2,858,977.72)	(9,944,364.41)
自用房地产转换为投资性房地产	(74,026.62)	-	-	-	(74,026.62)
投资性房地产转换为自用房地产	77,802.50	-	-	-	77,802.50
因出售子公司而减少	-	(241,846.98)	(2,683,463.84)	(2,244,659.73)	(5,169,970.55)
其他	-	185,880.69	(110,977.86)	(74,902.83)	-
年末余额	<u>54,240,239.61</u>	<u>7,206,209.49</u>	<u>36,652,408.61</u>	<u>16,911,662.25</u>	<u>115,010,519.96</u>
账面价值					
年末余额	<u>255,219,101.94</u>	<u>3,630,954.50</u>	<u>14,800,198.69</u>	<u>11,068,131.27</u>	<u>284,718,386.40</u>
年初余额	<u>265,144,200.67</u>	<u>2,344,372.84</u>	<u>17,915,638.58</u>	<u>10,704,373.08</u>	<u>296,108,585.17</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

13. 固定资产(续)

2016年12月31日

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
年初余额	76,866,195.01	9,839,479.05	61,468,251.26	25,694,652.83	173,868,578.15
购置	-	409,440.31	918,188.84	5,050,928.94	6,378,558.09
处置或报废	-	(812,108.00)	(3,557,676.21)	(1,166,864.79)	(5,536,649.00)
因出售子公司而减少	-	-	-	(28,826.00)	(28,826.00)
投资性房地产转换为自用房地产	<u>235,185,300.00</u>	-	-	-	<u>235,185,300.00</u>
年末余额	<u>312,051,495.01</u>	<u>9,436,811.36</u>	<u>58,828,763.89</u>	<u>29,549,890.98</u>	<u>409,866,961.24</u>
累计折旧					
年初余额	26,481,415.93	6,953,795.47	40,226,187.28	16,644,898.38	90,306,297.06
计提	1,868,317.02	919,414.40	4,012,454.49	3,068,486.27	9,868,672.18
处置或报废	-	(780,771.35)	(3,325,516.46)	(843,595.08)	(4,949,882.89)
因出售子公司而减少	-	-	-	(24,271.67)	(24,271.67)
投资性房地产转换为自用房地产	<u>18,557,561.39</u>	-	-	-	<u>18,557,561.39</u>
年末余额	<u>46,907,294.34</u>	<u>7,092,438.52</u>	<u>40,913,125.31</u>	<u>18,845,517.90</u>	<u>113,758,376.07</u>
账面价值					
年末余额	<u>265,144,200.67</u>	<u>2,344,372.84</u>	<u>17,915,638.58</u>	<u>10,704,373.08</u>	<u>296,108,585.17</u>
年初余额	<u>50,384,779.08</u>	<u>2,885,683.58</u>	<u>21,242,063.98</u>	<u>9,049,754.45</u>	<u>83,562,281.09</u>

于2017年12月31日及2016年12月31日，无未办妥产权证的固定资产，且无暂时闲置经营性租出的固定资产。
于2017年12月31日无用于抵押的固定资产（2016年12月31日：人民币222,743,988.41元）。详见附注六、49。

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

14. 无形资产

2017年12月31日

	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1,231,308.44	10,266,009.19	11,497,317.63
购置	-	1,826,152.24	1,826,152.24
处置	-	(2,990,803.13)	(2,990,803.13)
年末余额	<u>1,231,308.44</u>	<u>9,101,358.30</u>	<u>10,332,666.74</u>
累计摊销			
年初余额	339,135.25	8,379,182.42	8,718,317.67
计提	30,914.94	970,341.35	1,001,256.29
处置	-	(2,990,803.13)	(2,990,803.13)
年末余额	<u>370,050.19</u>	<u>6,358,720.64</u>	<u>6,728,770.83</u>
净值			
年末余额	<u>861,258.25</u>	<u>2,742,637.66</u>	<u>3,603,895.91</u>
年初余额	<u>892,173.19</u>	<u>1,886,826.77</u>	<u>2,778,999.96</u>

2016年12月31日

	土地使用权	计算机软件	合计
原值			
年初余额	1,231,308.44	9,074,038.17	10,305,346.61
购置	-	1,191,971.02	1,191,971.02
年末余额	<u>1,231,308.44</u>	<u>10,266,009.19</u>	<u>11,497,317.63</u>
累计摊销			
年初余额	308,220.31	7,340,194.38	7,648,414.69
计提	30,914.94	1,038,988.04	1,069,902.98
年末余额	<u>339,135.25</u>	<u>8,379,182.42</u>	<u>8,718,317.67</u>
净值			
年末余额	<u>892,173.19</u>	<u>1,886,826.77</u>	<u>2,778,999.96</u>
年初余额	<u>923,088.13</u>	<u>1,733,843.79</u>	<u>2,656,931.92</u>

于2017年12月31日及2016年12月31日，无用于抵押的无形资产。

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

15. 商誉

2017年12月31日

年初及年末余额

新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00
沈阳信达理想物业管理有限公司	35,401.83
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21
淮矿地产	<u>496,520,493.15</u>
合计	<u>591,501,543.19</u>

2016年12月31日

年初及年末余额

新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00
沈阳信达理想物业管理有限公司	35,401.83
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21
淮矿地产	<u>496,520,493.15</u>
合计	<u>591,501,543.19</u>

2017年及2016年对与商誉有关的资产组进行了减值测试，未发现存在减值迹象。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

16. 长期待摊费用

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	12,183,387.42	5,354,952.26	(5,091,570.42)	12,446,769.26
房屋及汽车租金	191,858.82	1,119,871.41	(619,381.74)	692,348.49
其他	<u>675,837.94</u>	<u>726,524.79</u>	<u>(426,802.53)</u>	<u>975,560.20</u>
合计	<u>13,051,084.18</u>	<u>7,201,348.46</u>	<u>(6,137,754.69)</u>	<u>14,114,677.95</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费用	4,174,440.21	12,500,136.88	(4,491,189.67)	12,183,387.42
房屋及汽车租金	433,768.54	270,958.82	(512,868.54)	191,858.82
其他	<u>987,936.83</u>	<u>-</u>	<u>(312,098.89)</u>	<u>675,837.94</u>
合计	<u>5,596,145.58</u>	<u>12,771,095.70</u>	<u>(5,316,157.10)</u>	<u>13,051,084.18</u>

17. 递延所得税资产/负债

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	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	519,074,718.16	129,768,679.54	393,592,416.82	98,398,104.20
预提的应付工资	81,972,393.88	20,493,098.47	54,335,885.36	13,583,971.34
预收房款	1,817,226,858.40	454,306,714.60	1,532,484,665.28	383,121,166.32
可抵扣亏损	336,584,145.12	84,146,036.28	326,769,252.31	81,692,313.03
预提土地增值税	456,415,527.88	114,103,881.97	369,878,259.52	92,469,564.88
抵销内部未实现利润	1,677,077,144.06	419,269,286.01	1,373,226,432.31	343,306,608.13
其他	<u>370,592,996.80</u>	<u>92,648,249.20</u>	<u>146,704,011.75</u>	<u>36,676,002.94</u>
合计	<u>5,258,943,784.30</u>	<u>1,314,735,946.07</u>	<u>4,196,990,923.35</u>	<u>1,049,247,730.84</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

17. 递延所得税资产/负债(续)

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
收购子公司	1,681,229,638.72	431,077,584.37	2,157,187,052.20	539,546,763.05
成本分摊差异	-	-	44,487,036.32	11,121,759.08
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	2,794,600.00	698,650.00	-	-
剩余长期股权投资重新计量	<u>115,119,205.36</u>	<u>28,779,801.34</u>	<u>115,119,205.37</u>	<u>28,779,801.34</u>
合计	<u>1,799,143,444.08</u>	<u>460,556,035.71</u>	<u>2,316,793,293.89</u>	<u>579,448,323.47</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日
可抵扣亏损	929,881,399.54	613,451,558.62
可抵扣暂时性差异	<u>581,922,426.55</u>	<u>176,556,339.10</u>
合计	<u>1,511,803,826.09</u>	<u>790,007,897.72</u>

未确认递延所得税资产相关的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2017年12月31日	2016年12月31日
2017年	-	4,537,443.28
2018年	24,403,464.71	47,726,871.19
2019年	8,750,520.97	20,215,956.71
2020年	110,432,173.78	113,519,197.00
2021年	308,324,829.17	427,452,090.44
2022年	<u>477,970,410.91</u>	-
合计	<u>929,881,399.54</u>	<u>613,451,558.62</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

18. 其他非流动资产

	2017年12月31日	2016年12月31日
资金拆借	1,272,000,000.00	485,000,000.00
其他	3,408,615.76	2,280,364.17
减：坏账准备	<u>473,379.55</u>	<u>-</u>
合计	<u>1,274,935,236.21</u>	<u>487,280,364.17</u>

于2017年12月31日，其他非流动资产计提人民币473,379.55元(2016年12月31日：零元)。

19. 资产减值准备

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	65,287,202.95	20,112,696.49	(12,149,910.25)	(673,076.96)	72,576,912.23
投资性房地 产减值损 失	-	10,789,375.88	-	-	10,789,375.88
可供出售金 融资产减 值准备	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00
存货跌价 准备	<u>442,861,972.77</u>	<u>709,828,510.94</u>	<u>(44,722,489.31)</u>	<u>(172,135,230.11)</u>	<u>935,832,764.29</u>
合计	<u>538,149,175.72</u>	<u>740,730,583.31</u>	<u>(56,872,399.56)</u>	<u>(172,808,307.07)</u>	<u>1,049,199,052.40</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

20. 短期借款

	2017年12月31日	2016年12月31日
信用借款	-	400,000,000.00
保证借款	-	9,530,000.00
抵押借款	<u>17,000,000.00</u>	<u>114,000,000.00</u>
合计	<u>17,000,000.00</u>	<u>523,530,000.00</u>

于2017年12月31日，上述借款的年利率为4.89%(2016年12月31日：4.000%至6.743%)。

21. 应付账款

应付账款不计息。

	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	3,635,926,022.38	3,626,587,300.12
1年至2年	833,334,967.16	443,542,648.35
2年至3年	113,243,654.89	151,183,045.40
3年以上	<u>85,456,400.42</u>	<u>65,348,223.87</u>
合计	<u>4,667,961,044.85</u>	<u>4,286,661,217.74</u>

信达地产股份有限公司

备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

21. 应付账款(续)

于2017年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	金额	未偿还原因
南通四建集团有限公司	72,863,919.65	未到结算期
中铁二十一局集团第六工程有限公司	55,665,002.81	未到结算期
江苏省江建集团有限公司	36,807,964.04	未到结算期
江西建工第一建筑有限责任公司	34,188,733.99	未到结算期
重庆三建建设集团有限公司	29,794,707.82	未到结算期
安徽广厦建筑（集团）股份有限公司	29,458,783.37	未到结算期
山西建筑工程（集团）总公司	28,485,238.49	未到结算期
江苏沪武工程有限公司	25,982,546.98	未到结算期
中国建筑第五工程局有限公司	25,775,341.48	未到结算期
莱西市建筑总公司（荣华建设集团有限公司）	25,250,260.92	未到结算期
温州建设集团公司	23,139,726.11	未到结算期
安徽国信建设集团有限公司	21,254,111.25	未到结算期
方远建设集团股份有限公司	19,721,099.16	未到结算期
长春建工集团有限公司安徽分公司	19,417,830.93	未到结算期
贵州建工集团第四建筑工程有限责任公司	18,334,262.32	未到结算期
安徽金煌建设集团有限公司	15,148,326.00	未到结算期
广西壮族自治区冶金建设公司	14,969,416.12	未到结算期
宁波市海曙区房地产管理处	12,907,598.00	未到结算期
长业建设集团有限公司	12,801,983.00	未到结算期
江苏省华建建设股份有限公司	12,668,598.00	未到结算期
安徽仁恒电力设备安装有限责任公司	11,592,734.45	未到结算期
湖南省第二工程公司	11,557,948.90	未到结算期
芜湖鸠兹建设有限公司	11,415,305.29	未到结算期
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	11,304,800.00	未到结算期
深圳新科特种装饰工程公司	10,660,203.00	未到结算期
安徽建工第四工程有限公司	10,397,669.58	未到结算期
深圳市三鑫幕墙工程有限公司	10,070,347.77	未到结算期
中国葛洲坝集团第六工程有限公司	8,984,830.61	未到结算期
合肥建工集团有限公司	8,440,748.00	未到结算期
天津宇昊建设工程集团有限公司	7,487,476.00	未到结算期
安徽三建工程有限公司	6,677,958.95	未到结算期
华丰建设股份有限公司	5,806,419.42	未到结算期
广厦建设集团有限责任公司安徽分公司	5,188,483.40	未到结算期
芜湖方远建设有限公司	4,097,031.03	未到结算期
南通四建集团有限公司	3,319,515.94	未到结算期
杭州萧山园林集团有限公司	3,205,006.28	未到结算期
安徽两淮建设有限责任公司	<u>3,149,223.00</u>	未到结算期
合计	<u>667,991,152.06</u>	

信达地产股份有限公司

备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

21. 应付账款(续)

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	金额	未偿还原因
浙江省建工集团有限责任公司	79,240,644.55	未到结算期
安徽广厦建筑（集团）股份有限公司	43,701,352.12	未到结算期
北京城建集团建设公司	40,366,702.00	未到结算期
方远建设集团股份有限公司	36,952,239.00	未到结算期
南通四建集团有限公司	34,108,936.84	未到结算期
江苏沪武工程有限公司	32,166,758.63	未到结算期
长春建工集团有限公司安徽分公司	18,905,560.43	未到结算期
安徽建工集团有限公司	16,920,950.00	未到结算期
宁波市海曙区房地产管理处	12,907,598.00	未到结算期
安徽三建工程有限公司	12,656,740.00	未到结算期
中国能源建设集团安徽电力建设第一工程 有限公司	11,963,977.22	未到结算期
江苏金陵建工集团公司	11,004,233.68	未到结算期
安徽华力建设集团有限公司	10,299,247.00	未到结算期
江苏省华建建设股份有限公司	9,288,574.49	未到结算期
贵州建工集团第四建筑有限责任公司	8,600,940.00	未到结算期
南通四建集团有限公司	7,674,229.37	未到结算期
合肥建工集团有限公司	7,048,369.00	未到结算期
安徽海生建设投资发展有限公司	6,800,375.59	未到结算期
安徽建工第四工程有限公司	6,739,570.64	未到结算期
河北建工集团有限责任公司皖域分公司	6,596,086.00	未到结算期
广厦建设集团有限责任公司安徽分公司	5,188,483.40	未到结算期
淮南市建筑总公司	<u>3,471,873.15</u>	未到结算期
合计	<u>422,603,441.11</u>	

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

22 预收款项

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	15,580,781,175.52	76.75	17,456,445,911.32	92.12
1年至2年	4,614,361,474.27	22.73	1,355,418,780.39	7.15
2年至3年	37,689,092.72	0.19	135,981,206.29	0.72
3年以上	<u>67,109,701.31</u>	<u>0.33</u>	<u>1,089,415.00</u>	<u>0.01</u>
合计	<u>20,299,941,443.82</u>	<u>100.00</u>	<u>18,948,935,313.00</u>	<u>100.00</u>
	2017年12月31日		2016年12月31日	
预收售楼款	19,274,057,016.65		18,102,277,931.30	
房租、物业款	44,754,457.96		26,226,100.60	
一级土地开发拨入款	933,625,263.40		808,419,292.37	
其他	<u>47,504,705.81</u>		<u>12,011,988.73</u>	
合计	<u>20,299,941,443.82</u>		<u>18,948,935,313.00</u>	

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

22. 预收款项(续)

于2017年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项列示如下：

项目	2017年12月31日	未结转原因
芜湖东方龙城	800,739,048.37	尚未交付
铜陵市西湖新区土地一级开发	752,585,263.40	尚未结算
合肥东祥府	588,680,624.00	尚未交付
杭州东祥元府	156,301,206.00	尚未交付
淮南生态碧荷庭	77,301,899.00	尚未交付
海上传奇	69,073,810.00	尚未交付
信达国际	66,760,578.30	尚未交付
芜湖淮矿东方蓝海	54,528,736.00	尚未交付
蓝湖郡	48,633,235.00	尚未交付
六安东方蓝海	10,720,495.08	尚未交付
水岸茗都	7,147,283.00	尚未交付
蓝庭府邸	<u>5,939,170.71</u>	尚未交付
合计	<u>2,638,411,348.86</u>	

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项列示如下：

项目	2016年12月31日	未结转原因
铜陵市西湖新区土地一级开发	688,034,663.40	尚未结算
芜湖东方龙城项目	213,130,889.25	尚未交付
格兰星辰	181,389,993.00	尚未交付
海上传奇	69,073,810.00	尚未交付
信达国际一期项目	57,523,648.00	尚未交付
滨江蓝庭	57,200,662.53	尚未交付
蓝湖郡住宅	48,633,235.00	尚未交付
淮南生态新城碧荷庭项目	48,266,481.00	尚未交付
杭州东祥元府项目	29,770,827.00	尚未交付
合肥东祥府项目	28,899,997.00	尚未交付
六安东方蓝海项目	10,325,548.02	尚未交付
水岸茗都	<u>7,147,283.00</u>	尚未交付
合计	<u>1,446,171,180.70</u>	

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬

2017年12月31日

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	250,808,310.31	639,395,053.36	440,595,102.38	449,608,261.29
离职后福利(设定提存计划)	5,167,034.85	42,397,176.94	39,164,458.36	8,399,753.43
辞退福利	<u>2,062.50</u>	<u>727,635.20</u>	<u>617,377.70</u>	<u>112,320.00</u>
合计	<u>255,977,407.66</u>	<u>682,519,865.50</u>	<u>480,376,938.44</u>	<u>458,120,334.72</u>

2016年12月31日

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	134,656,795.08	486,914,990.83	370,763,475.60	250,808,310.31
离职后福利(设定提存计划)	3,515,715.26	40,778,268.38	39,126,948.79	5,167,034.85
辞退福利	<u>2,062.50</u>	<u>1,484,456.65</u>	<u>1,484,456.65</u>	<u>2,062.50</u>
合计	<u>138,174,572.84</u>	<u>529,177,715.86</u>	<u>411,374,881.04</u>	<u>255,977,407.66</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下：

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	230,576,322.57	554,355,454.84	354,791,289.81	430,140,487.60
职工福利费	-	28,711,168.05	28,711,168.05	-
社会保险费	1,455,054.91	22,403,549.01	23,464,423.33	394,180.59
其中：医疗保险费	1,430,683.65	20,937,986.80	21,987,160.93	381,509.52
工伤保险费	13,818.60	593,849.32	604,136.97	3,530.95
生育保险费	10,552.66	871,712.89	873,125.43	9,140.12
住房公积金	59,406.11	18,163,387.75	18,154,255.51	68,538.35
工会经费和职工教育经费	18,716,189.21	13,808,437.24	13,519,571.70	19,005,054.75
其他	1,337.51	1,953,056.47	1,954,393.98	-
合计	<u>250,808,310.31</u>	<u>639,395,053.36</u>	<u>440,595,102.38</u>	<u>449,608,261.29</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	116,545,904.33	411,751,635.62	297,721,217.38	230,576,322.57
职工福利费	-	27,620,747.53	27,620,747.53	-
社会保险费	1,277,665.03	17,312,602.82	17,135,212.94	1,455,054.91
其中：医疗保险费	1,264,728.69	15,708,448.03	15,542,493.07	1,430,683.65
工伤保险费	4,888.66	668,040.38	659,110.44	13,818.60
生育保险费	8,047.68	936,114.41	933,609.43	10,552.66
住房公积金	59,642.23	18,776,342.88	18,776,579.00	59,406.11
工会经费和职工教育经费	16,773,583.49	9,468,114.44	7,525,508.72	18,716,189.21
其他	-	1,985,547.54	1,984,210.03	1,337.51
合计	<u>134,656,795.08</u>	<u>486,914,990.83</u>	<u>370,763,475.60</u>	<u>250,808,310.31</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

23. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下：

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,907,152.75	28,394,390.95	28,249,225.36	2,052,318.34
失业保险费	187,068.14	1,114,877.46	1,115,529.75	186,415.85
企业年金缴费	<u>3,072,813.96</u>	<u>12,887,908.53</u>	<u>9,799,703.25</u>	<u>6,161,019.24</u>
合计	<u>5,167,034.85</u>	<u>42,397,176.94</u>	<u>39,164,458.36</u>	<u>8,399,753.43</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	1,878,317.18	27,984,588.73	27,955,753.16	1,907,152.75
失业保险费	190,717.10	1,608,674.90	1,612,323.86	187,068.14
企业年金缴费	<u>1,446,680.98</u>	<u>11,185,004.75</u>	<u>9,558,871.77</u>	<u>3,072,813.96</u>
合计	<u>3,515,715.26</u>	<u>40,778,268.38</u>	<u>39,126,948.79</u>	<u>5,167,034.85</u>

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。

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

24. 应交税费

	2017年12月31日	2016年12月31日
企业所得税	1,045,914,676.26	884,857,513.33
土地增值税	927,317,997.18	535,984,092.54
增值税	262,463,922.67	94,857,761.40
教育费附加	13,552,275.32	4,557,381.31
房产税	6,266,599.37	2,648,355.97
城市维护建设税	16,708,223.14	5,826,468.55
个人所得税	4,087,392.41	3,247,126.76
土地使用税	8,707,130.65	5,150,945.06
营业税	66,626.15	2,020,238.11
印花税	2,310,562.91	2,615,872.11
地方价格调节基金	96,163.77	89,939.78
水利建设基金	251,643.08	186,605.04
其他	<u>1,348,290.53</u>	<u>323,531.77</u>
合计	<u>2,289,091,503.44</u>	<u>1,542,365,831.73</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

25. 应付利息

	2017年12月31日	2016年12月31日
长期借款应付利息	153,947,661.85	145,074,564.30
短期借款应付利息	29,374.58	1,649,624.78
其他应付款应付利息	55,352,243.95	41,791,452.29
应付债券应付利息	<u>321,866,396.21</u>	<u>328,515,277.78</u>
合计	<u>531,195,676.59</u>	<u>517,030,919.15</u>

26. 应付股利

	2017年12月31日	2016年12月31日
淮矿集团	-	460,000,000.00
信达投资	480,000.00	480,000.00
自然人	<u>251,383.20</u>	<u>251,383.20</u>
合计	<u>731,383.20</u>	<u>460,731,383.20</u>

27. 其他应付款

	2017年12月31日	2016年12月31日
应付外部单位往来款	3,709,082,152.29	1,340,817,362.23
收取的押金、质保金	425,481,073.57	271,381,830.42
代扣代缴费用	173,711,760.11	228,825,542.22
股权转让款	-	10,000,000.00
其他	<u>163,059,074.76</u>	<u>85,036,909.82</u>
合计	<u>4,471,334,060.73</u>	<u>1,936,061,644.69</u>

信达地产股份有限公司

备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

27. 其他应付款(续)

于2017年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	与本公司关系	应付金额	未偿还原因
宁波江北万科置业有限公司	第三方	35,160,000.00	尚未到期
淮南市山南新区管委会财政局	第三方	32,000,000.00	尚未到期
江西建工第一建筑有限责任公司	第三方	17,086,931.39	尚未到期
浙江勤业建工集团有限公司	第三方	16,954,590.00	尚未到期
安徽天筑建设(集团)有限公司	第三方	16,599,837.25	尚未到期
淮北淮海建设工程有限责任公司	第三方	13,003,301.92	尚未到期
辽宁海州露天矿业有限责任公司	第三方	12,860,000.00	尚未到期
北大青鸟有限责任公司	第三方	10,004,581.79	尚未到期
芜湖鸠兹建设有限公司淮南分公司	第三方	8,928,066.10	尚未到期
安徽信融房地产营销顾问有限公司	第三方	7,403,546.00	尚未到期
青建建设集团有限公司	第三方	5,700,000.00	尚未到期
淮南东华实业公司(本部)	第三方	5,529,273.16	尚未到期
上海万茸置业有限公司	第三方	5,162,208.36	尚未到期
江西嘉业建设工程集团公司淮南分公司	第三方	3,511,919.30	尚未到期
淮南市山南开发建设有限责任公司	第三方	<u>3,210,000.00</u>	尚未到期
合计		<u>193,114,255.27</u>	

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	与本公司关系	应付金额	未偿还原因
北京宏泰盛业投资有限公司	第三方	54,506,175.59	尚未到期
淮南市山南新区管委会财政局	第三方	32,000,000.00	尚未到期
浙江勤业建工集团有限公司	第三方	25,387,739.83	尚未到期
芜湖万科万嘉房地产有限公司	第三方	20,000,000.00	尚未到期
辽宁海州露天矿业有限责任公司	第三方	12,860,000.00	尚未到期
自然人 8	第三方	18,668,680.33	尚未到期
北大青鸟有限责任公司	第三方	10,004,581.79	尚未到期
江西嘉业建设工程集团公司淮南分公司	第三方	8,904,141.75	尚未到期
贵州建工集团第四建筑工程有限责任公司	第三方	7,027,853.77	尚未到期
安徽亚坤建设集团有限公司	第三方	4,489,304.82	尚未到期
淮南舜泉园林工程管理有限公司	第三方	3,960,609.65	尚未到期
淮南市山南开发建设有限责任公司	第三方	<u>3,210,000.00</u>	尚未到期
合计		<u>201,019,087.53</u>	

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

28. 一年内到期的非流动负债

	2017年12月31日	2016年12月31日
一年内到期的长期借款	<u>10,826,550,000.00</u>	<u>8,246,287,704.51</u>

29. 长期借款

	2017年12月31日	2016年12月31日
信用借款	5,150,000,000.00	4,634,000,000.00
保证借款	4,715,400,000.01	1,393,000,000.00
抵押借款	3,323,100,000.00	4,647,393,000.00
质押借款	<u>7,110,000,000.00</u>	<u>11,247,000,000.00</u>
合计	<u>20,298,500,000.01</u>	<u>21,921,393,000.00</u>

于2017年12月31日，上述借款的年利率为4.75%至11%(2016年12月31日：4.75%至12.00%)。

30. 应付债券

	2017年12月31日	2016年12月31日
非公开发行公司债券	5,989,008,787.81	5,981,791,806.69
公开发行公司债券	2,991,446,301.37	2,988,746,301.37
中期票据	<u>2,999,996,667.34</u>	<u>2,997,894,977.84</u>
合计	<u>11,980,451,756.52</u>	<u>11,968,433,085.90</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

30. 应付债券（续）

2017年

	面值	发行日	发行期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	发行费摊销	本年减少	年末余额
私募一期	3,000,000,000.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	2,992,876,066.17	-	169,116,666.67	2,971,698.11	-	2,995,847,764.28
私募二期	3,000,000,000.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	2,988,915,740.52	-	136,875,000.00	4,245,283.01	-	2,993,161,023.53
公募一期	2,500,000,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	2,490,636,301.37	-	96,319,444.44	2,250,000.00	-	2,492,886,301.37
公募二期	500,000,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	498,110,000.00	-	17,743,055.56	450,000.00	-	498,560,000.00
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,498,583,641.03	-	88,208,333.33	1,024,178.08	-	1,499,607,819.11
中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,399,303,881.99	-	78,069,444.44	1,002,566.23	-	1,400,306,448.22
中票三期	<u>100,000,000.00</u>	2015年12月15日	5年	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,007,454.82</u>	-	<u>5,576,388.89</u>	<u>74,945.19</u>	-	<u>100,082,400.01</u>
合计	<u>12,000,000,000.00</u>			<u>11,963,550,000.00</u>	<u>11,968,433,085.90</u>	-	<u>591,908,333.33</u>	<u>12,018,670.62</u>	-	<u>11,980,451,756.52</u>

2016年本集团于上海证券交易所发行票面金额为100元/张私募票据6千万张，100元/张公募票据3千万张。其中，私募一期票面利率为5.56%，私募二期票面利率为4.50%，公募一期票面利率为3.80%，公募二期票面利率为3.50%，票据均为每年付息一次，到期一次还本。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释(续)

30. 应付债券（续）

2016年

	面值	发行日	发行期限	发行金额	年初余额	本年发行	本年计提利息	发行费摊销	本年减少	年末余额
私募一期	3,000,000,000.00	2016年5月26日	3年	2,990,550,000.00	-	2,991,084,905.66	101,933,333.33	1,791,160.51	-	2,992,876,066.17
私募二期	3,000,000,000.00	2016年8月12日	3年	2,986,500,000.00	-	2,987,264,150.96	53,250,000.00	1,651,589.56	-	2,988,915,740.52
公募一期	2,500,000,000.00	2016年3月1日	5年	2,488,750,000.00	-	2,488,750,000.00	80,750,000.00	1,886,301.37	-	2,490,636,301.37
公募二期	500,000,000.00	2016年3月15日	5年	497,750,000.00	-	497,750,000.00	14,194,444.44	360,000.00	-	498,110,000.00
中票一期	1,500,000,000.00	2015年6月5日	5年	1,500,000,000.00	1,549,032,819.11	-	88,450,000.00	300,821.92	(50,750,000.00)	1,498,583,641.03
中票二期	1,400,000,000.00	2015年8月26日	5年	1,400,000,000.00	1,426,400,892.65	-	78,283,333.33	280,767.12	(27,377,777.78)	1,399,303,881.99
中票三期	<u>100,000,000.00</u>	2015年12月15日	5年	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,250,454.91</u>	-	<u>5,591,666.68</u>	<u>16,722.13</u>	<u>(259,722.22)</u>	<u>100,007,454.82</u>
合计	<u>12,000,000,000.00</u>			<u>11,963,550,000.00</u>	<u>3,075,684,166.67</u>	<u>8,964,849,056.62</u>	<u>422,452,777.78</u>	<u>6,287,362.61</u>	<u>(78,387,500.00)</u>	<u>11,968,433,085.90</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

31. 长期应付款

	2017年12月31日	2016年12月31日
深圳泰禾房地产开发有限公司	657,000,000.00	657,000,000.00
福州泰禾丽创置业有限公司	<u>47,753,300.00</u>	<u>-</u>
合计	<u>704,753,300.00</u>	<u>657,000,000.00</u>

本集团于2017年12月31日长期应付款为自深圳泰禾房地产开发有限公司取得的借款人民币657,000,000.00元，利率7.83%，到期日2020年9月30日。福州泰禾丽创置业有限公司取得的借款人民币47,753,300.00元，利率10%，到期日2020年12月27日。

32. 专项应付款

2017年12月31日

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

2016年12月31日

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

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

33. 递延收益

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
出租人防车 位使用权	22,572,001.16	84,677,766.79	(6,673,055.56)	100,576,712.39
信达泉天下	<u>207,670,980.00</u>	-	-	<u>207,670,980.00</u>
合计	<u>230,242,981.16</u>	<u>84,677,766.79</u>	<u>(6,673,055.56)</u>	<u>308,247,692.39</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
出租人防车 位使用权	13,701,199.51	9,413,857.20	(543,055.55)	22,572,001.16
信达泉天下	<u>207,670,980.00</u>	-	-	<u>207,670,980.00</u>
合计	<u>221,372,179.51</u>	<u>9,413,857.20</u>	<u>(543,055.55)</u>	<u>230,242,981.16</u>

本集团于2017年12月31日，涉及政府补助的递延收益为信达地产之子公司阜新信达房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(2016年12月31日：人民币207,670,980.00元)。

34. 其他非流动负债

	2017年12月31日	2016年12月31日
合并结构化主体 其他所有者权益	-	<u>99,139.22</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

35. 营业收入及成本

	2017 年		2016 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,468,362,847.12	15,524,937,055.95	16,215,999,764.66	12,427,208,069.19
其他业务	<u>613,892,367.21</u>	<u>158,888,371.45</u>	<u>488,784,022.97</u>	<u>69,380,723.58</u>
合计	<u>21,082,255,214.33</u>	<u>15,683,825,427.40</u>	<u>16,704,783,787.63</u>	<u>12,496,588,792.77</u>

主营业务(分产品)列示如下:

	2017 年		2016 年	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	20,138,533,242.87	15,198,500,532.24	15,913,807,770.74	12,140,533,395.21
物业管理	213,136,139.01	267,097,378.30	187,387,609.22	208,258,619.36
租赁及其他	<u>116,693,465.24</u>	<u>59,339,145.41</u>	<u>114,804,384.70</u>	<u>78,416,054.62</u>
合计	<u>20,468,362,847.12</u>	<u>15,524,937,055.95</u>	<u>16,215,999,764.66</u>	<u>12,427,208,069.19</u>

36. 税金及附加

	2017 年	2016 年
营业税	198,466,627.05	587,327,311.76
土地增值税	754,609,178.67	562,109,868.56
城市维护建设税	76,132,875.83	65,641,867.19
教育费附加	45,301,035.92	33,725,717.02
其他	<u>91,102,478.99</u>	<u>61,450,333.22</u>
合计	<u>1,165,612,196.46</u>	<u>1,310,255,097.75</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

37. 销售费用

	2017 年	2016 年
策划费	151,674,277.68	110,760,288.03
广告宣传费	99,984,269.83	113,670,142.33
中介费	91,710,232.63	87,640,811.01
办公费	46,073,391.77	33,485,596.75
人工费	12,473,443.71	15,634,623.05
展览费	6,377,528.96	3,294,424.73
其他费用	<u>33,993,865.69</u>	<u>24,489,925.65</u>
合计	<u>442,287,010.27</u>	<u>388,975,811.55</u>

38. 管理费用

	2017 年	2016 年
人工费	427,957,580.70	295,679,396.23
办公费	49,193,650.14	39,852,144.46
摊提费	19,925,507.94	17,905,805.07
业务招待费	19,697,676.82	16,924,388.07
公务交通费	12,404,791.58	15,064,497.10
咨询费	68,927,395.44	14,045,433.92
差旅费	13,910,661.06	13,543,223.11
税金	-	23,287,866.59
审计费	7,283,482.37	4,274,231.37
董事会费	1,643,826.37	1,995,036.27
管理层奖励	69,919,600.00	-
其他	<u>35,061,697.45</u>	<u>44,836,613.19</u>
合计	<u>725,925,869.87</u>	<u>487,408,635.38</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

39. 财务费用

	2017 年	2016 年
利息总支出	2,667,665,429.18	3,156,222,239.51
减：资本化利息	1,602,066,105.30	2,266,360,872.24
利息收入	96,440,732.28	99,823,166.56
手续费及其他	<u>4,096,335.98</u>	<u>12,627,691.80</u>
合计	<u>973,254,927.58</u>	<u>802,665,892.51</u>

借款费用资本化金额已计入存货，本年资本化率为3.5%-13.33%。

40. 资产减值损失

	2017 年	2016 年
可供出售金融资产减值损失	-	30,000,000.00
坏账损失	7,962,786.24	9,019,150.68
存货跌价损失	665,106,021.63	155,514,961.57
投资性房地产减值损失	<u>10,789,375.88</u>	<u>-</u>
合计	<u>683,858,183.75</u>	<u>194,534,112.25</u>

41. 公允价值变动损益

	2017 年	2016 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>2,794,600.00</u>	<u>-</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

42. 投资收益

	2017 年	2016 年
权益法核算的长期股权投资损失	(174,250,516.46)	(45,536,296.88)
处置长期股权投资产生的投资收益	389,943,813.17	485,397,648.07
国债逆回购业务产生的投资收益	13,417,901.93	3,507,896.06
处置可供出售金融资产取得的投资收益	80,000.00	278,125,845.27
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	285,514,786.59	168,009,913.99
其他	<u>122,998,915.76</u>	<u>51,732,304.68</u>
合计	<u>637,704,900.99</u>	<u>941,237,311.19</u>

43. 资产处置收益

	2017 年	2016 年
资产处置收益	634,890.39	220,830.92
资产处置损失	<u>(26,365.96)</u>	<u>(15,712.99)</u>
合计	<u>608,524.43</u>	<u>205,117.93</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

44. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

补助项目	2017年	2016年	与资产/收益相关
绿色建筑奖励款	2,175,000.51	-	与收益相关
商品展示中心运营补助	1,500,000.00	-	与收益相关
稳增促调补助资金	1,022,502.93	-	与收益相关
节能补助	212,800.00	-	与收益相关
税收补助	8,000.00	-	与收益相关
可再生能源建筑应用示范城市项目补助	<u>397,600.00</u>	-	与收益相关
合计	<u>5,315,903.44</u>	-	

45. 营业外收入

	2017年	2016年	计入2017年非经常性损益
政府补助	712,598.98	9,592,734.86	712,598.98
罚款净收入	1,882,537.58	1,786,061.67	1,882,537.58
无法支付的款项	4,818,262.08	9,333,603.52	4,818,262.08
违约金	10,293,624.01	9,061,838.33	10,293,624.01
其他	<u>1,370,135.76</u>	<u>4,149,284.72</u>	<u>1,370,135.76</u>
合计	<u>19,077,158.41</u>	<u>33,923,523.10</u>	<u>19,077,158.41</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度

人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

46. 营业外支出

	2017年	2016年	计入2017年度非 经常性损益
赔偿金违约金	11,024,853.06	16,050,011.49	11,024,853.06
非流动资产毁损报废损失	107,390.43	7,674.33	107,390.43
公益性捐赠支出	-	3,000.00	-
其他	<u>1,247,549.75</u>	<u>3,570,425.39</u>	<u>1,247,549.75</u>
合计	<u>12,379,793.24</u>	<u>19,631,111.21</u>	<u>12,379,793.24</u>

47 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2017年	2016年
房产销售成本	14,807,713,215.14	12,205,020,085.01
人工费	555,505,344.01	356,047,638.08
物业管理成本	251,197,377.93	196,518,619.01
策划宣传费	226,459,308.41	201,121,626.98
中介咨询费	140,257,480.19	70,494,079.78
办公费	121,772,772.14	100,683,146.86
租赁成本	45,987,633.61	44,128,165.96
摊提费	34,786,904.08	32,779,567.07
其他	<u>246,647,469.61</u>	<u>162,199,386.23</u>
合计	<u>16,430,327,505.12</u>	<u>13,368,992,314.98</u>

48 所得税费用

	2017年	2016年
当期所得税费用	1,187,522,523.24	1,006,829,802.79
递延所得税费用	<u>(384,380,502.99)</u>	<u>(377,195,105.17)</u>
合计	<u>803,142,020.25</u>	<u>629,634,697.62</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

48 所得税费用(续)

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2017 年	2016 年
税前利润	2,060,612,893.03	1,980,090,286.43
按 25%的税率计算的所得税 费用(注)	515,153,223.26	495,022,571.61
不可抵扣费用的纳税影响	6,504,420.69	22,888,454.01
免税收入的纳税影响	-	(1,901,025.07)
按权益法核算的长期股权投资 的投资收益	43,657,367.04	11,279,162.39
未确认可抵扣暂时性差异及可 抵扣亏损的影响	219,682,739.95	125,413,706.10
利用以前年度未确认可抵扣亏 损的纳税影响	(39,233,757.86)	(47,015,375.65)
其他	<u>57,378,027.17</u>	<u>23,947,204.23</u>
按本集团实际税率计算的所得 税费用	<u>803,142,020.25</u>	<u>629,634,697.62</u>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

六、 备考合并财务报表主要项目注释(续)

49. 所有权或使用权受到限制的资产

	注释	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金	1	1,311,239,319.85	1,877,972,862.77
存货	2	18,735,363,411.78	20,773,729,065.70
长期股权投资	3	7,049,568,371.71	6,945,220,265.18
投资性房地产	4	472,616,018.09	629,281,075.38
固定资产	5	-	222,743,988.41
合计		<u>27,568,787,121.43</u>	<u>30,448,947,257.44</u>

注1：于2017年12月31日，本集团之账面价值为人民币1,311,239,319.85元的货币资金为所有权受限的货币资金，详见附注六、1。

注2：于2017年12月31日，账面价值为人民币18,735,363,411.78元(2016年12月31日：人民币20,773,729,065.70元)的开发成本用于取得银行借款抵押。

注3：于2017年12月31日，账面价值为人民币7,049,568,371.71元(2016年12月31日：人民币6,945,220,265.18元)的长期股权投资用于取得银行借款质押。

注4：于2017年12月31日，账面价值为人民币472,616,018.09元(2016年12月31日：人民币629,281,075.38元)的投资性房地产用于取得银行借款抵押。

注5：于2017年12月31日，账面价值为人民币零元(2016年12月31日：人民币222,743,988.41元)的固定资产用于取得银行借款抵押。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	20 亿元	50.81%	50.81%

本公司的最终控制方为中国信达。

2. 联营/合营企业

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方

其他关联方名称	关联方关系
信达资本管理有限公司	受中国信达控制
信达澳银基金管理有限公司	受中国信达控制
信达财产保险股份有限公司（注）	受中国信达控制
建信-安享渝信集合资金信托计划	受中国信达控制
海南建信	受中国信达控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受中国信达控制
信达证券股份有限公司	受中国信达控制
宁波佳源投资合伙企业（有限合伙）	受中国信达控制
宁波达泰投资合伙企业（有限合伙）	受中国信达控制
南洋商业银行(中国)有限公司	受中国信达控制
幸福人寿保险股份有限公司	受中国信达控制
宁波信达德商投资合伙企业（有限合伙）	受中国信达控制
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业（有限合伙）	受中国信达控制
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	受中国信达控制
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	受中国信达控制
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
自然人	关联自然人
淮矿集团	淮矿地产股东
淮南矿业集团财务有限公司	受信达地产 5%股东控制
上海东方蓝海置业有限公司	受信达地产 5%股东控制
淮沪煤电有限公司	受信达地产 5%股东控制
淮矿电力燃料有限责任公司	受信达地产 5%股东控制
淮南矿业集团合肥建筑分公司	受信达地产 5%股东控制
矿业集团住房公积金中心	受信达地产 5%股东控制
淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司	受信达地产 5%股东控制
合肥新都会投资管理有限公司	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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方(续)

其他关联方名称	关联方关系
安徽东方蓝海物业服务有限公司	重要子公司的少数股东的子公司
张友军	重要子公司的总经理

注：中国信达与深圳市投资控股有限公司于 2016 年 12 月 23 日签订股权转让协议，以人民币 4,220,000,000.00 元出售其所持有信达财产保险股份有限公司的 41% 股权，处置日为 2017 年 4 月 13 日。故自 2017 年 4 月 13 日起，中国信达不再将信达财产保险股份有限公司纳入合并范围。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

关联方	交易内容	2017年	2016年
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理策划费	51,261,661.38	31,003,480.13
信达证券股份有限公司	债券发行费	4,226,415.09	3,291,119.41
幸福人寿保险股份有限公司	摊销 购买保险	3,117,747.43	3,733,569.48
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	1,972,742.84	1,609,475.36
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	普通合伙人 管理费	1,698,113.21	12,500,000.00
信达财产保险股份有限公司	购买保险	183,774.85	927,228.66
信达资本管理有限公司	普通合伙人 管理费	-	13,000,000.00
杭州滨江房产集团股份有限公司	服务费	69,400,142.40	-
中国信达	代理费	167,676.58	-
安徽东方蓝海物业服务有限责任公司	物业服务费	3,536,436.45	-
北京未来创客科技有限责任公司	商业运营管理 服务费	<u>6,273,426.96</u>	<u>-</u>
		<u>141,838,137.19</u>	<u>66,064,873.04</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(1) 关联方商品和劳务交易(续)

向关联方销售商品和提供劳务

关联方	交易内容	2017年	2016年
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	品牌使用费及物业服务费	18,481,588.64	-
中国信达	监管费及代建费	11,286,084.69	283,018.87
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	监管费	2,422,579.98	2,879,380.05
信达投资	监管费	2,264,150.94	2,264,151.96
宁波梅山保税港区金楠投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,750,000.00	-
宁波梅山保税港区信达邦泰投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,158,096.43	-
宁波信达德商投资合伙企业(有限合伙)	监管费	871,331.24	1,519,916.15
宁波佳源投资合伙企业(有限合伙)	监管费	377,358.49	566,037.75
信达资本管理有限公司	监管费	235,849.06	353,773.59
淮矿集团	销售办公用房及车位	85,485,741.11	-
淮矿集团	营销代理服务费用	859,549.61	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	营销代理服务费用	632,361.27	782,222.83
淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司	物业服务费	357,008.69	-
安徽东方蓝海物业服务有限责任公司	租赁及管理费用	1,432,972.79	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	<u>320,461.97</u>	<u>-</u>
		<u>127,935,134.91</u>	<u>8,648,501.20</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 关联方租赁

作为出租人

承租方名称	租赁资产 种类	2017年 租赁收入	2016年 租赁收入
中国信达	商业地产	14,328,494.04	14,273,749.10
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	4,453,799.40	4,080,089.46
信达财产保险股份有限公司	商业地产	562,370.88	3,710,687.20
安徽东方蓝海物业服务有限公 司	商业地产	<u>801,561.90</u>	<u>-</u>
淮南东华实业(集团)有限责任 公司	商业地产	<u>165,942.86</u>	<u>645,314.97</u>
		<u>20,312,169.08</u>	<u>22,709,840.73</u>

作为承租人

出租方名称	租赁资产 种类	2017年 租赁费	2016年 租赁费
信达投资	商业地产	-	1,235,634.00
海南建信投资管理股份有限 公司	商业地产	<u>60,239.28</u>	<u>149,263.14</u>
		<u>60,239.28</u>	<u>1,384,897.14</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保

2017年，作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有 限公司	信达地产	1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月27日	否
		645,000,000.00	2015年4月30日	2017年4月29日	是
		440,000,000.00	2015年12月28日	2018年12月27日	否
		255,000,000.00	2015年5月18日	2017年5月17日	是
		50,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
		40,000,000.00	2004年9月27日	2018年9月26日	否
准矿集团	淮矿山南新区 有限责任公 司	30,000,000.00	2004年9月27日	2017年9月26日	是
		1,100,000,000.00	2015年7月17日	2020年7月16日	否
准矿集团	淮矿铜陵投资 有限责任公 司	880,000,000.00	2013年2月1日	2023年2月1日	否
准矿集团	淮矿铜陵投资 有限责任公 司	300,000,000.00	2013年2月20日	2023年2月20日	否
准矿集团(注)	淮矿地产	2,000,000,000.00	2014年12月25日	2018年4月18日	否

注：该项担保于担保到期日2018年4月18日履行完毕。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

2017年，作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
信达地产 (注 1)	合肥融创政 新置业有 限公司	930,000,000.00	2016年06月24日	2018年06月23日	否
信达地产	合肥融创政 新置业有 限公司	470,000,000.00	2017年01月10日	2020年01月9日	否
信达地产 (注 2)	宁波融创东 新置业有 限公司	400,000,000.00	2016年9月18日	2019年9月18日	否
浙江信达 地产有 限公司	宁波融创东 新置业有 限公司	400,000,000.00	2017年12月18日	2019年12月25日	否
信达地产	宁波融创东 新置业有 限公司	350,000,000.00	2016年8月19日	2017年12月13日	是
北京信达 房地产 开发有 限公司	北京昌基鸿 业房地产 开发有限 公司	290,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月15日	否
广东信达 地产有 限公司	广州启创置 业有限公 司	162,000,000.00	2017年3月31日	2020年3月31日	否
广东信达 地产有 限公司	广州启创置 业有限公 司	144,000,000.00	2017年3月31日	2019年9月30日	否

注1：于2017年12月31日，担保余额为人民币905,000,000.00元。

注2：于2017年12月31日，担保余额为人民币99,000,000.00元。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

2017年，作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	96,000,000.00	2017年3月31日	2019年3月31日	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	48,000,000.00	2017年3月31日	2018年9月30日	否
淮矿地产(注3)	淮矿集团	500,000,000.00	2016年7月24日	2017年7月23日	是

注3：该项担保原担保到期日为2019年7月23日，经借贷双方与本公司共同协商，该担保于2017年7月23日提前解除。

注：于2017年12月31日，本集团将所持有的合营企业股权，包括宁波融创东新置业有限公司长期股权投资账面价值人民币69,728,242.46元、合肥融创西飞置业有限公司长期股权投资账面价值人民币48,390,472.31元、杭州奥体置业有限公司长期股权投资账面价值人民币417,328,009.92元、及上海泰筑置业有限公司长期股权投资账面价值人民币零元的股权，用于质押以协助该等合营企业取得质押借款，股权质押担保金额以股权账面价值为限。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

2016年，作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资	信达地产	140,000,000.00	2004年9月27日	2019年9月26日	否
		645,000,000.00	2015年4月30日	2017年4月29日	否
		255,000,000.00	2015年5月18日	2017年5月17日	否
		1,000,000,000.00	2015年4月30日	2018年4月29日	否
		440,000,000.00	2015年12月28日	2017年12月28日	否
信达投资	上海信达立人投资管理有限公司	100,000,000.00	2014年05月30日	2016年05月29日	是
		200,000,000.00	2014年07月30日	2016年07月29日	是
		200,000,000.00	2014年06月30日	2016年06月29日	是
		500,000,000.00	2014年12月18日	2016年12月17日	是
中国信达(注)	安徽信达房地产开发有限公司	500,000,000.00	2014年07月30日	2016年07月29日	是
		200,000,000.00	2014年02月25日	2016年02月24日	是
		300,000,000.00	2014年01月22日	2016年7月29日	是
		100,000,000.00	2014年07月30日	2016年12月17日	是
淮矿集团	淮矿山南新区有限责任公司	1,100,000,000.00	2015年7月17日	2020年7月16日	否
淮矿集团	淮矿铜陵投资有限责任公司	880,000,000.00	2013年2月1日	2023年2月1日	否
淮矿集团	淮矿铜陵投资有限责任公司	300,000,000.00	2013年2月20日	2023年2月20日	否
淮矿集团	淮矿地产	2,000,000,000.00	2014年12月25日	2018年4月18日	否

注：中国信达为本集团之子公司安徽信达房地产开发有限公司提供担保收取的服务费金额为人民币7,500,000.00元。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

2016年，作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	合肥融创政新置业有限公司	930,000,000.00	2016年06月24日	2018年06月23日	否
本公司	宁波融创东新置业有限公司	350,000,000.00	2016年08月19日	2019年08月19日	否
本公司	宁波融创东新置业有限公司	400,000,000.00	2016年09月18日	2019年09月18日	否
淮矿地产	淮矿集团	500,000,000.00	2016年7月24日	2017年7月23日 ^注	否

注：该项担保原担保到期日为2019年7月23日，经借贷双方与本公司共同协商，该担保于2017年7月23日提前解除。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借

2017年 关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆入				
中国金谷国际 信托有限责 任公司	285,000,000.00	2015年5月22日	2017年5月21日	-
	200,000,000.00	2015年9月15日	2017年5月21日	-
南洋商业银行 (中国)有限 公司	195,000,000.00	2016年3月31日	2017年12月4日	-
	162,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	108,000,000.00
	70,000,000.00	2017年1月18日	2020年1月17日	52,500,000.00
	9,530,000.00	2016年11月17日	2017年11月17日	-
建信-安享渝信 集合资金信 托计划	960,000,000.00	2014年5月7日	2018年5月6日	960,000,000.00
杭州滨江房产 集团股份有 限公司	336,260,000.00	2017年7月25日	随借随还	297,260,000.00
宁波达泰投资 合伙企业(有 限合伙)	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2019年12月24日	1,500,000,000.00
	1,000,000,000.00	2015年12月25日	2019年10月28日	1,000,000,000.00
	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	500,000,000.00
	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	480,000,000.00
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	600,000,000.00
淮南矿业集团 财务有限公 司	<u>40,000,000.00</u>	2015年11月5日	2018年11月5日	<u>40,000,000.00</u>
	<u>6,337,790,000.00</u>			<u>5,537,760,000.00</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

2017年 关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆出				
合肥融创政 新置业有 限公司	528,359,124.48	2016年5月6日	随借随还	58,092,279.23
芜湖保信房 地产开发 有限公司	597,795,100.00	2017年9月25日	随借随还	597,795,100.00
合肥融创西 飞置业有 限公司	146,850,000.00	2017年10月23日	2017年11月22日	-
芜湖信达丝 绸之路投 资合伙企 业(有限合 伙)	45,000,000.00	2015年12月28日	2017年9月30日	-
	15,000,000.00	2016年11月21日	2017年9月30日	-
	15,000,000.00	2017年6月29日	2017年9月30日	-
	12,500,000.00	2016年3月16日	2017年9月30日	-
	12,500,000.00	2016年8月22日	2017年9月30日	-
广州启创置 业有限公司(注)	140,000,000.00	2015年5月18日	2017年8月1日	-
	90,000,000.00	2016年12月14日	2017年8月1日	-
	78,000,000.00	2016年4月19日	2017年8月1日	-
	72,000,000.00	2017年3月17日	2017年8月1日	-
	66,000,000.00	2016年3月18日	2017年8月1日	-
	66,000,000.00	2016年6月20日	2017年8月1日	-
	60,000,000.00	2016年9月18日	2017年8月1日	-
	18,000,000.00	2017年2月14日	2017年8月1日	-
4,000,000.00	2017年1月22日	2017年8月1日	-	

注：依据协议约定可选择提前还款。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆出（续）				
上海泰瓴置业有限公司	500,000,000.00	2017年12月11日	2019年12月10日	500,000,000.00
	350,000,000.00	2017年12月19日	2019年12月10日	350,000,000.00
	187,000,000.00	2017年6月19日	2019年5月14日	187,000,000.00
	165,000,000.00	2016年6月17日	2018年6月16日	126,526,451.30
	88,000,000.00	2016年12月19日	2018年12月18日	88,000,000.00
	82,500,000.00	2017年1月19日	2017年4月12日	-
	77,000,000.00	2016年11月9日	2018年6月16日	77,000,000.00
	66,000,000.00	2016年12月19日	2017年4月12日	-
	39,198,316.31	2017年4月13日	2017年8月1日	-
	33,000,000.00	2017年5月16日	2019年5月14日	33,000,000.00
33,000,000.00	2016年10月12日	2018年6月16日	33,000,000.00	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	564,000,000.00	2017年7月1日	2018年12月31日	282,000,000.00
	22,000,000.00	2017年7月1日	2017年8月8日	-
	17,500,000.00	2017年7月28日	2018年7月27日	17,500,000.00
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	5,000,000.00
	2,000,000.00	2017年7月1日	2018年6月30日	1,000,000.00
沈阳德利置业有限公司	97,908,594.53	2017年7月1日	2018年6月30日	48,954,297.26
	35,101,000.00	2017年8月10日	2018年8月9日	35,101,000.00
	10,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	10,000,000.00
	5,000,000.00	2017年7月19日	2018年7月18日	5,000,000.00
天津信和立川置业有限公司	45,000,000.00	2017年4月27日	2018年4月26日	45,000,000.00
	2,000,000.00	2017年4月20日	2018年4月19日	2,000,000.00

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆出（续）				
杭州信达奥体置业有限公司	1,044,500,000.00	2017年1月24日	随借随还	709,500,000.00
	315,000,000.00	2016年5月26日	2017年12月28日	-
	265,000,000.00	2017年8月30日	2017年8月31日	-
	265,000,000.00	2017年9月15日	2017年9月18日	-
	215,000,000.00	2017年4月20日	随借随还	215,000,000.00
	175,000,000.00	2017年6月19日	随借随还	175,000,000.00
	99,300,000.00	2016年12月20日	2017年12月28日	-
	35,000,000.00	2017年8月23日	2017年9月26日	-
	5,000,000.00	2016年10月27日	2017年5月3日	-
	500,000.00	2016年8月1日	2017年12月28日	-
	500,000.00	2017年4月24日	随借随还	500,000.00
200,000.00	2016年6月23日	2017年12月28日	-	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00	2017年12月21日	2019年8月10日	235,000,000.00
	235,000,000.00	2017年12月21日	2018年3月31日	235,000,000.00
	120,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月27日	120,000,000.00
	4,835,951.39	2017年12月21日	2018年12月20日	4,835,951.39
海南幸福城投投资有限公司	120,000,000.00	2017年12月12日	随借随还	76,083,905.53
	26,470,000.00	2017年12月1日	随借随还	26,470,000.00
安徽万振房地产开发有限责任公司（注）	8,000,000.00	2017年10月12日	2018年10月11日	8,000,000.00
淮矿集团	<u>1,500,000,000.00</u>	2016年11月29日	2017年11月28日	-
	<u>9,062,518,086.71</u>			<u>4,307,358,984.71</u>

注：本集团已于2018年5月10日提前收回上述关联方贷款

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

2016年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆入				
中国信达	2,257,000,000.00	2014年6月13日	2016年8月25日	-
中国金谷	295,000,000.00	2015年5月22日	2017年5月21日	285,000,000.00
国际信 托有限 责任公 司	200,000,000.00	2015年9月15日	2017年5月21日	200,000,000.00
南洋商业 银行(中 国)有限 公司	200,000,000.00	2016年3月31日	2019年3月30日	195,000,000.00
	180,000,000.00	2016年4月29日	2019年4月29日	162,000,000.00
建信-安享 渝信集 合资金 信托计 划	960,000,000.00	2014年5月7日	2017年5月6日	960,000,000.00
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	1,000,000,000.00
	500,000,000.00	2015年12月25日	2019年9月23日	500,000,000.00
	1,500,000,000.00	2015年12月25日	2017年12月24日	1,500,000,000.00
	480,000,000.00	2015年12月25日	2018年12月29日	480,000,000.00
	1,264,000,000.00	2016年1月4日	2018年11月19日	-
	186,000,000.00	2016年1月5日	2018年11月19日	-
上海东方 蓝海置 业有限 公司	600,000,000.00	2015年9月6日	2023年9月5日	600,000,000.00
淮南矿业 (集团)有 限责任 公司	300,000,000.00	2015年6月11日	2016年6月11日	-

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

2016年

淮南矿业	30,000,000.00	2015年5月14日	2018年5月14日 ^(注)	-
集团财	40,000,000.00	2015年11月5日	2018年11月5日	40,000,000.00
务有限	30,000,000.00	2015年1月23日	2018年1月19日 ^(注)	-
公司	30,000,000.00	2015年6月10日	2018年6月10日 ^(注)	-
	20,000,000.00	2015年8月13日	2018年8月13日 ^(注)	-
	10,000,000.00	2015年9月7日	2018年9月7日 ^(注)	-
	<u>20,000,000.00</u>	2015年11月23日	2018年11月23日 ^(注)	<u>-</u>
	<u>10,102,000,000.00</u>			<u>5,922,000,000.00</u>

注：本集团已于2016年提前偿还上述关联方借款。

2016年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆出				
合肥融创政新 置业有限公司	528,359,124.48	2016年5月6日	随借随还	528,359,124.48
芜湖信达丝绸 之路投资合伙 企业(有限合 伙)	45,000,000.00 12,500,000.00 12,500,000.00 15,000,000.00	2015年12月28日 2016年3月16日 2016年8月22日 2016年11月21日	2018年12月28日 2018年12月28日 2018年12月28日 2018年12月28日	45,000,000.00 12,500,000.00 12,500,000.00 15,000,000.00
宁波融创东新 置业有限公司	1,791,886,136.00	2016年2月4日	2016年12月27日	-
广州启创置业 有限公司	140,000,000.00 66,000,000.00 78,000,000.00 66,000,000.00 60,000,000.00 90,000,000.00	2015年5月18日 2016年3月18日 2016年4月19日 2016年6月20日 2016年9月18日 2016年12月14日	2020年5月17日 2020年5月17日 2020年5月17日 2020年5月17日 2020年5月17日 2020年5月17日	140,000,000.00 66,000,000.00 78,000,000.00 66,000,000.00 60,000,000.00 90,000,000.00
上海泰瓴置业 有限公司	165,000,000.00 33,000,000.00 77,000,000.00 88,000,000.00	2016年6月17日 2016年10月12日 2016年11月9日 2016年12月19日	2018年6月16日 2018年9月11日 2018年11月8日 2018年12月18日	165,000,000.00 33,000,000.00 77,000,000.00 88,000,000.00

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

2016年

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额
资金拆出(续)				
上海泰瓴置业 有限公司(续)	220,000,000.00 71,500,000.00	2016年7月18日 2016年9月27日	2016年7月19日 2016年9月27日	- -
杭州滨江房产 集团股份有限 公司	402,000,000.00	2016年2月19日	2016年10月27日	-
淮矿集团	<u>1,500,000,000.00</u>	2016年11月29日	2017年11月28日	-
	<u>5,461,745,260.48</u>			<u>1,476,359,124.48</u>

关联方	关联交易 内容	关联交易定 价方式及决 策程序	2017年	2016年
资金拆入利息:				
中国信达	拆借利息	协议定价	-	154,529,266.63
建信-安享渝信集合资金 信托计划	拆借利息	协议定价	63,266,667.19	71,906,666.67
宁波达泰投资合伙企业 (有限合伙)	拆借利息	协议定价	260,630,660.38	367,211,455.55
中国金谷国际信托有限 责任公司	拆借利息	协议定价	6,965,552.44	39,718,360.58
南洋商业银行(中国)有 限公司	拆借利息	协议定价	19,571,295.32	11,528,579.99
杭州滨江房产集团股份 有限公司	拆借利息	协议定价	23,887,735.85	-
淮矿集团	拆借利息	协议定价	-	7,497,749.99
淮南矿业集团财务有限 公司	拆借利息	协议定价	7,509,380.24	26,628,529.99
上海东方蓝海置业有限 公司	拆借利息	协议定价	<u>53,533,333.34</u>	<u>53,680,000.00</u>
			<u>435,364,624.76</u>	<u>732,700,609.40</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(4) 关联方资金拆借(续)

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017年	2016年
资金拆出利息：				
杭州信达奥体置业有限公司	拆出利息	协议定价	136,158,595.39	-
上海泰筑置业有限公司	拆出利息	协议定价	55,425,802.36	24,475,679.23
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	25,460,377.36	46,210,691.82
芜湖保信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	24,849,372.06	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	拆出利息	协议定价	17,475,497.96	-
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	拆出利息	协议定价	9,694,602.72	6,210,006.83
沈阳德利置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,398,665.25	-
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,395,674.64	42,639,303.96
天津信和立川置业有限公司	拆出利息	协议定价	3,070,492.66	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	1,371,739.10	-
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	664,156.96	-
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	227,050.58	-
宁波融创东新置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	52,063,360.85
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	-	6,556,142.68
淮矿集团	拆出利息	协议定价	<u>18,535,377.35</u>	<u>2,222,877.36</u>
			<u>301,727,404.39</u>	<u>180,378,062.73</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

4. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关键管理人员报酬

	2017年	2016年
总额	<u>15,118,128.04</u>	<u>12,810,589.00</u>

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

(6) 其他关联方交易

关联方	关联交易内容	2017年发生额	2016年发生额
信达证券股份有限公司	理财收益	68,637.23	192,427.11
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	代垫拆迁款利息	7,392,423.35	7,918,537.68
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款利息收入	36,120,136.48	6,652,292.33
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	623,721.84	-
南洋商业银行(中国)有限公司	理财收益	35,789,899.68	32,989,099.10
淮南矿业集团财务有限公司	利息收入	10,271,914.52	12,520,268.82
淮南矿业集团财务有限公司	手续费支出	75,068.09	217,450.33
淮南东华实业(集团)有限责任公司	代垫费用	8,788,589.03	7,133,982.42
浙江新永信投资发展有限公司	代垫费用	-	21,762.15
淮南东华实业(集团)有限责任公司	代垫工资	2,640,265.15	851,455.75
淮南东华实业(集团)有限责任公司	代收费用	8,777,686.08	13,466,338.67
张友军奖励	奖励支出	69,919,600.00	-
淮矿集团	转让土地使用权	-	47,718,374.36
		<u>180,467,941.45</u>	<u>129,681,988.72</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应收款项余额

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款				
阜新矿业(集团)有限责任公司	-	-	58,433,142.86	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	334,457.05	-
信达证券股份有限公司	-	-	<u>1,000,000.00</u>	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,767,599.91</u>	<u>-</u>
应收账款				
中国信达	4,983,583.10	-	-	-
信达投资	2,400,000.00	-	-	-
幸福人寿保险股份有限公司	144,205.89	-	-	-
安徽万振房地产开发有限责任公司	1,453,690.48	111,853.91	783,387.53	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	356,470.85	-	715,192.23	-
淮南矿业集团财务有限公司	-	-	<u>1,359,827.00</u>	-
	<u>9,337,950.32</u>	<u>111,853.91</u>	<u>2,858,406.76</u>	<u>-</u>

信达地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注（续）
 2016年度及2017年度
 人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应收款项余额(续)

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息				
上海泰瓴置业有限公司	60,407,470.00	-	11,268,888.89	-
芜湖保信房地产开发有限公司	26,340,334.38	-	-	-
天津信和立川置业有限公司	3,267,222.22	-	-	-
海南幸福城投资有限公司	1,586,045.27	-	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	838,487.88	-	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	240,673.61	-	-	-
信达澳银基金管理有限公司	108,172.60	-	-	-
沈阳德利置业有限公司	11,111.11	-	-	-
淮矿集团	-	-	2,356,250.00	-
	<u>92,799,517.07</u>	<u>-</u>	<u>13,625,138.89</u>	<u>-</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应收款项余额(续)

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	102,192,923.54	-	179,510,766.93	-
芜湖万科万东房地产有限公司	305,382,571.25	-	115,851,855.90	-
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	35,000,000.00		-	
安徽信融房地产营销顾问有限公司	438,945.93	-	364,749.65	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	9,196,781.94	-		
海南幸福城投资有限公司	180,004.20	-	-	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	125,015.44	-	-	-
杭州信达奥体置业有限公司	-	-	420,000,000.00	-
上海泰筑置业有限公司	-	-	66,000,000.00	-
上海万茸置业有限公司	-	-	691,965.06	-
安徽万振房地产开发有限责任公司（注）	8,000,000.00	-	-	-
浙江新永信投资发展有限公司（注）	21,762.15	-	21,762.15	-
矿业集团住房公积金中心	-	-	18,800.00	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司（注）	14,000.00	11,200.00	14,000.00	11,200.00
淮矿集团	-	-	<u>47,718,374.36</u>	-
	<u>460,552,004.45</u>	<u>11,200.00</u>	<u>830,192,274.05</u>	<u>11,200.00</u>

注：本集团已分别于2018年5月10日、2018年3月20日、2018年3月23日收回于2017年12月31日应收安徽万振房地产开发有限责任公司款项人民币8,000,000.00元、应收淮南东华实业(集团)有限责任公司款项人民币14,000.00元、应收浙江新永信投资发展有限公司款项人民币21,762.15元。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应收款项余额(续)

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产				
杭州信达奥体置业有限公司	1,100,000,000.00	-	-	-
芜湖保信房地产开发有限公司	597,795,100.00	-	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	359,835,951.39	-	-	-
上海泰瓴置业有限公司	357,526,451.30	-	363,000,000.00	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	305,500,000.00	-	-	-
海南幸福城投资有限公司	102,553,905.53	-	-	-
沈阳德利置业有限公司	99,055,297.26	-	-	-
合肥融创政新置业有限公司	58,092,279.23	-	528,359,124.48	-
天津信和立川置业有限公司	47,000,000.00	-	-	-
广州启创置业有限公司	-	-	500,000,000.00	-
信达证券股份有限公司	-	-	3,920,000.00	-
淮矿集团	-	-	1,500,000,000.00	-
	<u>3,027,358,984.71</u>	<u>-</u>	<u>2,895,279,124.48</u>	<u>-</u>
可供出售金融资产				
信达澳银基金管理有限公司	300,000,000.00	-	400,000,000.00	-
南洋商业银行(中国)有限公司	-	-	486,000,000.00	-
	<u>300,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>886,000,000.00</u>	<u>-</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应收款项余额(续)

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产				
上海泰筑置业有限公司	1,037,000,000.00	-	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	235,000,000.00	-	-	-
芜湖信达丝绸之路投资合伙企业(有限合伙)	-	-	85,000,000.00	-
	<u>1,272,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>85,000,000.00</u>	<u>-</u>

6. 关联方应付款项余额

	2017年12月31日	2016年12月31日
预收账款		
中国信达重庆分公司	52,310,530.20	57,523,648.00
幸福人寿保险股份有限公司	450,770.00	-
自然人 9	<u>150,000.00</u>	<u>150,000.00</u>
	<u>52,911,300.20</u>	<u>57,673,648.00</u>
应付账款		
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	875,500.00
幸福人寿保险股份有限公司	493,517.67	-
杭州滨江房产集团股份有限公司	21,200,000.00	-
淮南矿业集团合肥建筑分公司	2,906,474.57	6,538,796.65
淮南东华实业(集团)有限责任公司	175,538.00	1,061,203.64
北京未来创客科技有限责任公司	2,400,000.00	-
安徽东方蓝海物业服务有限公司	<u>428,391.21</u>	<u>-</u>
	<u>27,603,921.45</u>	<u>8,475,500.29</u>

信达地产股份有限公司

备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应付款项余额(续)

	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应付款		
宁波融创东新置业有限公司	1,355,545,616.55	485,000,000.00
杭州滨江房产集团股份有限公司	297,260,000.00	295,860,000.00
广州启创置业有限公司	219,012,000.00	-
宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	35,160,000.00
合肥融创西飞置业有限公司	71,334,326.39	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	7,403,546.00	5,735,999.00
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
中国信达	1,508,754.26	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	391,666.67	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	360,867.61	-
嘉兴经房置业有限公司	313,609.76	-
海南幸福城投资有限公司	120,000.00	-
上海信达汇融股权投资基金管理有 限公司	35,418.00	50,698.00
宁波万科房地产开发有限公司	-	27,727,777.78
宁波杉杉鸿发置业有限公司	-	43,200,000.00
淮矿集团	-	15,106,398.35
淮南东华实业(集团)有限责任公司	5,649,921.49	8,948,994.81
合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00
	<u>2,065,355,935.09</u>	<u>921,960,076.30</u>
应付利息		
杭州滨江房产集团股份有限公司	47,874,596.59	-
中国信达	41,729,422.03	41,729,422.03
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	8,325,900.00	1,619,722.50
建信-安享渝信集合资金信托计划	9,533,333.15	9,533,333.23
绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	717,903.61
南洋商业银行(中国)有限公司	172,425.00	629,137.50
淮矿集团	-	704,916.67
上海东方蓝海置业有限公司	1,613,333.33	1,613,333.33
淮南矿业集团财务有限公司	120,755.55	575,597.91
	<u>115,070,876.76</u>	<u>57,123,366.78</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应付款项余额(续)

	2017年12月31日	2016年12月31日
应付职工薪酬		
张友军	<u>69,919,600.00</u>	<u>-</u>
应付股利		
淮矿集团	-	460,000,000.00
信达投资	<u>480,000.00</u>	<u>480,000.00</u>
	<u>480,000.00</u>	<u>460,480,000.00</u>
长期借款		
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	3,000,000,000.00	3,480,000,000.00
建信-安享渝信集合资金信托计划	-	960,000,000.00
南洋商业银行（中国）有限公司	160,500,000.00	357,000,000.00
上海东方蓝海置业有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00
淮南矿业集团财务有限公司	-	<u>120,000,000.00</u>
	<u>3,760,500,000.00</u>	<u>5,517,000,000.00</u>
一年内到期的长期借款		
建信-安享渝信集合资金信托计划	960,000,000.00	-
宁波达泰投资合伙企业(有限合伙)	480,000,000.00	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	485,000,000.00
淮南矿业集团财务有限公司	<u>64,000,000.00</u>	<u>830,000,000.00</u>
	<u>1,504,000,000.00</u>	<u>1,315,000,000.00</u>
其他非流动负债		
上海信达汇融股权投资基金管理 有限公司	<u>-</u>	<u>99,139.22</u>

上述各项应收、应付款项除其他应收款、长期应付款与长期借款外均不计提利息，部分有固定还款期。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

7. 存放关联方的货币资金

	2017年12月31日	2016年12月31日
南洋商业银行(中国)有限公司	10,106,047,669.92	1,885,641,461.60
淮南矿业集团财务有限公司	<u>1,606,245,542.58</u>	<u>1,324,853,315.81</u>
	<u>11,712,293,212.50</u>	<u>3,210,494,777.41</u>

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

八、 或有事项

1. 或有事项

青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

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

1996年10月，根据青岛市中级人民法院《民事调解书》([1996]青民初字第32号)，兴源公司共交给青岛信达荣昌“兴源花园”房屋46套。但鉴于兴源公司原因，青岛信达荣昌无法正常使用上述房屋也无法办理产权登记手续。青岛信达荣昌向青岛市中级人民法院申请强制执行。2002年10月23日，青岛市中级人民法院下达了(2002)青执一字第43号《执行通知》。在执行过程中，青岛信达荣昌发现上述房屋中的22套已由兴源公司擅自出售并办理了银行按揭贷款。青岛信达荣昌对剩余的24套房屋进行了产权备案登记，并变更执行请求，要求兴源公司赔偿损失人民币1,894.49万元，并向青岛市中级人民法院提出申请，依法查封了兴源公司相应房产作为执行标的。根据青岛青房评估事务所有限有限公司2007年4月30日出具的《评估报告书》(青房估字07-ZYJ002)，上述房产经法院委托评估，在2007年4月30日估价时点的公开市场价值为人民币3,499.89万元整。青岛市中级人民法院分别于2007年12月11日、2008年5月7日委托拍卖行对上述房产公开拍卖后流拍。

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

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

八、 或有事项(续)

1. 或有事项(续)

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

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

截至2017年12月31日，案件仍处于调解阶段，目前该案件调解未有实质性进展。公司认为胜诉可能性较大。

2. 为其他单位提供债务担保

本公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。本集团认为，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中作出拨备。

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）
2016年度及2017年度
人民币元

九、 资产负债表日后事项

于2018年02月06日，淮矿地产出资人民币100,000,000.00元设立全资子公司淮矿蓝海(杭州)置业有限公司。

根据淮矿集团整体改制方案，淮矿集团通过向中国信达定向减资方式将所持淮矿地产60%的股份置换给中国信达；于2018年2月26日，淮矿集团持有的淮矿地产60%股权已过户至中国信达并已完成工商变更登记，淮矿地产的母公司和实际控制人亦变更为中国信达。

于2018年3月5日，信达地产召开第七十八次股东大会，会议通过关于信达地产发行股份购买资产的议案。本公司拟向中国信达、淮矿集团非公开发行股份，购买中国信达、淮矿集团分别持有的淮矿地产60%及40%股权。信达地产已向中国证监会提交发行股份购买资产暨关联交易申请材料，该交易事项尚需中国证监会的核准。

于2018年3月27日，信达地产召开第十一届董事会第四次（2017年度）会议，通过了2017年度利润分配预案，分配现金股利人民币182,911,253.04元（即每10股派发现金股利人民币1.2元）。2018年4月18日，信达地产召开第八十次（2017年度）股东大会，会议通过公司2017年度利润分配方案。

十、 其他重要事项

1. 企业年金计划

信达地产的企业年金计划按工资总额的5%进行计提缴纳，淮矿地产未实施企业年金计划。

2. 分部报告

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

信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

十、 其他重要事项(续)

3. 租赁

于2017年12月31日，根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2017 年	2016 年
1 年以内	8,166,171.68	7,353,487.96
1 至 2 年	2,535,608.38	3,476,928.44
2 至 3 年	1,116,786.00	12,901.60
3 年以上	<u>1,822,080.00</u>	<u>-</u>
合计	<u>13,640,646.06</u>	<u>10,843,318.00</u>

信达地产股份有限公司

补充资料

2016年度及2017年度

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	2017年
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	501,134.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	190,365,999.28
计入当期损益的政府补助(与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	6,028,502.42
金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,874,600.00
国债逆回购业务取得的投资收益	13,417,901.93
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,092,156.62
其他符合非经常性损益定义的损益项目	141,563,109.55
所得税影响数	(30,381,237.81)
少数股东权益影响数(税后)	<u>3,585,759.54</u>
合计	<u>334,047,925.53</u>

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

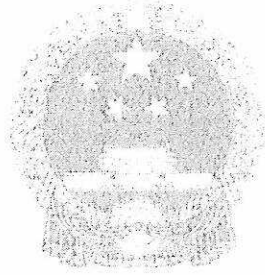
信达地产股份有限公司
备考合并财务报表附注（续）

2016年度及2017年度

人民币元

2. 净资产收益率和每股收益

2017年	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于本公司普通股股东的 当期净利润	7.61	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	5.69	0.35	0.35
2016年	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于本公司普通股股东的 当期净利润	8.42	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	6.86	0.39	0.39



营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码 91110000051421390A

名称 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

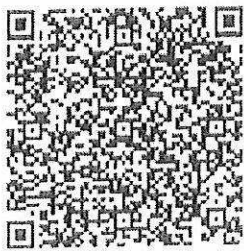
主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

执行事务合伙人 毛鞍宁

成立日期 2012年08月01日

合伙期限 2012年08月01日至 长期

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



在线扫码获取详细信息

本复印件仅供 **信达地产集团财务专用** 使用

登记机关

2018 年 01 月 26 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO.000528

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师业务，并依法凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》经财政部门依法审批，应当向财政部门申请核发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

办公场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

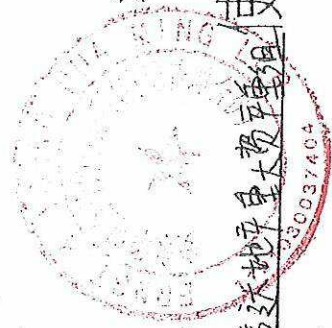
组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000243

注册资本(出资额): 人民币壹亿元整

批准设立文号: 财会函(2012)35号

批准设立日期: 二〇一二年七月二十七日



发证机关:

本复印件仅供

二〇一二年八月二十三日

中华人民共和国财政部制

证书序号: 000197

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 毛鞍宁

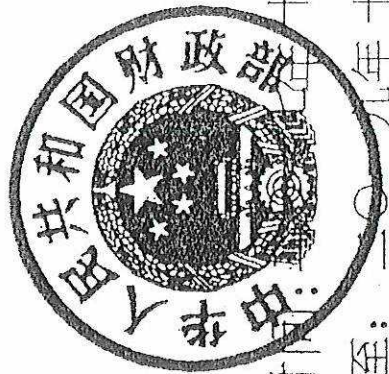


本复印件仅供信达证券平鑫组使用

证书号: 13

发证时间:

证书有效期至: 二〇一九年十月



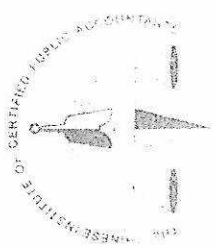


德成投资集团
Audit Report Ref: 010001

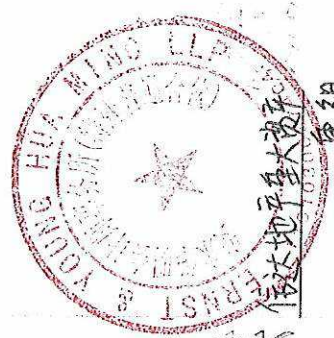
本所于2010年12月31日对德成投资集团2010年度财务报表进行了审计，并于2011年1月10日出具了审计报告。



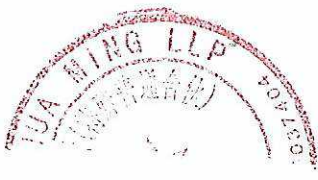
证书编号: 1000001620037
北京注册会计师协会
批准会计师事务所
人民币: 2,000,000.00
发证日期: 2010.12.31



姓名: 钱晓云
性别: 女
出生日期: 1973-03-05
工作单位: 安永华明会计师事务所
身份证号: 1101087303056504



德成投资集团
信义会计师事务所
信义会计师事务所
信义会计师事务所



上海立信会计师事务所有限公司
SHANGHAI LIA NING LLP
100000

安永华明
Ernst & Young
100000

安永华明
Ernst & Young
100000

安永华明
Ernst & Young
100000

立信会计师事务所上海分所
SHANGHAI BRANCH OF LIA NING LLP
100000

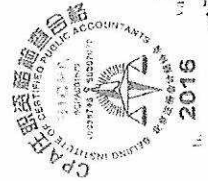
安永华明
Ernst & Young
100000

安永华明 (特殊普通合伙)
Ernst & Young
100000

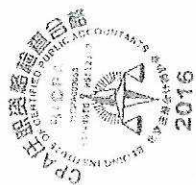
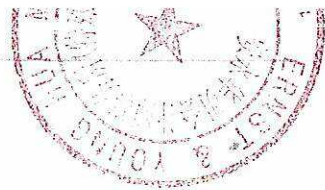
安永华明
Ernst & Young
100000



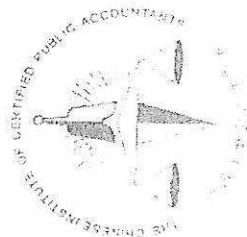
valid for annual...



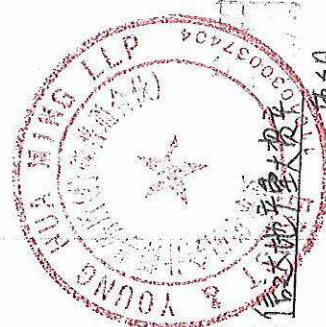
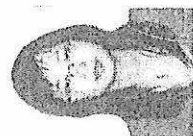
此章自2017年1月1日起
This certificate is valid from
this revision.



证书编号: 1101012004054
 姓名: 罗睿怡
 工作单位: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2014 年 08 月 05 日



姓名: 罗睿怡
 性别: 女
 出生日期: 1985-10-14
 工作单位: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号: 420117198510142724



本复印件, 仅供

项目组



信東中船 2017年4月20日

信東中船 2017年4月20日

信東中船

信東中船

2017年4月20日

2017年4月20日

信東中船

信東中船

信東中船

信東中船

信東中船

2017年4月20日

2017年4月20日