

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2022 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人郭伟、主管会计工作负责人（财务总监）周慧芬及会计机构负责人（财务管理中心总经理）王琦声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司董事会审议通过，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.40元（含税），不进行资本公积金转增股本。截至2022年12月31日，公司总股本为2,851,878,595股，以此计算合计派发现金红利总金额114,075,143.80元（含税）。

公司本次利润分配议案将在提交公司股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	36
第五节	环境与社会责任.....	50
第六节	重要事项.....	53
第七节	股份变动及股东情况.....	69
第八节	优先股相关情况.....	83
第九节	债券相关情况.....	74
第十节	财务报告.....	84

备查文件目录	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
	(二) 载有安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
	(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
信达地产、公司	指	信达地产股份有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
淮矿集团	指	淮南矿业（集团）有限责任公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
崇远集团	指	北京崇远集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层
	签字会计师姓名	钱晓云、罗春艳

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	18,248,095,457.18	22,105,282,753.10	-17.45	25,863,802,943.66
归属于上市公司股东的净利润	550,403,895.48	815,251,105.89	-32.49	1,502,034,587.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	348,445,215.53	104,376,087.89	233.84	1,195,685,965.80
经营活动产生的现金流量净额	1,840,131,585.83	2,711,787,986.70	-32.14	7,361,073,970.19
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	24,215,759,368.00	23,863,671,853.13	1.48	23,086,697,770.18
总资产	88,406,095,713.68	86,921,743,162.63	1.71	94,278,648,054.25

（二）主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益（元/股）	0.19	0.29	-34.48	0.53
稀释每股收益（元/股）	0.19	0.29	-34.48	0.53
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.12	0.04	200.00	0.42
加权平均净资产收益率（%）	2.29	3.47	减少1.18个百分点	6.68
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.45	0.44	增加1.01个百分点	5.32

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、扣除非经常性损益后的基本每股收益、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率变动原因说明：主要原因为上年收到较大金额赔偿金，该笔款项须计入非经常性损益，扣除非经常性损益后归属上市公司股东净利润较上年增加，扣除非经常性损益后的基本每股收益、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率较上年相应增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为房地产项目销售回款较上年同期减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	4,044,153,220.43	3,784,270,828.19	4,061,733,760.08	6,357,937,648.48
归属于上市公司股东的净利润	30,353,102.12	297,479,959.11	120,664,213.60	101,906,620.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,858,006.63	391,851,268.04	-87,048,123.15	39,784,064.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,078,495,450.31	2,422,680,204.38	-2,153,454,820.76	2,649,401,652.52

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022年金额	附注 (如适用)	2021年金额	2020年金额
非流动资产处置损益	1,171,962.14		16,741,531.69	349,308,352.39
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准	11,865,614.62		8,038,433.44	6,269,132.95

定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	261,214,739.08	主要为向合营、联营企业收取的资金占用费	84,890,604.12	109,523,891.51
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	125,968,748.21		5,444,781.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-369,276,344.53	为金融资产公允价值变动损益	-37,077,603.26	-211,178,517.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,188,409.81		565,245,048.34	54,243,087.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	133,458,315.67	主要为持有金融资产投资收益	111,966,117.24	46,677,488.84
减：所得税影响额	-8,529,252.30		43,699,929.58	46,190,013.83
少数股东权益影响额（税后）	162,017.35		673,964.99	2,304,799.75
合计	201,958,679.95		710,875,018.00	306,348,621.74

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

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,917,402,215.76	2,100,713,333.02	-816,688,882.74	-379,173,449.02
其他非流动金融资产	1,002,994,038.93	2,633,148,185.14	1,630,154,146.21	9,897,104.49
合计	3,920,396,254.69	4,733,861,518.16	813,465,263.47	-369,276,344.53

十二、 其他

□适用 √不适用

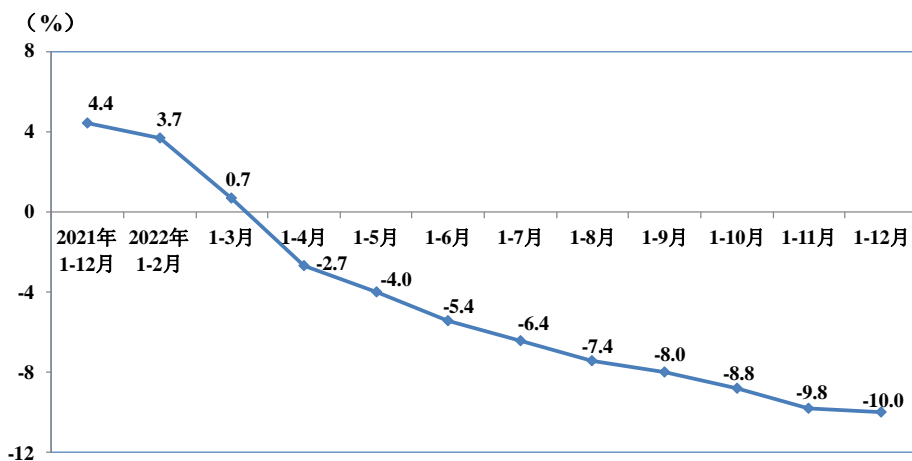
第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

(一) 房地产市场回顾与展望

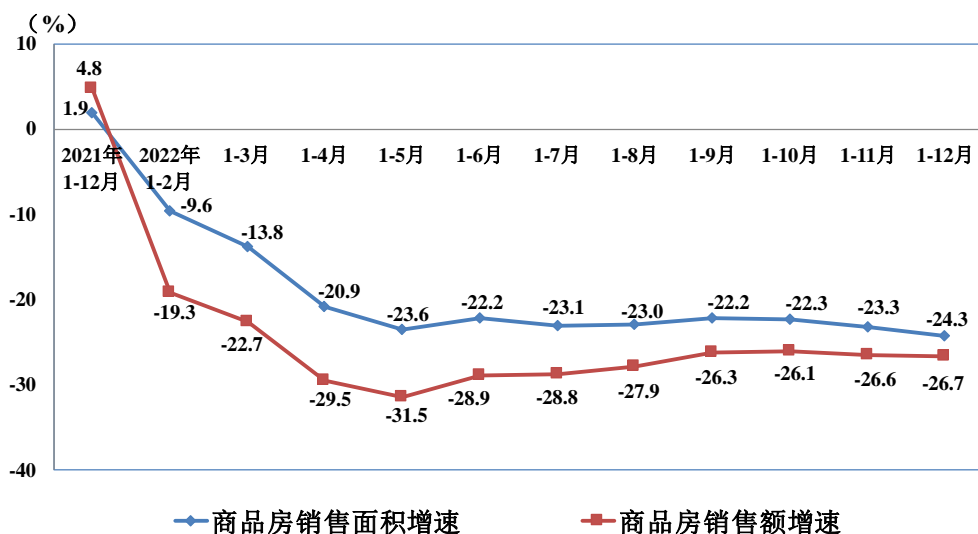
2022年，世界经济增速放缓，国内需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力持续演化，在此复杂形势下，我国加大宏观调控力度，宏观经济保持基本稳定。2022年，我国GDP为121万亿元，同比增长3.0%，增速有所放缓。在此背景下，2022年我国房地产开发投资增速也呈现逐月下滑的态势，全年转为负增长。国家统计局数据显示，2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%；从月度累计数据看，增速逐月下降，如下图1所示。房地产开发企业也减缓了开发投资力度，房地产开发景气下滑。国家统计局数据显示，2022年，房地产开发企业房屋施工面积904,999万平方米，比上年下降7.2%；房屋新开工面积120,587万平方米，下降39.4%；房屋竣工面积86,222万平方米，下降15.0%；2022年12月份，房地产开发景气指数仅为94.35。

图1：全国房地产开发投资增速



2022年，商品房销售面积135,837万平方米，比上年下降24.3%。商品房销售额133,308亿元，下降26.7%。从月度累计数据看，商品房销售规模增幅持续低迷，至年底没有出现明显好转，如下图2所示。2022年，我国商品房销售规模下降的主要原因是前几年市场成交较为活跃，购房需求有所透支，同时2022年部分房企债务违约、部分居民就业收入不稳定等多重因素影响居民购房信心，导致市场成交规模下降。

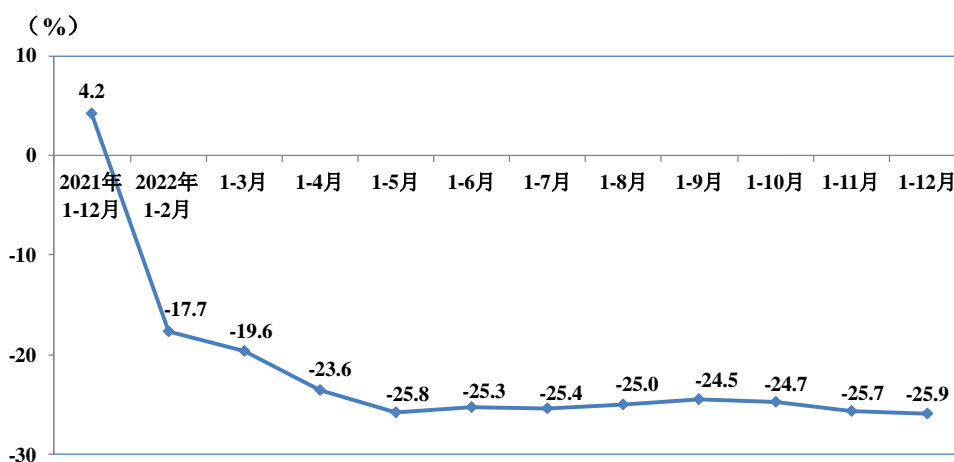
图2：全国商品房销售面积及销售额增速



从全国来看，由于房地产市场具有较强的地域性特征，不同城市市场分化较为明显，总体上一、二线核心城市的主城区市场需求依然保持较高的水平，一些二线城市的远郊区以及三四线边缘城市供应较为充足，客户观望氛围较为浓厚，市场总体处于不温不火的状态。报告期内，公司进入的长三角区域，杭州、宁波、合肥、芜湖等主流城市市场依然保持一定的韧性；北上广深四个一线城市的市场需求依然旺盛，但二手房、出租房对住宅新房市场的分流影响也在扩大，加上二套房首付较高，一线城市住宅新房成交量价受到不同程度的抑制。

2022年，在销售和融资整体出现下滑的情况下，全国房地产开发企业到位资金下降。国家统计局数据显示，2022年，房地产开发企业到位资金148,979亿元，比上年下降25.9%。其中，国内贷款17,388亿元，下降25.4%；利用外资78亿元，下降27.4%；自筹资金52,940亿元，下降19.1%；定金及预收款49,289亿元，下降33.3%；个人按揭贷款23,815亿元，下降26.5%。逐月来看，如下图3所示，下半年房地产开发企业到位资金情况没有明显好转，行业资金状况还需要进一步加以改善。

图3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



回顾2022年房地产市场，商品房市场调整的幅度、影响的范围超出以往的周期波动。在销售下滑、资金趋紧的情况下，房企纷纷降低了土地投资，土地市场降温更加明显。国家统计局数据显示，2022年，房地产开发企业土地购置面积10,052万平方米，同比下降53.4%；土地成交价款9,166亿元，同比下降48.4%。

2022年，我国宏观经济政策重心向稳增长和防风险方向转移，房地产行业政策逐步转向宽松。2022年4月29日，中央政治局会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。7月28日，中央政治局会议进一步提出，要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。11月11日，央行、银保监会共同发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，内容涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度六大方面共十六条具体措施。从全年看，相关部委和地方政府密集出台市场维稳政策，从支持优秀房企融资、鼓励行业并购重组，到降低首付比例、下调房贷利率、提高公积金贷款额度、居民换购住房个人所得税退税、放松户籍政策、加大人才引进力度等，都在努力稳定市场预期，这些政策有利于市场的恢复，但从政策出台到完全发挥政策效应，恢复行业良性循环，还需要一段时间。

展望2023年，我国经济恢复的基础尚不牢固，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，需要大力提振市场信心，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，房地产行业的稳定健康发展对恢复经济活力具有重要意义。中央经济工作会议提出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况；要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。2023年1月17日，全国住房和城乡建设

建设工作会议提出，以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展；大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策；推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房；以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

2023年3月5日，政府工作报告强调，加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。总体来看，在“稳”的政策导向下，2023年房地产行业政策将有利于房地产市场恢复平稳健康发展，房地产市场有望实现软着陆，逐步企稳复苏；有利于推动房地产业向新发展模式平稳过渡，促进房地产行业良性循环，支持我国经济稳步增长。

（二）公司主要经营工作情况

报告期内，面对复杂严峻的市场形势，公司贯彻“专业经营、效率至上、创造价值”的发展理念，重点围绕“打造模式，构建生态；去化库存，加快回款；深化改革，创新机制；稳健经营，精益管理”，狠抓经营管理，强化考核激励，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，扎实开展各项经营管理工作。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是打造模式，构建生态。公司努力打造专业特色的不动产资源整合商，通过项目投资、协同拓展、操盘代建、联合建设、项目监管、专业咨询等方式，拓宽了业务来源，提高了轻资产业务规模，优化了业务结构。公司加强行业资源整合，挖掘合作潜力，进一步构建不动产业务生态圈；公司在物业服务领域与绿城物业开展合作，提升了物业服务水平；在商业运营领域与万达商管达成合作，有利于培育提升商业运营能力。

二是去化库存，加快回款。公司加强市场监测与形势研判，抓住各地稳定市场的政策利好因素，加大销售力度，加快销售回款，努力提高资金周转效率。加强对现房、商业、办公、车位等存量产品的销售督导，切实推进存量去化与资产盘活。开展“现房节”活动，采取灵活的促销、营销、渠道等营销策略，提高拓客能力，加强销售考核激励，公司营销体系更加健全。

三是深化改革，创新机制。深化“放管服”改革，组织开展项目复盘、业务培训、案例宣贯等系列知识共享活动，积极服务和赋能业务一线。推进“大运营”体系建设，实施“计划管理、货值管理、现金流监控、利润监控”的两管两控，建立储、建、供、销、存、融、回等运营及财务指标的数字化管理体系，努力提高项目运营效率。完善考核评价体系，强化激励约束机制，激发企业内生动力。加大员工调配力度，畅通人才交流通道，做到人尽其才，才尽其用。

四是稳健经营，精益管理。坚持稳中求进的工作总基调，继续保持稳健的财务状况，量入为出，开源节流，同时优化资源配置，精准投资、有效投放。勤俭办企，精耕细作，努力提高集约化经营和精细化管理水平。组织开展制度评估，完善公司制度体系建设，通过精简制度，优化权限，进一步赋能业务发展，提高工作效率。加强产品研发和设计管理，推进微改善、微创新，推进产品线迭代升级。加强成本与工程管理，产品品质、工程质量稳步提升。

二、报告期内公司所处行业情况

我国房地产行业的规模大、链条长，关系国计民生，对于经济金融稳定具有重要的系统性影响，是国民经济的支柱产业，保持房地产行业长期健康发展始终是宏观调控的重要方向。在我国推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化，以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局的城镇化进程中，房地产行业还有广阔的发展空间。我国房地产行业具有周期性、政策性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特征。宏观经济环境对房地产行业具有深远影响，居民就业状况和收入预期影响购房的能力和信心。调控政策对房地产行业的影响是全方位的，其中土地政策、融资政策、税收政策、房屋预售制度、人口户籍政策对于行业的影响最为明显。各区域城市由于经济活力、产业布局、人口流动、交通网络、气候环境、医疗教育资源等因素千差万别，导致各地市场差异很大、分化明显，即使同在一个城市，不同区位板块的市场表现也往往大相径庭。同时，房企自身的投融资能力、组织管控能力和资源整合能力深刻影响企业发展水平。房地产行业的多种特征使得房企在定位、模式、规模、布局、产品、管理等方面各具特色，房企总体呈现差异化、特色化发展的趋势。行业专业分工不断细化，投资商、开

发商、运营商、服务商等细分领域的专业门槛持续提高，要求房企不断增强自身专业能力和外部资源整合能力。

我国房地产市场已经告别全面短缺时代，总体上已经从卖方市场转变为买方市场，加上近年来现房销售的比重有所提高，房企在产品和服务方面的竞争趋于白热化。国家统计局数据显示，2022年末，我国商品房待售面积56,366万平方米，比上年增长10.5%。其中，住宅待售面积增长18.4%。2022年，全国房地产市场整体呈现调整下行的态势，房价上涨也受到了有效的抑制，一些城市房价出现了下跌。2022年，商品房销售面积135,837万平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额133,308亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。房地产价格稳中有降，国家统计局数据显示，2022年12月，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比下降城市有53个，比上月增加2个；新建商品住宅销售价格环比下降城市有55个，比上月增加4个。

市场变化进一步加剧了销售竞争的压力，房企优胜劣汰加剧。中指研究院发布的2022年中国房地产销售额百亿企业排行榜显示，2022年，TOP100房企销售总额为75,968.5亿元，同比下降41.3%。2022年，各阵营房企销售额增速均有所下滑。其中，TOP10房企销售额均值为3,107.7亿元，较上年下降33.1%；TOP11-30房企销售额均值为1,035亿元，较上年下降45.5%；TOP31-50房企及TOP51-100房企销售额均值分别为519.4亿元和276.1亿元，同比分别下降50.2%和42.6%。行业将告别高负债、高杠杆、高周转“三高”模式，追求高质量发展、高产品能力、高运营效率已经成为共识。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司以房地产开发为核心，以物业服务、商业运营、房地产专业服务为支持，坚持房地产开发与资本运营协调发展和良性互动的发展模式；持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司重点关注经济强市和人口导入城市，围绕长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝城市群，进入了北京、天津、上海、广东、浙江、江苏、安徽、湖北、山东、海南、重庆、成都等地近三十个城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。公司开发产品以住宅为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“专业特色的不动产资源整合商”的企业愿景，践行“专业创造、共赢未来”的企业使命，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，并努力提高物业服务水平和商业运营能力。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将发挥在房地产开发方面的专业能力，打造专业化、差异化、特色化发展模式，努力成为专业特色的不动产资源整合商，逐步提高市场影响力。公司持续创新业务模式和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司重点在定位差异化、模式轻型化、团队专业化、运营数智化、机制市场化五个方面不断培育和提升公司的核心竞争力。

（一）定位差异化

公司作为中国信达房地产开发业务运作平台，除从公开市场获取项目外，可以加强集团协同，发挥公司的专业作用，通过协同拓展、行业并购、项目投资、联合建设、操盘代建、项目监管等多种方式获取项目，建立地产开发、协同并购、管理服务三大体系成熟互补的业务发展格局。随着房地产市场进入规模降速的新周期，需要纾困救助和修复价值的不动产资源将增多，公司业务的领域还将继续延伸。报告期内，公司加强房地产形势研判与业务研讨，积极参与“保交楼、保民生、保稳定”工作，根据不同的业务场景梳理业务模式和解决方案，加强内部培训，同时健全业务审核体系，努力提高业务决策效率，集团协同效应进一步显现。

（二）模式轻型化

我国房地产业将向新发展模式平稳过渡，在此形势下，公司将逐步提高轻资产业务规模。相对于传统“购地、开发、销售”的重资产业务模式，公司将采取多种灵活方式介入房地产项目，

形成“轻重并举”的业务组合。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与管理服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。未来房地产行业并购重组、特殊机遇投资、纾困代建、城市更新等机会将不断增多。

（三）团队专业化

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的经营层。多数所属公司深耕多年，积累了丰富的专业管理经验，员工忠诚度较高，企业凝聚力较强。房地产专业开发能力得到市场检验，公司品牌在部分区域市场有一定的影响力。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司组织产品调研会，研讨产品线、产品特点、产品标准化的发展，持续完善公司产品体系；组织“匠心论道”知识分享活动，聚焦设计、工程、成本、采购等专业领域进行专题分享，有利于产品开发经验的积累和推广。报告期内，公司提供物业服务的多个项目赢得政府部门、社区、业主等各方认可与赞扬，进一步提高了公司的品牌美誉度；公司杭州信达中心（臻奥院）荣获“广厦奖”，合肥公园里、天御和芜湖翡丽世家三个项目获得“黄山杯”。

（四）运营数智化

公司持续加强信息化建设，通过科技赋能，进一步提高运营数智化水平，努力提升公司业务质效。公司建立了以计划与货值为核心的数字化大运营体系，通过开发实施和集成对接，联动其他各业务系统，完成储、建、供、销、存、融、回等运营指标及财务指标的数字化管理，实现了计划管理与执行的线上化、报表分析、计划监控等核心功能，以及全期货值结构的统计、整合和分析，为公司信息化赋能业务迈出坚实的一步。报告期内，公司梳理公司系统营销、成本、财务等大量项目历史数据，将处于试点阶段的营销管理系统、成本招采系统、财务核心管理平台推行至公司系统，完成了业财一体化全面推广。公司围绕“数据同源、规范共享、应用统一、服务集中”，深化落实数据治理，实现了关键数据标准化。

（五）机制市场化

公司通过树立正确选人用人导向、推进人才市场化、强化激励约束机制、增强市场化意识等多种方式，持续健全市场化经营机制。公司持续推进干部年轻化、市场化、专业化建设，加大对业务骨干尤其是青年干部的培养力度，不断提升人才市场化竞争力。报告期内，公司加强人才梯队建设，建立人才库，设立项目经理、运营管理、工程管理、成本管理、设计研发、营销管理、财务税务、行政人力等八个入库专业，实现入库人才统筹调配。公司崇尚真抓实干、注重实效的工作作风，弘扬善谋善为、善作善成的干事文化。报告期内，公司提炼形成了《信达地产企业文化大纲》，将企业文化建设与经营管理融为一体，大大提高了公司发展的内生动力。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 182.48 亿元，较上年同期 221.05 亿元下降 17.45%；实现净利润 5.75 亿元，较上年同期 8.45 亿元下降 31.94%；实现归属母公司净利润 5.50 亿元，较上年同期 8.15 亿元下降 32.49%。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 884.06 亿元，较年初 869.22 亿元增加 14.84 亿元；负债总额 633.09 亿元，较年初 622.75 亿元增加 10.34 亿元；归属于母公司的所有者权益为 242.16 亿元，较年初 238.64 亿元增加 3.52 亿元；资产负债率为 71.61%，较上年度末 71.64%减少 0.03 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 89.2 万平方米（其中合作项目权益销售面积 30.66 万平方米，代建项目销售面积 8.15 万平方米）；销售金额 224.18 亿元（其中合作项目权益销售金额 75.22 亿元；代建项目销售金额 57.8 亿元）；回款金额 225.41 亿元（其中合作项目权益回款金额 74.34 亿元，代建项目回款金额 45.51 亿元）。报告期内，新开工面积 330 万平方米（其中合作项目权益面积 63.88 万平方米，代建项目 188.72 万平方米）；公司竣工面积 172.65 万平方米（其中合作项目权益面积 77.26 万平方米，无代建项目）。报告期内，公司新增项目计容规划建筑面积 219.82 万平方米（其中代建项目 167.51 万平方米）。截至 2022 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 229.44 万平方米（其中合作项目权益面积 27.75 万平方米，代建项目 51.85 万平方米），公司在建面积 694.48 万平方米（其中合作项目权益面积 178.03 万平方米，代建项目 256 万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约 1.48 亿元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	18,248,095,457.18	22,105,282,753.10	-17.45
营业成本	13,648,743,203.86	17,835,921,424.88	-23.48
销售费用	368,326,061.35	404,529,735.98	-8.95
管理费用	770,543,879.99	825,055,638.03	-6.61
财务费用	1,337,402,091.94	1,178,968,003.42	13.44
研发费用	5,040,751.91	4,958,184.41	1.67
经营活动产生的现金流量净额	1,840,131,585.83	2,711,787,986.70	-32.14
投资活动产生的现金流量净额	-1,472,243,737.51	-9,027,112,754.47	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,254,588,737.83	-4,106,583,799.69	不适用
税金及附加	621,528,235.88	1,093,907,229.24	-43.18
投资收益	712,023,859.86	1,472,160,486.92	-51.63
公允价值变动收益	-369,276,344.53	-37,077,603.26	不适用
信用减值损失	-147,540,515.72	-44,129,047.84	不适用
资产减值损失	-388,893,896.12	-1,281,797,863.31	不适用
营业外收入	158,812,362.23	589,143,219.39	-73.04
所得税费用	895,979,122.76	621,710,031.46	44.12

营业收入变动原因说明：本期较上年同期房地产结转规模下降，营业收入下降

营业成本变动原因说明：本期较上年同期房地产结转规模下降，营业成本下降

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期销售房地产项目收到的现金较上年同期减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为对外债权及股权等财务性投资金额较上年同期减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为依据债务到期期限，本期偿还债务支付的现金较上年同期减少

税金及附加变动原因说明：主要为本期计提土地增值税减少

投资收益变动原因说明：主要为对联合营企业的投资收益减少

公允价值变动收益变动原因说明：主要为佛山家能项目、西安立丰项目等金融资产产生公允价值变动损失

信用减值损失变动原因说明：主要为北京沙河项目、石家庄国源项目等计提信用减值损失

资产减值损失变动原因说明：主要为本期房地产项目减值准备计提金额较上年同期减少

营业外收入变动原因说明：主要为上期收到补偿款

所得税费用变动原因说明：主要为当期递延所得税金额增加

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

详见下列表格

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)
房地产	16,050,588,544.94	13,121,749,763.41	18.25	-20.89	-22.70	增加 1.92 个百分点
物业管理	237,583,640.64	233,421,418.75	1.75	-25.20	-42.87	增加 30.38 个百分点
其他	218,645,887.89	116,263,613.67	46.83	-1.87	15.05	减少 7.82 个百分点
合计	16,506,818,073.47	13,471,434,795.83	18.39	-20.76	-22.96	增加 2.33 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	13,341,275,943.27	11,279,925,637.59	15.45	-29.48	-29.62	增加 0.17 个百分点
商业	1,032,187,362.79	832,437,797.49	19.35	59.17	136.86	减少 26.45 个百分点
车位及其他	1,677,125,238.88	1,009,386,328.33	39.81	131.81	69.26	增加 22.24 个百分点
物业管理	237,583,640.64	233,421,418.75	1.75	-25.20	-42.87	增加 30.38 个百分点
其他	218,645,887.89	116,263,613.67	46.83	-1.87	15.05	减少 7.82 个百分点
合计	16,506,818,073.47	13,471,434,795.83	18.39	-20.76	-22.96	增加 2.33 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
合肥	3,653,299,148.60	2,827,960,106.87	22.59	-7.62	-15.55	增加 7.27 个百分点
嘉兴	1,569,102,259.75	1,075,267,308.79	31.47	73.70	33.77	增加 20.45 个百分点
芜湖	549,263,474.20	442,719,821.44	19.40	-68.94	-57.94	减少 21.08 个百分点
铜陵	284,197,002.33	244,178,017.97	14.08	-15.23	20.12	减少 25.28 个百分点
淮南	1,457,026,138.84	1,003,498,067.79	31.13	47.87	35.41	增加 6.34 个百分点
马鞍山	1,117,078,449.84	815,020,652.65	27.04	-48.30	-52.33	增加 6.17 个百分点
宁波	113,712,184.44	99,501,286.48	12.50	-68.39	-55.80	减少 24.91 个百分点
上海	3,986,162,462.16	3,691,662,509.14	7.39	-21.21	-22.19	增加 1.18 个百分点
北京	37,240,592.65	21,216,808.45	43.03	-78.81	-75.08	减少 8.52 个百分点
重庆	402,044,089.12	361,857,837.49	10.00	447.76	691.80	减少 27.74 个百分点
青岛	809,343,168.35	519,170,185.84	35.85	-43.18	-51.40	增加 10.85 个百分点

						个百分点
深圳	1,302,470,332.50	1,271,426,863.86	2.38	-26.26	-28.07	增加 2.44 个百分点
其他	1,225,878,770.69	1,097,955,329.06	10.44	-34.23	-35.02	增加 1.08 个百分点
合计	16,506,818,073.47	13,471,434,795.83	18.39	-20.76	-22.96	增加 2.33 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

注：其他房地产产品主要是一级土地开发项目。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产销售成本	13,121,749,763.41	97.40	16,975,711,694.56	97.09	-22.70	本期结转规模减少
物业管理	物业管理成本	233,421,418.75	1.73	408,574,511.55	2.34	-42.87	公司物业管理业务实现战略合作，不纳入合并范围
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
住宅	房地产销售成本	11,279,925,637.59	83.73	16,027,897,989.44	91.66	-29.62	
商业	房地产销售成本	832,437,797.49	6.18	351,447,639.42	2.01	136.86	结转规模增加
车位及其他	房地产销售成本	1,009,386,328.33	7.49	596,366,065.70	3.41	69.26	结转规模增加
物业管理	物业管理成本	233,421,418.75	1.73	408,574,511.55	2.34	-42.87	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 22,202 万元，占年度销售总额 0.99%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 68,538.2 万元，占年度采购总额 32.43%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

其他说明

无

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上年同期金额	变动比例 (%)
销售费用	368,326,061.35	404,529,735.98	-8.95
管理费用	770,543,879.99	825,055,638.03	-6.61
研发费用	5,040,751.91	4,958,184.41	1.67
财务费用	1,337,402,091.94	1,178,968,003.42	13.44

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	5,040,751.91
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	5,040,751.91
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.03
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	72
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	2.62
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0

硕士研究生	16
本科	55
专科	1
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	8
30-40岁(含30岁,不含40岁)	42
40-50岁(含40岁,不含50岁)	17
50-60岁(含50岁,不含60岁)	5
60岁及以上	0

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	1,840,131,585.83	2,711,787,986.70	-32.14	主要为本期销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,472,243,737.51	-9,027,112,754.47	不适用	主要为本期投资支付的现金较上年同期减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,254,588,737.83	-4,106,583,799.69	不适用	主要为偿还债务支付的现金减少

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数占 总资产的比例 (%)	本期期末金额较上 期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	12,333,155,399.94	13.95	12,227,806,258.86	14.07	0.86	无
应收账款	2,001,281,626.29	2.26	988,392,123.61	1.14	102.48	主要为应收一级土地开发款项
存货	39,554,257,384.32	44.74	44,809,908,236.65	51.55	-11.73	无
一年内到期的非 流动资产	7,313,336,632.71	8.27	619,767,476.71	0.71	1,080.01	主要为一年内到期的债权投资增加
其他流动资产	1,819,272,956.59	2.06	2,831,604,032.60	3.26	-35.75	主要为资金拆借余额减少
其他非流动金融 资产	2,633,148,185.14	2.98	1,002,994,038.93	1.15	162.53	主要为对合作房地产项目投资增加
固定资产	530,542,873.50	0.60	400,946,403.56	0.46	32.32	主要固定资产投资增加
递延所得税资产	876,932,004.58	0.99	1,320,751,529.79	1.52	-33.60	主要为内部未实现利润确认的递延所得税资产减少
短期借款	1,012,272,495.59	1.15	-	-	不适用	本期取得短期借款
合同负债	7,519,269,827.74	8.51	13,671,039,595.46	15.73	-45.00	主要为预收房款减少
其他应付款	8,759,834,254.17	9.91	4,488,943,925.08	5.16	95.14	主要为应付外部单位往来款增加
其他流动负债	620,986,693.41	0.70	1,143,194,522.65	1.32	-45.68	主要为增值税待转销项税减少
长期应付款	554,883,417.00	0.63	1,002,733,638.20	1.15	-44.66	主要为归还外部单位合作款项
递延所得税负债	221,468,431.33	0.25	157,372,949.21	0.18	40.73	主要为交易性金融资产公允价值变动损失增加
其他非流动负债	3,676,520,486.89	4.16	-	-	不适用	主要为控制的结构化主体收到的投入资金

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止报告期末，公司主要资产受限情况详见：财务报告附注七、60 所有权或使用权受到限制的资产。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见下列表格

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	青岛	2019-22-3030、2019-22-2031 (君和蓝庭)	49,450	121,710	是	121,710	80
2	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70
3	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100
4	合肥	锦绣蘭庭 BH202004	786	3,806	是	3,806	50
5	合肥	北郡小区 (XZQTD156 号地块) 剩余	19,693	76,139	是	76,139	82
6	合肥	合肥包河 19 地块	38,693	71,305	否		100
7	芜湖	芜湖鼎邦项目	63,193	143,833	否		100
8	芜湖	东方龙城 9#、15#、16# 地块	90,759	260,363	是	260,363	60
9	马鞍山	马鞍山-22 地块	23,563	51,838	否		100
10	武汉	武汉商务区泛海项目	55,993	194,014	是	194,014	82
11	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地 (格兰春晨)	6,940	16,397	否		100
12	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块 (信达蓝庭)	13,523	18,932	否		100
13	上海	上海静安曹家渡项目	10,348	25,870	否		100
14	广州	炭步镇住宅地块 (信达珺悦蓝庭剩余)	6,158	18,121	否		100
15	重庆	重庆南山 27-2 地块、21-1 地块、K16-1 地块	72,883	91,545	否		100
16	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块 (逸品南山)	19,747	11,848	否		100
合计			711,254	1,498,382		843,776	

说明:

- 1、表中为公司合并范围项目;
- 2、公司储备项目均不涉及一级土地整理;
- 3、各储备项目持有待开发土地面积及项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的,均因项目规划调整导致;
- 4、报告期内,公司储备项目计容规划建筑面积 229.44 万平方米(其中合作项目权益面积 27.75 万平方米, 代建项目 51.85 万平方米)。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方 米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	在建项目	40,557	99,794	131,114	131,114	-	90,791	17,235
2	阜新	信达泉天下一期	住宅	在建项目	178,293	95,763	119,500	119,500	-	65,000	798
3	合肥	信达庐阳府	住宅+商业	在建项目	7,523	35,224	35,294	35,294	-	41,281	187
4	合肥	信园蓝庭剩余	住宅	在建项目	55,267	112,494	186,786	186,786	-	214,033	32,081
5	合肥	锦绣蘭庭	住宅+商办	在建项目	44,840	107,805	149,538	149,538	-	143,344	18,824
6	合肥	北云台	住宅	在建项目	68,750	123,748	172,228	172,228	-	153,271	13,046
7	芜湖	赭山隐秀	住宅	在建项目	36,781	66,205	80,383	80,383	-	106,049	63,624
8	马鞍山	秀山信达城四期(A地块)剩余	商办	在建项目	11,098	29,378	36,219	36,219	-	69,759	4,257
9	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	在建项目	137,225	175,534	231,913	231,913	-	209,234	30,318
10	马鞍山	拾光里	住宅	在建项目	29,609	65,139	91,781	91,781	-	81,212	12,413
11	淮南	信达天境(听松苑)	住宅	在建项目	46,704	83,934	108,279	108,279	-	56,787	24,442
12	淮南	舜耕学府剩余	住宅+商业	在建项目	39,009	70,667	109,969	109,969	-	159,595	17,637
13	淮南	滨河赋(舜耕祥府)	住宅+商业	在建项目	64,609	123,524	164,573	164,573	-	88,000	15,428
14	铜陵	鼎盛府剩余	住宅+商业	在建项目	54,125	93,759	149,071	149,071	-	137,854	19,043
15	宁波	玖珑山房	住宅	在建项目	114,988	124,385	161,109	161,109	-	227,777	47,167
16	无锡	督府天承	住宅	在建项目	52,638	94,739	138,364	138,364	-	340,000	43,566

17	广州	信达珺悦蓝庭	住宅+商业	在建项目	40,344	110,937	169,035	169,035	-	109,037	23,554
18	成都	麓湖左岸	住宅+商业	在建项目	26,163	47,322	78,558	78,558	-	130,438	9,822
19	重庆	九珑郡(大杨石地块)	住宅+商业	在建项目	20,815	62,445	88,498	88,498	-	120,867	69,736
20	重庆	南山 27-1 地块	住宅	在建项目	40,309	74,163	105,451	105,451	-	76,338	35,958
21	乌鲁木齐	逸品南山 (2015-wxg-012 号地块)	住宅	在建项目	57,184	34,311	34,311	34,311	-	33,394	2,709
22	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	在建项目	11,948	52,616	62,513	62,513	-	40,244	6,420
	合计			在建项目	1,178,779	1,883,886	2,604,487	2,604,487	-	2,694,305	508,265
1	合肥	锦绣蘭庭部分	住宅+商办	新开工项目	6,000	31,348	31,680	-	-	29,655	4,210
2	马鞍山	拾光里	住宅	新开工项目	19,860	43,692	70,334	-	-	57,747	9,447
3	合肥	北云台	住宅	新开工项目	68,750	123,748	172,228	-	-	153,271	13,046
4	淮南	信达天境(听松苑)	住宅	新开工项目	46,704	83,934	108,279	-	-	56,787	24,442
5	马鞍山	公园郡剩余	住宅+商业	新开工项目	103,026	88,017	117,070	-	-	86,214	11,372
6	重庆	九珑郡(大杨石地块)	住宅+商业	新开工项目	20,815	62,445	88,498	-	-	120,867	69,736
7	重庆	南山 27-1 地块	住宅	新开工项目	40,309	74,163	105,451	-	-	76,338	35,958
8	芜湖	赭山隐秀	住宅	新开工项目	36,781	66,205	80,383	-	-	106,049	63,624
	合计			新开工项目	342,245	573,552	773,923	-	-	686,928	231,835
1	合肥	庐阳府-御源公馆部分	住宅+商办	竣工项目	1,760	3,167	3,167	-	3,167	3,391	0.92
2	嘉兴	君望里	住宅+商业	竣工项目	41,911	85,106	120,587	-	120,587	109,836	6,343
3	广州	信达珺悦蓝庭一期住宅	住宅	竣工项目	31,499	79,623	98,216	-	98,216	79,138	-6,346
4	重庆	信达澜郡	住宅+商办	竣工项目	21,906	32,859	44,957	-	44,957	46,494	1,742
5	马鞍山	公园郡 A2 地块、三期部分	住宅+商业	竣工项目	49,905	77,138	125,451	-	125,451	67,331	15,571

6	合肥	信达天御 S1-16 地块	住宅	竣工项目	29,269	73,170	97,338	-	97,338	83,192	5,131
7	合肥	信达天御 S1-15 地块	商业+办公	竣工项目	21,543	75,262	105,806	-	105,806	103,618	10,951
8	沈阳	南开壹品	商办	竣工项目	13,094	62,000	91,440	-	91,440	176,440	16,752
9	淮南	舜耕学府部分地块	住宅+商业	竣工项目	23,427	46,853	47,440	-	47,440	24,049	6,712
10	淮南	鼎盛府一期	住宅+商业	竣工项目	58,101	104,582	104,582	-	104,582	56,520	12,913
11	合肥	信园蓝庭一期	住宅	竣工项目	55,126	108,249	114,866	-	114,866	71,544	13,477
	合计			竣工项目	347,541	748,009	953,850	-	953,850	821,553	83,247

说明：

- 1、表中为公司合并范围项目；
- 2、报告期内，公司在建面积 694.48 万平方米（其中合作项目权益面积 178.03 万平方米，代建项目 256 万平方米）；
- 3、报告期内，公司新开工面积 330 万平方米（其中合作项目权益面积 63.88 万平方米，代建项目 188.72 万平方米）；
- 4、报告期内，公司竣工面积 172.65 万平方米（其中合作项目权益面积 77.26 万平方米，无代建项目）。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	上海	上城院子	住宅	6,359	1,611	24,698	118,189.04	-
2	上海	上海院子	住宅	22,329	19,001	22,091	276,955.48	11,000
3	无锡	督府天承	住宅	46,030	12,791	-		34,365
4	深圳	金尊府	住宅	31,081	10,747	33,869	130,118.98	3,715
5	宁波	格兰春晨	住宅	725	239	721	1,041.45	26
6	宁波	格兰郡庭	住宅	508	436	1,067	1,294.26	22
7	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	1,952	1,952	1,646	2,683.01	488
8	嘉兴	信达香格里拉	住宅	345	0	1,789	452.47	
9	嘉兴	翰林兰庭	住宅	1,426	0	-		
10	嘉兴	格兰上郡	住宅	1,293	0	-		
11	嘉兴	君望里	住宅	2,819	483	91,524	149,354.14	144
12	杭州	信达滨江壹品	住宅	151	151	151	415.6	
13	杭州	东元府	住宅	923	923	968	1,464.54	
14	杭州	东莱府	住宅	669	290	11,004	44,601.28	109
15	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	6,223	0	-		
16	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	6,913	0	-		
17	合肥	银信广场	办公	37,261	13,634	14,496	11,382.21	3,490
18	合肥	信达天御	住宅+商办	36,315	4,852	116,634	203,065.86	24,135
19	合肥	信达公园里	住宅	1,279	1,233	13,106	10,818.27	484
20	芜湖	赭山隐秀	住宅	22,924	9,219	-		10,058
21	合肥	北云台	住宅	68,785	46,631	-		16,735
22	合肥	锦绣蘭庭	住宅	8,757	341	-		63,310

23	合肥	信园蓝庭	住宅	69,757	43,686	47,608.00	55,615.62	111,177
24	合肥	政务壹号	住宅+商办	32,940	3,894	2,670	5,570.81	3,541
25	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	18,617	2,751	12,365	2,906.29	70
26	合肥	肥东东方樾府	住宅	20,993	5,362	12,048	7,525.03	1,957
27	合肥	家天下北郡	住宅	3,546	1,855	4,779	696.37	-
28	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0	126	34.05	-
29	合肥	万振东祥府	商铺	257	134	1,592	389.16	-
30	合肥	溪岸观邸	住宅	499	499	1,847	410.83	130
31	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	1,937	1,705	457	736.66	213
32	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	6,148	2,178	21,585.00	37,485.97	-
33	马鞍山	秀山信达城	住宅	37,919	9,017	13,267	6,508.78	43,812
34	马鞍山	信达公园郡	住宅	111,403	69,903	98,070	104,276.46	89,327
35	马鞍山	拾光里	住宅	16,755	1,183	-		1,183
36	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	19,567	3,291	11,160	6,259.75	-
37	芜湖	翡丽世家	住宅	9,123	8,362	29,145	33,107.04	393
38	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	21,454	13,140	32,442	13,152.45	9,607
39	芜湖	玥珑湾	住宅	121	121	-		120
40	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	0	6,984	507.27	-
41	淮南	山南舜耕华府	住宅	17,035	13,208	34,750	14,544.73	3,806
42	淮南	山南舜耕樾府	住宅	32,673	16,946	22,721	13,198.14	4,414
43	淮南	天境	住宅	41,454	25,372	-		25,409
44	淮南	滨河赋	住宅	16,855	3,965	-		4,086
45	淮南	舜耕学府	住宅	48,252	29,673	23,299	17,445.78	9,383
46	淮南	龙泉广场	住宅	4,067	409	3,706	1,301.72	-
47	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	74,608	25,663	35,048	15,583.7	4,961

48	铜陵	鼎盛府	住宅	33,853	16,169	17,771	12,775.24	1,863
49	广州	珺悦蓝庭	住宅	40,982	13,073	42,339	55,142.21	8,646
50	佛山	珑桂蓝庭	住宅	590	317	1,542	1,849.55	524
51	太原	信达国际金融中心	商办	33,843	6,809	8,096	9,950.1	5,239
52	青岛	蓝庭福邸	住宅	1,681	485	1,877	1,222.94	-
53	青岛	信达金地蓝庭	住宅	11,086	6,817	61,078	79,007.36	1,062
54	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	10,103	311	-		-
55	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	2,269	34	774	236.32	282
56	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	29,232	17,280	-		20,036
57	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	15,129	1,223	-		3,174
58	琼海	信达·银海御湖	住宅	2,349	2,349	1,553	1,113.55	920
59	成都	麓湖左岸	住宅	39,976	26,724	-		28,450
60	重庆	九珑郡	住宅	3,233	1,019	-		1,019
61	重庆	信达澜郡	住宅	3,359	929	-		685
62	重庆	信达国际	商办	34,619	2,868	4,803	4,472.45	-
63	天津	南开壹品	商办	55,854	153	-		-
64	北京	北京东方蓝海	住宅	39,998	533	700	2,557.97	251
65		其他房地产项目				623,038	147,637.96	
	合计			1,275,970	503,944	1,513,004	1,605,058.85	553,821

说明：

1、表中为公司合并范围项目。

2、报告期内，公司共计实现销售金额 224.18 亿元（其中合作项目权益销售金额 75.22 亿元，代建项目销售金额 57.8 亿元），销售面积 89.2 万平方米（其中合作项目权益销售面积 30.66 万平方米，代建项目销售面积 8.15 万平方米），实现结转收入金额（合并口径）160.51 亿元，结转面积（合并口径）151.30 万平方米，报告期末待结转面积（合并口径）55.38 万平方米。

3、其他房地产项目结转面积及结转收入金额包含一级土地开发项目。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积(平方 米)	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	权益比例 (%)	是否采用公 允价值计量 模式
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	8273.17	400.71	100	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1311.55	94.31	100	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	12.67	100	否
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼 大堂	其他	1,059.08	631.21	393.50	14.86	100	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	27.81	100	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,079.88	313.09	100	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	98.00	100	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	683.10	289.80	100	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	16,110.60	1,991.55	100	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	40.57	100	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,506.89	4,506.89	1,636.74	100	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	12,764.89	1,287.66	100	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	69.22	100	否
14	宁波	华侨城中兴路 671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	41.33	100	否
15	宁波	北仑华山路 278 号 1 幢	商业	94.20	94.20	0.00	0.00	100	否
16	宁波	玫瑰花园 5#楼 102	商业	89.20	89.20	0.00	0.00	100	否
17	台州	椒江区江城南路 114-1、 114-2、114-3 号	商业	97.27	97.27	97.27	12.00	100	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,163.00	6,861.37	460.59	100	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,949.15	10,949.15	594.15	100	否
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	10,375.00	10,317.92	368.98	100	否
21	合肥	天御·乐活街	商业	17,906.24	10,622.00	9,875.03	416.24	100	否
22	合肥	家天下	商业	71,714.00	55,653.08	52,870.43	2,350.45	82	否
23	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	17,408.00	16,721.85	518.32	100	否
24	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	10,485.41	4,617.83	75.66	60	否
25	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,943.63	16,674.81	616.63	100	否
26	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	979.95	10.72	100	否

27	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,374.00	13,207.00	234.11	100	否
28	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	36,770.76	950.95	100	否
29	淮南	居仁村	商业	8,562.86	6,466.82	5,288.80	111.71	100	否
30	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	5,557.50	140.18	100	否
31	马鞍山	秀山信达城	商业	10,882.18	273.30	0.00	24.72	100	否
32	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	28,993.11	17,726.82	1,398.50	100	否
33	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	27.89	100	否
34	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,529.33	105.32	100	否
35	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	35.71	100	否
36	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.96	100	否
	合计			476,170.71	363,327.94	295,777.92	14,772.10		

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,343,408.06	5.02	63,439.45

期末融资总额	3,343,408.06
其中：银行贷款	1,093,108.06
信托贷款	558,800
债券融资	1,551,500
其他融资	140,000
最高融资成本(%)	7.5
利息资本化比例(%)	30.61

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

项目	长期股权投资	交易性金融资产	其他非流动金融资产	股权投资总额
期末余额	56.17	0.02	3.21	59.40
期初余额	52.46	0.01	3.96	56.43
股权投资变动额	3.71	0.01	-0.75	2.97
股权投资变动幅度(%)	7.07	100.00	-18.94	5.26

1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

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

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	本期损益影响	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)	备注
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	物业服务	否	新设	29,095.60	45%	否	长期股权投资	自有资金	绿城物业服务集团有限公司	352.82	否	2022年6月25日	关于向参股公司增资的公告(临2022-036号)	本期盈亏为权益法核算产生
合计	/	/	/	29,095.60	/	/	/	/	/	352.82	/	/	/	

2. 重大的非股权投资

√适用 □不适用

公司重大非股权投资具体情况详见本章节（四）行业经营性信息分析，报告期内房地产开发投资情况。

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动 损益	本期购买金额	本期出售/赎回金 额	其他变动	期末数
信托产品	165,502,863.54	-59,979,507.25	0.00	0.00	0.00	105,523,356.29
私募基金	2,589,344,821.31	-309,187,419.68	1,248,900,000.00	6,246,244.52	0.00	3,522,811,157.11
其他	1,165,548,569.84	-109,417.60	83,803,000.00	143,715,147.48	0.00	1,105,527,004.76
合计	3,920,396,254.69	-369,276,344.53	1,332,703,000.00	149,961,392.00	0.00	4,733,861,518.16

注：上述投资的资金主要最终流向房地产开发项目。

证券投资情况

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

1. 主要子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主营业务	注册资本	总资产	归属母公司净资产	净利润
长淮信达地产有限公司	房地产开发等	513,664.32	1,628,067.30	884,109.86	64,648.35
上海信达银泰置业有限公司	房地产开发等	41,827.58	357,580.76	2,207.90	-3,677.14
浙江信达地产有限公司	房地产开发等	40,000.00	747,142.80	511,164.78	42,872.22
安徽信达房地产开发有限公司	房地产开发等	40,000.00	1,056,438.14	249,762.75	159,051.60
上海信达立人投资管理有限公司	房地产经营管理、房屋租赁等	50,000.00	1,006,912.38	141,649.65	-2,558.81
广东信达地产有限公司	房地产开发等	30,000.00	403,617.10	18,432.79	-46,771.80

注 1：本表列示的子公司，为公司直接控制的主要二级子公司，相关财务数据为各子公司单体财务报表数据。全部子公司情况详见财务报告附注九、1 在子公司中的权益；

注 2：本年度取得和处置子公司情况，详见财务报告附注八、合并范围的变更；

注 3：重要参股公司（非控股公司）情况详见财务报告附注七、13 长期股权投资，附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

2. 对公司净利润影响达到 10%的控股参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	营业收入	营业利润	净利润
安徽信达房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	22,824.71	154,108.89	159,051.60
安徽建银房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	206,166.08	21,031.93	8,857.22
马鞍山信安企业管理有限责任公司	控股公司	房地产开发	104,276.46	20,722.22	15,528.88
合肥达桂房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	55,615.62	8,092.29	6,069.53
芜湖同汇投资合伙企业	控股公司	投资房地产开发项目	8,390.44	8,101.43	8,101.43

(有限合伙)					
浙江信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	33,363.47	49,734.32	42,872.22
宁波坤安投资有限公司	控股公司	投资房地产开发项目	-	7,977.65	7,976.84
宁波坤皓投资有限公司	控股公司	投资房地产开发项目	-	24,828.90	24,828.90
嘉兴市秀湖置业有限公司	控股公司	房地产开发	153,730.29	37,358.50	28,018.87
上海松江信达银瓴置业有限公司	控股公司	房地产开发	6,651.18	-12,027.44	-12,180.17
青岛坤泰置业有限公司	控股公司	房地产开发	79,007.36	15,371.48	11,528.46
青岛金泰盛源置业有限公司	控股公司	房地产开发	-	-22,871.58	-22,871.58
深圳信润房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	152,891.76	7,808.19	7,720.41
广东信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	20,948.68	-48,527.28	-46,771.80
北京信达房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	30,688.30	16,449.51	12,362.47
长淮信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	34,279.45	67,495.99	64,648.35
淮矿淮南开发有限公司	控股公司	房地产开发	97,717.21	32,516.20	24,400.93
淮矿蓝海(杭州)置业有限公司	控股公司	房地产开发	44,815.19	-6,813.83	-6,812.83
北京东方蓝海置业有限公司	控股公司	房地产开发	2,892.23	-12,671.23	-12,656.71
北京信达悦生活服务有限公司	控股公司	商务服务业	-	33,069.14	24,998.02
海南信达润盛置业有限公司	控股公司	房地产开发	7,660.40	-6,268.05	-6,073.46
合肥宇信龙置业有限公司	参股公司	房地产开发	159,516.62	41,554.99	33,044.81
杭州信达奥体置业有限公司	参股公司	房地产开发	1,115,597.76	82,534.90	61,974.94
合肥瑞钰置业有限公司	参股公司	房地产开发	273,496.54	51,217.96	43,055.59

注：本表列示为控股参股公司单体财务报表数据。

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	期末基金规模	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
宁波汇融沁晖投资企业（有限合伙）	45,100	公司为有限合伙人，持股比例99.78%	以债权等形式参与某地项目合作	公司作为有限合伙人按出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资45,000万元。目前该基金运作正常。
宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	60,100	公司为有限合伙人，持股比例99.83%	以股权投资形式参与与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资43,425万元。目前基金运作正常。
芜湖沁信股权投资合伙企业（有限合伙）	60,600	公司为有限合伙人，持股比例69.47%	以债权等形式参与某地块收益权	公司作为有限合伙人按协议享有收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资39,500万元。目前基金运作正常。
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	90,100	公司为有限合伙人，持股比例99.89%	以债权、股权投资等形式参与上海某房产项目	公司作为有限合伙人按协议享有收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资90,000万元。目前基金运作正常。
芜湖同汇投资合伙企业（有限合伙）	400,100	公司为有限合伙人，持股比例10.00%	以债权、股权投资等形式参与武汉某房产项目	公司作为有限合伙人按协议享有收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资40,000万元。目前基金运作正常。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

从行业竞争格局看，行业梯队已经形成，行业洗牌加速，中小房企的发展空间受到挤压。中指研究院发布的2022年中国房地产销售额百亿企业排行榜显示，2022年销售额超百亿房企130家，较上年减少28家。其中，销售额1,000亿元以上、500-1,000亿、300-500亿、100-300亿，对应企业数量分别为20家、23家、28家、59家。从长期来看，行业集中度还会继续提高，房企优胜劣汰还会加剧，在行业降速、市场调整、盈利下滑等多重压力下，一些资金紧张、经营不善的房企将寻求项目合作转让，行业并购重组的案例将有所增加。

我国人口城镇化已经进入新的发展阶段，新型城镇化和城乡融合发展取得新成效，农业转移人口市民化加快推进，城市群和都市圈承载能力得到增强，围绕城市群和都市圈进行业务布局仍

然是多数房企的选择。我国房地产市场供给在逐步优化，多主体供应、多渠道保障、租售并举的房地产市场供给格局将逐步形成，住房普遍短缺的时代已经结束，但在人口流入的少数热点城市仍然存在局部供不应求或供求不匹配的情况，改善型住房需求还有较大的市场空间。近年来房企纷纷加大了信息科技的投入，加强了对线上办公、远程会议、大数据、网络营销、网络培训等方面的应用，以数据驱动业务发展和管理创新，信息化应用水平加快提升。与此同时，客户住房消费观念不断升级，房地产行业需要进一步关注人居环境的健康性、系统环境的安全性和物业服务的便利性，践行绿色低碳理念，全面提升产品品质和服务质量。

从长远看，随着我国房地产长效机制的完善、出生人口的减少和信息科技的发展，房地产行业正在发生本质的变化，土地红利、金融红利、人口红利的时代渐行渐远，未来将是模式红利、管理红利、科技红利不断彰显的时代，房地产企业要顺应形势变化，改变过去“高负债、高杠杆、高扩张”的数量型增长模式，转向“高质量、高效率、高效益”的质量型发展模式，努力形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式；要向制造业学习，不断提高集约化经营和精细化管理水平，降本增效，向管理要效益；要主动拥抱信息科技，加强绿色低碳技术应用，走科技赋能之路。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将顺应房地产业向新发展模式转变的趋势，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司战略定位为：打造专业化、差异化、特色化发展模式，建立地产开发、协同并购、管理服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为专业特色的不动产资源整合商。

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市、区域中心城市及具有发展潜力的城市，根据公司集团管控能力持续优化城市布局。

公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，研究探索产业园区、物流地产、科技地产等新业态。

公司将秉持“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观和“实践中国人居梦想”的社会责任理念，以提供宜居产品、品质生活为己任，努力满足客户需求，提高客户满意度，努力实现公司高质量、可持续发展。

(三) 经营计划

适用 不适用

2023年是信达地产上市十五周年，公司将继续贯彻“专业经营、效率至上、创造价值”的发展理念，进一步推进公司“三五”规划实施，守正创新、深化改革，落实定位差异化、模式轻型化、团队专业化、运营数智化、机制市场化系列举措，加快打造专业特色的不动产资源整合商，努力构建公司高质量发展新格局。

2023年，面对复杂严峻的市场形势，公司将重点围绕“创模式，建生态；抢回款，去存量；提能力，建机制；稳发展，高质量”，扎实开展经营管理工作，努力提高公司发展质量。2023年，公司计划签约销售额200亿元，回款额180亿元；计划新开工面积80万平方米，计划竣工面积175万平方米。公司将根据社会环境和市场情况，合理统筹安排各项经营计划。

一是创模式，建生态。公司将抓住房地产业向新发展模式平稳过渡的有利契机，将定位差异化落到实处，进一步提高轻资产业务规模，向轻重并举方向发展，加快打造专业特色的不动产资源整合商。进一步加强与金融机构、投资商、开发商、运营商、服务商的交流和合作，提高资源与能力的整合利用水平，赋能公司业务发展，形成不动产业务生态圈。

二是抢回款，去存量。抓住需求端利好政策、疫后信心修复等有利因素，采取灵活的营销策略，千方百计加快销售回款，提高自我造血功能。公司将以营销为龙头，以销定产，全面提高产品力、营销力、交付力。加强投后管理工作，努力提高投资资金回收效率。加大现房、商办、车位等存量资产去化力度，减少库存积压，优化资产结构。进一步健全自销体系，同时开展外部渠道合作，拓宽客户来源，切实提高项目去化速度。

三是提能力，建机制。公司将坚持守正创新，不断提升能力；围绕专业开发，重点提高产品研发、工程管理、成本管控、市场营销、物业服务等基本功；围绕模式创新，重点提高资源整合、资本运作能力，以及面对复杂业态的价值判断、价值提升与商业运营能力。继续推进“放管服”

改革，建设“大运营”体系。深化市场化改革，健全“能多能少、能上能下、能进能出”的激励约束机制，为“想干事、真干事、干成事”的人才提供有为有位的事业平台。

四是稳发展，高质量。继续坚持稳中求进的工作总基调，保持稳健的财务状况。加强资金统筹管理，提高资金使用效率。量入为出，精准投放，强化投运一体化，优化城市布局和资源配置，进一步提高投拓质量，完善新发展格局下的盈利模式。继续推进信息化建设，进一步提高运营数字化水平。继续加强品牌建设，努力通过提升产品和服务品质，进一步提高客户满意度。

以上经营计划可能因宏观经济、房地产调控政策以及房地产市场可能发生的变化、新的法规对项目审批要求进一步严格及其他不可预测的重大事项等原因而出现相应调整。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 市场风险

政府坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的长效机制，房地产市场将总体趋于稳定和复苏。当前国际环境更趋复杂，我国经济恢复的基础尚不牢固，部分居民的就业与收入仍不稳定，多方面因素导致房地产市场难以出现非常强劲的反弹。预计未来房地产市场的竞争将更加激烈，尤其是一些资金困难房企采取随行就市、降价促销的价格策略，将加剧销售市场的竞争。为此，公司将加强市场监测，制定灵活的营销策略，拓宽客户渠道，努力加快销售回款，提高项目运营效率。

(2) 行业风险

房地产行业将告别高负债、高杠杆、高周转“三高”模式，向新发展模式平稳过渡。在此过程中，行业资源将加快向优秀品牌房企集中，寻求合作、转让、退出的项目案例将增多，行业并购和特殊机遇投资机会将涌现。同时，行业容错率降低，房企优胜劣汰加剧。为此，公司将努力拓宽业务来源，提高持续发展能力，同时苦练内功，努力提高产品性价比和品牌影响力，走高质量发展之路，确保在激烈竞争中始终立于不败之地。

(3) 利率风险

房地产属于资金密集型行业，当前房地产行业整体的资金成本还比较高，不同房企融资成本分化严重，不同融资工具利率水平也存在较大差异。与此同时，我国货币政策与融资政策总体上是动态调整的，对房企的资金成本和融资渠道具有很大的影响。为此，公司将加强货币政策与融资政策跟踪研究，加强与金融机构的合作，创新融资方式，拓宽融资渠道，努力控制资金成本。

(4) 财务风险

随着公司区域城市布局的扩大、项目数量的增多以及项目开发建设的推进，公司稳步发展依然有一定的资金需求。为此，公司将本着开源节流、量入为出的原则，根据市场形势与公司经营变化，合理安排销售、投融资和开竣工计划，同时加强全面预算管理，推进业财一体化体系建设，加强资金统筹管控，提高资金使用效率，继续保持公司财务稳健，确保现金流安全。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，从全体股东利益出发，不断提高公司治理水平，建设和谐、透明、高效的董事会，强化战略管理，内控建设和风险防控，加强信息披露、投资者关系管理工作，提升企业文化和社会责任建设，公司可持续发展能力进一步提高。

报告期内，公司共召开了3次股东大会、12次董事会、16次董事会专门委员会会议。公司股东大会的召集、召开等程序完全符合相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司根据房地产相关政策导向，开展战略研究工作，使得公司战略实施更加与时俱进。

公司严格执行信息披露管理制度，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，公司2022年发布了各项临时公告62份，定期报告4份。公司2021-2022年信息披露管理工作被上海证券交易所评为“A”优秀。公司举办2021年度业绩说明会暨现金分红说明会，参加北京辖区上市公司投资者集体接待日活动，热情接听投资者热线电话，认真回复投资者网络互动。公司持续完善声誉风险管理体系，加强舆情监测和分析，认真倾听媒体声音，加强媒体沟通交流，媒体对公司的认知度和认同度有所提高。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司控股股东、实际控制人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，与公司资产、人员、财务、机构、业务等方面完全独立，公司具有独立完整的自主经营能力。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
第九十五次(2022年第一次临时)股东大会	2022年1月12日	www.sse.com.cn	2022年1月13日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第九十六次(2021年度)股东大会	2022年5月18日	www.sse.com.cn	2022年5月19日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第九十七次(2022年第二次临时)股东大会	2022年8月8日	www.sse.com.cn	2022年8月9日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
石爱民	董事长	男	55	2022-08-08	2024-01-17	0	0	0	无	0	是
郭伟	董事	男	46	2021-04-28	2024-01-17	0	0	0	无	225	否
	总经理			2021-03-25							
任力	董事	男	55	2022-01-12	2024-01-17	0	0	0	无	0	是
魏一	董事	男	46	2022-01-12	2024-01-17	0	0	0	无	0	是
陈瑜	董事	男	56	2021-07-15	2024-01-17	0	0	0	无	112.41	否
	副总经理			2021-06-29							
穆红波	董事	男	56	2021-04-28	2024-01-17	0	0	0	无	100.22	否
	副总经理			2021-03-25							
梁志爱	董事	男	52	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	0	否
郝如玉	独立董事	男	74	2021-11-15	2024-01-17	0	0	0	无	12.65	否
霍文营	独立董事	男	59	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	12.65	否
卢太平	独立董事	男	59	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	12.65	否
仲为国	独立董事	男	39	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	12.65	否
张伟	监事	男	51	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	0	否
李娜	监事	女	33	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	0	否
田小明	职工监事	男	46	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	115.44	否
孙霞	职工监事	女	51	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	72.74	否
陈戈	总经理助理	男	53	2021-06-29	2024-01-17	0	0	0	无	106.16	否
刘瑜	总经理助理	男	52	2021-06-29	2024-01-17	0	0	0	无	106.16	否
周慧芬	财务总监	女	52	2021-06-29	2024-01-17	0	0	0	无	93.67	否
郑奕	董事会秘书	女	44	2022-01-21	2024-01-17	0	0	0	无	85.88	否

赵立民	原董事长	男	53	2021-01-18	2022-08-08	0	0	0	无	0	是
叶方明	原监事会主席	男	55	2021-01-18	2023-02-13	0	0	0	无	124.90	否
李明	原总经理助理	男	44	2021-06-29	2022-10-27	0	0	0	无	80.41	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,273.59	/

备注：以上人员在报告期内领取的薪酬不含当年发放的以前年度绩效工资 268.55 万元。

姓名	主要工作经历
石爱民	公司党委委员、书记、董事长。曾任信达地产股份有限公司副总经理。现任中国信达资产管理股份有限公司战略客户二部总经理兼信达地产股份有限公司党委委员、书记、董事长。
郭伟	公司党委委员、副书记、董事、总经理。历任中航万科有限公司首席投融资官、新城控股集团股份有限公司苏州区域公司总经理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、副书记、董事、总经理。
任力	公司董事。历任中国信达资产管理股份有限公司天津办事处、计划财务部、综合计划部、江苏省分公司、计划财务部高级副经理、高级经理、总经理助理、副总经理等职务。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部副总经理（总经理级），信达地产股份有限公司董事。
魏一	公司董事。历任中国铁道科学研究院电子所人力资源部主管，信达投资有限公司人力资源部经理、总经理办公室主任助理、办公室副主任兼信息技术部副总经理、党委办公室副主任、董事会秘书、质量管理小组组长、投资发展部副总经理（总经理级）、投资业务二部总经理等职。现任信达投资有限公司党委委员、总经理助理兼机关党委书记，信达地产股份有限公司董事。
陈瑜	公司党委委员、董事、副总经理兼产品开发中心总经理。历任信达地产股份有限公司产品研发部总经理、公司总经理助理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、董事、副总经理兼产品开发中心总经理。
穆红波	公司董事、副总经理。历任淮河能源控股集团有限责任公司资源环境管理部部长、安全环保部部长、机关党委委员兼安全风险评估体系建设领导小组办公室办公室主任等职。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。
梁志爱	公司董事。曾就职于江西昌泰高速公路有限公司人力资源部、江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部、江西嘉园房地产开发有限责任公司、国盛证券有限责任公司、江西赣粤高速公路股份有限公司、上海嘉融投资管理有限公司、江西公路开发有限责任公司，历任经理、董事、总经理助理、副总经理、总经理、董事长等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司党委委员，江西省交投私募基金管理有限公司总经理兼江西核电有限公司、江西交投金融服务有限公司、信达地产股份有限公司董事。
郝如玉	公司独立董事。历任首都经贸大学教授、北京银行股份有限公司独立董事、外部监事，第十二届全国人大代表，中国注册税务师协会副会长。现任信达地产股份有限公司独立董事。
霍文营	公司独立董事。曾就职于建设部建筑设计院、华森公司等。现任中国建筑设计研究院有限公司总工程师，震安科技股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
卢太平	公司独立董事。历任安徽财经大学工商管理学院院长和会计学院院长等职。现任安徽财经大学会计学教授、硕士生导师，信达地产股份有限公司独立董事。
仲为国	公司独立董事。现任北京大学光华管理学院副教授、副系主任，北京浩丰创源科技股份有限公司、瑞斯康达科技发展股份有限公司、信达

	地产股份有限公司独立董事。
张伟	公司监事。曾任淮南矿业集团审计处经济责任审计室副主任、主任审计师、主任等职。现任淮南矿业（集团）有限责任公司、淮河能源控股集团有限责任公司风险管理部部长，淮南舜泰化工有限责任公司监事会主席，淮河能源燃气集团有限责任公司、淮南矿业集团电力有限责任公司、淮矿经济技术咨询服务有限责任公司、淮南职业技术学院、淮河能源西部煤电集团有限责任公司、淮河能源（集团）股份有限公司、信达地产股份有限公司监事。
李娜	公司监事。曾就职于航空总医院发展规划处、北京天星资本股份有限公司、中航联创科技有限公司（中航联创创业投资发展有限公司）、碧有信（北京）信息科技有限公司、北京东方奥天资产经营有限公司，历任干事、团委委员、人力资源经理、人力行政经理、高级人力资源经理、总经理助理等职。现任北京崇远集团有限公司董事会办公室主任、信达地产股份有限公司监事。
田小明	公司职工监事。曾就职于河北省高碑店地方铁路管理处、高碑店市审计师事务所、高碑店荣达会计师事务所、中瑞岳华会计师事务所、信达地产股份有限公司，历任审计合规部经理、总经理助理、监事会办公室主任助理、风险审计部副总经理等职。现为信达地产股份有限公司审计部总经理、职工监事。
孙霞	公司职工监事。曾就职于中国人民建设银行信托投资公司、中国信达信托投资公司、信达投资有限公司、信达地产股份有限公司，历任人力资源部副经理、经理，综合行政中心主任助理等职。现为信达地产股份有限公司综合行政中心专业技术二级、职工监事。
陈戈	公司党委委员，机关党委委员、书记，总经理助理。历任信达地产股份有限公司董事会办公室主任、董事会秘书等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、机关党委委员、书记、总经理助理。
刘瑜	公司党委委员、总经理助理兼信悦资管公司党委委员、书记、董事长，信达地产沪苏区域公司党委委员、书记、董事长。历任广东信达地产有限公司党委书记、执行董事、总经理，信达地产华南区域公司党委委员、书记、董事长，北京信达悦生活服务有限公司党委委员、书记、董事长。现任信达地产股份有限公司党委委员、总经理助理兼信悦资管公司党委委员、书记、董事长、信达地产沪苏区域公司党委委员、书记、董事长。
周慧芬	公司党委委员（总经理助理级）、工会副主席、财务总监。历任信达地产股份有限公司财务会计部总经理、机关党委委员、财务总监、纪律检查委员会委员等职。现任信达地产股份有限公司党委委员（总经理助理级）、工会副主席、财务总监。
郑奕	公司董事会秘书兼董事会办公室主任。历任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部高级副经理、高级经理、子公司管理二处副处长、处长等职。现任信达地产股份有限公司董事会秘书兼董事会办公室主任。
赵立民	原公司董事长。现已离职。
叶方明	原公司监事会主席。现已离职。
李明	原公司总经理助理。现已离职。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1. 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
石爱民	中国信达资产管理股份有限公司	战略客户二部总经理	2020年4月10日	至今
任力	中国信达资产管理股份有限公司	集团管理部副总经理（总经理级）	2020年4月10日	至今
魏一	信达投资有限公司	党委委员	2020年7月20日	至今
		总经理助理		
梁志爱	江西赣粤高速公路股份有限公司	党委委员	2019年11月	至今
张伟	淮南矿业（集团）有限责任公司	风险管理部部长	2019年8月	至今
李娜	北京崇远集团有限公司	董事会办公室主任	2021年3月10日	至今
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
梁志爱	江西省交投私募基金管理有限公司	总经理	2021年11月1日	至今
	江西核电有限公司	董事	2021年4月26日	至今
	江西交投金融服务有限公司	董事	2019年1月2日	至今
霍文营	中国建筑设计研究院有限公司	总工程师	2018年8月	至今
	震安科技股份有限公司	独立董事	2020年11月17日	至今
卢太平	安徽财经大学	会计学教授、硕士生导师	2005年10月	至今
仲为国	北京大学光华管理学院	副教授、副系主任	2014年7月	至今
	北京浩丰创源科技股份有限公司	独立董事	2021年12月	至今
	瑞斯康达科技发展股份有限公司	独立董事	2021年10月	至今
张伟	淮河能源控股集团有限责任公司	风险管理部部长	2019年8月	至今
	淮南舜泰化工有限责任公司	监事会主席	2016年1月14日	至今
	淮河能源燃气集团有限责任公司	监事	2022年1月5日	至今
	淮南矿业集团电力有	监事	2019年2月1日	至今

	限责任公司			
	淮矿经济技术咨询服务有限责任公司	监事	2019年2月1日	至今
	淮南职业技术学院	监事	2012年10月31日	至今
	淮河能源西部煤电集团有限责任公司	监事	2020年7月6日	至今
	淮河能源(集团)股份有限公司	监事	2012年11月7日	至今
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、高级管理人员的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高级管理人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高级管理人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依规定支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,273.59万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
石爱民	董事	选举	股东大会选举产生
	董事长	选举	董事会选举产生
赵立民	原董事长	离任	现已离任
叶方明	原监事会主席	离任	现已离任
李明	原总经理助理	离任	现已离任

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十二届董事会第十次(临时)会议	2022年1月12日	各项议案均审议通过,不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十一次(临时)会议	2022年1月21日	各项议案均审议通过,不存在否决议案的情况。

第十二届董事会第十二次（临时）会议	2022年3月16日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十三次（2021年度）会议	2022年3月28日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十四次（临时）会议	2022年4月27日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十五次（临时）会议	2022年5月18日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十六次（临时）会议	2022年6月28日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十七次（临时）会议	2022年7月22日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十八次（临时）会议	2022年8月8日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第十九次（临时）会议	2022年8月29日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十次（临时）会议	2022年10月24日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十一次（临时）会议	2022年10月28日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。

六、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
石爱民	否	4	4	3	0	0	否	0
郭伟	否	12	12	10	0	0	否	3
任力	否	12	12	11	0	0	否	1
魏一	否	12	12	11	0	0	否	2
陈瑜	否	12	12	10	0	0	否	2
穆红波	否	12	12	10	0	0	否	3
梁志爱	否	12	12	12	0	0	否	0
郝如玉	是	12	12	12	0	0	否	0
霍文营	是	12	12	11	0	0	否	2
卢太平	是	12	12	11	0	0	否	0
仲为国	是	12	12	12	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	郝如玉、卢太平、郭伟
提名委员会	霍文营、郝如玉、石爱民
薪酬与考核委员会	仲为国、郝如玉、郭伟
战略委员会	石爱民、郭伟、任力、魏一、穆红波、梁志爱、仲为国
内控委员会	郭伟、任力、陈瑜、穆红波、梁志爱、霍文营、卢太平

注：2023年1月13日，公司第十二届董事会第二十二次（临时）会议审议通过了《关于设立公司董事会审计与内控委员会的议案》，将原董事会内控委员会职能合并到董事会审计委员会中，并更名为公司董事会审计与内控委员会。审计与内控委员会成员由郝如玉、霍文营、卢太平、仲为国、郭伟组成。

(2). 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 3. 18	《信达地产股份有限公司2021年年度财务会计报表及财务决算报告》	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司2021年年度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
	《关于安永华明会计师事务所从事2021年度公司审计工作的总结报告》		
	《公司2021年度内部控制评价报告》		
	《公司董事会审计委员会2021年度履职报告》		
	《关于续聘2022年度审计机构及确定其审计费用的议案》		
	《关于公司2021年度计提资产减值准备的议案》		
《公司2022年度审计工作计划》			
2022. 4. 22	《2022年一季度财务会计报表》	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司2022年第一季度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 5. 13	关于修订公司《内部审计管理办法》的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 8. 19	《2022年半年度财务会计报	各项议案均审议	公司2022年半年度报告真实、

	表》	通过，不存在否决议案的情况。	准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 10. 25	《2022 年第三季度财务会计报表》	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2022 年第三季度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 12. 15	关于设立公司董事会审计与内控委员会的议案 关于修订《信达地产股份有限公司董事会审计与内控委员会实施细则》的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	相关议案符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(3). 报告期内提名委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 1. 18	关于公司董事会秘书变更的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 7. 18	关于改选公司第十二届董事会非独立董事的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 12. 15	关于修订《信达地产股份有限公司董事会提名委员会实施细则》的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 3. 11	关于《信达地产股份有限公司总经理 2021-2023 年经营目标责任书》的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 3. 18	关于审议 2021 年度董事、监事、高级管理人员披露薪酬的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 10. 20	关于审议 2021 年度公司高管人员薪酬清算及 2022 年度薪酬预发方案的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 12. 15	关于修订《信达地产股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(5). 报告期内战略委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 3. 18	信达地产战略发展规划纲要（2021-2025 年）	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2022. 12. 15	关于修订《信达地产股份有限公司董事会战略委员会实施细则》的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

	关于修订《信达地产股份有限公司战略规划管理办法》的议案		
--	-----------------------------	--	--

(6). 报告期内内控委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022. 3. 18	《信达地产股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告》	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(7). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	138
主要子公司在职员工的数量	2,614
在职员工的数量合计	2,752
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	35
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理人员	109
综合管理人员	166
人力管理人员	67
财务人员	182
项目拓展人员	185
专业技术人员	427
营销管理人员	416
物业管理人员	1,200
合计	2,752
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	277
本科	1,173
大专及以下	1,302
合计	2,752

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司制定了具有激励约束导向的薪酬政策，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司实施工资总额管理，加大绩效奖励力度，具体薪酬政策执行根据当年经营业绩、整体管理指标完成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的发展理念，扎实开展各项培训工作，旨在提高管理部门综合素质与条线人员业务水平，注重人才培养，增加公司核心竞争力。全年组织开展各类培训活动约 50 项，参训人员 4,382 人次，员工培训覆盖率 100%。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

经公司第六十五次（2014 年度）股东大会审议通过，公司现行的利润分配具体政策如下：

1、公司利润分配政策的基本原则：

（1）公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利。

（2）公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

（3）公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2、公司利润分配具体政策如下：

（1）利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

（2）公司现金分红的具体条件、比例和期间间隔：除公司发生重大投资（当年投资金额达到公司经审计净资产的 10%）、经营情况发生重大变化等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正；具有充足的现金流、不影响公司正常经营和长期发展的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不低于母公司可供分配利润的 10%或最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。在符合现金分红条件的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议进行中期现金分配。

（3）公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（4）公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（4.1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（4.2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（4.3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2022 年度实现归属于母公司股东的净利润 550,403,895.48 元。截至报告期末，公司可供股东分配的利润为 1,311,676,782.33 元。

经公司董事会审议通过，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.40 元（含税）。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本为 2,851,878,595

股，以此计算合计派发现金红利总金额 114,075,143.80 元（含税），占当年归属于母公司股东净利润的比例为 20.73%。

本次利润分配方案符合《公司章程》的规定。本次利润分配方案考虑到，需充分重视广大投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展，满足公司正常生产经营的资金需求；同时考虑到公司所处房地产行业为资金密集型行业，预计未来有重大资金支出安排，为保障公司合理的偿债能力，降低财务风险；保持公司利润分配政策连续性，并保证公司现阶段经营及长期发展需要等因素拟定了本次利润分配方案。

公司留存未分配利润结余的现金将用于补充流动资金，增加项目储备等资金用途，同时节省新增融资成本，提高公司盈利能力。

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

公司本次利润分配议案尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.40
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	114,075,143.80
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	550,403,895.48
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	20.73
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0.00
合计分红金额（含税）	114,075,143.80
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	20.73

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内持续推进制度重检工作，切实做好制度的“废、改、立”工作。同时结合公司的管理要求组织推进公司合规基础制度的建设，使得公司内控合规体系更加健全、内控效能持续提升。2022年底，公司对内部控制体系进行了优化，提升了内控管理的实效，使得内控管理与公司业务高质量发展步伐相契合。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司按照法律法规及上市公司的具体要求加强对下属公司的规范管理。将合并财务报表范围内的子公司纳入公司管理体系，根据相关内控制度对其战略、财务、投资、人事、运营等方面加强管控；对合并范围外的子公司，依法通过公司治理结构行使股东权利，促进并监督各项经营业务、管理工作的开展。

各子公司在公司总体方针框架下独立经营、自主管理，按照总部管战略、管标准、管考核、管服务支持的原则，对子公司进行授权管理，各子公司按照授权规定向公司报告重大事项。公司通过加强对子公司的管理，建立了有效的控制机制，提高了公司整体运作效率和抗风险能力。

报告期内，公司通过收购新纳入报表范围的公司共6家。其中重庆金兆鑫实业发展有限公司于2022年7月完成收购；合肥融创政新置业有限公司于2022年8月完成收购；重庆金禧联房地产开发有限公司、重庆金阙岭房地产开发有限公司和芜湖喜信企业管理有限公司于2022年9月完成收购；芜湖科绅房地产有限公司于2022年12月完成收购。以上股权收购转让过程中各方按照合同约定行使权利、履行义务，未发生疑难问题。收购股权后，各子公司纳入公司管理体系，及时按照法定程序更换董监高等管理人员，并按照公司管控体系的要求，依法合规开展项目运营、公司管理各项工作。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司内部控制审计报告。
 是否披露内部控制审计报告：是
 内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

为进一步健全上市公司治理结构，夯实上市公司高质量发展的基础，证监会开展了上市公司治理专项行动。公司及控股股东、董监高等认真对待，深入自查，在此过程中未发现需要整改的重大问题。下一步，将不断增强公司自我规范、自我提高、自我完善的意识，形成公司规范治理的长效机制。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

信达地产坚定不移地在绿色开发和环保领域持续深耕，积极推广绿色节能技术，构建绿色建筑、绿色施工、绿色办公、绿色社区于一体的环保责任体系；倡导有利于可持续发展的工作、生活方式，用实际行动助力“双碳”事业。

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

信达地产坚持按照《绿色建筑评价标准》，开展绿色建筑设计，并实施绿色认证。北京信达中心写字楼获得 LEED 铂金级，WELL 金级及中国绿建三星绿色建筑认证；上海曹家渡项目、苏州桃溪澜园项目荣获绿色建筑二星认证。LEED 认证是在世界各国的各类建筑环保评估、绿色建筑评估以及建筑可持续性评估标准中被认为是最完善、最有影响力的评估标准。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
----------	---

减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	（一）绿色建筑 （二）绿色采购 （三）绿色办公 （四）绿色社区 （五）绿色公益

具体说明

适用 不适用

（一）绿色建筑

信达地产响应国家发展绿色建筑和新动能转换号召，继续推行装配式建筑。2022 年在建项目大都采用装配式技术。工厂化预制混凝土构件，现场装配施工，提高了施工速度，较传统的施工方式，消除了粉尘和噪音对环境的污染。同时，施工现场设置扬尘、噪音在线实时监控系统，实现了绿色、低碳、节能、环保施工。

（二）绿色采购

信达地产参与采筑平台的联合采购，在产品采购中，为降低环境风险，保证产品质量，采筑平台多措并举：

- 1、依据国家及地方相应环保政策法规，对工厂的安全、环保、原材料、人员等进行检查，通过认证的供应商方可参加投标。
- 2、以客户满意度为准绳，提高影响室内环境、使用寿命的重要指标，采购绿色环保产品，减少对环境污染的风险。
- 3、对进场材料进行复检复验，保证产品质量，防止以次充好，造成材料的污染和浪费。

（三）绿色办公

信达地产在办公区推行节能减排、绿色办公，采取多种措施，积极减少办公设备电耗和待机能耗，要求职工下班后关闭电脑、打印机等设备，关闭各类电器设备及空调；减少办公耗材，尤其是一次性耗材的使用和浪费，推进网上办公，尽量使用网络办公流程，减少纸张浪费，召开视频会议和电话会议；同时大力倡导绿色出行方式，组织开展了共享单车骑行活动，得到员工积极响应。

（四）绿色社区

2022 年，信达地产华中区域公司为合肥、淮南等城市代建公园绿地，总面积约 6 万平米，总价超 650 万。代建城市公园着重体现了“以人为本”的园林设计理念，以推进“碳中和”、改善城市面貌、城市公园绿化为首要任务，为城市居民的户外活动提供了有利的空间，承担了满足城市居民休闲娱乐需求的主要功能，提升城市整体形象。

华东区域公司浙东事业部党支部与宁波九龙湖项目所在地九龙湖龙源社区组织开展“垃圾房彩绘活动”。龙源社区与浙东事业部志愿者共同就龙源社区辖区内四个垃圾分类点开展涂鸦美化工作。在各位志愿者的辛勤付出下，各垃圾站点纷纷披新装、换新颜，为周边邻里提供了良好的居住氛围的同时提醒大家做好垃圾分类。

（五）绿色公益

为引导广大职工增强爱绿植绿护绿的环保意识，信达地产积极开展共建绿色家园行动，前往太原市阳曲县北山绿化区“信达林”，开展 2022 年义务植树活动。在大家的共同努力下，几十株樱桃树苗扎根大地，让“信达林”再添新绿。

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

具体详见《信达地产 2022 年度社会责任报告》。

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	340	信达地产筹措 300 万元扶贫资金捐赠给青海省海东市乐都区扶贫开发局；并号召系统各级工会采购优质扶贫产品 40 余万。
其中：资金（万元）	300	
物资折款（万元）	40	采购扶贫产品。
惠及人数（人）	-	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫、资金扶贫	信达地产筹措 300 万元扶贫资金捐赠给青海省海东市乐都区扶贫开发局；并号召系统各级工会采购优质扶贫产品 40 余万。

具体说明

适用 不适用

信达地产华南区域公司连续 2 年为广州石明小学开展公益活动。2022 年 1 月 24 日，信达地产华南区域公司举办“奋斗者·爱奉献”公益助学拍卖会，累计共筹得善款用于广州石明小学等学校教学环境的提升和助力公益。

信达地产西部区域公司坚持“扶贫先扶智”，以教育振兴推动乡村振兴，以支部主题党日活动为载体，连续 5 年积极助力乡村教育；先后为重庆綦江、石柱贫困山村的学子捐资助学，提供大量学习用具、生活用品、防疫物资等，认真履行国有上市房地产平台社会责任，传递爱与温暖，助力大山学子圆梦。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	淮矿集团	就同业竞争相关事项,本公司作出如下声明与承诺:本次交易实施完毕后,本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。截至本承诺函出具之日,本公司下属上海东方蓝海置业有限公司(以下简称“上海东方蓝海”)持有的“东方蓝海国际广场项目”已完成竣工验收及部分出售,剩余部分用于对外出租;本公司确认,上海东方蓝海除“东方蓝海国际广场项目”外未持有其他拟建、在建或完工项目,上海东方蓝海将在现有范围内继续出租或逐步出售,不会通过任何方式新增新的房地产开发项目,逐步消除该等情形。除上海东方蓝海、淮矿地产外,本公司和本公司直接或间接控制的企业不会直接或间接从	2018-4-10	否	是	无	依承诺履行

			<p>事任何与上市公司及其下属公司土地一级开发、房地产开发等主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营,亦不会以全资或控股方式投资任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业;本公司和直接或间接控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的,本公司将立即通知上市公司,并将该商业机会给予上市公司,以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争,以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的,该等损失由本公司承担赔偿责任。</p>					
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	淮矿集团	<p>本次交易实施完毕后,本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。本公司将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产,并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。对于不可避免的关联交易,本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》《关联交易管理办法》关于关联交易的规定;且本公司将通过董事会、股东会或股东大会等公司治理机构和合法的决策程序,合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》《公司章程》《关联交易管理办法》等有关规定,并遵照一般市场交易原则,依法与信达地产进行关联交易。本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时将主动依法履行回避义务,且交易须在有权机构审议通过后方可执行。本公司保证不通过关联交易取得</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

			任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。					
与重大资产重组相关的承诺	其他	中国信达 信达投资	1、保证上市公司人员独立（1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。（2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。（3）保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。2、保证上市公司财务独立（1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。（2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。（3）保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。3、保证上市公司机构独立（1）保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。（2）保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。4、保证上市公司资产独立、完整	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

			<p>(1)保证上市公司及其子公司资产的独立完整。</p> <p>(2) 保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。</p> <p>5、保证上市公司业务独立 (1) 保证上市公司拥有独立的生产和销售体系;在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力,在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。(2) 保证不通过单独或一致行动的途径,以依法行使股东权利以外的任何方式,干预上市公司的重大决策事项,影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。若本公司违反上述承诺,将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>					
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	中国信达	<p>就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司(以下简称“铜陵投资”)“西湖新区”一级开发项目相关事项,本公司作出承诺如下: 鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于2013年10月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会(以下简称“管委会”)签发的《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架协议>和<铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同>的法律意见的函》,在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》(以下合称“土地一级开发合同”),并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计,铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜,办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商,铜陵投资除继续完成已开工项目工程建</p>	2018-1-18	否	是	截至本报告期末,铜陵投资已自管委会收回61,849.82万元,并正就剩余款项(含孽息)积极与铜陵市政府、管委会协商,尽快实现相关债权的回收工作。	依承诺履行

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

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

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	4,270,000
境内会计师事务所审计年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	钱晓云，罗春艳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	830,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2022 年 9 月 2 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2022-049 号）；
公司于 2022 年 9 月 10 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2022-050 号）；
公司于 2022 年 9 月 17 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2022-051 号）。
上述事项根据协议有序推进。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金	关联方向上市公司提供资金
-----	------	----------	--------------

		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
淮南矿业 (集团)有 限公司	参股股东				11,910.62	-11,910.62	0
合计					11,910.62	-11,910.62	0
关联债权债务形成原因		本表资金余额为公司与对方单位的借款、应付利息余额。					
关联债权债务对公司的影响		关联债务的利息主要资本化处理。					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	145,000,000.00	2019年4月12日	2019年4月26日	2022年4月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	116,666,700.00	2019年4月12日	2019年4月29日	2022年4月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	31,250,000.00	2019年4月12日	2019年4月30日	2022年4月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥瑞钰置业有限公司	180,000,000.00	2019年9月16日	2019年9月18日	2022年9月16日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥业涛置业有限公司	200,000,000.00	2021年12月27日	2021年12月29日	2024年12月29日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	8,617,681.01	2019年10月10日	2021年1月29日	2022年1月25日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	2,273,703.54	2019年10月10日	2021年2月1日	2022年1月25日	连带责任担保	是	否	0	否	否	

广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	1,600,307.72	2019年10月10日	2021年2月2日	2022年1月25日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	2,895,336.44	2019年10月10日	2021年2月7日	2022年2月24日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	5,013,607.44	2019年10月10日	2021年3月29日	2022年3月30日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	4,402,991.76	2019年10月10日	2021年4月28日	2022年4月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	2,851,292.53	2019年10月10日	2021年5月28日	2022年5月31日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	6,945,549.67	2019年10月10日	2021年6月28日	2022年6月29日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	6,898,758.24	2019年10月9日	2021年7月29日	2022年7月29日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	2,040,694.99	2019年10月10日	2021年8月30日	2022年8月30日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	5,467,098.70	2019年10月10日	2021年9月28日	2022年9月27日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	4,473,347.59	2019年10月10日	2021年10月28日	2022年10月27日	连带责任担保	是	否	0	否	否	

信达地产股份有限公司	公司本部	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	592,000,000.00	2022年6月15日	2022年6月15日	2025年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	2019年9月12日	2020年1月17日	2023年1月17日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波融创乾湖置业有限公司	688,300,000.00	2021年3月15日	2021年2月2日	2023年12月21日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波招望达置业有限公司	84,210,000.00	2021年12月23日	2021年10月28日	2024年10月21日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波招望达置业有限公司	93,000,000.00	2022年9月13日	2022年9月13日	2024年10月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	苏州金相房地产开发有限公司	500,000,000.00	2020年9月4日	2020年9月18日	2022年8月4日	连带责任担保	是	否	0	是	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	苏州金相房地产开发有限公司	1,449,527,122.00	2021年7月8日	2021年8月25日	2024年7月6日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	六安业铭置业有限公司	600,000,000.00	2021年8月27日	2021年8月31日	2024年8月31日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	武汉中城长信置业有限公司	784,000,000.00	2020年12月16日	2020年12月28日	2025年12月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否	

信达地产股份有限公司	公司本部	武汉恺兴置业有限公司	95,500,000.00	2022年12月20日	2022年12月28日	2026年12月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
北京信达房地产开发有限公司	全资子公司	北京中冶名盈房地产开发有限公司	577,300,000.00	2022年12月20日	2022年12月20日	2024年3月29日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-315,898,311.39						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							6,060,927,122.00						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							-803,528,447.85						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							14,784,532,135.72						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							20,845,459,257.72						
担保总额占公司净资产的比例（%）							83.06%						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							18,288,832,112.31						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							8,297,037,669.71						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							26,585,869,782.02						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无						
担保情况说明							无						

注：担保发生额数据填报口径是当前会计年度内担保发生净额，即增加金额与减少金额的差额。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
券商产品	自有资金	78,803,000.00	0	0

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行委托贷款	自有资金	0	760,000,000	0

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
友利银行(中国)有限公司	银行委托贷款	773,382,871.90	2018年10月16日	2023年4月15日	自有资金	项目投资款	协议定价	8.60%		60,208,139.76	部分收回	是	否	129,433,956.51

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
信达投资有限公司	796,570,892	796,570,892	0	0	重大资产重组时作出的承诺	2022年1月24日
合计	796,570,892	796,570,892	0	0	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

公司于2022年4月14日完成“信达地产股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)”的发行，于2022年5月17日完成“信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)”、“信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)”的发行，于2022年8月3日完成“信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)”的发行，于2022年11月3日完成“信达地产股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具”的发行。具体发行情况请参见本年度报告“债券相关情况”章节。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	55,660
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,423

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
信达投资有限公司	-18,149,600	1,552,939,583	54.45	0	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有 限责任公司	0	531,047,261	18.62	0	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路股 份有限公司	1,336,985	91,912,451	3.22	0	无	0	国有法人
曹慧利	4,011,400	32,029,503	1.12	0	无	0	境内自然人
中央汇金资产管理有 限责任公司	0	29,833,800	1.05	0	无	0	国有法人
北京崇远集团有限公 司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
上海运舟私募基金管 理有限公司-运舟成 长精选1号私募证券 投资基金	9,003,600	9,003,600	0.32	0	无	0	未知
中航证券-上海嘉融 投资管理有限公司- 中航证券兴航12号单 一资产管理计划	-11,950,000	9,000,000	0.32	0	无	0	未知
何乔	8,120,595	8,120,595	0.28	0	无	0	境内自然人
刘智广	1,667,500	6,974,470	0.24	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
信达投资有限公司	1,552,939,583	人民币 普通股	1,552,939,583				
淮南矿业(集团)有限 责任公司	531,047,261	人民币 普通股	531,047,261				
江西赣粤高速公路股 份有限公司	91,912,451	人民币 普通股	91,912,451				
曹慧利	32,029,503	人民币 普通股	32,029,503				
中央汇金资产管理有 限责任公司	29,833,800	人民币 普通股	29,833,800				
北京崇远集团有限公 司	15,656,640	人民币 普通股	15,656,640				

上海运舟私募基金管理有限公司—运舟成长精选1号私募证券投资基金	9,003,600	人民币普通股	9,003,600
中航证券—上海嘉融投资管理有限公司—中航证券兴航12号单一资产管理计划	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
何乔	8,120,595	人民币普通股	8,120,595
刘智广	6,974,470	人民币普通股	6,974,470
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司股东江西赣粤高速公路股份有限公司与其控股子公司江西昌泰高速公路有限责任公司（赣粤高速持股比例为76.67%）分别持有上海嘉融投资管理有限公司97.22%、2.78%的股权，上海嘉融投资管理有限公司是本公司股东“中航证券兴航12号单一资产管理计划”的单一投资人。</p> <p>综上，江西赣粤高速公路股份有限公司直接或间接持有公司3.54%的股权。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1. 法人

适用 不适用

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	白玉国
成立日期	2000年8月1日
主要经营业务	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同达创业（600647），40.68%
其他情况说明	无

2. 自然人

适用 不适用

3. 公司不存在控股股东情况的特别说明

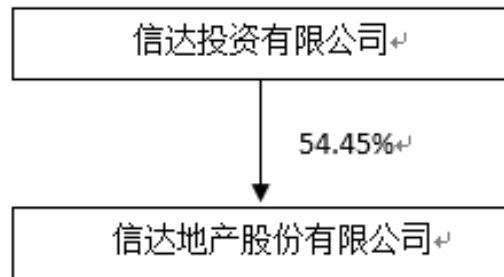
适用 不适用

4. 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	中华人民共和国财政部
----	------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

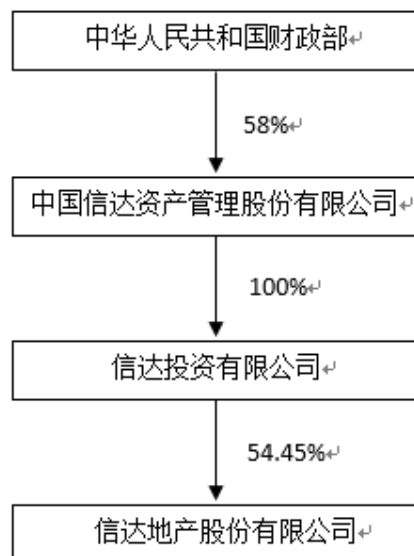
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
淮南矿业（集团）有限责任公司	孔祥喜	1981年11月02日	91340400150230004B	1,810,254.9111	一般项目：煤炭及制品销售；煤炭洗选；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；机械设备销售；电子产品销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；产业用纺织制成品销售；农副产品销售；金属矿石销售；再生资源销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；包装服务；矿物洗选加工；再生资源加工；对外承包工程；铁路运输辅助活动；机动车修理和维护；专用设备修理；通用设备修理；规划设计管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息技术咨询服务；日用百货销售；五金产品零售；非居住房地产租赁；机械设备租赁；特种设备出租；运输设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；谷物种植；货物进出口；金银制品销售；广告制作；广告设计、代理；广告发布；广播影视设备销售；普通机械设备安装服务；热力生产和供应；工程和技术研究和试验发展；居民日常生活服务；企业管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：煤炭开采；发电业务、输电业务、供（配）电业务；陆地石油和天然气开采；矿产资源勘查；危险废物经营；建设工程施工；建设工程勘察；特种设备安装改造修理；特种设备设计；特种设备制造；特种设备检验检测；电气安装服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；检验检测服务；住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；酒类经营；出版物零售；自来水生产与供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)	22 信地 01	185779	2022 年 5 月 17 日	2022 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	6.00	3.45	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种二)	22 信地 02	185782	2022 年 5 月 17 日	2022 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	6.00	3.70	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) (品种一)	22 信地 03	137616	2022 年 8 月 3 日	2022 年 8 月 5 日	2027 年 8 月 5 日	15.00	3.80	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)	21 信地 01	175664	2021 年 1 月 21 日	2021 年 1 月 25 日	2026 年 1 月 25 日	17.20	4.40	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种二)	21 信地 02	175665	2021 年 1 月 21 日	2021 年 1 月 25 日	2026 年 1 月 25 日	10.50	4.57	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) (品种一)	21 信地 03	175888	2021 年 3 月 23 日	2021 年 3 月 25 日	2026 年 3 月 25 日	20.20	4.50	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) (品种二)	21 信地 04	175889	2021 年 3 月 23 日	2021 年 3 月 25 日	2026 年 3 月 25 日	10.10	4.70	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否
---	----------	--------	-----------------	-----------------	-----------------	-------	------	----------------------------------	---------	-----------	------------	---

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 信地 01	报告期内, “22 信地 01” 尚未到首个付息日
22 信地 02	报告期内, “22 信地 02” 尚未到首个付息日
22 信地 03	报告期内, “22 信地 03” 尚未到首个付息日
21 信地 01	公司于 2022 年 1 月 25 日支付 “21 信地 01” 在 2021 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 02	公司于 2022 年 1 月 25 日支付 “21 信地 02” 在 2021 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 03	公司于 2022 年 3 月 25 日支付 “21 信地 03” 在 2021 年 3 月 25 日至 2022 年 3 月 24 日期间的利息。
21 信地 04	公司于 2022 年 3 月 25 日支付 “21 信地 04” 在 2021 年 3 月 25 日至 2022 年 3 月 24 日期间的利息。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

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

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

“22 信地 03” 为 5 年期, 附第 2 年末、第 4 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

报告期内, “21 信地 01”、“21 信地 02”、“21 信地 03”、“21 信地 04”、“22 信地 01”、“22 信地 02”、“22 信地 03” 均未到债券含权条款行权日, 未发生行权; 2023 年初至本报告披露日, “21 信地 01” 完成回售转售, 转售后债券余额 17.20 亿元; “21 信地 03” 完成回售转售, 转售后债券余额 20.20 亿元。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
信达证券股份有限公司	北京市西城区闹市口大街9号院1号楼	\	芦婷	010-83252269
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	\	华龙	010-60837531
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座33层	\	胡凯骞	010-65051166
中信建投股份有限公司	北京市东城区凯恒中心B座2层	\	赵业	010-85130421
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河SOHO6号楼	\	王钰莹	010-66428877
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层	\	宋莹莹 赵兮	010-85679696
北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心南塔22-31层	\	石易	010-59572169
安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	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	钱晓云	罗春艳	010-58153000

“21信地01”、“21信地02”、“21信地03”、“21信地04”、“22信地01”、“22信地02”主承销商为信达证券股份有限公司、中信证券股份有限公司，受托管理人为中信证券股份有限公司，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司，律所为北京市中伦律师事务所；“22信地03”主承销商为信达证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投股份有限公司，受托管理人为中国国际金融股份有限公司，评级机构为联合资信评估股份有限公司，律所为北京市中伦律师事务所。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
22信地01	6.00	6.00	0.00	正常	无	是
22信地02	6.00	6.00	0.00	正常	无	是
22信地03	15.00	15.00	0.00	正常	无	是

“21信地01”、“21信地02”、“21信地03”、“21信地04”募集资金已在以前年度使用完毕，2022年不存在募集资金使用。

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
信达地产股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	22 信达地产 PPN001	032281021	2022 年 11 月 3 日	2022 年 11 月 4 日	2025 年 11 月 4 日	6.00	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 (并购)	22 信达地产 MTN001	102280816	2022 年 4 月 14 日	2022 年 4 月 18 日	2025 年 4 月 18 日	5.80	4.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 信达地产 MTN001	102100050	2021 年 1 月 11 日	2021 年 1 月 13 日	2024 年 1 月 13 日	9.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 信达地产 MTN001	102001033	2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 21 日	2023 年 5 月 21 日	16.00	3.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 信达地产 MTN002	102001516	2020 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 13 日	2023 年 8 月 13 日	14.60	3.90	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 信达地产 MTN003	102002312	2020 年 12 月 15 日	2020 年 12 月 17 日	2023 年 12 月 17 日	9.80	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
22 信达地产 PPN001	报告期内，“22 信达地产 PPN001”尚未到付息日。
22 信达地产 MTN001	报告期内，“22 信达地产 MTN001”尚未到付息日。
21 信达地产 MTN001	公司于 2022 年 1 月 13 日支付“21 信达地产 MTN001”在 2021 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 12 日期间的利息。
20 信达地产 MTN001	公司于 2022 年 5 月 23 日支付“20 信达地产 MTN001”在 2021 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日期间的利息。
20 信达地产 MTN002	公司于 2022 年 8 月 15 日支付“20 信达地产 MTN002”在 2021 年 8 月 13 日至 2022 年 8 月 12 日期间的利息。
20 信达地产 MTN003	公司于 2022 年 12 月 19 日支付“20 信达地产 MTN003”在 2021 年 12 月 17 日至 2022 年 12 月 16 日期间的利息。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

“20 信达地产 MTN001”、“20 信达地产 MTN002”、“20 信达地产 MTN003”、“21 信达地产 MTN001”设置了交叉保护条款。报告期内，未发生投资者保护条款触发和执行的情况。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦	\	陈妮娜、王亦冰	0755-88026246 021-20771279
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路10号院1号楼	\	谢检明	010-66635902
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	\	华龙	010-60837531
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河SOHO6号楼	\	王钰莹	010-66428877
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层	\	宋莹莹、赵兮	010-85679696
北京国枫律师事务所	北京市建国门内大街26号新闻大厦7层	\	郭昕	010-88004488
北京市中伦文德律师事务所	北京市朝阳区西坝河南路1号金泰大厦19层	\	李敏	010-64402232
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	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	钱晓云	罗春艳	010-58153000

“20 信达地产 MTN001”、“20 信达地产 MTN002”、“20 信达地产 MTN003”、“21 信达地产 MTN001”主承销商为招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司，律所为北京国枫律师事务所；“22 信达地产 MTN001”主承销商为中信证券股份有限公司、中信银行股份有限公司，评级机构为联合资信评估股份有限公司，律所为北京市中伦文德律师事务所。“2022 信达地产 PPN001”主承销商为徽商银行股份有限公司、海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司，审计机构为安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)，律所为北京市中伦文德律师事务所。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
22 信达地产 MTN001	5.8	4.19	1.61	正常	无	是

“20 信达地产 MTN001”、“20 信达地产 MTN002”、“20 信达地产 MTN003”、“21 信达地产 MTN001”募集资金已在以前年度使用完毕，2022 年不存在募集资金使用。

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增 减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	34,844.52	10,437.61	233.84	上年同期非 经常性损益 金额较大
流动比率	1.81	1.83	-1.09	
速动比率	0.75	0.61	22.95	
资产负债率 (%)	71.61	71.64	减少 0.03 个百分点	

EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-11.11	
利息保障倍数	1.40	1.41	-0.71	
现金利息保障倍数	2.40	2.59	-7.34	
EBITDA 利息保障倍数	1.43	1.48	-3.38	
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	
利息偿付率 (%)	100	100	0.00	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第九节 优先股相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

安永华明（2023）审字第61210341_A01号
信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了信达地产股份有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的信达地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

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

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产开发项目的收入确认	
<p>2022年度，信达地产集团确认的房地产开发项目收入约为人民币150.9亿元，占营业收入总额约82.7%。</p> <p>由于房地产开发项目收入对信达地产集团的重要性，以及房地产开发项目数量较多，收入确认需根据每个项目的竣工备案、房屋交付情况等多项因素进行综合判断，因此，我们将信达地产集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注五、24以及附注七、42。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；2) 检查房地产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；3) 就2022年确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房地产开发项目收入是否符合集团收入确认政策；4) 就资产负债表日前后确认收入的房地产开发项目，选取样本检查房屋交付文件及期后收款情况，以评价收入确认期间是否正确；5) 对房地产开发项目收入、成本、毛利率等执行实质性分析程序；6) 我们还对财务报表与房地产开发项目收入确认有关的披露进行了检查。</p>

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货减值	

<p>于2022年12月31日，信达地产股份有限公司及其子公司（“信达地产集团”）的存货账面价值约为人民币395.5亿元，计提的存货减值准备约为人民币19.2亿元。如财务报表附注五、10中所述，该等存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。存货可变现净值的估计依据管理层的判断和估计，例如对售价的估计参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格等。由于存货金额重大，而且存货可变现净值的确定涉及会计估计，我们将存货减值识别为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注五、10，附注五、29 以及附注七、7。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：1）从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；2）获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；3）对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行分析；4）我们还对财务报表与存货减值有关的披露进行了检查。</p>
合并范围	
<p>于2022年12月31日，信达地产集团存在通过合作方式向被投资方的地产项目进行投资。管理层需要评估信达地产集团通过该等投资对被投资方是否具有控制，以此确认是否需要将其纳入合并范围。该等评估复杂并涉及重大判断。当管理层评估结果显示信达地产集团在被投资方中享有重大的可变回报且其拥有权力主导被投资方的相关活动以影响可变回报金额时，才合并该被投资方。</p> <p>财务报表附注五、6，附注五、29以及附注九、1与九、5。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：获取每一个被投资方的投资协议，了解该项目的投资背景（包括但不限于设立目的、投资项目、相关活动、决定其相关活动的机制、信达地产集团与其他投资方之间的关系等），评估信达地产集团享有的权利是否足够使其对该等被投资方的相关活动拥有权力，是否通过该等权力影响可变回报，以及可变回报是否重大。我们将执行上述审计程序后形成的结论与公司的判断进行对比，以确认合并范围是否正确。我们还对财务报表与合并范围有关的披露进行了检查。</p>

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督信达地产股份有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对信达地产股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致信达地产股份有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就信达地产股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：钱晓云
（项目合伙人）

中国注册会计师：罗春艳

中国 北京

2023年3月27日

二、财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	12,333,155,399.94	12,227,806,258.86
交易性金融资产	七、2	2,100,713,333.02	2,917,402,215.76
应收票据	七、3	-	3,070,000.00
应收账款	七、4	2,001,281,626.29	988,392,123.61
预付款项	七、5	74,606,901.63	90,528,657.85
其他应收款	七、6	1,886,133,344.55	2,512,580,116.39
其中：应收利息		-	-
应收股利		4.00	140,206,807.00

存货	七、7	39,554,257,384.32	44,809,908,236.65
合同资产	七、8	187,814,748.20	-
一年内到期的非流动资产	七、9	7,313,336,632.71	619,767,476.71
其他流动资产	七、10	1,819,272,956.59	2,831,604,032.60
流动资产合计		67,270,572,327.25	67,001,059,118.43
非流动资产：			
债权投资	七、11	9,078,146,977.35	9,429,972,088.68
长期应收款	七、12	18,725,512.85	27,492,873.65
长期股权投资	七、13	5,616,920,486.10	5,245,742,447.28
其他非流动金融资产	七、14	2,633,148,185.14	1,002,994,038.93
投资性房地产	七、15	2,256,811,587.97	2,364,899,601.14
固定资产	七、16	530,542,873.50	400,946,403.56
使用权资产	七、17	26,014,816.41	29,208,689.56
无形资产	七、18	5,893,972.30	4,197,253.34
商誉	七、19	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	七、20	10,548,585.37	12,640,733.41
递延所得税资产	七、21	876,932,004.58	1,320,751,529.79
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		21,135,523,386.43	19,920,684,044.20
资产总计		88,406,095,713.68	86,921,743,162.63
流动负债：			
短期借款	七、22	1,012,272,495.59	-
应付票据	七、23	26,704,507.28	24,202,551.75
应付账款	七、24	4,183,544,846.39	4,305,296,545.60
预收款项	七、25	24,219,136.61	27,376,943.26
合同负债	七、26	7,519,269,827.74	13,671,039,595.46
应付职工薪酬	七、27	772,942,183.59	893,060,273.14
应交税费	七、28	2,570,959,292.47	2,833,397,975.37
其他应付款	七、29	8,759,834,254.17	4,488,943,925.08
其中：应付利息			-
应付股利		16,914,043.20	2,011,383.20
一年内到期的非流动负债	七、30	11,590,356,272.48	9,193,447,856.42
其他流动负债	七、31	620,986,693.41	1,143,194,522.65
流动负债合计		37,081,089,509.73	36,579,960,188.73
非流动负债：			
长期借款	七、32	10,916,751,999.55	12,649,125,000.00
应付债券	七、33	10,574,773,584.93	11,623,298,930.50
租赁负债	七、34	19,276,723.46	30,357,816.86
长期应付款	七、35	554,883,417.00	1,002,733,638.20
预计负债	七、36	23,087,468.40	24,440,368.40
递延收益	七、37	241,400,916.37	207,670,980.00
递延所得税负债	七、21	221,468,431.33	157,372,949.21
其他非流动负债	七、38	3,676,520,486.89	-
非流动负债合计		26,228,163,027.93	25,694,999,683.17
负债合计		63,309,252,537.66	62,274,959,871.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、39	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、40	8,271,374,766.00	8,270,059,644.96

未分配利润	七、41	13,092,506,007.00	12,741,733,613.17
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)合计		24,215,759,368.00	23,863,671,853.13
少数股东权益		881,083,808.02	783,111,437.60
所有者权益(或股东权益)合计		25,096,843,176.02	24,646,783,290.73
负债和所有者权益 (或股东权益)总计		88,406,095,713.68	86,921,743,162.63

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		2,299,061,536.92	1,181,725,204.92
交易性金融资产		22,614,000.00	55,858,197.39
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		18,727,011.42	13,765,690.26
其他应收款	十七、1	1,837,530,739.10	616,054,515.60
其中：应收利息		-	-
应收股利		1,360,000,000.00	-
一年内到期的非流动资产		14,416,354,401.67	838,396,615.75
其他流动资产		-	2,048,000,000.00
流动资产合计		18,594,638,807.13	4,754,151,341.94
非流动资产：			
债权投资		1,336,890,000.00	12,773,429,633.96
长期应收款		5,502,845,586.17	3,118,210,000.00
长期股权投资	十七、2	13,852,292,867.33	13,700,937,330.30
固定资产		7,716,916.02	7,958,912.10
使用权资产		17,880,614.22	32,908,679.98
无形资产		3,791,592.15	1,296,576.15
长期待摊费用		836,245.82	1,748,513.97
递延所得税资产		9,346,500.01	1,735,450.66
非流动资产合计		20,731,600,321.72	29,638,225,097.12
资产总计		39,326,239,128.85	34,392,376,439.06
流动负债：			
应付账款		62,129.12	73,629.12
预收款项		-	8,199.59
应付职工薪酬		110,885,532.38	127,653,694.73
应交税费		11,535,443.99	12,507,226.68
其他应付款		7,145,787,604.21	4,185,742,072.40
一年内到期的非流动负债		5,851,338,700.43	3,041,016,424.86
流动负债合计		13,119,609,410.13	7,367,001,247.38
非流动负债：			
长期借款		-	500,000,000.00
应付债券		10,574,773,584.93	11,623,298,930.50

租赁负债		3,701,312.73	20,744,333.76
递延所得税负债		-	
非流动负债合计		10,578,474,897.66	12,144,043,264.26
负债合计		23,698,084,307.79	19,511,044,511.64
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积		10,982,527,400.10	10,982,527,400.10
盈余公积		482,072,043.63	387,426,604.10
未分配利润		1,311,676,782.33	659,499,328.22
所有者权益（或股东权益）合计		15,628,154,821.06	14,881,331,927.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,326,239,128.85	34,392,376,439.06

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

合并利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		18,248,095,457.18	22,105,282,753.10
其中：营业收入	七、42	18,248,095,457.18	22,105,282,753.10
二、营业总成本		16,751,584,224.93	21,343,340,215.96
其中：营业成本	七、42	13,648,743,203.86	17,835,921,424.88
税金及附加	七、43	621,528,235.88	1,093,907,229.24
销售费用	七、44	368,326,061.35	404,529,735.98
管理费用	七、45	770,543,879.99	825,055,638.03
研发费用	七、46	5,040,751.91	4,958,184.41
财务费用	七、47	1,337,402,091.94	1,178,968,003.42
其中：利息费用		1,438,121,990.65	1,420,682,604.93
利息收入		108,402,468.11	271,736,987.22
加：其他收益	七、48	11,865,614.62	8,038,433.44
投资收益（损失以“-”号填列）	七、49	712,023,859.86	1,472,160,486.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		205,754,397.36	687,578,820.77
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、50	-369,276,344.53	-37,077,603.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-147,540,515.72	-44,129,047.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	-388,893,896.12	-1,281,797,863.31
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、53	1,171,962.14	16,741,531.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,315,861,912.50	895,878,474.78
加：营业外收入	七、54	158,812,362.23	589,143,219.39
减：营业外支出	七、55	3,655,204.21	18,453,390.05

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,471,019,070.52	1,466,568,304.12
减：所得税费用	七、56	895,979,122.76	621,710,031.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		575,039,947.76	844,858,272.66
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		575,039,947.76	844,858,272.66
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		550,403,895.48	815,251,105.89
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		24,636,052.28	29,607,166.77
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		575,039,947.76	844,858,272.66
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		550,403,895.48	815,251,105.89
（二）归属于少数股东的综合收益总额		24,636,052.28	29,607,166.77
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.19	0.29
（二）稀释每股收益(元/股)		0.19	0.29

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司利润表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十七、3	957,010,718.13	819,158,497.22
减：营业成本	十七、3	-	-
税金及附加		5,842,971.96	4,045,908.17
管理费用		138,776,951.05	138,314,357.83
研发费用		5,040,751.91	4,958,184.41
财务费用		1,198,976,751.04	1,010,464,797.31
其中：利息费用		1,216,365,744.74	1,033,580,390.12
利息收入		17,296,519.15	23,957,393.59
加：其他收益		296,490.67	456,542.84
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	1,360,404,404.69	-33,910,161.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		375,537.03	5,994,056.22
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-30,444,197.39	-38,141,802.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-34,482.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		938,629,990.14	-410,254,654.10

加：营业外收入		213,796.71	815,000.00
减：营业外支出		440.91	5,840.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		938,843,345.94	-409,445,494.25
减：所得税费用		-7,611,049.35	-9,535,450.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		946,454,395.29	-399,910,043.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		946,454,395.29	-399,910,043.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		946,454,395.29	-399,910,043.59
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,889,754,193.41	24,216,376,806.35
收到其他与经营活动有关的现金	七、57	6,549,337,418.50	2,461,449,366.15
经营活动现金流入小计		17,439,091,611.91	26,677,826,172.50
购买商品、接受劳务支付的现金		11,507,119,391.88	8,908,360,860.90
支付给职工及为职工支付的现金		732,674,116.61	829,045,863.79
支付的各项税费		1,887,123,861.83	2,998,202,265.36
支付其他与经营活动有关的现金	七、57	1,472,042,655.76	11,230,429,195.75
经营活动现金流出小计		15,598,960,026.08	23,966,038,185.80
经营活动产生的现金流量净额		1,840,131,585.83	2,711,787,986.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		118,509,244.52	7,353,215,598.28
取得投资收益收到的现金		610,858,479.48	825,975,223.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,513,835.34	23,095,444.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、58	-319,352,451.82	-920,837,856.02
收到其他与投资活动有关的现金	七、57	3,913,937,272.33	207,534,793.86
投资活动现金流入小计		4,327,466,379.85	7,488,983,204.21

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,734,752.74	24,173,442.43
投资支付的现金		1,627,756,936.86	9,211,403,759.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、58	888,080,300.19	-344,981,558.57
支付其他与投资活动有关的现金	七、57	3,264,138,127.57	7,625,500,315.50
投资活动现金流出小计		5,799,710,117.36	16,516,095,958.68
投资活动产生的现金流量净额		-1,472,243,737.51	-9,027,112,754.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		55,700,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		55,700,000.00	-
取得借款收到的现金		14,415,792,851.75	17,583,847,448.07
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57	3,941,149,778.80	1,000,643,111.20
筹资活动现金流入小计		18,412,642,630.55	18,584,490,559.27
偿还债务支付的现金		13,201,870,051.46	19,767,798,075.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,114,983,841.26	2,241,436,041.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		106,457,898.98	8,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57	1,841,200,000.00	681,840,242.79
筹资活动现金流出小计		17,158,053,892.72	22,691,074,358.96
筹资活动产生的现金流量净额		1,254,588,737.83	-4,106,583,799.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
五、现金及现金等价物净增加额		1,622,476,586.15	-10,421,908,567.46
加：期初现金及现金等价物余额		10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
六、期末现金及现金等价物余额		12,044,683,232.23	10,422,206,646.08

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		6,255,219,991.92	13,399,656,709.52
经营活动现金流入小计		6,255,219,991.92	13,399,656,709.52

购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		113,091,945.98	114,904,883.53
支付的各项税费		47,769,767.73	41,865,309.43
支付其他与经营活动有关的现金		8,217,982,012.78	10,974,268,465.15
经营活动现金流出小计		8,378,843,726.49	11,131,038,658.11
经营活动产生的现金流量净额		-2,123,623,734.57	2,268,618,051.41
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		212,690,485.20	10,767,591,255.58
取得投资收益收到的现金		30,337,430.69	1,292,594,581.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		153,332.55	10,950.29
收到其他与投资活动有关的现金		4,632,500,000.00	4,240,492,701.38
投资活动现金流入小计		4,875,681,248.44	16,300,689,488.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,511,949.63	3,560,212.31
投资支付的现金		229,786,940.15	8,049,117,886.00
支付其他与投资活动有关的现金		3,384,021,370.05	9,637,551,395.99
投资活动现金流出小计		3,617,320,259.83	17,690,229,494.30
投资活动产生的现金流量净额		1,258,360,988.61	-1,389,540,006.01
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金		3,875,560,000.00	8,576,340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,613,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		6,488,560,000.00	8,576,340,000.00
偿还债务支付的现金		2,662,500,000.00	10,125,021,378.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		850,550,549.47	818,835,609.22
支付其他与筹资活动有关的现金		992,000,000.00	851,210,000.00
筹资活动现金流出小计		4,505,050,549.47	11,795,066,987.99
筹资活动产生的现金流量净额		1,983,509,450.53	-3,218,726,987.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		1,118,246,704.57	-2,339,648,942.59
加: 期初现金及现金等价物余额		1,180,630,252.92	3,520,279,195.51
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,298,876,957.49	1,180,630,252.92

公司负责人: 郭伟

主管会计工作负责人: 周慧芬

会计机构负责人: 王琦

合并所有者权益变动表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	12,741,733,613.17	23,863,671,853.13	783,111,437.60	24,646,783,290.73
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	12,741,733,613.17	23,863,671,853.13	783,111,437.60	24,646,783,290.73
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		1,315,121.04	350,772,393.83	352,087,514.87	97,972,370.42	450,059,885.29
(一) 综合收益总额			550,403,895.48	550,403,895.48	24,636,052.28	575,039,947.76
(二) 所有者投入和减少资本					179,794,217.12	179,794,217.12
1. 所有者投入的普通股					185,057,453.90	185,057,453.90
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他					-5,263,236.78	-5,263,236.78
(三) 利润分配			-199,631,501.65	-199,631,501.65	-106,457,898.98	-306,089,400.63
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者(或股东)的分配			-199,631,501.65	-199,631,501.65	-106,457,898.98	-306,089,400.63
4. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
(五) 专项储备						
(六) 其他		1,315,121.04		1,315,121.04		1,315,121.04
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00	13,092,506,007.00	24,215,759,368.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02

项目	2021 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	11,926,482,507.28	23,086,697,770.18	1,123,902,991.70	24,210,600,761.88
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	11,926,482,507.28	23,086,697,770.18	1,123,902,991.70	24,210,600,761.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-38,277,022.94	815,251,105.89	776,974,082.95	-340,791,554.10	436,182,528.85
（一）综合收益总额	-	-	815,251,105.89	815,251,105.89	29,607,166.77	844,858,272.66
（二）所有者投入和减少资本	-	-38,277,022.94	-	-38,277,022.94	-287,618,720.87	-325,895,743.81
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-38,277,022.94	-	-38,277,022.94	-287,618,720.87	-325,895,743.81
（三）利润分配	-	-	-	-	-82,780,000.00	-82,780,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-82,780,000.00	-82,780,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	12,741,733,613.17	23,863,671,853.13	783,111,437.60	24,646,783,290.73

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司所有者权益变动表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	387,426,604.10	659,499,328.22	14,881,331,927.42
加: 会计政策变更					
其他					
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	387,426,604.10	659,499,328.22	14,881,331,927.42
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			94,645,439.53	652,177,454.11	746,822,893.64
(一) 综合收益总额				946,454,395.29	946,454,395.29
(二) 所有者投入和减少资本					
(三) 利润分配			94,645,439.53	-294,276,941.18	-199,631,501.65
1. 提取盈余公积			94,645,439.53	-94,645,439.53	-
2. 对所有者(或股东)的分配				-199,631,501.65	-199,631,501.65
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转					
(五) 专项储备					
(六) 其他					
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06

单位:元 币种:人民币

项目	2021年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	387,426,604.10	1,059,409,371.81	15,337,610,572.65
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	387,426,604.10	1,059,409,371.81	15,337,610,572.65
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-	-56,368,601.64	-	-399,910,043.59	-456,278,645.23

(一) 综合收益总额	-	-	-	-399,910,043.59	-399,910,043.59
(二) 所有者投入和减少资本	-	-56,368,601.64	-	-	-56,368,601.64
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-56,368,601.64	-	-	-56,368,601.64
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	387,426,604.10	659,499,328.22	14,881,331,927.42

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

股、向赣粤高速发行 100,242,666 股、向正元投资发行 100,003,833 股。本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份，为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后，天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元。

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

2019 年 1 月，经中华人民共和国财政部批复，中国信达与信达投资签署《股份转让协议》，中国信达将所持的 796,570,892 股本公司股份直接协议转让给信达投资。本次协议转让的股份过户登记手续已于 2019 年 4 月完成。本次股份转让手续完成后，中国信达不再直接持有本公司股份；信达投资通过直接或间接方式合计持有本公司 54.45% 的股份。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股，详见附注七、39。

本集团经营范围为：房地产开发、投资及投资管理、物业管理；企业管理咨询。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 3 月 27 日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

适用 不适用

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式，具体参见附注五、10“存货”及 24“收入”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 不适用

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

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

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

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 不适用

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司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、价值变动风险很小的投资。

9. 金融工具

√适用 □不适用

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指

按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债。对于以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注十、2。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

财务担保合同

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

金融资产转移

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

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

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

10. 存货

√适用 □不适用

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、低值易耗品等。

存货按照成本进行初始计量。房地产开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。发出存货时，房地产开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的房地产开发产品等采用个别计价法确定其实际成本，其他存货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。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，房地产开发成本、房地产开发产品按单个存货项目计提。与在同一地区开发和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

11. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

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

12. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

物。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照固定资产中房屋及建筑物与无形资产中的土地使用权一致的政策的进行折旧或摊销。

13. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

14. 借款费用

适用 不适用

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

15. 使用权资产

适用 不适用

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

16. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：土地使用权 40 年，计算机软件 2 年。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

17. 长期资产减值

适用 不适用

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

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、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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

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

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

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

适用 不适用

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

19. 合同资产

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

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

21. 职工薪酬

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

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

22. 租赁负债

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

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

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

23. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

24. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了

下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该商品。

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

(2) 签定销售合同；

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

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

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含一级土地开发、物业服务等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

25. 合同成本

适用 不适用

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

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

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

26. 政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

27. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

28. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债，一般会计处理见附注五、15。

短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租人

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

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

售后租回交易

本集团按照附注五、24 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照附注五、9 对该金融负债进行会计处理。

29. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性

所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

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。

合同现金流量特征

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

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间，有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团部分租赁合同拥有续租选择权。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。租赁期开始日，本集团认为，由于终止租赁相关成本重大、租赁资产对本集团的运营重要，本集团能够合理确定将行使续租选择权，因此，租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。租赁期开始日后，如发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应续租选择权的，本集团将对是否行使续租选择权进行重新评估，并根据重新评估结果修改租赁期。

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。

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。

金融工具和合同资产减值

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

际的减值损失金额。

非上市股权投资的公允价值

本集团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确定对非上市股权投资的公允价值。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。

商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注七、19。

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。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

所得税

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

土地增值税

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

承租人增量借款利率

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

评估可变对价的限制

本集团对一级土地开发合同可变对价进行估计时，考虑能够合理获得的所有信息，包括历史信息、当前信息以及预测信息，在合理的数量范围内估计各种可能发生的对价金额以及概率。包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。本集团在评估与可变对价相关的不确定性消除时，累计已确认的收入金额是否极可能不会发生重大转回时，同时考虑收入转回的可能性及转回金额的比重。本集团在每一资产负债表日，重新评估可变对价金额，包括重新评估对可变对价的估计是否受到限制，以反映报告期末存在的情况以及报告期内发生的情况变化。

30. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2022年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

31. 其他

适用 不适用

(1) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

(2) 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量嵌入收益权的委托贷款、非上市公司的股权投资、理财产品及无控制权无共同控制或重大影响的结构化主体投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

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

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,480.07	116,242.17
银行存款	12,111,868,220.50	12,004,316,132.03
其他货币资金	221,281,699.37	223,373,884.66
合计	12,333,155,399.94	12,227,806,258.86

其他说明

于2022年12月31日货币资金中包含使用受限的资金为人民币288,472,167.71元（2021年12月31日：人民币1,805,599,612.78元）。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
权益工具投资	1,527,194.11	1,495,617.11
理财产品	-	2,800,000.00
债务工具投资	2,099,186,138.91	2,913,106,598.65
合计	2,100,713,333.02	2,917,402,215.76

其他说明：

适用 不适用

交易性金融资产明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	927,785,797.35	1,004,985,797.35
青岛株洲路项目	722,830,568.95	723,206,636.59
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	124,368,665.00	212,436,123.44
宁波泓生羲和投资合伙企业（有限合伙）	110,490,586.96	-
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	87,187,164.36	240,030,918.04
金谷金诺信托计划	79,142,517.22	123,722,454.30
中诚信托润银集合资金信托计划	26,380,839.07	41,780,409.24
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	21,000,000.00	31,290,139.36
乌鲁木齐商业银行	1,527,194.11	1,495,617.11
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	-	499,201,972.85
中岱信托计划	-	36,452,147.48
理财产品	-	2,800,000.00
合计	2,100,713,333.02	2,917,402,215.76

3、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	1,800,000.00
商业承兑票据	-	1,270,000.00
合计	-	3,070,000.00

2022年及2021年均无已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	1,094,337,575.70
1 年以内小计	1,094,337,575.70
1 至 2 年	108,908,703.49
2 至 3 年	766,513,975.43
3 年以上	52,338,133.32
合计	2,022,098,387.94

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,810,576,353.18	89.54	18,919,283.11	1.04	1,791,657,070.07	884,586,743.22	87.72	18,966,002.80	2.14	865,620,740.42
按组合计提坏账准备	211,522,034.76	10.46	1,897,478.54	0.90	209,624,556.22	123,795,467.73	12.28	1,024,084.54	0.83	122,771,383.19
合计	2,022,098,387.94	100.00	20,816,761.65	/	2,001,281,626.29	1,008,382,210.95	/	19,990,087.34	/	988,392,123.61

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人 1	9,248,000.00	9,248,000.00	100.00	可收回性较低
其他单项金融不重大但单独计提坏账准备	11,576,907.00	9,671,283.11	83.54	可收回性较低
其他	1,789,751,446.18	-	-	
合计	1,810,576,353.18	18,919,283.11	1.04	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	141,601,125.47	530,067.98	0.37
1 年至 2 年	68,282,208.49	1,075,327.24	1.57
2 年至 3 年	1,022,496.13	175,869.33	17.20
3 年以上	616,204.67	116,213.99	18.86
合计	211,522,034.76	1,897,478.54	0.90

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
2022 年	19,990,087.34	1,645,926.82	-842,597.11	23,344.60	20,816,761.65
合计	19,990,087.34	1,645,926.82	-842,597.11	23,344.60	20,816,761.65

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
淮南市山南新区管委会财政局	1,158,138,096.46	57.27	-
铜陵市建设投资有限责任公司	371,893,536.60	18.39	-
昆明同万顺置业有限公司	109,189,399.08	5.40	-
茂名市启泰商贸有限公司-茂名愉园项目代建费	100,000,000.00	4.95	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	41,000,000.00	2.03	-
合计	1,780,221,032.14	88.04	-

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	58,293,082.46	78.13	41,609,054.75	45.96
1至2年	6,863,972.83	9.20	36,827,565.60	40.68
2至3年	278,455.76	0.38	2,097,465.67	2.32
3年以上	9,171,390.58	12.29	9,994,571.83	11.04
合计	74,606,901.63	100.00	90,528,657.85	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
阜蒙县住建局村镇建设办公室	5,980,000.00	8.02

淮南市财政局	4,369,340.70	5.86
国网安徽省电力公司淮南供电公司	4,335,892.98	5.81
马鞍山创兴投资发展(集团)有限公司	3,744,422.36	5.02
长丰县自然资源和规划局	3,422,084.00	4.59
合计	21,851,740.04	29.30

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	4.00	140,206,807.00
其他应收款	1,886,133,340.55	2,372,373,309.39
合计	1,886,133,344.55	2,512,580,116.39

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
广州启创置业有限公司	4.00	140,206,807.00
合计	4.00	140,206,807.00

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	1,267,594,982.20
1年以内小计	1,267,594,982.20
1至2年	399,860,308.42
2至3年	39,096,915.81
3年以上	215,090,687.60
合计	1,921,642,894.03

(7). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收外部业务单位往来款	1,524,594,756.21	1,625,555,013.56
支付的押金、保证金	265,578,618.59	699,584,349.04
其他	131,469,519.23	87,683,061.51
合计	1,921,642,894.03	2,412,822,424.11

(8). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	11,166,098.76	9,906,141.43	19,376,874.53	40,449,114.72
2022年1月1日余额 在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	926,497.88	24,325.40	-	950,823.28

本期转回	-44,001.87	-2,926,336.15	-2,201,817.69	-5,172,155.71
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-623,282.14	-13,492.83	-81,453.84	-718,228.81
2022年12月31日余额	11,425,312.63	6,990,637.85	17,093,603.00	35,509,553.48

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(9). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2022年	40,449,114.72	950,823.28	-5,172,155.71	-	-718,228.81	35,509,553.48
合计	40,449,114.72	950,823.28	-5,172,155.71	-	-718,228.81	35,509,553.48

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(10). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(11). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
芜湖信万置业有限公司	往来款	357,646,666.61	1年以内	18.61	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	往来款	345,450,000.00	1年以内	17.98	-
安徽信万华房地产开发有限公司	往来款	302,203,832.12	1年以内	15.73	-
安徽业瑞企业管理有限公司	往来款	225,000,000.00	1-2年	11.71	-

青岛金建业房地产开发有限公司	往来款	92,000,000.00	1-2年	4.79	-
合计	/	1,322,300,498.73	/	68.82	-

(12). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(13). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(14). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本(含拟开发地)	29,663,910,608.67	1,069,227,605.72	28,594,683,002.95	29,561,522,376.50	1,773,987,805.04	27,787,534,571.46
房地产开发产品	11,809,129,227.37	850,211,692.71	10,958,917,534.66	18,122,257,258.95	1,100,786,735.00	17,021,470,523.95
库存材料	519,673.87	-	519,673.87	631,049.32	-	631,049.32
低值易耗品	137,172.84	-	137,172.84	272,091.92	-	272,091.92
合计	41,473,696,682.75	1,919,439,298.43	39,554,257,384.32	47,684,682,776.69	2,874,774,540.04	44,809,908,236.65

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	1,773,987,805.04	146,716,453.43		11,745,176.34	839,731,476.41	1,069,227,605.72
房地产开发产品	1,100,786,735.00	323,363,434.52		573,938,476.81	-	850,211,692.71
合计	2,874,774,540.04	470,079,887.95		585,683,653.15	839,731,476.41	1,919,439,298.43

注：2022 年房地产开发成本共计提减值人民币 146,716,453.43 元，主要为君和蓝庭计提人民币 221,002,236.19 元、珺悦蓝庭计提人民币 78,460,407.16 元、信达天御项目对应项目竣备后从开发成本转开发产品核算，计提人民币-209,212,358.38 元，顾村计提人民币 25,118,827.03 元，秀山信达城计提人民币 23,401,541.93 元，逸品南山计提人民币 7,945,799.50 元；房地产开发产品共计提减值人民币 323,363,434.52 元，主要为信达天御项目本年补提减值准备人民币 20,710,067.91 元及开发成本转开发产品核算人民币 209,212,358.38 元，公园郡项目计提人民币 17,567,208.18 元。2022 年因宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）股权转让，顾村项目存货减值准备减少人民币 839,731,476.00 元。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

开发成本于 2022 年 12 月 31 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 3,074,875,706.97 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 4,408,282,382.63 元），其中重大融资成分资本化金额为人民币 323,683,894.67 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 477,786,908.55 元）。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 9,370,730,815.29 元的存货用于取得长期抵押借款（2021 年 12 月 31 日：人民币 12,875,515,439.55 元），账面价值为人民币 107,110,306.00 元的存货因财产保全措施被法院查封。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

房地产开发成本明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2022 年	2021 年
信达蓝庭	待定	待定	365,200,000.00	152,517,394.11	152,517,394.11
宝山顾村（注）	2017 年	2023 年	-	-	5,169,921,406.95
无锡督府	2020 年	2023 年	3,400,000,000.00	2,652,225,490.61	2,288,963,329.21
格兰春晨二期(3)	2017 年	待定	300,000,000.00	23,734,221.08	20,422,261.35
汪董四明地块	待定	待定	待定	4,835,646.62	4,835,646.62
君望里	2019 年	2022 年	1,098,360,000.00	-	1,075,996,734.84
九著璟苑	2021 年	2024 年	2,277,770,000.00	1,873,120,322.62	1,345,994,166.92
秀山信达城	2017 年	2024 年	3,000,000,000.00	95,785,895.39	58,220,017.73
信达天御	2015 年	待定	10,810,000,000.00	1,007,614,842.82	3,158,715,931.36
庐阳府香颂公馆	2016 年	2023 年	918,991,656.00	153,423,966.63	152,938,084.58
庐阳府御源公馆	2017 年	2023 年	1,322,559,360.00	219,766,506.61	227,444,213.42
锦徽园	2020 年	2024 年	1,800,000,000.00	1,139,778,195.80	928,912,094.54
信园蓝庭	2020 年	2024 年	2,210,660,800.00	692,725,487.14	1,331,860,787.83
公园郡	2019 年	2025 年	3,820,000,000.00	1,107,560,005.52	1,335,871,877.93
拾光里	2021 年	2024 年	1,431,490,736.00	966,060,569.01	841,933,387.41
北云台	2022 年	2024 年	1,532,709,609.00	1,033,440,446.92	889,898,270.53
家和园二期	2021 年	2024 年	815,927,885.50	97,822,882.30	198,342,627.24
信达·雅山新天地	2017 年	2025 年	400,000,000.00	313,886,778.67	249,682,381.14
信达·逸品南山	2017 年	2023 年	324,311,828.46	265,443,928.95	256,386,393.08
君和蓝庭项目	2021 年	2025 年	2,146,250,000.00	929,962,126.47	787,791,775.49
滨江蓝庭二期	2019 年	2022 年	482,271,815.06	-	472,613,157.66
麓湖左岸	2021 年	2023 年	1,210,543,400.00	1,165,996,644.83	956,186,497.19
九珑郡	2022 年	2024 年	1,208,667,101.09	734,446,861.95	-
印南山项目	2022 年	2025 年	763,380,000.00	317,075,642.74	-
信达·金尊府	2017 年	2023 年	5,400,000,000.00	70,465,241.65	76,672,369.91
信达·泉天下	2012 年	待定	待定	774,337,769.23	774,417,769.23
六马路项目	2020 年	2023 年	1,764,396,029.30	1,326,086,623.92	1,152,918,962.94
东平路项目	2016 年	待定	2,033,820,000.00	1,148,534,389.89	1,145,789,013.94
炭步项目	2019 年	待定	1,881,749,494.32	958,246,742.29	1,171,078,238.45
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
生态新城项目	2012 年	待定	2,525,216,159.09	135,763,324.28	239,076,853.30
舜耕学府、祥府	2021 年	2024 年	2,475,952,534.80	922,299,939.87	770,468,780.30
东方樾府项目	2016 年	2022 年	1,746,930,000.00	-	6,219,050.54
鼎盛府	2021 年	2024 年	1,378,540,000.00	469,153,522.67	842,797,923.59

山南新区	2011年	2022年	3,617,000,000.00	-	456,895,560.62
家天下北郡	2015年	待定	1,883,706,432.00	241,494,892.29	239,697,578.78
东方龙城	2010年	待定	6,500,000,000.00	431,859,884.22	410,119,320.95
信达观棠	2023年	2025年	1,432,150,000.00	869,642,487.65	-
曹家渡项目	2023年	2026年	3,026,810,000.00	2,191,287,319.82	-
武汉泛海项目	2023年	2026年	5,840,050,000.00	3,522,916,117.12	-
南山项目	2023年	2026年	1,052,900,000.00	360,921,414.30	-
赭山隐秀	2022年	2025年	1,060,489,377.12	679,530,846.67	-
信达天境	2022年	2025年	567,874,100.00	238,721,514.81	-
谢二西地块	待定	待定	待定	5,502,204.38	-
合计				29,663,910,608.67	29,561,522,376.50

注：因本年项目公司股权转让，顾村项目房地产开发成本于2022年12月31日金额为人民币零元。

房地产开发产品明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	2021年12月31日	本年增加	本年减少	2022年12月31日
世纪大厦	1996年	2,750,955.82	-	-	2,750,955.82
银桥大厦	1997年	18,490,744.84	-	-	18,490,744.84
信达蓝庭	2016年	200,515.46	-	-	200,515.46
银杏尚郡项目	2015年	29,212,483.48	-	17,556,912.08	11,655,571.40
好第坊项目	2011年	21,142,860.74	-	3,075,325.12	18,067,535.62
栈塘小区	2006年	4,597,691.20	1,750,562.00	-	6,348,253.20
西山银杏	2014年	6,022,682.87	-	5,659,927.45	362,755.42
新城国际	2016年	210,417,003.87	-	202,119,321.67	8,297,682.20
银杏苑	2016年	1,999,926.65	-	1,238,551.72	761,374.93
荷塘月色	2015年	182,962.23	-	-	182,962.23
秀山信达城一期B地块	2015年	52,901,565.83	-	10,898,204.33	42,003,361.50
信达天御一期	2016年	160,567,356.62	-	18,712,937.93	141,854,418.69
蓝湖郡	2019年	259,164,407.09	-	106,616,480.02	152,547,927.07
信达·雅山新天地	2015年	71,140,002.33	-	2,299,220.20	68,840,782.13
信达·金领时代	2011年	51,687,329.64	-	13,447,628.22	38,239,701.42
千禧银杏苑二期	2014年	12,909,282.84	-	-	12,909,282.84
蓝庭福邸	2015年	38,364,437.42	-	25,136,719.66	13,227,717.76
信达国际	2016年	121,933,942.27	7,063,543.49	60,938,112.90	68,059,372.86
信达香格里拉一期	2016年	866,190.24	-	866,190.24	-
信达香格里拉二期	2016年	3,168,937.02	-	1,121,383.78	2,047,553.24
城市先锋	2014年	140,735.87	-	-	140,735.87
格兰云天	2004年	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期(1)	2013年	1,998,636.41	-	1,924,666.91	73,969.50
黄河街27院	2012年	24,816,237.37	-	19,141,878.30	5,674,359.07
穆湖花园明丽苑	2001年	15,000.00	-	-	15,000.00
百墅花园	2004年	1,245,723.87	-	876,982.12	368,741.75
都市绿园	2008年	293,777.36	2,859.50	-	296,636.86
信达银郡花园一期	2013年	78,659,436.60	-	-	78,659,436.60
信达银郡花园二期	2013年	77,593,649.96	-	-	77,593,649.96
兰韵春天	2016年	1,836,487.03	-	1,836,487.03	-
翰林兰庭一期	2016年	817,335.48	-	-	817,335.48
郡庭一期	2016年	15,670,091.87	187,428.00	2,252,735.03	13,604,784.84
格兰晴天	2015年	272,369.43	-	272,369.43	-
银海御湖一期	2017年	5,219,789.62	-	5,219,789.62	-
星辰/郡西花苑	2017年	6,082,499.96	-	2,353,083.93	3,729,416.03
格兰上郡一期	2017年	3,606,689.19	-	-	3,606,689.19
年华苑	2017年	1,975,986.89	-	1,352,576.62	623,410.27

项目名称	竣工时间	2021年12月31日	本年增加	本年减少	2022年12月31日
公园里一期	2017年	62,821,865.38	-	42,342,632.41	20,479,232.97
滨江蓝庭一期	2017年	92,802,875.07	-	44,275,481.44	48,527,393.63
格兰春晨二期(3)	2018年	20,354,455.15	-	5,247,739.84	15,106,715.31
秀山信达城二期	2018年	43,667,877.83	-	11,732,479.94	31,935,397.89
信达天御悦澜园	2018年	1,867,949.28	-	830,199.68	1,037,749.60
外滩府	2018年	6,737,345.51	-	3,937,209.12	2,800,136.39
郡庭二期	2018年	22,619,534.82	-	5,320,777.00	17,298,757.82
信达香格里三期	2018年	477,653.92	-	477,653.92	-
绿茵里项目	2014年	9,419,872.96	-	9,419,872.96	-
松石居项目	2014年	1,610,589.76	-	1,205,766.23	404,823.53
水云庭项目	2013年	744,754.23	-	-	744,754.23
居仁村	2013年	21,964,581.20	6,555,444.47	5,019,786.94	23,500,238.73
碧荷亭	2017年	62,378.00	-	-	62,378.00
六安东方蓝海一期	2014年	51,667,073.63	171,788.48	3,880,202.99	47,958,659.12
东祥元府	2017年	20,524,110.11	-	20,524,110.11	-
安徽东方蓝海	2019年	378,929,486.66	-	75,634,032.52	303,295,454.14
馥邦天下	2014年	66,028,637.96	205,200.00	12,150,731.43	54,083,106.53
山南新区	2017年- 2022年	51,721,793.96	408,576,312.37	460,298,106.33	-
东方龙城	2012年- 2020年	342,604,718.43	5,473,465.34	44,250,955.15	303,827,228.62
淮矿白马购物广场	2009年	82,598,686.10	-	-	82,598,686.10
家天下花园	2014年	58,138,767.84	-	82,584.48	58,056,183.36
家天下北郡一期	2019年	81,130,933.15	-	25,167,851.57	55,963,081.58
芜湖东方蓝海(一期)	2017年	36,974,714.47	-	17,501,830.23	19,472,884.24
芜湖东方蓝海(二期)	2019年- 2020年	36,923,073.49	16,543,401.18	436,586.41	53,029,888.26
东祥府	2018年- 2020年	33,573,734.64	-	5,071,651.46	28,502,083.18
秀山信达城三期	2019年- 2020年	24,764,384.91	-	4,958,051.34	19,806,333.57
秀山信达城四期	2021年	34,032,752.81	-	31,474,463.18	2,558,289.63
君望里	2022年	-	1,125,437,040.57	1,102,248,050.19	23,188,990.38
信达天御广场-S15	2022年	-	941,311,381.61	396,062,372.54	545,249,009.07
信达天御-香颂庭	2022年	-	1,263,838,156.62	1,258,882,224.06	4,955,932.56
公园郡三期	2022年	-	480,787,178.95	449,627,034.44	31,160,144.51
公园郡四期别墅	2022年	-	91,938,817.61	91,938,817.61	-
信园蓝庭一期	2022年	-	1,006,869,903.99	407,838,314.00	599,031,589.99
信融府	2022年	-	885,263,779.21	225,683,689.18	659,580,090.03
珺悦蓝庭	2022年	-	576,466,051.45	401,696,916.19	174,769,135.26
舜耕学府	2022年	-	290,752,051.02	149,774,625.78	140,977,425.24
鼎盛府	2022年	-	718,434,172.95	125,172,538.55	593,261,634.40
滨江蓝庭二期	2022年	-	464,975,655.11	282,134,498.02	182,841,157.09
信达天御丹枫阁	2019年	6,644,414.59	-	2,758,058.84	3,886,355.75
公园里二期	2019年- 2020年	10,645,687.38	18,643,396.70	-	29,289,084.08
国际金融中心	2019年	342,933,728.90	-	76,581,157.81	266,352,571.09
公园里四期	2021年	11,044,628.71	14,585,834.76	-	25,630,463.47
银杏广场	2021年	332,493,074.76	-	95,616,390.16	236,876,684.60
庐阳府御源公馆	2021年	394,532,610.68	29,903,310.05	365,428,395.20	59,007,525.53
公园郡一期	2021年	137,859,852.81	-	104,965,907.79	32,893,945.02
公园郡二期	2021年	21,996,754.31	110,537,718.80	109,252,356.56	23,282,116.55
家和园一期	2015年	23,787,373.18	-	-	23,787,373.18
龙泉广场	2021年	38,624,845.71	-	23,733,880.00	14,890,965.71

项目名称	竣工时间	2021年12月31日	本年增加	本年减少	2022年12月31日
舜耕华府	2019年-2020年	161,436,860.15	-	121,217,178.46	40,219,681.69
六安东方蓝海二期	2019年	12,162,725.83	209,169.24	4,724,525.59	7,647,369.48
东方龙城-清荷苑	2020年-2021年	18,817,914.67	-	9,763,530.53	9,054,384.14
东方龙城-玥珑湾	2021年	38,113,822.97	-	38,113,822.97	-
东方樾府	2019年-2020年	211,865,403.69	7,204,290.90	58,440,058.09	160,629,636.50
铜陵东方蓝海	2019年-2020年	320,778,484.41	15,366,013.59	125,814,166.60	210,330,331.40
北京东方蓝海中心	2019年	1,455,554,270.84	1,903,070.87	12,403,507.77	1,445,053,833.94
格兰上郡二期	2019年	4,586,111.60	-	-	4,586,111.60
翰林兰庭二期	2019年	7,887,632.68	-	-	7,887,632.68
南星项目	2019年	886,797.14	-	875,466.79	11,330.35
信达天御乐活公寓	2020年	441,864,236.09	-	29,699,564.71	412,164,671.38
公园里三期	2020年-2021年	26,639,230.10	-	6,784,706.28	19,854,523.82
庐阳府香颂公馆	2020年	19,518,204.35	-	7,834,447.89	11,683,756.46
银海御湖二期	2020年	12,861,986.94	-	5,609,435.24	7,252,551.70
宝山顾村	2020年	1,789,228,472.21	-	1,789,228,472.21	-
信达·上海院子	2021年	4,626,613,639.46	1,367,281.06	2,754,045,938.49	1,873,934,982.03
翡丽世家	2020年	367,744,018.95	-	284,355,297.01	83,388,721.94
东方禾苑	2020年	5,766,637.68	-	5,766,637.68	-
溪岸观邸	2020年	13,330,451.31	-	6,633,608.13	6,696,843.18
舜耕樾府	2020年	214,611,066.91	1,754,480.62	110,154,524.95	106,211,022.58
东莱府	2021年	519,654,709.74	3,451,357.95	501,110,030.38	21,996,037.31
信达·金尊府	2021年	3,075,404,817.23	31,315,500.59	1,485,094,345.49	1,621,625,972.33
珑桂蓝庭	2021年	48,355,802.47	11,617,639.99	20,805,822.31	39,167,620.15
信达金地·蓝庭	2021年	535,241,937.75	8,650,665.62	478,213,400.76	65,679,202.61
合计		18,122,257,258.95	8,549,113,924.66	14,862,241,956.24	11,809,129,227.37

8、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一级土地开发合同	187,814,748.20	-	187,814,748.20	-	-	-
合计	187,814,748.20	-	187,814,748.20	-	-	-

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	7,439,403,896.33	614,969,114.40
一年内到期的长期应收款	3,366,692.89	4,798,362.31
减：减值准备	-129,433,956.51	-
合计	7,313,336,632.71	619,767,476.71

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

10、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	98,960,986.44	1,134,893,803.36
预缴税金	1,691,199,367.16	1,693,169,818.87
合同取得成本	49,651,871.05	69,812,075.45
其他	-	68,634.92
减：减值准备	-20,539,268.06	-66,340,300.00
合计	1,819,272,956.59	2,831,604,032.60

其他说明

单位：元 币种：人民币

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	69,812,075.45	44,313,931.83	-64,474,136.23	49,651,871.05

其他流动资产坏账准备的变动如下：

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
年初余额	-	66,340,300.00	-	66,340,300.00
本年计提	-	-	20,539,268.06	20,539,268.06
本年转回	-	-66,340,300.00	-	-66,340,300.00
其他变动	-	-	-	-
年末余额	-	-	20,539,268.06	20,539,268.06

11、 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海坤安置业有限公司	6,071,265,148.86	-	6,071,265,148.86	-	-	-
苏州金相房地产开发有限公司	1,686,934,024.97	9,549,310.74	1,677,384,714.23	669,323,500.03	-	669,323,500.03
深圳中城置业控股有限公司	1,209,066,666.67	-	1,209,066,666.67	958,903,166.67	-	958,903,166.67
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,097,831,911.12	-	1,097,831,911.12	1,357,746,925.01	-	1,357,746,925.01
武汉恺兴置业有限公司	940,904,565.25	-	940,904,565.25	350,292,566.67	-	350,292,566.67
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	-	774,416,086.29	-	-	-
深圳颐年房地产开发有限公司	747,733,333.33	-	747,733,333.33	574,165,666.66	-	574,165,666.66
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	-	735,628,848.15	735,628,848.15	-	735,628,848.15
北京罗顿沙河建设发展有限公司	829,448,850.36	129,433,956.51	700,014,893.85	765,628,222.22	-	765,628,222.22
广州启创置业有限公司	663,266,666.64	-	663,266,666.64	1,574,016,666.67	-	1,574,016,666.67
中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	315,325,878.58	-	315,325,878.58	869,827,523.40	-	869,827,523.40
苏州锐华置业有限公司	217,164,162.28	-	217,164,162.28	335,258,092.25	-	335,258,092.25
海南幸福城投资有限公司	204,282,895.69	-	204,282,895.69	190,388,673.32	-	190,388,673.32
河北国源房地产开发有限公司	252,316,881.08	55,486,657.68	196,830,223.40	228,561,167.61	-	228,561,167.61
武汉中城长信置业有限公司	175,210,804.17	-	175,210,804.17	612,618,218.19	-	612,618,218.19
金海湖新区和盛置业有限公司	167,779,631.81	-	167,779,631.81	141,064,622.64	-	141,064,622.64
苏州侨仁置业有限公司	44,707,984.88	-	44,707,984.88	211,439,190.47	-	211,439,190.47
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	25,625,349.64	-	25,625,349.64	50,078,153.12	-	50,078,153.12
甘肃强达供销配送置业有限公司	22,427,777.78	2,289,625.45	20,138,152.33	20,000,000.00	-	20,000,000.00
宁波中建物业管理有限公司	3,539,000.00	-	3,539,000.00	-	-	-
减：一年内到期的非流动资产	7,439,403,896.33	129,433,956.51	7,309,969,939.82	614,969,114.40	-	614,969,114.40

合计	9,145,472,571.22	67,325,593.87	9,078,146,977.35	9,429,972,088.68	-	9,429,972,088.68
----	------------------	---------------	------------------	------------------	---	------------------

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额				
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		196,759,550.38		196,759,550.38
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额		196,759,550.38		196,759,550.38

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

12、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	15,907,760.00	-	15,907,760.00	17,407,760.00	-	17,407,760.00	
其他	6,184,445.74	-	6,184,445.74	14,883,475.96	-	14,883,475.96	
减：一年内到期的非流动资产	-3,366,692.89	-	-3,366,692.89	-4,798,362.31	-	-4,798,362.31	
合计	18,725,512.85	-	18,725,512.85	27,492,873.65	-	27,492,873.65	/

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

13、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备		
一、合营企业								
合肥宇信龙置业有限公司	323,236,149.88	-	-	169,697,987.56	-		492,934,137.44	
杭州信达奥体置业有限公司	623,222,316.90	-	-	372,135,971.26	525,000,000.00		470,358,288.16	
合肥瑞钰置业有限公司	193,922,583.20	-	-	229,514,772.45	-		423,437,355.65	
广州启创置业有限公司	602,572,969.92	-	-	-266,330,737.44	-		336,242,232.48	
芜湖信万置业有限公司	-	296,018,735.37	-	-6,809,775.78	-		289,208,959.59	
安徽信万华房地产开发有限公司	227,244,206.37	-	-	52,384,464.03	-		279,628,670.40	
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业（有限合伙）	245,511,760.07	-	-	-9,152,886.02	-		236,358,874.05	
昆明筑华房地产开发有限公司	264,464,042.21	-	-	-32,753,138.62	-		231,710,903.59	
苏州侨仁置业有限公司	181,888,710.03	-	-	287,455.02	-		182,176,165.05	
宁波融创乾湖置业有限公司	136,317,683.74	-	-	-8,080,819.79	-		128,236,863.95	
合肥业涛置业有限公司	119,483,368.94	-	-	-1,185,981.79	-		118,297,387.15	
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	128,733,206.45	-	-	-17,668,164.29	-		111,065,042.16	
宁波春望商贸有限公司	95,734,488.21	-	-	-1,207,650.03	-		94,526,838.18	

芜湖万科信达房地产有限公司	83,588,200.00	-	-	-4,423,542.66	-		79,164,657.34	
芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	-	63,006,590.43	-	-1,331,989.24	-		61,674,601.19	
宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	-	200,000,000.00	-	-148,187,484.66	-		51,812,515.34	
金海湖新区和盛置业有限公司	7,014,430.94	-	-	11,887,425.48	-		18,901,856.42	
合肥融创西飞置业有限公司	16,011,599.14	-	-	-569,906.51	-		15,441,692.63	
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	50,690,781.43	-	-	1,063,591.39	-37,500,000.00		14,254,372.82	
海南信达置业有限公司	2,513,741.95	-	-	-191,446.29	-	-	2,322,295.66	-
宁波融创东新置业有限公司	137,836,531.71	-	-5,000,000.00	-2,793,111.17	-130,043,420.54		-	-
武汉恺兴置业有限公司	24,990,585.14	-	-	-24,990,585.14	-	-	-	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	3,464,977,356.23	559,025,325.80	-5,000,000.00	311,294,447.76	-692,543,420.54	-	3,637,753,709.25	
二、联营企业								
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	-	290,955,985.04	-	3,528,200.03	-	-	294,484,185.07	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	250,988,681.53	-	-	-2,019,552.00	-	-	248,969,129.53	-
六安业铭置业有限公司	241,581,220.14	-	-	-8,070,969.98	-	-	233,510,250.16	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	207,940,522.12	-	-	-12,128,959.37	-	-	195,811,562.75	-
芜湖保信房地产开发有限公司	279,105,543.38	-	-	13,072,057.77	-108,780,000.00	-	183,397,601.15	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	167,610,168.11	-	-	7,214,636.15	-	-	174,824,804.26	-

上海万茸置业有限公司	144,969,116.08	-	-	-139,077.82	-	-	144,830,038.26	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	151,497,737.85	-	-	-7,269,602.59	-	-	144,228,135.26	-
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	-	92,304,750.00	-	-	-	-	92,304,750.00	-
武汉中城长信置业有限公司	110,965,705.18	-	-	-15,724,723.97	-	-	95,240,981.21	-
安徽省高信房地产开发有限公司	4,899,902.00	93,100,000.00	-	-38,508,581.48	-	-	59,491,320.52	-
海南幸福城投资有限公司	43,137,904.08	-	-	-6,675,282.90	-	-	36,462,621.18	-
苏州锐华置业有限公司	30,673,947.68	-	-	-5,652,910.44	-	-	25,021,037.24	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	21,257,075.69	-	-	4,165,000.01	-980,000.00	-	24,442,075.70	-
北京益信佳商业管理有限公司	7,424,717.47	-	-	1,263,672.84	-	-	8,688,390.31	-
沈阳德利置业有限公司	8,760,788.08	-	-	-185,205.41	-	-	8,575,582.67	-
新疆广电传输网络有限责任公司	7,435,360.97	-	-	375,537.03	-	-	7,810,898.00	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,080,410.47	-	-	33,003.11	-40,000.00	-	1,073,413.58	-
北京未来创客科技有限责任公司	148,399.45	-	-	-148,399.45	-	-	-	-
上海坤安投资有限公司	-	20,000,000.00	-	-20,000,000.00	-	-	-	-
宁波江北万科置业有限公司	101,287,890.77	-	-101,250,000.00	2,149,071.08	-2,186,961.85	-	-	-
小计	1,780,765,091.05	496,360,735.04	-101,250,000.00	-84,722,087.39	-111,986,961.85	-	1,979,166,776.85	-
合计	5,245,742,447.28	1,055,386,060.84	-106,250,000.00	226,572,360.37	-804,530,382.39	-	5,616,920,486.10	-

14、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,633,148,185.14	1,002,994,038.93
合计	2,633,148,185.14	1,002,994,038.93

其他说明：

√适用 □不适用

具体明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2022年	2021年
宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	603,416,388.24	-
芜湖沁安投资中心（有限合伙）	500,353,876.66	500,461,183.66
芜湖信达庆诚投资中心	498,478,126.17	-
芜湖武信投资合伙企业（有限合伙）	254,941,639.14	-
芜湖信愉达恒投资中心（有限合伙）	188,900,000.00	-
青岛鳌鹤投资有限公司	160,000,000.00	180,000,000.00
芜湖天纵达信投资合伙企业（有限合伙）	131,683,773.21	-
烟台鲁茂置业有限公司	127,424,388.68	127,424,388.68
南京珑胤信投资合伙企业（有限合伙）	48,498,419.62	-
深圳中城置业控股有限公司	33,380,939.85	29,671,849.82
芜湖信津创投投资合伙企业（有限合伙）	25,706,720.40	-
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	24,522,465.53	26,337,930.16
深圳颐年房地产开发有限公司	21,460,068.82	19,000,000.00
河北国源房地产开发有限公司	9,381,378.82	13,500,000.00
华宝信托保障基金	5,000,000.00	-
宁波泓生羲和投资合伙企业（有限合伙）	-	100,938,686.61
光大信托保障基金	-	5,660,000.00
合计	2,633,148,185.14	1,002,994,038.93

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,934,383,811.61	2,934,383,811.61
2. 本期增加金额	19,374,801.31	19,374,801.31
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	19,374,801.31	19,374,801.31
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	59,737,350.06	59,737,350.06
(1) 处置	877,575.68	877,575.68
(2) 其他转出	58,859,774.38	58,859,774.38
4. 期末余额	2,894,021,262.86	2,894,021,262.86
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	497,026,425.85	497,026,425.85
2. 本期增加金额	84,521,804.90	84,521,804.90
(1) 计提或摊销	83,023,556.61	83,023,556.61
(2) 固定资产转入	1,498,248.29	1,498,248.29
3. 本期减少金额	12,303,366.39	12,303,366.39
(1) 处置	467,134.32	467,134.32
(2) 其他转出	11,836,232.07	11,836,232.07
4. 期末余额	569,244,864.37	569,244,864.37
三、减值准备		
1. 期初余额	72,457,784.62	72,457,784.62
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	4,492,974.09	4,492,974.09

(1) 处置	-	-
(2) 其他转出	4,492,974.09	4,492,974.09
4. 期末余额	67,964,810.53	67,964,810.53
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,256,811,587.96	2,256,811,587.97
2. 期初账面价值	2,364,899,601.14	2,364,899,601.14

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

16、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	530,542,873.50	400,946,403.56
合计	530,542,873.50	400,946,403.56

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	472,776,179.11	3,447,147.25	38,828,645.10	44,961,535.95	560,013,507.41
2. 本期增加金额	154,130,728.11	6,694,307.51	2,961,404.96	1,600,173.17	165,386,613.75

(1) 购置	132,765,535.45	6,694,307.51	2,961,404.96	1,422,446.87	143,843,694.79
(2) 存货、 投资性房地产转入	21,365,192.66	-	-	-	21,365,192.66
(3) 因购买 子公司而增加	-	-	-	177,726.30	177,726.30
3. 本期减少金 额	5,252,252.02	3,369,319.13	10,730,902.02	5,824,765.38	25,177,238.55
(1) 处置或 报废	-	1,440,102.09	9,359,947.88	1,853,698.36	12,653,748.33
(2) 因出售 子公司而减少	2,222,693.40	1,929,217.04	1,370,954.14	3,971,067.02	9,493,931.60
(3) 自用房 地产转换为投资性 房地产	3,029,558.62	-	-	-	3,029,558.62
4. 期末余额	621,654,655.20	6,772,135.63	31,059,148.04	40,736,943.74	700,222,882.61
二、累计折旧					
1. 期初余额	111,451,607.75	21,761.34	22,058,535.62	25,535,199.14	159,067,103.85
2. 本期增加金 额	13,005,962.14	6,725,697.03	2,445,506.66	1,369,943.49	23,547,109.32
(1) 计提	11,834,608.02	6,725,697.03	2,445,506.66	1,298,881.46	22,304,693.17
(2) 因购买 子公司而增加	-	-	-	71,062.03	71,062.03
(3) 存货、 投资性房地产转入	1,171,354.12	-	-	-	1,171,354.12
3. 本期减少金 额	2,339,349.27	2,403,209.64	8,325,359.71	4,359,259.53	17,427,178.15
(1) 处置或 报废	-	1,172,204.95	7,895,084.63	1,645,365.05	10,712,654.63
(2) 自用房 地产转换为投资性 房地产	1,498,248.29	-	-	-	1,498,248.29

(3) 因出售子公司而减少	841,100.98	1,231,004.69	430,275.08	2,713,894.48	5,216,275.23
4. 期末余额	122,118,220.62	4,344,248.73	16,178,682.57	22,545,883.10	165,187,035.02
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	4,492,974.09				4,492,974.09
(1) 计提	-	-	-	-	-
(2) 投资性房地产转入	4,492,974.09				4,492,974.09
4. 期末余额	4,492,974.09	-	-	-	4,492,974.09
四、账面价值					
1. 期末账面价值	495,043,460.49	2,427,886.90	14,880,465.47	18,191,060.64	530,542,873.50
2. 期初账面价值	361,324,571.36	3,425,385.91	16,770,109.48	19,426,336.81	400,946,403.56

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

17、使用权资产

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	75,292,658.98	117,734.89	75,410,393.87
2. 本期增加金额	22,642,955.67	-	22,642,955.67
增加	22,642,955.67	-	22,642,955.67
3. 本期减少金额	34,317,007.58	445.30	34,317,452.88
处置	34,317,007.58	445.30	34,317,452.88
4. 期末余额	63,618,607.07	117,289.59	63,735,896.66
二、累计折旧			
1. 期初余额	41,242,050.43	49,227.31	41,291,277.74
2. 本期增加金额	24,004,520.31	39,690.06	24,044,210.37
(1) 计提	24,004,520.31	39,690.06	24,044,210.37
3. 本期减少金额	27,614,284.12	123.74	27,614,407.86
(1) 处置	27,614,284.12	123.74	27,614,407.86
4. 期末余额	37,632,286.62	88,793.63	37,721,080.25
三、减值准备			
1. 期初余额	4,910,426.57	-	4,910,426.57
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	4,910,426.57	-	4,910,426.57
(1) 处置	4,910,426.57	-	4,910,426.57
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	25,986,320.45	28,495.96	26,014,816.41
2. 期初账面价值	29,140,181.98	68,507.58	29,208,689.56

18、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	27,126,504.39	28,357,812.83
2. 本期增加金额	-	4,915,580.75	4,915,580.75
(1) 购置	-	4,915,580.75	4,915,580.75
3. 本期减少金额	-	1,876,824.61	1,876,824.61
(1) 处置	-	1,876,824.61	1,876,824.61
4. 期末余额	1,231,308.44	30,165,260.53	31,396,568.97
二、累计摊销			
1. 期初余额	493,709.95	23,666,849.54	24,160,559.49
2. 本期增加金额	30,914.94	2,830,993.04	2,861,907.98
(1) 计提	30,914.94	2,830,993.04	2,861,907.98
3. 本期减少金额	-	1,519,870.80	1,519,870.80
(1) 处置	-	1,519,870.80	1,519,870.80
4. 期末余额	524,624.89	24,977,971.78	25,502,596.67
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	706,683.55	5,187,288.75	5,893,972.30
2. 期初账面价值	737,598.49	3,459,654.85	4,197,253.34

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	

北京达于行科技有限公司	90,663,216.21			90,663,216.21
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
天津信和立川置业有限公司	5,649,088.46			5,649,088.46
合计	100,284,736.67			100,284,736.67

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
北京达于行科技有限公司	14,473,919.81			14,473,919.81
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
合计	18,446,351.81			18,446,351.81

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

北京达于行科技有限公司的经营业务为出租投资性房地产，管理层将出租投资性房地产业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。管理层采用市场法对公允价值进行评估，参考周边写字楼和车位售价确定评估价格，其中写字楼按照 50,000 元/平方米，车位按照 300,000 元/个，处置费用按照市场水平确定。

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

天津信和立川置业有限公司的经营业务为房地产开发及销售，管理层将房地产开发及销售业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

20、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	12,607,414.59	3,760,763.01	5,546,752.25	283,946.27	10,537,479.08
其他	33,318.82	-	22,212.53	-	11,106.29
合计	12,640,733.41	3,760,763.01	5,568,964.78	283,946.27	10,548,585.37

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	453,831,522.54	113,457,880.64	558,590,478.15	139,647,619.52
内部交易未实现利润	677,361,334.34	169,340,333.58	1,579,084,100.82	394,771,025.21
可抵扣亏损	259,205,345.32	64,801,336.33	492,453,644.70	123,113,411.19
预提土地增值税	1,516,776,720.48	379,194,180.12	1,883,994,016.06	470,998,504.02
暂估工程款	84,610,667.04	21,152,666.76	352,644,345.85	88,161,086.46
预提的应付工资	106,336,252.80	26,584,063.20	176,469,901.14	44,117,475.29
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	373,044,885.04	93,261,221.26	229,784,272.06	57,446,068.01
其他	36,561,290.76	9,140,322.69	9,985,360.34	2,496,340.09
合计	3,507,728,018.32	876,932,004.58	5,283,006,119.12	1,320,751,529.79

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并公允价值调整	413,975,393.00	103,493,848.25	447,558,705.31	111,889,676.33
金融资产公允价值变动	16,097,534.45	4,024,383.61	51,229,033.56	12,807,258.39
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.36	28,779,801.34	115,119,205.36	28,779,801.34
销售佣金资本化	2,252,143.69	563,035.92	-	-
联营公司账面成本相关	322,844,596.22	80,711,149.06	-	-
其他	15,584,852.60	3,896,213.15	15,584,852.56	3,896,213.15
合计	885,873,725.32	221,468,431.33	629,491,796.79	157,372,949.21

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,640,069,467.99	2,843,817,349.81
可抵扣亏损	4,455,094,002.56	3,046,637,185.10
合计	8,095,163,470.55	5,890,454,534.91

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022年		164,408,519.13	
2023年	146,703,013.91	177,450,976.79	
2024年	422,873,032.62	462,681,954.03	
2025年	723,968,697.98	760,377,810.13	
2026年	1,370,242,507.77	1,481,717,925.02	
2027年	1,791,306,750.28		
合计	4,455,094,002.56	3,046,637,185.10	/

其他说明：

□适用 √不适用

22、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,012,272,495.59	-
合计	1,012,272,495.59	-

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

23、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	26,704,507.28	24,202,551.75
合计	26,704,507.28	24,202,551.75

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

24、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,809,642,531.22	1,959,406,864.09
1 年至 2 年	1,043,899,897.74	1,593,467,378.17
2 年至 3 年	106,779,813.25	272,826,791.40
3 年以上	223,222,604.18	479,595,511.94
合计	4,183,544,846.39	4,305,296,545.60

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
安徽新基建有限公司	94,459,478.36	未到结算期
安徽水利开发有限公司	42,913,101.63	未到结算期
中兴建设有限公司	312,020,835.06	未到结算期
合计	449,393,415.05	/

其他说明

□适用 √不适用

25、预收款项

(1). 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	24,219,136.61	27,368,743.67
其他	-	8,199.59
合计	24,219,136.61	27,376,943.26

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

26、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	7,204,548,975.56	13,287,716,433.46
物业费	494,545.87	84,467,232.30

其他	314,226,306.31	298,855,929.70
合计	7,519,269,827.74	13,671,039,595.46

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收售楼款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2022年	2021年	预计竣工时间	预售比例
锦绣蘭庭	1,333,648,923.74	1,156,151,887.93	2024年	100%
信园蓝庭	1,149,616,437.94	975,001,233.29	2024年	83%
无锡督府天承	1,109,052,517.52	530,177,051.16	2023年	55%
信达·上海院子（新江湾项目）	863,903,347.39	1,079,761,563.51	已竣工	97%
麓湖左岸	724,103,405.46	-	2023年	67%
公园郡	663,463,352.79	796,747,046.02	2025年	88%
北云台	203,242,568.99	-	2024年	68%
金尊府	169,894,248.01	1,009,327,827.70	已竣工	80%
信达天境（听松苑）	155,160,255.32	-	2025年	61%
信达天御	101,484,494.89	1,879,477,295.57	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	95%
珺悦蓝庭	84,575,794.66	452,481,392.31	一期已竣工，二期预计于2025年竣工	65%
信达雅山蓝庭	82,205,327.44	3,106,337.40	2025年	66%
舜耕学府	81,892,861.79	44,137,099.08	7栋高层预计于2023年竣工，其余部分已竣工	67%
东方龙城	79,240,031.96	128,408,795.66	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	100%
赭山隐秀	61,562,715.59	-	2025年	40%
信融府	47,506,015.75	-	已竣工	86%
国际金融中心	43,573,029.42	38,767,854.39	已竣工	77%
舜耕樾府	28,605,072.27	33,018,072.68	已竣工	87%
信达·逸品南山	21,815,319.44	12,353,894.97	在建部分预计2023年竣工，未开发部分待定	18%
舜耕祥府	20,459,254.08	-	2024年	24%
银信广场	14,789,862.19	7,474,851.17	已竣工	50%
滨江蓝庭一期	13,412,547.86	25,145,204.23	已竣工	100%
东方樾府	12,072,804.21	31,111,692.53	已竣工	91%
北京东方蓝海	12,001,998.18	11,942,149.54	已竣工	40%
信达·金领时代	11,746,394.86	18,844,392.84	已竣工	100%
舜耕华府	11,316,529.02	18,551,648.47	已竣工	97%
九珑郡	9,447,936.70	-	2024年	32%
信达银海御湖	9,005,686.32	5,716,173.90	已竣工	100%
庐阳府御源公馆	8,832,576.34	323,297,422.70	已竣工	100%
庐阳府香颂公馆	8,716,514.70	2,236,436.71	2023年	95%
鼎盛府	8,092,555.65	28,622,247.54	2023年	53%
滨江蓝庭二期	7,532,248.31	294,805,069.32	已竣工	95%
秀山信达城	7,189,816.53	3,193,907.32	2023年	94%
龙泉广场	5,990,620.62	18,788,243.86	已竣工	90%
黄河街27院	4,424,440.00	628,571.43	已竣工	100%
拾光里	3,926,119.36	-	2024年	7%
东莱府	3,605,199.99	370,379,182.97	已竣工	99%
铜陵东方蓝海	3,074,729.93	18,101,712.77	已竣工	95%
珑桂蓝庭	3,039,518.31	14,026,501.85	已竣工	98%

信达·雅山新天地	2,962,969.17	4,446,305.36	已竣工	99%
南开壹品	2,909,591.74	-	已竣工	100%
上东锦城	2,725,714.29	-	已竣工	100%
信达金地·蓝庭	1,687,000.37	690,798,009.36	已竣工	96%
君望里	1,683,176.15	1,496,393,032.22	已竣工	97%
公园里	1,362,432.09	58,650,410.09	已竣工	100%
谢二西	952,380.95	-	已竣工	100%
格兰春晨二期	885,714.27	1,930,717.14	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	99%
翡丽世家	876,796.85	117,299,607.35	已竣工	100%
洞山新村二期	826,802.11	28,207,115.60	已竣工	100%
信达蓝尊	800,846.76	800,846.76	已竣工	100%
蓝湖郡	632,146.78	11,853,232.97	已竣工	93%
银杏苑	555,333.34	-	已竣工	100%
银杏尚郡	526,862.86	2,701,148.57	已竣工	100%
谢二西村	481,670.00	481,670.00	已竣工	100%
信达国际	209,423.50	209,423.50	已竣工	77%
西山银杏	193,602.87	-	已竣工	95%
信达蓝庭	161,905.47	-	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	100%
安徽东方蓝海	153,472.38	6,128,910.48	已竣工	100%
溪岸观邸	145,000.00	276,029.00	已竣工	100%
居仁村	100,000.00	-	已竣工	100%
家天下北郡	87,965.23	87,965.37	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	99%
格兰郡庭一期	86,761.98	47,619.05	已竣工	100%
家天下花园	76,201.15	76,201.17	已竣工	99%
山水居	50,000.00	50,000.00	已竣工	100%
矿内村	50,000.00	-	已竣工	100%
信达银郡花园	47,619.05	47,619.05	已竣工	95%
格兰郡庭二期	38,095.25	-	已竣工	100%
芜湖东方蓝海	25,435.90	188,529.52	已竣工	100%
嘉兴蔚蓝海岸	23,809.52	-	已竣工	100%
六安东方蓝海	7,172.00	140,917.00	已竣工	99%
宝山顾村(注)	-	1,509,748,492.87	2023年	96%
新城国际	-	19,845,061.91	已竣工	100%
蓝庭福邸	-	3,809,523.81	已竣工	99%
馥邦天下	-	1,220,952.38	已竣工	100%
外滩府	-	382,128.44	已竣工	100%
万兴苑	-	95,203.67	已竣工	100%
香格里二期	-	15,000.00	已竣工	100%
香格里一期	-	2,000.00	已竣工	100%

注：因本年项目公司股权转让，顾村项目合同负债余额于2022年12月31日金额为人民币零元。

27、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	847,387,779.38	543,154,723.89	673,192,069.60	717,350,433.67
二、离职后福利-设定提存计划	44,744,469.76	72,931,480.88	62,954,892.52	54,721,058.12
三、辞退福利	928,024.00	1,122,063.00	1,179,395.20	870,691.80

合计	893,060,273.14	617,208,267.77	737,326,357.32	772,942,183.59
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	742,624,407.04	430,424,700.00	560,847,624.04	612,201,483.00
二、职工福利费	-	23,004,414.95	22,954,036.55	50,378.40
三、社会保险费	223,368.21	42,683,561.51	40,470,831.04	2,436,098.68
其中：医疗保险费	221,143.50	41,899,643.46	39,686,550.79	2,434,236.17
工伤保险费	2,075.35	744,949.54	745,311.74	1,713.15
生育保险费	149.36	38,968.51	38,968.51	149.36
四、住房公积金	90,818.96	33,251,468.00	33,258,350.00	83,936.96
五、工会经费和职工教育经费	36,215,400.01	11,093,036.74	12,716,251.29	34,592,185.46
六、其他	68,233,785.16	2,697,542.69	2,944,976.68	67,986,351.17
合计	847,387,779.38	543,154,723.89	673,192,069.60	717,350,433.67

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	693,614.78	38,914,358.88	38,125,052.46	1,482,921.20
2、失业保险费	16,448.31	520,131.35	521,240.67	15,338.99
3、企业年金缴费	44,034,406.67	33,496,990.65	24,308,599.39	53,222,797.93
合计	44,744,469.76	72,931,480.88	62,954,892.52	54,721,058.12

其他说明：

√适用 □不适用

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

28、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,953,922,442.05	2,069,266,631.66
增值税	155,310,285.87	124,855,242.42
企业所得税	405,613,035.30	580,606,212.83
城市维护建设税	21,065,427.48	22,628,385.09
教育费附加	16,304,857.44	17,394,113.62
房产税	7,333,344.94	9,968,171.70
土地使用税	3,397,957.23	4,097,863.56
个人所得税	2,746,648.49	3,463,815.06
印花税	463,720.25	668,879.14
水利建设基金	374,720.82	214,466.34
其他	4,426,852.60	234,193.95
合计	2,570,959,292.47	2,833,397,975.37

29、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	16,914,043.20	2,011,383.20
其他应付款	8,742,920,210.97	4,486,932,541.88
合计	8,759,834,254.17	4,488,943,925.08

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(2). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司	16,182,660.00	-
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
淮南东华实业（集团）有限责任公司	-	1,280,000.00
自然人	251,383.20	251,383.20
合计	16,914,043.20	2,011,383.20

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	7,815,033,219.28	3,607,459,745.90
收取的押金、质保金	568,795,530.79	530,463,428.27
代扣代缴费用	26,413,722.95	51,985,356.60
其他	332,677,737.95	297,024,011.11
合计	8,742,920,210.97	4,486,932,541.88

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	尚未结算

杭州信达奥体置业有限公司	710,000,000.00	尚未结算
合肥宇信龙置业有限公司	715,000,000.00	尚未结算
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	尚未结算
上海万茸置业有限公司	5,380,529.78	尚未结算
合计	1,705,386,437.78	/

其他说明：

适用 不适用

30、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	6,023,222,195.67	6,386,651,769.12
1年内到期的应付债券	5,333,587,995.74	2,784,335,046.03
1年内到期的长期应付款	214,909,283.55	4,101,654.30
1年内到期的租赁负债	18,636,797.52	18,359,386.97
合计	11,590,356,272.48	9,193,447,856.42

31、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	620,986,693.41	1,143,194,522.65
合计	620,986,693.41	1,143,194,522.65

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

32、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,643,201,426.99	41,936,156.15
抵押借款	8,253,320,935.07	5,780,823,160.92
保证借款	7,043,451,833.16	13,213,017,452.05
信用借款	-	-
减：一年内到期的长期借款	-6,023,222,195.67	-6,386,651,769.12
合计	10,916,751,999.55	12,649,125,000.00

长期借款分类的说明：

于2022年12月31日，抵押借款的抵押资产包含存货人民币9,370,730,815.29元，（2021年12月31日：人民币12,875,515,439.55元）；投资性房地产人民币1,027,949,206.41元（2021

年12月31日：人民币1,064,012,923.62元）；固定资产人民币30,254,824.43元（2021年12月31日：人民币0元）。

于2022年12月31日，保证借款保证人为信达投资有限公司及本集团子公司。

于2022年12月31日，质押借款的质押资产均为本集团持有的子公司股权，质押物账面价值为人民币5,556,643,000.00元（2021年12月31日：人民币118,000,000.00元）。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2022年12月31日，上述借款的年利率为3.00%至7.50%（2021年12月31日：3.00%至8.50%）。

33、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	5,634,384,624.64	5,037,698,739.73
债权融资计划	902,048,836.82	2,603,850,719.85
资产支持票据	-	751,433,986.30
定向债务融资工具	604,767,123.29	-
公开发行公司债券	8,767,160,995.92	6,014,650,530.65
减：一年内到期的应付债券	5,333,587,995.74	2,784,335,046.03
合计	10,574,773,584.93	11,623,298,930.50

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
资产支持票据 ABN	100.00	2019年1月21日	9年	950,000,000.00	751,433,986.30	-	-	-	751,433,986.30	-
2019年债权融资计划一期	100.00	2019年11月8日	3年	1,300,000,000.00	1,310,578,082.19	-	60,921,917.81	-	1,371,500,000.00	-
2019年债权融资计划三期	100.00	2019年12月26日	3年	381,000,000.00	381,398,953.96	-	23,870,746.05	-	405,269,700.01	-
2020年债权融资计划一期	100.00	2020年4月13日	3年	300,000,000.00	303,932,054.79	-	17,939,999.99	-	17,939,999.99	303,932,054.79
2020年中票一期	100.00	2020年5月21日	3年	1,600,000,000.00	1,634,520,547.94	-	56,000,000.00	-	56,000,000.00	1,634,520,547.94
2020年债权融资计划二期	100.00	2020年7月10日	3年	319,000,000.00	322,394,859.18	-	14,929,200.00	-	14,929,200.00	322,394,859.18

2020年中票二期	100.00	2020年8月13日	3年	1,460,000,000.00	1,481,996,000.00	-	56,940,000.00	-	56,940,000.00	1,481,996,000.00
2020年债权融资计划三期	100.00	2020年8月25日	3年	300,000,000.00	285,546,769.73	-	14,039,178.07	2,235,975.04	26,099,999.99	275,721,922.85
2020年中票三期	100.00	2020年12月17日	3年	980,000,000.00	982,013,698.63	-	49,000,000.00	-	49,000,000.00	982,013,698.63
2021年中票一期	100.00	2021年1月13日	3年	900,000,000.00	939,168,493.16	-	40,499,999.98	-	40,500,000.00	939,168,493.14
21信地01	100.00	2021年1月25日	5年	1,720,000,000.00	1,788,886,422.34	-	75,680,000.00	1,817,358.48	75,680,000.00	1,790,703,780.82
21信地02	100.00	2021年1月25日	5年	1,050,000,000.00	1,092,670,387.97	-	47,985,000.00	1,168,867.93	47,985,000.00	1,093,839,255.90
21信地03	100.00	2021年3月23日	5年	2,020,000,000.00	2,088,323,928.65	-	90,900,000.00	1,905,660.40	90,900,000.00	2,090,229,589.05
21信地04	100.00	2021年3月23日	5年	1,010,000,000.00	1,044,769,791.69	-	47,470,000.00	952,830.20	47,470,000.00	1,045,722,621.89
22信达地产MTN001	100.00	2022年4月18日	3年	580,000,000.00	-	580,000,000.00	16,685,884.93	-	-	596,685,884.93

22 信地 01	100.00	2022年5月19日	3年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	12,873,698.64	-849,056.61	-	612,024,642.03
22 信地 02	100.00	2022年5月19日	5年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	13,806,575.35	-1,415,094.35	-	612,391,481.00
22 信地 03	100.00	2022年8月5日	5年	1,500,000,000.00	-	1,500,000,000.00	23,268,493.15	-1,018,867.92	-	1,522,249,625.23
22 信达地 产 PPN001	100.00	2022年11月4日	3年	600,000,000.00	-	600,000,000.00	4,767,123.29	-	-	604,767,123.29
减：一年 内到期的 非流动负 债					2,784,335,046.03					5,333,587,995.74
合计	/	/	/	18,170,000,000.00	11,623,298,930.50	3,880,000,000.00	667,577,817.26	4,797,673.17	3,051,647,886.29	10,574,773,584.93

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债原值	40,885,003.88	53,328,736.89
减：未确认融资费用	-2,971,482.90	-4,611,533.06
一年内到期的租赁负债	-18,636,797.52	-18,359,386.97
合计	19,276,723.46	30,357,816.86

35、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	769,792,700.55	1,006,835,292.50
减：一年内到期的长期应付款	214,909,283.55	4,101,654.30
合计	554,883,417.00	1,002,733,638.20

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信达投资有限公司	385,563,063.19	543,934,190.08
旭林控股集团有限公司	200,745,205.48	200,745,205.48
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	110,000,000.00	-
福建三安集团有限公司	62,563,349.32	59,670,849.39
中海智通（北京）国际贸易有限公司	8,830,555.56	-
北京金源鸿大房地产有限公司	-	200,394,520.55
其他	2,090,527.00	2,090,527.00

36、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
----	------	------	------

未决诉讼	3,087,468.40	3,087,468.40	
其他	21,352,900.00	20,000,000.00	
合计	24,440,368.40	23,087,468.40	/

37、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00	
其他	-	33,729,936.37	-	33,729,936.37	
合计	207,670,980.00	33,729,936.37	-	241,400,916.37	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

本集团于2022年12月31日，涉及政府补助的递延收益为本公司之子公司阜新信达房地产开发有限公司的信达泉天下项目于以前年度收到的与资产相关的政府补助人民币207,670,980.00元（2021年12月31日：人民币207,670,980.00元）。

38、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信达资本管理有限公司	1,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	3,675,520,486.89	-
合计	3,676,520,486.89	-

39、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

40、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,239,815,143.42	-	-	8,239,815,143.42
其他资本公积	30,244,501.54	1,315,121.04	-	31,559,622.58
合计	8,270,059,644.96	1,315,121.04	-	8,271,374,766.00

41、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	12,741,733,613.17	11,926,482,507.28
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-
调整后期初未分配利润	12,741,733,613.17	11,926,482,507.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	550,403,895.48	815,251,105.89
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	199,631,501.65	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	13,092,506,007.00	12,741,733,613.17

于2022年12月31日未分配利润余额中，母公司已提取的盈余公积为人民币482,327,842.69元（2021年12月31日：人民币387,426,604.10元）。

调整期初未分配利润明细：

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

42、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,506,818,073.47	13,471,434,795.83	20,830,273,318.44	17,485,339,025.98
其他业务	1,741,277,383.71	177,308,408.03	1,275,009,434.66	350,582,398.90
合计	18,248,095,457.18	13,648,743,203.86	22,105,282,753.10	17,835,921,424.88

主营业务列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
与客户间订立的合同	16,288,172,185.58	13,355,320,852.80	20,615,890,054.73	17,384,286,206.11
租赁	218,645,887.89	116,113,943.03	214,383,263.71	101,052,819.87
合计	16,506,818,073.47	13,471,434,795.83	20,830,273,318.44	17,485,339,025.98

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

销售商品合同

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

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含一级土地开发、物业服务等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

43、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	460,208,754.11	941,511,791.12
城市维护建设税	54,659,689.13	44,993,522.52
教育费附加	40,979,627.04	32,530,123.55
房产税	27,561,954.35	32,520,321.89
土地使用税	15,929,004.73	21,267,113.40
印花税	13,732,374.67	13,890,676.80
其他	8,456,831.85	7,193,679.96
合计	621,528,235.88	1,093,907,229.24

44、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介费	211,638,993.98	277,461,617.58
广告宣传费	35,574,163.85	49,193,503.20
办公费	59,428,288.47	32,024,524.23
策划费	46,191,699.92	26,751,300.32
人工费	4,024,649.01	7,044,517.57
展览费	1,684,981.15	2,778,903.75
其他	9,783,284.97	9,275,369.33
合计	368,326,061.35	404,529,735.98

45、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	513,854,232.19	551,743,725.23
咨询费	55,473,069.47	77,231,848.08
办公费	91,373,004.84	59,934,171.63
摊提费	43,150,476.41	41,552,362.40
业务招待费	15,238,027.41	16,085,047.88
公务交通费	9,980,285.77	22,852,868.73
差旅费	8,929,912.84	12,651,172.57
审计费	7,787,353.37	6,824,829.59
董事会费	967,965.07	1,375,972.59
其他	23,789,552.62	34,803,639.33
合计	770,543,879.99	825,055,638.03

46、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	4,930,080.92	4,679,012.93
其他	110,670.99	279,171.48
合计	5,040,751.91	4,958,184.41

47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,397,835,201.36	2,898,033,287.60
减：资本化利息	-959,713,210.71	-1,477,350,682.67
利息收入	-108,402,468.11	-271,736,987.22
手续费及其他	7,682,569.40	30,022,385.71
合计	1,337,402,091.94	1,178,968,003.42

其他说明：

2022年利息率为3.00%-9.90%（2021年：3.00%-9.90%）。

2022 年资本化利息包含重大融资成分相关的利息支出金额人民币 325,318,748.11 元（2021 年：人民币 856,856,987.12 元）。

48、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政扶持	8,356,000.00	82,980.71
税收补助	1,115,940.74	6,552,162.75
失业稳岗补贴	711,446.12	219,517.89
其他	1,682,227.76	1,183,772.09
合计	11,865,614.62	8,038,433.44

49、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	205,754,397.36	687,578,820.77
处置长期股权投资产生的投资收益	391,229,604.76	543,739,917.81
交易性金融资产在持有期间的投资收益	133,985,133.62	247,190,669.10
处置债权投资取得的投资收益	-	-
其他	-18,945,275.88	-6,348,920.76
合计	712,023,859.86	1,472,160,486.92

50、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-369,276,344.53	-37,077,603.26
合计	-369,276,344.53	-37,077,603.26

51、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-803,329.71	2,018,084.07
其他应收款坏账损失	4,221,332.43	5,308,095.01
其他流动资产坏账损失	45,801,031.94	-51,643,655.43
债权投资减值损失	-196,759,550.38	-
其他非流动资产减值损失	-	188,428.51
合计	-147,540,515.72	-44,129,047.84

52、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-388,893,896.12	-1,278,108,393.47
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		-3,689,469.84
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-388,893,896.12	-1,281,797,863.31

53、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	1,171,962.14	15,629,200.62
使用权资产处置损益	-	1,112,331.07
合计	1,171,962.14	16,741,531.69

54、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
补偿款	489,654.35	563,169,259.90	489,654.35
与企业日常活动无关的政府补助	185,188.00	14,525,465.61	185,188.00
无法支付的款项	147,663.23	480,313.33	147,663.23
罚款净收入	515,439.30	839,816.44	515,439.30
违约金	30,109,600.45	3,868,862.15	30,109,600.45
收购股权收益	125,968,748.21	-	125,960,328.14
其他	1,396,068.69	6,259,501.96	1,404,488.76
合计	158,812,362.23	589,143,219.39	158,812,362.23

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政补助	50,000.00	14,524,510.18	与收益相关
政府奖励	30,000.00	-	与收益相关

其他	105,188.00	8,098.15	与收益相关
----	------------	----------	-------

其他说明：

适用 不适用

55、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	3,000,440.91	3,005,840.15	3,000,440.91
赔偿金违约金	336,705.17	11,201,913.48	336,705.17
未决诉讼等预计损失	-	-4,253,215.10	-
其他	318,058.13	8,498,851.52	318,058.13
合计	3,655,204.21	18,453,390.05	3,655,204.21

56、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	524,755,380.21	797,617,270.79
递延所得税费用	371,223,742.55	-175,907,239.33
合计	895,979,122.76	621,710,031.46

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,471,019,070.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	367,754,767.63
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	53,976,303.47
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	49,035,328.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-165,990,648.78
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	629,808,780.60
归属于合营企业和联营企业的损益	-51,438,599.35
其他	12,833,190.85
所得税费用	895,979,122.76

其他说明：

适用 不适用

57、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金以及往来款	6,371,509,432.79	2,111,937,670.52
利息收入	108,402,468.11	271,736,987.22
物业收取的水电费	26,404,149.63	28,124,356.65
收到政府补助款	14,952,575.39	22,562,943.62
其他	28,068,792.58	27,087,408.14
合计	6,549,337,418.50	2,461,449,366.15

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金以及往来款	896,384,074.45	10,588,401,798.71
管理费用、销售费用	564,794,938.83	629,803,712.29
其他	10,863,642.48	12,223,684.75
合计	1,472,042,655.76	11,230,429,195.75

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借	3,913,937,272.33	207,534,793.86
合计	3,913,937,272.33	207,534,793.86

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借	3,264,138,127.57	7,625,500,315.50
合计	3,264,138,127.57	7,625,500,315.50

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	3,941,149,778.80	1,000,643,111.20
合计	3,941,149,778.80	1,000,643,111.20

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	1,823,000,000.00	615,000,000.00

其他	18,200,000.00	66,840,242.79
合计	1,841,200,000.00	681,840,242.79

58、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	575,039,947.76	844,858,272.66
加：资产减值准备	536,434,411.84	1,325,926,911.15
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,304,693.17	22,840,642.81
使用权资产摊销	24,044,210.37	23,430,255.95
无形资产摊销	2,861,907.98	7,369,783.56
长期待摊费用摊销	5,568,964.78	7,934,840.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,171,962.14	-16,741,531.69
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	369,276,344.53	37,077,603.26
财务费用（收益以“-”号填列）	1,438,121,990.65	1,420,682,604.93
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,712,641,617.96	-2,118,263,248.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	443,819,525.21	-144,182,396.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	64,095,482.12	-31,724,843.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,255,650,852.33	9,298,766,586.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,245,219,941.90	2,827,755,855.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,021,076,779.52	-10,872,144,250.36
其他	83,023,556.61	78,200,899.98
经营活动产生的现金流量净额	1,840,131,585.83	2,711,787,986.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
减：现金的期初余额	10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,622,476,586.15	-10,421,908,567.46

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	911,267,369.52
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	23,187,069.33
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	888,080,300.19

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	319,352,451.82
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-319,352,451.82

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
其中：库存现金	5,480.07	116,242.17
可随时用于支付的银行存款	12,044,677,172.71	10,422,067,421.03
可随时用于支付的其他货币资金	579.45	22,982.88
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

59. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

60. 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	288,472,167.71	缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等
存货	9,477,841,121.29	用于借款抵押

固定资产	30,254,824.43	用于借款抵押
长期股权投资-子公司	5,556,643,000.00	用于借款质押
投资性房地产	1,027,949,206.41	用于借款抵押
合计	16,381,160,319.84	/

注1：于2022年12月31日，本集团之账面价值为人民币9,370,730,815.29元存货用于取得抵押借款；账面价值为人民币1,027,949,206.41元的投资性房地产用于取得抵押借款；账面价值为人民币30,254,824.43元的固定资产用于取得抵押借款。

于2022年9月19日，天津鼎晖弘衣合伙企业向四川天府新区法院申请对成都吉盛置业有限公司及包括本集团之子公司成都盛臻房地产开发有限公司（“成都盛臻”）在内的担保人进行诉前财产保全，四川天府新区法院裁定对成都盛臻名下财产人民币69,299,122.26元的范围内予以保全，并查封了相关房产。

注2：于2022年12月31日，本集团已质押本公司持有的子公司股权人民币5,556,643,000.00元用于取得质押借款。

注3：于2022年12月31日，本集团之账面价值为人民币288,472,167.71元（2021年12月31日：人民币1,805,599,612.78元）的货币资金用作按规定缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

61、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持	8,356,000.00	其他收益	8,356,000.00
税收补助	1,115,940.74	其他收益	1,115,940.74
失业稳岗补贴	711,446.12	其他收益	711,446.12
其他	1,682,227.76	其他收益	1,682,227.76
政府奖励	30,000.00	营业外收入	30,000.00
财政补助	50,000.00	营业外收入	50,000.00
其他	105,188.00	营业外收入	105,188.00

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

62、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
芜湖科绅房地产有限公司	2022年12月	154,900,000.00	51	购买	2022年12月	实施控制	-	-2,350,865.39
合肥融创政新置业有限公司	2022年8月	157,165,089.26	50	购买	2022年8月	实施控制	56,437,616.87	11,888,469.53
芜湖喜信企业管理有限公司	2022年9月	510,000.00	51	购买	2022年9月	实施控制	-	-6,810,681.72

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	芜湖科绅房地产有限公司	合肥融创政新置业有限公司	芜湖喜信企业管理有限公司
--现金	154,900,000.00	157,165,089.26	510,000.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		-88,867,434.03	498,089.88
合并成本合计	154,900,000.00	68,297,655.23	1,008,089.88
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	154,900,000.00	-177,734,868.06	1,016,509.95
取得的债权公允价值		371,928,775.87	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-125,896,252.58	-8,420.07

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	芜湖科绅房地产有限公司		合肥融创政新置业有限公司		芜湖喜信企业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	627244575.34	608,127,607.15	858,109,494.26	930,408,962.80	695,078,176.56	686,434,158.22

流动资产	627,192,367.34	608,077,388.95	858,091,345.60	930,390,814.14	399,059,331.23	399,059,331.23
非流动资产	52,208.00	50,218.20	18,148.66	18,148.66	296,018,845.33	287,374,826.99
负债：	323,519,085.14	323,519,085.14	1,035,844,362.32	1,038,551,505.56	694,061,666.61	694,061,666.61
流动负债	323,519,085.14	323,519,085.14	1,035,844,362.32	1,038,551,505.56	694,061,666.61	694,061,666.61

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	丧失控制权之日剩余股权之日剩余	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	处置前原持有股权价值	处置损益	丧失控制权之日剩余股权公	与原子公司股权投资相关的

						股权的比例 (%)				允价值的确定方法及主要假设	其他综合收益转入投资损益的金额
淮矿安徽物业服务有限责任公司	16,620,000.00	60	以持有股权作价对营公司出资	2022年06月27日	股权交割时点	0	0	7,894,855.18	8,725,144.82	不涉及	-
宁波中建物业管理有限公司	162,600,000.00	100	以持有股权作价对营公司出资	2022年06月27日	股权交割时点	0	0	56,469,777.28	106,130,222.72	不涉及	-
安徽信达建银物业管理有限公司	110,100,000.00	100	以持有股权作价对营公司出资	2022年06月27日	股权交割时点	0	0	30,535,491.56	79,564,508.44	不涉及	-
淮矿商业运营管理安徽有限责任公司	92,300,000.00	100	以持有股权作价对营公司出资	2022年12月27日	股权交割时点	0	0	11,367,303.39	80,932,696.61	不涉及	-
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	-	80	签订协议共同增资	2022年3月11日	股权交割时点	20	-28,917,933.07	144,589,665.37	115,671,732.30	以评估报告作为股权公允价值依据,按比例计算剩余股权公允价值	-

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

2022年6月，本集团之子公司信达重庆房地产开发有限公司（“重庆信达”）以人民币270,000,000.00元从重庆金兆岭实业发展有限公司购买重庆金兆鑫实业发展有限公司100%股权及债权，目前已现金支付人民币269,914,279.00元，符合资产收购条件，重庆信达将其纳入合并范围。

2022年9月，本集团之子公司信达重庆房地产开发有限公司以人民币204,920,985.00元从重庆庆隆屋业发展有限公司购买重庆金阙岭房地产开发有限公司100%股权及债权，目前已现金支付人民币154,818,524.51元，符合资产收购条件，重庆信达将其纳入合并范围。

2022年9月，本集团之子公司信达重庆房地产开发有限公司以人民币174,046,500.00元从重庆众诚物业发展有限公司购买重庆金禧联房地产开发有限公司100%股权及债权，目前已现金支付人民币173,959,476.75元，符合资产收购条件，重庆信达将其纳入合并范围。

2022年4月本集团之子公司广州坤鑫置业有限公司注销；2022年7月本集团之子公司重庆坤信实业有限公司注销；2022年7月本集团之子公司宁波坤茂投资有限公司注销；2022年8月本集团之子公司宁波新荟投资有限公司注销，2022年10月本集团之子公司淮矿安徽房地产营销有限责任公司注销，2022年11月本集团之子公司台州信达格兰置业有限公司注销；2022年12月本集团之子公司杭州信达地产有限公司注销。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100	-	反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100	-	反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100	-	反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100	-	反向购买取得
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100	-	设立或投资
广东信达地产有限公司	广州市	广州市	房地产	100	-	设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100	-	设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100	-	设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100	-	设立或投资
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100	-	设立或投资
北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100	-	设立或投资
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100	-	反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100	-	反向购买取得
海南信达润盛置业有限公司	海口市	海口市	商务服务业	100	-	设立或投资
长淮信达地产有限公司	淮南市	淮南市	房地产	100	-	企业合并取得
北京信达悦生活服务有限公司	北京市	北京市	商务服务业	100	-	设立或投资

芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	投资	68.22	-	设立或投资
宁波汇融沁晖股权投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78	-	设立或投资

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

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

其他说明:

上表所列子公司为本公司直接控制的二级子公司。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	2,079,960.86	-	185,528,271.30
宁波坤安投资有限公司	25.00%	1,033,470.06	-	50,932,634.10
青岛坤泰置业有限公司	40.00%	46,113,844.32	-	105,835,152.02
合肥长彤房地产开发有限公司	20.00%	-918,890.24	-	54,781,109.76
芜湖科绅房地产有限公司	49.00%	-1,151,924.04	-	146,405,529.86
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00%	-6,387,287.27	-	-170,390,867.75
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00%	2,341,540.73	-	54,324,732.68
合肥环美房地产发展有限公司	18.00%	-3,740,323.18	-	35,373,813.82
合肥家天下置业有限公司	18.63%	-8,564,378.49	-	11,739,893.46
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00%	6,763,421.98	-90,275,238.98	181,947,268.34
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	-61,619,385.20	-	-171,917,563.89
淮矿万振置业有限责任公司	40.00%	-3,543,454.43	-	45,511,677.50
淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	40.00%	-9,117,566.88	-	-22,066,054.15
嘉兴市秀湖置业有限公司	18.00%	50,433,970.89	-	45,374,517.46
马鞍山信安企业管理有限责任公司	20.00%	31,057,758.97	-16,182,660.00	32,855,839.83
天津信和立川置业有限公司	20.00%	-4,500,953.91	-	-6,464,850.86
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35.00%	-1,579,508.92	-	54,969,098.33
淮矿安徽物业服务有限责任公司	40.00%	2,330,917.30	-	-
合肥业诺置业有限公司	50.00%	-392,678.50	-	22,052,084.56
合肥达桂房地产开发有限公司	49.00%	29,740,676.06	-	268,827,932.10
青岛金泰盛源置业有限公司	20.00%	-45,743,157.83	-	-44,536,410.45

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
芜湖科绅房地产有限公司	1,008,847,216.46	49,336.93	1,008,896,553.39	476,638,896.77	250,000,000.00	726,638,896.77	-	-	-	-	-	-
合肥达桂房地产开发有限公司	2,402,301,877.87	81,746.19	2,402,383,624.06	1,853,755,191.22	-	1,853,755,191.22	2,540,656,183.41	3,536,612.48	2,544,192,795.89	1,127,259,620.32	929,000,000.00	2,056,259,620.32
绍兴信达建设开发有限公司	824,459,257.03	8,754,764.81	833,214,021.84	279,398,286.61	-	279,398,286.61	817,879,750.81	8,762,785.57	826,642,536.38	279,035,639.54	-	279,035,639.54

单位：元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芜湖科绅房地产有限公司	-	-2,350,865.39	-2,350,865.39	-	-	-	-	-
合肥达桂房地产开发有限公司	556,156,213.95	60,695,257.26	60,695,257.26	432,108,978.67	-	-9,925,691.79	-9,925,691.79	291,084,997.89
绍兴信达建设开发有限公司	-	6,208,838.39	6,208,838.39	6,543,250.06	80,265,683.83	23,896,927.55	23,896,927.55	42,759,724.54

其他说明：

上述重要非全资子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵销前的金额。

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	浙江省	杭州市	物业管理	45	-	权益法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	50	-	权益法
合肥宇信龙置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50	-	权益法
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50	-	权益法

合肥瑞钰置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50	-	权益法
------------	-----	-----	-------	----	---	-----

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	合肥宇信龙置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司
流动资产	7,678,192,465.76	8,912,961,513.39	1,121,871,996.90	3,920,136,528.94	16,969,758,781.10	5,508,870,959.71
非流动资产	131,273,766.77	360,008,455.36	24,206.12	5,826.58	393,393,014.74	647,038.39
资产合计	7,809,466,232.53	9,272,969,968.75	1,121,896,203.02	3,920,142,355.52	17,363,151,795.84	5,509,517,998.10
流动负债	4,950,792,838.53	6,517,708,569.23	267,895,957.70	2,674,064,816.79	13,977,639,787.53	4,461,552,009.54
非流动负债	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00	-	585,833,400.00	1,950,000,000.00	-
负债合计	6,700,792,838.53	8,267,708,569.23	267,895,957.70	3,259,898,216.79	15,927,639,787.53	4,461,552,009.54
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,108,673,394.00	1,005,261,399.52	854,000,245.32	660,244,138.73	1,435,512,008.31	1,047,965,988.56
按持股比例计算的净资产份额	554,336,697.00	502,630,699.76	427,000,122.66	330,122,069.37	717,756,004.16	628,779,593.14
调整事项	-61,402,559.56	-32,272,411.60	-3,562,767.01	-6,885,919.49	-94,533,687.26	-26,206,623.22

对合营企业权益投资的账面价值	492,934,137.44	470,358,288.16	423,437,355.65	323,236,149.88	623,222,316.90	602,572,969.92
营业收入	1,595,166,166.98	11,155,977,561.30	2,734,965,428.47	1,512,786,002.75	6,088,441,292.00	52,387,404.58
净利润	330,448,141.01	619,749,391.20	430,555,869.62	293,630,339.92	584,549,040.36	-94,740,017.13
综合收益总额	330,448,141.01	619,749,391.20	430,555,869.62	293,630,339.92	584,549,040.36	-94,740,017.13
本年度收到的来自合营企业的股利	-	525,000,000.00	-	-	-	156,000,000.00

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	浙江信诚智慧营服务有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
流动资产	732,179,550.97	1,090,451,229.23	1,203,209,592.35	1,507,194,246.99
非流动资产	533,797,028.85	3,142,479.04	641,880.76	1,110,448.93
资产合计	1,265,976,579.82	1,093,593,708.27	1,203,851,473.11	1,508,304,695.92
流动负债	587,751,647.66	595,405,691.26	617,942,331.04	1,005,178,531.66
非流动负债	21,247,114.04	-	-	-
负债合计	608,998,761.70	595,405,691.26	617,942,331.04	1,005,178,531.66
少数股东权益	-	-	-	-

归属于母公司股东权益	656,977,818.12	498,188,017.01	585,909,142.07	503,126,164.26
按持股比例计算的净资产份额	295,640,018.15	249,094,008.51	287,095,479.61	251,563,082.13
调整事项	-1,155,833.08	-124,878.98	-7,989,936.23	-574,400.60
对联营企业权益投资的账面价值	294,484,185.07	248,969,129.53	279,105,543.38	250,988,681.53
营业收入	477,918,271.91	4,015,665.19	96,823,098.48	1,472,971,857.18
净利润	7,840,444.52	-4,039,103.99	34,300,732.25	115,995,047.72
综合收益总额	7,840,444.52	-4,039,103.99	34,300,732.25	115,995,047.72
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	51,994,804.57

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,251,023,928.00	1,915,945,919.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-460,054,283.50	281,968,697.65
--综合收益总额	-460,054,283.50	281,968,697.65
联营企业：		
投资账面价值合计	1,435,713,462.25	1,250,670,866.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-66,230,735.42	-51,440,439.40

—综合收益总额	-66,230,735.42	-51,440,439.40
---------	----------------	----------------

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

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

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

单位：元 币种：人民币

涉及或投资	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	1,270,832,213.67	1,270,832,213.67	1,987,944,951.05	1,987,944,951.05
其他非流动金融资产	2,251,978,943.44	2,251,978,943.44	601,399,870.27	601,399,870.27

合营公司之权益	460,911,032.76	460,911,032.76	374,244,966.52	374,244,966.52
合计	3,983,722,189.87	3,983,722,189.87	2,963,589,787.84	2,963,589,787.84

本集团 2022 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 73,895,645.38 元（2021 年：人民币 186,000,403.18 元）。

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

1、金融工具分类

资产负债表日，各类金融工具的账面价值如下：

单位：元 币种：人民币

2022年	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	12,333,155,399.94	12,333,155,399.94
交易性金融资产	2,100,713,333.02	-	2,100,713,333.02
应收账款	-	2,001,281,626.29	2,001,281,626.29
其他应收款	-	1,886,133,344.55	1,886,133,344.55
其他流动资产	-	78,421,718.38	78,421,718.38
一年内到期的非流动资产	-	7,313,336,632.71	7,313,336,632.71
债权投资	-	9,078,146,977.35	9,078,146,977.35
长期应收款	-	18,725,512.85	18,725,512.85
其他非流动金融资产	2,633,148,185.14	-	2,633,148,185.14
合计	4,733,861,518.16	32,709,201,212.07	37,443,062,730.23

单位：元 币种：人民币

2021年	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	12,227,806,258.86	12,227,806,258.86
交易性金融资产	2,917,402,215.76	-	2,917,402,215.76
应收票据	-	3,070,000.00	3,070,000.00
应收账款	-	988,392,123.61	988,392,123.61
其他应收款	-	2,512,580,116.39	2,512,580,116.39
其他流动资产	-	1,068,553,503.36	1,068,553,503.36
一年内到期的非流动资产	-	619,767,476.71	619,767,476.71
债权投资	-	9,429,972,088.68	9,429,972,088.68
长期应收款	-	27,492,873.65	27,492,873.65
其他非流动金融资产	1,002,994,038.93	-	1,002,994,038.93
合计	3,920,396,254.69	26,877,634,441.26	30,798,030,695.95

单位：元 币种：人民币

金融负债	2022年以摊余成本计量的金融负债	2021年以摊余成本计量的金融负债
短期借款	1,012,272,495.59	-
应付票据	26,704,507.28	24,202,551.75
应付账款	4,183,544,846.39	4,305,296,545.60

其他应付款	8,759,834,254.17	4,488,943,925.08
一年内到期的非流动负债	11,590,356,272.48	9,193,447,856.42
长期借款	10,916,751,999.55	12,649,125,000.00
应付债券	10,574,773,584.93	11,623,298,930.50
长期应付款	554,883,417.00	1,002,733,638.20
合计	47,619,121,377.39	43,287,048,447.55

2、金融工具风险

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

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

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

信用风险

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

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

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

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

本集团还因提供财务担保而面临信用风险。

于2022年12月31日，本集团具有特定信用风险集中，本集团的应收账款的57.25%（2021年12月31日：40.03%）和88.00%（2021年12月31日：89.54%）分别源于应收账款余额最大和前五大客户。本集团的其他应收款的18.29%（2021年12月31日：38.92%）和68.70%（2021年12月31日：69.66%）分别源于其他应收款余额最大和前五大客户。本集团对应收账款、其他应收款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

其他流动资产主要为向合作方提供的资金拆借款，本集团定期评估其经营成果和现金流量，以降低该等拆借款的信贷风险。

信用风险显著增加判断标准

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

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

- （1）定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

(2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

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

流动性风险

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

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022年

单位：元 币种：人民币

项目	合计	1年以内	1-5年	5年以上
短期借款	1,029,701,384.48	1,029,701,384.48	-	-
应付票据	26,704,507.28	26,704,507.28	-	-
应付账款	4,183,544,846.39	4,183,544,846.39	-	-
其他应付款	8,804,467,184.73	8,804,467,184.73	-	-
一年内到期的非流动负债	11,930,730,539.07	11,930,730,539.07	-	-
长期借款	12,970,659,913.87	675,743,813.78	10,408,234,540.16	1,886,681,559.93

应付债券	12,016,938,869.44	462,374,902.77	11,554,563,966.67	-
长期应付款	654,497,622.19	49,678,085.83	603,819,536.36	1,000,000.00
合计	51,617,244,867.45	27,162,945,264.33	22,566,618,043.19	1,887,681,559.93

2021年

单位：元 币种：人民币

项目	合计	1年以内	1-5年	5年以上
短期借款	-	-	-	-
应付票据	24,202,551.75	24,202,551.75	-	-
应付账款	4,305,296,545.60	4,305,296,545.60	-	-
其他应付款	4,589,116,147.30	4,589,116,147.30	-	-
一年内到期的非流动负债	9,476,411,424.01	9,476,411,424.01	-	-
长期借款	15,048,688,196.91	777,462,382.12	12,769,122,725.35	1,502,103,089.44
应付债券	13,160,908,486.67	518,243,425.00	12,642,665,061.67	-
长期应付款	1,277,570,183.91	91,267,115.58	1,185,303,068.33	1,000,000.00
合计	47,914,950,427.06	19,781,999,591.36	26,627,450,702.27	1,505,500,133.43

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

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

单位：元 币种：人民币

项目	利率变动	本年发生额		上年发生额	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
长期借款	增加 1%	-92,622,861.69	-92,622,861.69	-64,041,774.31	-64,041,774.31
一年内到期的非流动负债	增加 1%	-11,916,775.80	-11,916,775.80	-757,469.18	-757,469.18
长期借款	减少 1%	92,622,861.69	92,622,861.69	64,041,774.31	64,041,774.31
一年内到期的非流动负债	减少 1%	11,916,775.80	11,916,775.80	757,469.18	757,469.18

汇率风险

由于本集团无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产			2,100,713,333.02	2,100,713,333.02

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			2,100,713,333.02	2,100,713,333.02
(1) 债务工具投资			2,099,186,138.91	2,099,186,138.91
(2) 权益工具投资			1,527,194.11	1,527,194.11
(二) 其他债权投资			2,311,819,952.11	2,311,819,952.11
(三) 其他权益工具投资			321,328,233.03	321,328,233.03
持续以公允价值计量的资产总额			4,733,861,518.16	4,733,861,518.16

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
交易性金融资产	2,100,713,333.02	2,100,713,333.02	2,917,402,215.76	2,917,402,215.76
其他非流动金融资产	2,633,148,185.14	2,633,148,185.14	1,002,994,038.93	1,002,994,038.93

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

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

长期应收款、长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2022年12月31日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	20	54.45	54.45

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司详见附注九、1“在子公司中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、13“长期股权投资”，及附注九、3“在合营企业或联营企业中的权益”。

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南洋商业银行（中国）有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
中国信达（香港）资产管理有限公司	同受最终控制方控制

芜湖聚信城兮投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖达文投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖佑信投资中心（有限合伙）	同受最终控制方控制
徐州梁恒置业有限公司	同受最终控制方控制
芜湖星都投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
信达资本管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司的少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	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
北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司的少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	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
宁波中建物业管理有限公司（注1）	其他关联方
重庆瑞如企业管理有限公司	其他关联方
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	其他关联方
淮河能源控股集团有限责任公司（注2）	其他关联方
淮南矿业（集团）有限责任公司（注2）	其他关联方
淮矿安徽物业服务有限责任公司（注1）	其他关联方
淮河能源健康产业集团有限责任公司（注2）	其他关联方
淮河能源（集团）股份有限公司	其他关联方
安徽信达建银物业管理有限公司（注1）	其他关联方
信悦商业运营管理安徽有限责任公司（注1）	其他关联方
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	其他关联方
宁波广盛房地产有限公司	其他关联方
宁波招望达置业有限公司（注3）	其他关联方
芜湖沁欣股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
昆明同万顺置业有限公司（注3）	其他关联方
淮矿健康养老服务有限责任公司（注2）	其他关联方
上海坤安置业有限公司（注1）	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司（注2）	其他关联方
重庆华宇集团有限公司	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司（注2）	其他关联方
广州坤创投资有限公司（注3）	其他关联方
广州坤卓投资有限公司（注3）	其他关联方
广州沁达股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）（注3）	其他关联方

安徽绅城投资有限公司	其他关联方
------------	-------

其他说明:

注 1: 本集团之子公司宁波中建物业管理有限公司、淮矿安徽物业服务有限责任公司、安徽信达建银物业管理有限公司于 2022 年 6 月、信悦商业运营管理安徽有限责任公司于 2022 年 12 月、上海坤安置业有限公司于 2022 年 3 月、因股权处置等不再纳入合并范围。

注 2: 持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人。

注 3: 以上均属于本集团联合营公司之子公司。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波中建物业管理有限公司	物业服务费	3,704,817.08	-
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	物业服务费	8,865,901.61	-
安徽业瑞企业管理有限公司	管理咨询费	-	5,732,688.66
重庆瑞如企业管理有限公司	管理咨询费	-	3,821,792.45
安徽信融房地产营销顾问有限公司	销售代理费	51,592,018.41	28,838,009.12
安徽信融房地产营销顾问有限公司	咨询服务费及物业管理费	3,490,565.94	17,424,527.79
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	销售代理费	29,716.98	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	咨询服务费及物业管理费	33,718,160.24	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	管理咨询费	3,506,062.89	8,256,037.28
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	8,329,293.82	8,537,927.22
淮河能源控股集团有限责任公司	物业服务费	56,937.00	178,259.00
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	1,827,903.18	3,405,019.12
淮南东华实业(集团)有限责任公司	销售代理费	69,000.00	452,800.00
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业服务费	515.54	196,375.96
淮矿安徽物业服务有限责任公司	物业服务费	16,838,747.49	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	销售代理费	7,311.32	-
北京益信佳商业管理有限公司	管理咨询费	400,000.00	-
淮河能源健康产业集团有限责任公司	物业服务费	1,333.99	-
淮河能源(集团)股份有限公司	物业服务费	600.00	-
安徽信达建银物业管理有限公司	物业服务费	1,749,762.14	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	管理费	1,291,273.55	1,291,273.55
信达资本管理有限公司	管理咨询费	2,833,278.26	-
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	物业服务费	2,557,967.18	-

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	销售及服务	118,057,002.46	141,429,263.58
中国金谷国际信托有限责任公司	监管费服务费	2,033,987.26	3,404,816.22
信达投资有限公司	咨询服务费及监管费	19,551,010.94	17,280,241.16

芜湖保信房地产开发有限公司	管控服务费	2,424,610.59	-
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	监管费服务费	1,575,471.70	1,002,358.80
宁波广盛房地产有限公司	咨询服务费	-	3,231,279.30
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	2,982,436.46	11,321,711.69
淮南矿业（集团）有限责任公司	物业服务费	51,011.20	307,924.52
淮南矿业（集团）有限责任公司	佣金及代理费	1,107,336.61	18,219,134.02
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	-	1,099,002.99
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	3,212,460.71	10,141,895.36
合肥瑞钰置业有限公司	管控服务费	3,053,744.39	15,767,575.23
合肥融创政新置业有限公司	咨询服务费	-	22,920.54
淮河能源健康产业集团有限责任公司	电费	-	384.50
宁波招望达置业有限公司	咨询服务费	848,413.90	349,056.60
芜湖喜信企业管理有限公司	管理咨询费	-	471,698.11
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	监管费	851,382.79	375,096.92
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	监管费	-	240,838.66
中国信达（香港）资产管理有限公司	监管费	1,532,233.21	410,213.46
芜湖聚信城兮投资合伙企业（有限合伙）	监管费	749,933.56	-
芜湖沁欣股权投资合伙企业（有限合伙）	监管费	710,298.71	-
芜湖达文投资合伙企业（有限合伙）	监管费	141,509.43	-
芜湖佑信投资中心（有限合伙）	监管费	353,968.27	-
徐州梁恒置业有限公司	其他	3,396,226.41	-
昆明同万顺置业有限公司	咨询服务费	57,405,950.81	-
芜湖星都投资合伙企业（有限合伙）	监管费	306,960.81	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	电费	578,794.30	-
安徽信万华房地产开发有限公司	咨询服务费	4,693,396.23	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	物业服务费	1,800,000.00	-
北京益信佳商业管理有限公司	物业服务费	396,340.66	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	物业服务费	173,273.09	-
安徽省高信房地产开发有限公司	物业服务费	938,776.03	-
芜湖信万置业有限公司	咨询服务费	7,165,094.34	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	监管费	-	8,751,399.52

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	15,403,462.89	17,628,283.12
信达证券股份有限公司	商业地产	254,742.86	254,742.86
淮河能源健康产业集团有限责任公司	商业地产	84,981.24	663,917.83
淮南东华实业（集团）有限责任公司	商业地产	-	172,940.36

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	1,610,374.54	991,610.83	36,753.39	76,680.51	2,168,747.58	287,118.78
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	49,610.00	47,247.60	4,242.08	6,946.47	-	-

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州金相房地产开发有限公司	299,400,000.00	2020年9月18日	2022年3月19日	是
苏州金相房地产开发有限公司	58,450,000.00	2021年1月22日	2022年7月21日	是
苏州金相房地产开发有限公司	45,190,000.00	2021年1月22日	2022年1月21日	是
苏州金相房地产开发有限公司	40,750,000.00	2021年1月29日	2022年7月28日	是
苏州金相房地产开发有限公司	3,000,000.00	2021年1月29日	2022年1月28日	是
苏州金相房地产开发有限公司	1,400,000.00	2021年2月5日	2022年8月4日	是
苏州金相房地产开发有限公司	4,500,000.00	2021年2月5日	2022年2月4日	是
苏州金相房地产开发有限公司	19,100,000.00	2021年2月26日	2022年2月25日	是
苏州金相房地产开发有限公司	6,500,000.00	2021年3月5日	2022年3月4日	是
苏州金相房地产开发有限公司	21,710,000.00	2021年3月12日	2022年3月11日	是
苏州金相房地产开发有限公司	35,527,122.00	2021年8月25日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	150,000,000.00	2021年8月30日	2024年7月6日	否

苏州金相房地产开发有限公司	600,000,000.00	2021年8月31日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021年9月10日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	644,000,000.00	2021年9月17日	2024年7月6日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,400,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	127,600,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	22,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	800,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	23,200,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	720,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	20,880,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,600,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	46,800,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	2020年1月17日	2023年1月17日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	25,000,000.00	2021年2月2日	2022年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000,000.00	2021年2月2日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	50,000,000.00	2021年2月2日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	15,000,000.00	2021年2月2日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	25,000,000.00	2021年3月17日	2022年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000,000.00	2021年3月17日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	50,000,000.00	2021年3月17日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	50,000,000.00	2021年3月17日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	10,000,000.00	2021年3月19日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	10,000,000.00	2021年3月19日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	3,300,000.00	2021年3月23日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	10,000,000.00	2021年3月23日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注3)	10,000,000.00	2021年3月23日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	2021年3月29日	2022年12月21日	是

宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年3月29日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年3月29日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	2021年3月30日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年3月30日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年3月30日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	2021年3月31日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年3月31日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年3月31日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	2021年4月16日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年4月16日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年4月16日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	2021年4月23日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年4月23日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年4月23日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年8月25日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年8月25日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司（注3）	10,000,000.00	2021年8月25日	2023年12月21日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	2,550,000.00	2021年10月28日	2023年5月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	5,100,000.00	2021年10月28日	2023年8月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	7,650,000.00	2021年10月28日	2023年11月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	10,200,000.00	2021年10月28日	2024年10月21日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	2,400,000.00	2022年1月14日	2023年5月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	4,800,000.00	2022年1月14日	2023年8月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	7,200,000.00	2022年1月14日	2023年11月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	9,600,000.00	2022年1月14日	2024年10月21日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	1,590,000.00	2022年3月18日	2023年5月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	3,180,000.00	2022年3月18日	2023年8月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	4,770,000.00	2022年3月18日	2023年11月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	6,360,000.00	2022年3月18日	2024年10月21日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	1,881,000.00	2022年4月29日	2023年5月15日	是

宁波招望达置业有限公司（注3）	3,762,000.00	2022年4月29日	2023年8月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	5,643,000.00	2022年4月29日	2023年11月15日	是
宁波招望达置业有限公司（注3）	7,524,000.00	2022年4月29日	2024年10月21日	是
宁波招望达置业有限公司	234,000.00	2022年9月13日	2023年6月21日	否
宁波招望达置业有限公司	23,160,000.00	2022年9月13日	2023年12月21日	否
宁波招望达置业有限公司	14,037,000.00	2022年9月13日	2024年6月21日	否
宁波招望达置业有限公司	46,779,000.00	2022年9月13日	2024年10月21日	否
宁波招望达置业有限公司	27,000.00	2022年9月16日	2023年6月21日	否
宁波招望达置业有限公司	2,415,000.00	2022年9月16日	2023年12月21日	否
宁波招望达置业有限公司	1,464,000.00	2022年9月16日	2024年6月21日	否
宁波招望达置业有限公司	4,884,000.00	2022年9月16日	2024年10月21日	否
合肥宇信龙置业有限公司	24,000,000.00	2019年4月26日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	29,000,000.00	2019年5月20日	2022年4月20日	是
合肥宇信龙置业有限公司	34,000,000.00	2019年6月26日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	24,000,000.00	2019年7月24日	2022年4月24日	是
合肥宇信龙置业有限公司	34,000,000.00	2019年7月31日	2022年3月31日	是
合肥宇信龙置业有限公司	4,666,700.00	2019年5月16日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	12,000,000.00	2019年5月30日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	42,000,000.00	2019年6月28日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	28,000,000.00	2019年7月23日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	30,000,000.00	2020年6月28日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	5,625,000.00	2019年4月30日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	2,500,000.00	2019年5月31日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	2,500,000.00	2019年6月1日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	8,125,000.00	2019年7月10日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司	12,500,000.00	2019年12月25日	2022年4月26日	是
合肥瑞钰置业有限公司	50,000,000.00	2019年9月18日	2022年9月16日	是
合肥瑞钰置业有限公司	16,000,000.00	2019年11月28日	2022年9月16日	是
合肥瑞钰置业有限公司	24,000,000.00	2020年1月17日	2022年9月16日	是
合肥瑞钰置业有限公司	30,000,000.00	2020年4月23日	2022年9月16日	是

合肥瑞钰置业有限公司	60,000,000.00	2020年5月14日	2022年9月16日	是
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021年12月29日	2023年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021年12月29日	2023年12月29日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021年12月29日	2024年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司（注1）	140,000,000.00	2021年12月29日	2024年12月29日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年4月28日	2023年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年4月28日	2023年12月29日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年4月28日	2024年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	50,000,000.00	2022年4月28日	2024年12月28日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年9月1日	2023年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年9月1日	2023年12月29日	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年9月1日	2024年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	6,400,000.00	2022年9月1日	2024年12月1日	否
武汉恺兴置业有限公司	95,500,000.00	2022年12月28日	2026年12月28日	否
六安业铭置业有限公司	76,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
六安业铭置业有限公司	104,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年9月30日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	36,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月26日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	16,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2022年3月22日	2024年8月18日	否
武汉中城长信置业有限公司（注2）	490,000,000.00	2020年12月28日	2025年12月28日	否
武汉中城长信置业有限公司	294,000,000.00	2021年3月1日	2025年12月28日	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	577,300,000.00	2022年12月20日	2024年3月29日	否
广州启创置业有限公司	8,617,681.01	2021年1月29日	2022年1月25日	是
广州启创置业有限公司	2,273,703.54	2021年2月1日	2022年1月25日	是
广州启创置业有限公司	1,600,307.72	2021年2月2日	2022年1月25日	是

广州启创置业有限公司	2,895,336.44	2021年2月7日	2022年2月24日	是
广州启创置业有限公司	5,013,607.44	2021年3月29日	2022年3月30日	是
广州启创置业有限公司	4,402,991.76	2021年4月28日	2022年4月26日	是
广州启创置业有限公司	2,851,292.53	2021年5月28日	2022年5月31日	是
广州启创置业有限公司	6,945,549.67	2021年6月28日	2022年6月29日	是
广州启创置业有限公司	6,898,758.24	2021年7月29日	2022年7月29日	是
广州启创置业有限公司	2,040,694.99	2021年8月30日	2022年8月30日	是
广州启创置业有限公司	5,467,098.70	2021年9月28日	2022年9月27日	是
广州启创置业有限公司	4,473,347.59	2021年10月28日	2022年10月27日	是

注1：于2022年12月31日，该笔担保余额为人民币138,000,000.00元。

注2：于2022年12月31日，该笔担保余额为人民币411,600,000.00元。

注3：因借款提前偿还，担保提前履行完毕。

于2022年12月31日，除特别列明项目外，未履行完毕的担保合同的担保金额与担保余额相等。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2021年5月31日	2024年5月31日	否
信达投资有限公司（注5）	73,000,000.00	2021年12月31日	2024年12月31日	是
信达投资有限公司	408,000,000.00	2022年1月5日	2025年1月5日	否
信达投资有限公司	100,000,000.00	2022年6月16日	2025年6月16日	否
信达投资有限公司	700,000,000.00	2022年3月9日	2023年10月31日	否
信达投资有限公司（注5）	566,000,000.00	2021年6月30日	2024年6月30日	是
北京中盛富通投资有限公司	122,500,000.00	2020年12月31日	2023年12月31日	否
北京中盛富通投资有限公司	122,500,000.00	2021年3月17日	2024年3月17日	否
北京中盛富通投资有限公司	245,000,000.00	2020年12月31日	2024年3月17日	否
北京中盛富通投资有限公司	450,800,000.00	2021年3月12日	2023年3月12日	否
北京中盛富通投资有限公司	36,750,000.00	2022年1月18日	2023年3月12日	否

北京中盛富通投资有限公司	7,350,000.00	2022年6月13日	2023年3月12日	否
北京中盛富通投资有限公司	4,900,000.00	2022年12月20日	2023年3月12日	否
天津市立川置业有限公司	120,000,000.00	2020年11月11日	2023年11月10日	否
天津市立川置业有限公司	60,000,000.00	2020年12月7日	2023年12月6日	否
信达投资有限公司（注1）	90,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月1日	否
信达投资有限公司（注2）	60,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月20日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	46,000,000.00	2022年12月26日	2024年12月25日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年1月1日	2022年6月30日	是
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年1月1日	2022年12月31日	是
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年1月1日	2023年6月30日	否
重庆华宇集团有限公司（注3）	187,500,000.00	2021年1月1日	2023年12月29日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年12月31日	2022年6月30日	是
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年12月31日	2022年12月31日	是
重庆华宇集团有限公司（注5）	500,000.00	2021年12月31日	2023年6月30日	是
重庆华宇集团有限公司（注5）	28,500,000.00	2021年12月31日	2023年12月29日	是
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022年5月30日	2022年6月30日	是
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022年5月30日	2022年12月31日	是
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022年5月30日	2023年6月30日	否
重庆华宇集团有限公司	48,500,000.00	2022年5月30日	2023年12月29日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022年9月28日	2022年12月31日	是
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022年9月28日	2023年6月30日	否
重庆华宇集团有限公司	99,000,000.00	2022年9月28日	2023年12月29日	否
信达投资有限公司（注4）	740,000,000.00	2020年5月22日	2023年7月25日	否

注1：于2022年12月31日，该笔担保余额为人民币30,000,000.00元。

注2：于2022年12月31日，该笔担保余额为人民币20,000,000.00元。

注3：于2022年12月31日，该笔担保余额为人民币91,500,000.00元。

注4：于2022年12月31日，该笔担保余额为人民币500,000,000.00元。

注5：因借款提前偿还，担保提前履行完毕。

于2022年12月31日，除特别列明项目外，未履行完毕的担保合同的担保金额与担保余额相等。

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
拆入					
上海坤安置业有限公司	120,000,000.00	2022/12/23	无固定到期日	120,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	520,000,000.00	2022/12/26	无固定到期日	520,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	646,000,000.00	2022/12/28	无固定到期日	646,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	24,000,000.00	2022/12/30	无固定到期日	24,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	790,000,000.00	2022/3/1	无固定到期日	790,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	770,000,000.00	2022/3/1	无固定到期日	770,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	490,000,000.00	2022/3/1	无固定到期日	490,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	800,000,000.00	2022/12/13	无固定到期日	800,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	25,000,000.00	2022/1/24	2022/1/25	-	
杭州信达奥体置业有限公司	235,000,000.00	2020/1/19	随借随还	-	
杭州信达奥体置业有限公司	250,000,000.00	2020/1/20	随借随还	-	
杭州信达奥体置业有限公司	150,000,000.00	2020/3/3	随借随还	110,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2020/3/30	随借随还	300,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2020/7/10	随借随还	300,000,000.00	
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	2022/1/1	无固定到期日	2,000,000.00	
合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	2022/6/28	无固定到期日	52,000,000.00	
合肥宇信龙置业有限公司	487,500,000.00	2021/1/26	无固定到期日	357,500,000.00	
芜湖万科信达房地产有限公司	190,080,279.75	2018/6/29	无固定到期日	182,580,279.75	
芜湖保信房地产开发有限公司	255,780,000.00	2020/4/1	无固定到期日	147,000,000.00	
北京城建北方德远实业有限公司	108,683,878.80	2021/10/20	无固定到期日	-	
天津市立川置业有限公司	1,000,000.00	2017/10/19	无固定到期日	1,000,000.00	
天津市立川置业有限公司	3,000,000.00	2018/1/19	无固定到期日	3,000,000.00	

天津市立川置业有限公司	6,000,000.00	2018/4/17	无固定到期日	6,000,000.00
信达投资有限公司	542,145,111.20	2020/11/11	2024/11/11	384,294,890.00
淮南矿业(集团)有限责任公司	119,106,200.00	2021/1/1	无固定到期日	-
安徽绅城投资有限公司	40,000,000.00	2022/12/29	2023/12/28	40,000,000.00
南洋商业银行(中国)有限公司	3,347,001.73	2019/7/19	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	4,440,735.72	2019/7/19	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	751,771.70	2019/9/3	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	997,024.21	2019/9/3	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	1,049,836.51	2019/9/30	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	1,389,792.85	2019/9/30	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	2,352,353.93	2020/1/19	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	3,121,054.33	2020/1/19	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	465,084.72	2020/1/20	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	617,063.86	2020/1/20	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	857,915.83	2020/7/15	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	1,138,265.66	2020/7/15	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	1,149,051.29	2020/7/23	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	1,524,537.70	2020/7/23	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	739,952.67	2020/9/24	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	981,754.58	2020/9/24	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	1,233,926.06	2020/12/15	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	1,637,148.25	2020/12/15	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	475,721.48	2020/12/30	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	631,182.11	2020/12/30	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	2,488,568.46	2021/1/22	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	3,301,783.52	2021/1/22	2022/7/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	3,113,585.03	2021/3/30	2022/1/19	-
南洋商业银行(中国)有限公司	4,131,043.95	2021/3/30	2022/7/19	-

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
拆出					
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	2022年1月13日	2024年12月13日	774,416,086.29	
合肥融创西飞置业有限公司	48,425,000.00	2018年6月8日	无固定到期日	28,353,352.58	
合肥融创西飞置业有限公司	1,355,149.00	2022年9月19日	无固定到期日	-	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,488,100,000.00	2021年6月11日	2023年6月11日	1,081,041,911.12	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	16,790,000.00	2021年9月17日	2023年9月17日	16,790,000.00	
广州启创置业有限公司	600,000,000.00	2021年6月18日	2024年6月17日	-	
广州启创置业有限公司	894,000,000.00	2021年6月25日	2024年6月24日	663,266,666.64	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	868,590,080.00	2021年12月24日	2025年12月23日	291,325,878.58	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022年1月17日	2026年1月17日	12,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022年3月17日	2026年3月17日	12,000,000.00	
海南幸福城投资有限公司	26,470,000.00	2017年12月1日	无固定到期日	39,458,635.69	
海南幸福城投资有限公司	75,573,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	112,657,469.06	
海南幸福城投资有限公司	23,645,000.00	2018年1月15日	无固定到期日	35,247,428.82	
海南幸福城投资有限公司	4,000,000.00	2019年4月3日	无固定到期日	5,962,770.79	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019年9月26日	无固定到期日	3,652,197.11	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019年12月30日	无固定到期日	3,652,197.11	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2021年5月28日	无固定到期日	3,652,197.11	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018年7月25日	无固定到期日	123,750,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	44,029,631.81	2022年12月28日	2027年12月28日	44,029,631.81	
昆明筑华房地产开发有限公司	291,474,273.14	2021年3月30日	无固定到期日	291,474,273.14	
昆明筑华房地产开发有限公司	308,824,590.69	2021年4月1日	无固定到期日	308,824,590.69	
昆明筑华房地产开发有限公司	43,739,427.57	2021年5月14日	无固定到期日	43,739,427.57	
昆明筑华房地产开发有限公司	47,632,900.00	2021年6月10日	无固定到期日	47,632,900.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	2,307,656.75	2021年7月5日	无固定到期日	2,307,656.75	
昆明筑华房地产开发有限公司	29,400,000.00	2021年8月20日	无固定到期日	29,400,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	12,250,000.00	2021年10月26日	无固定到期日	12,250,000.00	
宁波招望达置业有限公司	96,000,000.00	2021年7月8日	无固定到期日	67,271,939.42	

宁波中建物业管理有限公司	500,000.00	2019年12月4日	随借随还	500,000.00
宁波中建物业管理有限公司	500,000.00	2020年4月23日	随借随还	500,000.00
宁波中建物业管理有限公司	500,000.00	2020年5月18日	随借随还	500,000.00
宁波中建物业管理有限公司	500,000.00	2020年11月24日	随借随还	500,000.00
宁波中建物业管理有限公司	500,000.00	2021年8月5日	随借随还	500,000.00
宁波中建物业管理有限公司	500,000.00	2021年8月26日	随借随还	500,000.00
宁波中建物业管理有限公司	3,874,694.44	2020年1月9日	2023年1月18日	3,874,694.44
上海坤安置业有限公司	700,000,000.00	2021年6月30日	2023年12月31日	700,000,000.00
上海坤安置业有限公司	1,000,000,000.00	2021年6月30日	2023年12月31日	1,000,000,000.00
上海坤安置业有限公司	1,100,000,000.00	2021年7月6日	2023年12月31日	1,100,000,000.00
上海坤安置业有限公司	570,000,000.00	2021年9月15日	2023年12月31日	570,000,000.00
上海坤安置业有限公司	1,989,056,487.05	2021年6月28日	2024年6月27日	1,989,056,487.05
上海坤安置业有限公司	22,000,000.00	2018年3月29日	2024年3月28日	22,000,000.00
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018年6月15日	2024年6月14日	27,500,000.00
上海坤安置业有限公司	55,000,000.00	2018年7月6日	2024年7月5日	55,000,000.00
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018年9月19日	2024年9月18日	27,500,000.00
上海坤安置业有限公司	479,000,000.00	2021年8月28日	2023年12月31日	479,000,000.00
上海坤安置业有限公司	101,208,661.82	2019年1月24日	2023年12月31日	101,208,661.82
苏州侨仁置业有限公司	31,132,949.00	2021年6月15日	2023年3月31日	4,155,449.00
苏州侨仁置业有限公司	155,165,643.19	2021年7月30日	2023年3月31日	26,527,535.88
苏州侨仁置业有限公司	14,025,000.00	2021年10月20日	2023年3月31日	14,025,000.00
苏州锐华置业有限公司	186,329,100.16	2021年6月15日	2023年5月31日	53,209,100.16
苏州锐华置业有限公司	10,663,031.00	2021年6月24日	2023年5月31日	10,663,031.00
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021年6月30日	2023年5月31日	3,200,000.00
苏州锐华置业有限公司	113,125,664.00	2021年7月30日	2023年5月31日	142,092,031.12
苏州锐华置业有限公司	4,800,000.00	2021年8月25日	2023年5月31日	4,800,000.00
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021年11月22日	2023年5月31日	3,200,000.00
武汉恺兴置业有限公司	358,234,000.00	2022年1月7日	2025年1月7日	159,234,000.00
武汉恺兴置业有限公司	535,468,000.00	2021年11月19日	2024年11月19日	581,670,565.25
武汉恺兴置业有限公司	2,492,566.67	2021年11月19日	2024年11月19日	-

武汉恺兴置业有限公司	200,000,000.00	2022年6月14日	2025年6月14日	200,000,000.00	
武汉中城长信置业有限公司	2,600,056,487.05	2020年4月1日	2023年3月31日	175,210,804.17	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	48,510,000.00	2015年2月1日	无固定到期日	25,625,349.64	
中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	2020年11月10日	2023年11月9日	400,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019年10月17日	2022年10月16日	78,473,651.87	
苏州金相房地产开发有限公司	18,500,000.00	2019年12月19日	2022年12月18日	21,251,671.84	
苏州金相房地产开发有限公司	15,000,000.00	2020年1月14日	2023年1月13日	17,231,085.28	
苏州金相房地产开发有限公司	4,000,000.00	2020年5月22日	2023年5月21日	4,594,956.07	
苏州金相房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020年6月17日	2023年6月16日	57,436,950.93	
苏州金相房地产开发有限公司	110,000,000.00	2020年7月16日	2023年7月15日	126,361,292.05	
苏州金相房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020年7月20日	2023年7月19日	34,462,170.56	
苏州金相房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020年11月20日	2023年11月19日	34,462,170.56	
苏州金相房地产开发有限公司	38,000,000.00	2020年12月16日	2023年12月15日	43,652,082.71	
苏州金相房地产开发有限公司	55,000,000.00	2021年1月19日	2024年1月18日	63,180,646.02	
苏州金相房地产开发有限公司	85,000,000.00	2021年2月3日	2024年2月2日	97,642,816.58	
苏州金相房地产开发有限公司	48,000,000.00	2021年4月22日	2024年4月21日	55,139,472.89	
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021年4月25日	2024年4月24日	22,974,780.37	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021年6月17日	2024年6月16日	11,487,390.19	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2021年7月28日	2024年7月27日	1,723,108.53	
苏州金相房地产开发有限公司	4,500,000.00	2021年8月6日	2024年8月5日	5,169,325.58	
苏州金相房地产开发有限公司	3,000,000.00	2021年9月15日	2024年9月14日	3,446,217.06	
苏州金相房地产开发有限公司	31,000,000.00	2021年12月17日	2022年12月16日	35,610,909.58	
苏州金相房地产开发有限公司	34,000,000.00	2021年12月20日	2022年12月19日	39,057,126.63	
苏州金相房地产开发有限公司	138,000,000.00	2021年12月21日	2022年12月20日	158,525,984.57	
苏州金相房地产开发有限公司	17,000,000.00	2021年12月28日	2022年12月27日	19,528,563.32	
苏州金相房地产开发有限公司	21,000,000.00	2022年1月13日	2023年1月12日	24,123,519.39	
苏州金相房地产开发有限公司	50,000,000.00	2022年1月20日	2023年1月19日	57,436,950.93	
苏州金相房地产开发有限公司	9,000,000.00	2022年1月25日	2023年1月24日	10,338,651.17	
苏州金相房地产开发有限公司	27,000,000.00	2022年1月25日	2023年1月24日	31,015,953.50	
苏州金相房地产开发有限公司	19,000,000.00	2022年2月25日	2023年2月24日	21,826,041.35	

苏州金相房地产开发有限公司	6,000,000.00	2022年3月4日	2023年3月3日	6,892,434.11	
苏州金相房地产开发有限公司	22,000,000.00	2022年3月11日	2023年3月10日	25,272,258.41	
苏州金相房地产开发有限公司	260,000,000.00	2022年3月17日	2023年3月16日	298,672,144.85	
苏州金相房地产开发有限公司	46,000,000.00	2022年3月17日	2023年3月16日	52,841,994.86	
苏州金相房地产开发有限公司	22,000,000.00	2022年3月17日	2023年3月16日	25,272,258.41	
苏州金相房地产开发有限公司	11,000,000.00	2022年3月23日	2023年3月22日	12,636,129.20	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2022年6月15日	2023年6月14日	11,487,390.19	
苏州金相房地产开发有限公司	25,000,000.00	2022年6月20日	2023年6月19日	28,718,475.47	
苏州金相房地产开发有限公司	6,000,000.00	2022年6月20日	2023年6月19日	6,892,434.11	
苏州金相房地产开发有限公司	58,911,674.93	2022年7月21日	2025年7月20日	67,674,139.65	
苏州金相房地产开发有限公司	41,188,325.07	2022年7月28日	2025年7月27日	47,314,636.12	
苏州金相房地产开发有限公司	22,596,517.24	2022年9月20日	2025年9月19日	25,957,501.04	
苏州金相房地产开发有限公司	1,000,000.00	2022年9月26日	2025年9月25日	1,148,739.02	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	12,735,746.40	11,657,616.40

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2022年	2021年
资金拆入利息				
上海坤安置业有限公司	拆入利息	协议定价	178,472,222.22	-
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	-	28,389,996.47
淮南矿业集团财务有限公司	拆入利息	协议定价	-	12,319,551.50
南洋商业银行（中国）有限公司	拆入利息	协议定价	887,789.15	3,002,803.18
天津市立川置业有限公司	拆入利息	协议定价	1,013,888.90	1,013,888.90
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	22,942,322.92	63,634,458.34
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	38,673,908.09	32,106,879.30
安徽绅城投资有限公司	拆入利息	协议定价	26,301.36	-
淮南矿业（集团）有限责任公司	拆入利息	协议定价	2,209,750.86	11,626,792.33
资金拆出利息				
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	80,016,666.67
苏州金相房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	149,080,667.63	64,882,547.18
武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价	22,193,110.46	36,578,770.85
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	16,861,659.34	13,151,223.67
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	13,107,756.95	13,013,378.03
苏州侨仁置业有限公司	拆出利息	协议定价	6,694,617.40	10,486,413.47
宁波融创乾湖置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	10,234,907.70
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	16,833,235.07	8,334,964.63
六安业铭置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	5,317,677.79
宁波招望达置业有限公司	拆出利息	协议定价	8,126,166.07	3,486,222.00
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	59,709,998.58	2,492,566.67
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	1,568,153.12	2,203,988.74
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	拆出利息	协议定价	31,498,355.18	1,237,443.40
杭州滨江房产集团股份有限公司	拆出利息	协议定价	-	1,112,853.45
上海坤安置业有限公司	拆出利息	协议定价	210,972,610.41	-
宁波中建物业管理有限公司	拆出利息	协议定价	315,644.66	-
安徽省高信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	62,666,580.43	-
安徽信达建银物业管理有限公司	拆出利息	协议定价	13,812.74	-
中国金谷国际信托有限责任公司	拆出利息	协议定价	46,368,932.04	-
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	19,833,814.58	-

其他关联方交易：

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	2022年	2021年
南洋商业银行（中国）有限公司	利息收入	10,028,128.13	29,874,867.06
南洋商业银行（中国）有限公司	理财收益	-	274,791.93
淮南矿业集团财务有限公司	利息收入	-	154,561.07
信达证券股份有限公司	理财收益	1,146.85	41,778.74
信达证券股份有限公司	承销费	2,774,150.95	9,600,660.37

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	淮南矿业（集团）有限责任公司	-		1,800,000.00	
应收账款	昆明同万顺置业有限公司	109,189,399.08		50,339,091.23	
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	10,116,372.28		19,833,635.41	
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	14,851,509.28		11,869,072.82	
应收账款	海南幸福城投资有限公司	1,425,033.79		1,425,033.79	
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	-		912,431.46	
应收账款	信达投资有限公司	-		3,401,817.87	
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	-		606,044.32	
应收账款	宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	22,916.66		206,251.21	
应收账款	芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	-		162,832.77	
应收账款	上海大新华雅秀投资有限公司	-		115,068.49	
应收账款	合肥融创政新置业有限公司	-		4,369.89	
应收账款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	41,000,000.00		-	
应收账款	中国信达（香港）资产管理有限公司	46,870.86		-	
应收账款	中国金谷国际信托有限责任公司	283,333.33		-	
应收股利	广州启创置业有限公司	4.00		140,206,807.00	
其他应收款	芜湖喜信企业管理有限公司	-		938,850,786.27	
其他应收款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	345,450,000.00		245,000,000.00	

其他应收款	合肥业涛置业有限公司	-		131,440,250.40	
其他应收款	安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	青岛金建业房地产开发有限公司	92,000,000.00		60,000,000.00	
其他应收款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	27,000,000.00		27,000,000.00	
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	-		8,933,497.35	
其他应收款	中国金谷国际信托有限责任公司	-		7,795,000.00	
其他应收款	天津市立川置业有限公司	2,673,941.92		2,673,941.92	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00		2,263,405.00	
其他应收款	安徽信万华房地产开发有限公司	302,203,832.12		1,159,300.00	
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	866,944.57		866,944.57	
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	261,555.39		261,555.39	
其他应收款	广州启创置业有限公司	-		116,894.79	
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	68,858.81		80,740.80	
其他应收款	沈阳德利置业有限公司	35,755.97		35,755.97	
其他应收款	安徽万振房地产开发有限责任公司	1,079,138.74		13,260.00	
其他应收款	广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	4,000.00		4,000.00	
其他应收款	广州坤创投资有限公司	2,000.00		2,000.00	
其他应收款	广州坤卓投资有限公司	2,000.00		2,000.00	
其他应收款	安徽信达建银物业管理有限公司	1,915,588.84		-	

其他应收款	安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	1,020,765.34			-
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
其他应收款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	78,700.00			-
其他应收款	宁波融创乾湖置业有限公司	68,000,000.00			-
其他应收款	芜湖信万置业有限公司	357,646,666.61			-
其他应收款	北京中盛富通投资有限公司	57,134.43			-
其他应收款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	250,566.65			-
预付账款	海南建信投资管理股份有限公司	4,520.25			-
一年内到期的非流动资产	苏州侨仁置业有限公司	44,707,984.88			211,439,190.47
一年内到期的非流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	-			108,032,000.00
一年内到期的非流动资产	金海湖新区和盛置业有限公司	-			17,314,622.64
一年内到期的非流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	-			13,856,925.01
一年内到期的非流动资产	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	-			1,568,153.12
一年内到期的非流动资产	上海坤安置业有限公司	4,419,265,148.86			-
一年内到期的非流动资产	武汉中城长信置业有限公司	137,392,156.00			-
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	-			393,114,759.82
其他流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	-			220,819,666.67
其他流动资产	宁波招望达置业有限公司	67,271,939.42			93,695,395.32
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	7,814,084.52			68,258,814.58

其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	-		19,346,178.07	
其他流动资产	六安业铭置业有限公司	-		10,635,355.57	
其他流动资产	宁波中建物业管理有限公司	3,335,694.44		-	
债权投资	广州启创置业有限公司	663,266,666.64		1,574,016,666.67	
债权投资	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,097,831,911.12		1,343,890,000.00	
债权投资	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	315,325,878.58		869,827,523.40	
债权投资	昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15		735,628,848.15	
债权投资	武汉中城长信置业有限公司	37,818,648.17		612,618,218.19	
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	1,686,934,024.97		400,000,000.00	
债权投资	武汉恺兴置业有限公司	940,904,565.25		561,291,500.03	
债权投资	苏州锐华置业有限公司	217,164,162.28		350,292,566.67	
债权投资	海南幸福城投资有限公司	204,282,895.69		335,258,092.25	
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	167,779,631.81		190,388,673.32	
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	25,625,349.64		123,750,000.00	
债权投资	中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00		48,510,000.00	
债权投资	上海坤安置业有限公司	1,652,000,000.00		-	
债权投资	宁波中建物业管理有限公司	3,539,000.00		-	
债权投资	安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29		-	
交易性金融资产	宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	927,785,797.35		1,004,985,797.35	

其他非流动金融资产	宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	603,416,388.24			-
其他非流动金融资产					-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	6,622,641.32
应付账款	宁波中建物业管理有限公司	1,901,056.36	-
应付账款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	15,333.11	-
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	-
应付账款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	-	8,751,399.52
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	13,131,786.50	18,968,137.50
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	710,000,000.00	1,298,634,458.34
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	715,000,000.00	975,000,000.00
其他应付款	淮南矿业（集团）有限责任公司	-	119,106,200.00
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	159,756,397.68
其他应付款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	-	289,295,425.97
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	-	278,958,051.07
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	511,560,000.00
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	128,005,908.00
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	-	101,250,000.00
其他应付款	安徽业瑞企业管理有限公司	101,870.40	101,870.40
其他应付款	天津市立川置业有限公司	-	13,515,138.88
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	-	5,701,111.11
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,380,529.78	-
其他应付款	合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	215,000,000.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	北京未来创客科技有限责任公司	1,606,237.44	1,814,214.25
其他应付款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	1,039,501.07	772,348.59
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	4,192,560.73	-
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00
其他应付款	重庆瑞如企业管理有限公司	-	67,913.60
其他应付款	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	安徽东方蓝海物业服务有限公司	1,287,098.65	-
其他应付款	芜湖万科信达房地产有限公司	182,580,279.75	380,160,559.55
其他应付款	宁波中建物业管理有限公司	14,229,965.12	-
其他应付款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	2,347,934.72	-
其他应付款	北京城建北方德远实业有限公司	52,683,878.80	-
其他应付款	六安业铭置业有限公司	75,000,000.00	-
其他应付款	海南信达置业有限公司	5,150,000.00	-
其他应付款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	4,600,000.00	4,600,000.00
其他应付款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	2,030,661.08	-

其他应付款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	896,400.00	-
其他应付款	安徽信万华房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
其他应付款	上海坤安置业有限公司	4,338,472,222.22	-
其他应付款	安徽信达建银物业管理有限公司	10,125,193.28	-
其他应付款	安徽绅城投资有限公司	40,026,301.36	-
其他应付款	北京中盛富通投资有限公司	162,400.00	-
其他应付款	合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	-
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
应付股利	淮南东华实业(集团)有限责任公司	-	1,280,000.00
应付股利	中国信达资产管理股份有限公司	16,182,660.00	-
一年内到期的非流动负债	南洋商业银行(中国)有限公司	-	41,936,156.15
一年内到期的非流动负债	信达投资有限公司	1,268,173.18	1,789,078.88
长期应付款	信达投资有限公司	385,563,063.19	543,934,190.08
长期应付款	浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	110,000,000.00	-
其他非流动负债	信达资本管理有限公司	1,000,000.00	-
其他非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	3,675,520,486.89	-

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

期末存放在关联方的货币资金

单位：元 币种：人民币

关联方	2022年	2021年
南洋商业银行(中国)有限公司	1,177,680,187.38	1,543,849,140.62
信达证券股份有限公司	579.45	5,865.63

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年
已签约但未拨备	-	-
已签订的但尚未于财务报表中确认的土地合同	889,065.00	605,000,000.00
已签订的正在或准备履行的建安合同	2,806,532,305.90	1,650,294,640.55
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	166,330,900.00	2,475,500,000.00
合计	2,973,752,270.90	4,730,794,640.55

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。于2022年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币41.12亿元（2021年度：人民币55.22亿元），该项业务为房地产公司正常业务。本集团认为，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并未就上述担保在财务报表中作出拨备。

本集团为联合营企业向银行抵押借款提供担保，联合营企业主要以其资产作为抵押物，本集团评估了该等借款的违约可能性，认为该等担保对本公司的经营无重大财务影响，因此并未就该等担保在财务报表中作出拨备。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	114,075,143.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2023年3月27日，本公司召开第十二届董事会第二十三次（2022年度）会议，通过了2022年度利润分配预案，分配现金股利人民币114,075,143.80元（即每10股派发现金股利人民币0.40元）。以上预案尚需本公司股东大会批准。

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

关于附注七、60所述事项，成都盛臻于2023年3月14日收到广东省深圳市福田区人民法院传票，预计4月开庭。根据现有证据，本集团管理层认为公司不应对该事项承担最终责任，该事项不会对本集团产生不利影响。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

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

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

本公司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，亦是本公司内部报告的唯一经营分部。本公司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。本公司并无达到或超过本公司收入 10% 的主要客户。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,360,000,000.00	-
其他应收款	477,530,739.10	616,054,515.60
合计	1,837,530,739.10	616,054,515.60

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
浙江信达地产有限公司	610,000,000.00	-
安徽信达房地产开发有限公司	300,000,000.00	-
长淮信达地产有限公司	450,000,000.00	-
合计	1,360,000,000.00	-

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	1,038,991.09
1 年以内小计	1,038,991.09
1 至 2 年	100,000.00
2 至 3 年	374,500,000.00
3 年以上	101,891,748.01
合计	477,530,739.10

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收往来款	476,391,748.01	615,282,369.53
支付的押金保证金	108,315.00	180,070.00
其他	1,030,676.09	592,076.07
合计	477,530,739.10	616,054,515.60

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京始于信投资管理有限公司	往来款	425,391,748.01	5 年以上	89.08	-
北京达于行科技有限公司	往来款	51,000,000.00	2-3 年	10.68	-
所属公司社保、公积金	其他	533,080.02	1 年以内	0.11	-

云南南天电子信息产业股份有限公司	其他	124,676.53	1年以内	0.03	-
北京臣信房地产经纪有限公司	其他	100,000.00	1-2年	0.02	-
合计	/	477,149,504.56	/	99.92	-

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,844,481,969.33		13,844,481,969.33	13,693,501,969.33		13,693,501,969.33
对联营、合营企业投资	7,810,898.00		7,810,898.00	7,435,360.97		7,435,360.97
合计	13,852,292,867.33		13,852,292,867.33	13,700,937,330.30		13,700,937,330.30

(1). 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长淮信达地产有限公司	7,020,444,791.45	-	-	7,020,444,791.45		
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29	-	-	1,262,156,323.29		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31	-	-	849,276,856.31		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57	-	-	772,572,302.57		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66	-	-	699,116,594.66		
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90	-	-	625,884,263.90		
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	450,000,000.00	-	-	450,000,000.00		
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	395,000,000.00	-	-	395,000,000.00		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68	-	-	337,206,006.68		
海南信达润盛置业有限公司	328,683,986.53	-	-	328,683,986.53		
广东信达地产有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94	-	-	248,640,843.94		
青岛信达置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	-	300,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
北京信达房地产开发有限公司	3,500,000.00	-	-	3,500,000.00		
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
北京信达悦生活服务有限公司	20,000.00	980,000.00	-	1,000,000.00		
合计	13,693,501,969.33	150,980,000.00		13,844,481,969.33		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
新疆广电传输网络有限责任公司	7,435,360.97	-	-	375,537.03						7,810,898.00	
小计	7,435,360.97	-	-	375,537.03						7,810,898.00	
合计	7,435,360.97	-	-	375,537.03						7,810,898.00	

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	957,010,718.13	-	819,158,497.22	-
合计	957,010,718.13	-	819,158,497.22	-

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

4、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,360,000,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	375,537.03	5,994,056.22
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	28,867.66	10,758,318.17
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-50,662,535.65
合计	1,360,404,404.69	-33,910,161.26

5、 其他

适用 不适用

公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2022年	2021年
其中：债务工具投资	-30,444,197.39	-38,141,802.61

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,171,962.14	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,865,614.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	261,214,739.08	主要为向合营、联营企业收取的资金占用费
除企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	125,968,748.21	

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-369,276,344.53	为金融资产公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,188,409.81	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	133,458,315.67	主要为持有金融资产投资收益
减：所得税影响额	-8,529,252.30	
少数股东权益影响额	162,017.35	
合计	201,958,679.95	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.29	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.45	0.12	0.12

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

法定代表人：郭伟

董事会批准报送日期：2023年3月27日

修订信息

适用 不适用