

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2021 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

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年度实现归属于母公司股东的净利润815,251,105.89元。截至报告期末，公司可供股东分配的利润为659,499,328.22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0.70元（含税）。截至2021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199,631,501.65元（含税），占当年归属母公司股东净利润比例为24.49%。

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。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、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.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	37
第五节	环境与社会责任.....	52
第六节	重要事项.....	55
第七节	股份变动及股东情况.....	71
第八节	优先股相关情况.....	77
第九节	债券相关情况.....	78
第十节	财务报告.....	87

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
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
崇远投资	指	北京崇远投资经营公司

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
公司注册地址的历史变更情况	100050
公司办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座
公司办公地址的邮政编码	100081
公司网址	www.cindare.com
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn

四、信息披露及备置地点

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	吴德明、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	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	22,105,282,753.10	25,863,802,943.66	-14.53	19,478,393,074.75
归属于上市公司股东的净利润	815,251,105.89	1,502,034,587.54	-45.72	2,315,414,232.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	104,376,087.89	1,195,685,965.80	-91.27	1,945,674,542.81
经营活动产生的现金流量净额	2,711,787,986.70	7,361,073,970.19	-63.16	8,114,810,076.53
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	23,863,671,853.13	23,086,697,770.18	3.37	21,869,851,042.14
总资产	86,921,743,162.63	94,278,648,054.25	-7.80	98,604,627,404.60

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益（元/股）	0.29	0.53	-45.28	0.81
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.53	-45.28	0.81
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.04	0.42	-90.48	0.68
加权平均净资产收益率（%）	3.47	6.68	减少3.21个百分点	11.09
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.44	5.32	减少4.88个百分点	9.32

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

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、2021 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	1,363,768,777.85	3,512,626,314.88	3,228,100,382.62	14,000,787,277.75
归属于上市公司股东的净利润	295,437,651.89	175,228,254.18	96,524,794.51	248,060,405.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-137,981,060.81	113,188,769.79	73,838,864.48	55,329,514.43
经营活动产生的现金流量净额	337,787,506.93	2,595,695,311.03	4,550,243,361.24	-4,771,938,192.50

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	2021 年金额	附注 (如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	16,741,531.69		349,308,352.39	38,019.04
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	8,038,433.44		6,269,132.95	6,556,036.23
计入当期损益的对非金融企业	84,890,604.12	主要为	109,523,891.51	208,907,458.08

收取的资金占用费		对合营、联营企业收取的资金占用费		
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	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	-37,077,603.26	为金融资产公允价值变动收益	-211,178,517.89	186,426,239.67
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	565,245,048.34	主要为收到的补偿款	54,243,087.52	12,415,806.20
其他符合非经常性损益定义的损益项目	111,966,117.24	主要为金融资产投资收益	46,677,488.84	71,207,534.82
减：所得税影响额	43,699,929.58		46,190,013.83	115,811,404.55
少数股东权益影响额（税后）	673,964.99		2,304,799.75	
合计	710,875,018.00		306,348,621.74	369,739,689.49

将《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项目的情况说明

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
山东大宇株洲路项目	586,401,042.01	723,206,636.59	136,805,594.58	136,805,594.58
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	375,771,472.82	212,436,123.44	-163,335,349.38	-163,335,349.38
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	278,821,272.43	240,030,918.04	-38,790,354.39	-38,790,354.39
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	30,527,491.22	31,290,139.36	762,648.14	762,648.14
乌鲁木齐商业银行	1,447,583.20	1,495,617.11	48,033.91	48,033.91
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	2,066,990,550.37	-	-2,066,990,550.37	134,183,572.41
金谷金诺 31 号债权财产事务管理类信托	218,333,962.15	123,722,454.30	-94,611,507.85	-94,611,507.85

中岱项目	48,179,364.66	36,452,147.48	-11,727,217.18	-11,727,217.18
中投信用担保公司	-	-	-	-
芜湖信达庆诚投资中心(有限合伙)	492,190,540.65	499,201,972.85	7,011,432.20	7,011,432.20
2019 年中诚信托润银集合资金信托计划	72,711,883.18	41,780,409.24	-30,931,473.94	-30,931,473.94
河北国源房地产开发有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	-	-
芜湖沁安投资中心(有限合伙)	495,000,000.00	500,461,183.66	5,461,183.66	5,461,183.66
宁波泓生羲和投资合伙企业(有限合伙)	100,000,000.00	100,938,686.61	938,686.61	938,686.61
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	20,494,103.88	26,337,930.16	5,843,826.28	5,843,826.28
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业(有限合伙)	994,894,325.48	1,004,985,797.35	10,091,471.87	10,091,471.87
理财产品	-	2,800,000.00	2,800,000.00	-
烟台鲁茂置业有限公司	-	127,424,388.68	127,424,388.68	-
青岛鳌鹤投资有限公司	-	180,000,000.00	180,000,000.00	-
光大兴陇信托“光信·光坤·惠钰9号集合资金信托计划”保障基金	-	5,660,000.00	5,660,000.00	-
深圳颐年房地产开发有限公司	-	19,000,000.00	19,000,000.00	-
深圳中城置业控股有限公司	-	29,671,849.82	29,671,849.82	1,171,849.82
合计	5,795,263,592.05	3,920,396,254.69	-1,874,867,337.36	-37,077,603.26

十二、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

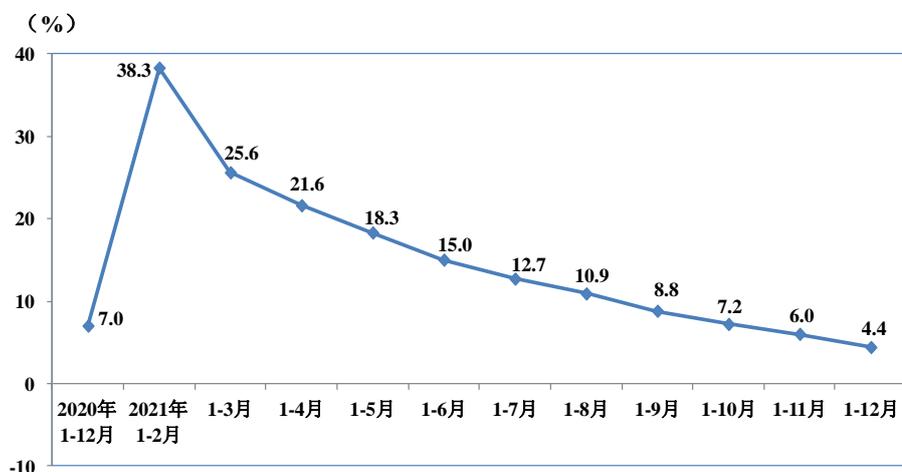
一、经营情况讨论与分析

(一) 房地产市场回顾与展望

2021 年全球新冠肺炎疫情仍处于大流行状态,我国疫情防控进入了常态化防控、精准防控“动态清零”阶段,新冠肺炎病毒对于我国的经济生活仍然有一定的负面影响。2021 年我国在统筹经济发展和疫情防控方面取得的成效全球瞩目,我国国内生产总值比上年增长 8.1%,经济增速在全球主要经济体中名列前茅。从季度看,2021 年一、二、三、四季度国内生产总值同比分别增长 18.3%、7.9%、4.9%、4.0%,增速逐季回落。与此同时,2021 年我国房地产开发投资增长速度也呈现前高后低、逐月下滑的态势。国家统计局数据显示,2021 年,全国房地产开发投资 147,602 亿元,比上年增长 4.4%;比 2019 年增长 11.7%,两年平均增长 5.7%;从月度累计数据看,增速逐月趋缓,如下图 1 所示。国家统计局数据还显示,2021 年,房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米,比上年增长 5.2%;房屋竣工面积 101,412 万平方米,增长 11.2%;房屋新开工面积 198,895

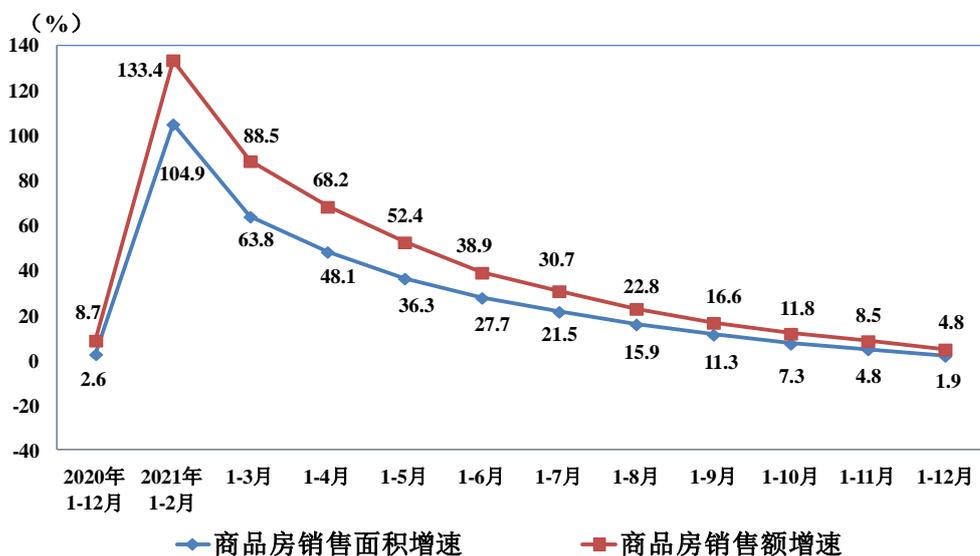
万平方米，下降 11.4%。虽然房地产开发企业房屋施工、竣工的面积有所增长，但新开工面积出现下滑，表明房地产开发企业一方面在保交房，促进销售结转，另一方面开发投资的信心不足，新开工的楼盘减少。

图 1：全国房地产开发投资增速



虽然 2021 年下半年房地产市场快速降温，但 2021 年全国商品房销售金额、销售面积仍然再创历史同期最高水平。国家统计局数据显示，2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。但从月度累计数据看，商品房销售规模增幅逐月回落，如下图 2 所示。由于 2021 年销售规模增速前高后低，受基数影响，预计 2022 年销售规模增速前低后高，2022 年上半年销售增速不容乐观。

图 2：全国商品房销售面积及销售额增速



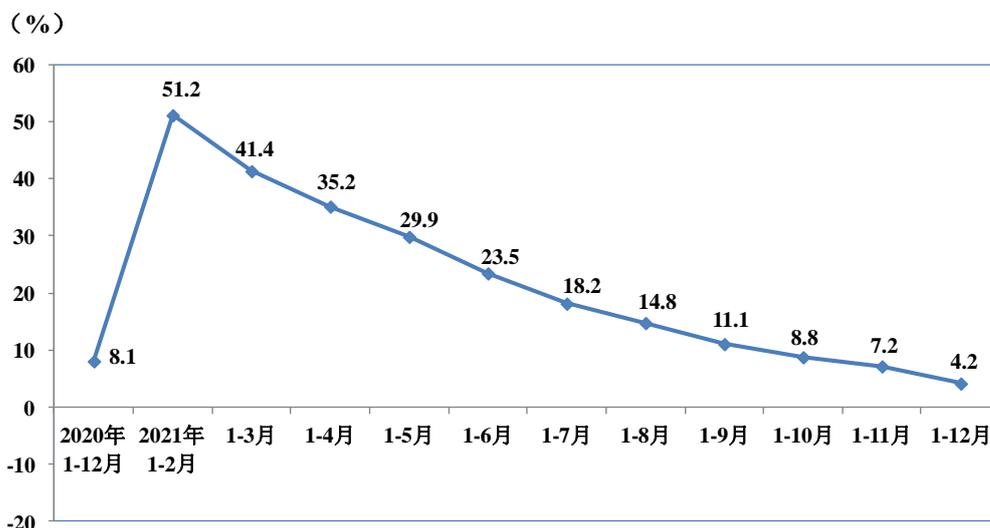
总体来看，2021 年全国房地产开发投资和销售的增速逐月回落，但全年整体仍然保持了小幅增长。但从区域看，市场分化比较明显，冷暖不均。2021 年，东部地区房地产开发投资 77,695 亿元，比上年增长 4.2%；中部地区投资 31,161 亿元，增长 8.2%；西部地区投资 33,368 亿元，增长 2.2%；东北地区投资 5,378 亿元，下降 0.8%。相比东部和中部地区，西部和东北的投资活动不够活跃。2021 年，东部地区商品房销售面积 73,248 万平方米，比上年增长 2.7%；销售额 103,317 亿元，增长 8.0%。中部地区商品房销售面积 51,748 万平方米，增长 5.4%；销售额 38,157 亿元，增长 6.4%。西部地区商品房销售面积 47,819 万平方米，下降 1.7%；销售额 35,241 亿元，下降 2.8%。东北地区商品房销售面积 6,618 万平方米，下降 6.4%；销售额 5,215 亿元，下降 10.3%。

东部和中部的销售表现明显好于西部和东北地区。整体来看，2021 年西部和东北地区作为人口流出的地区，市场已经呈现出调整的态势。

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热度依然较高，一些二线城市的远郊区以及三四线边缘城市由于供应相对充足，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相对活跃，北上广深四个一线城市的市场需求依然旺盛，但由于受到限价、限购、限贷等调控政策影响，加上二手房的分流作用，住宅新房市场的成交量和成交价格受到不同程度的抑制。

2021 年，虽然房企融资整体并不顺畅，但在销售总体有所增长的支撑下，全国房地产开发企业到位资金依然实现了增长。国家统计局数据显示，2021 年，房地产开发企业到位资金 201,132 亿元，比上年增长 4.2%；比 2019 年增长 12.6%，两年平均增长 6.1%。其中，国内贷款 23,296 亿元，比上年下降 12.7%；利用外资 107 亿元，下降 44.1%；自筹资金 65,428 亿元，增长 3.2%；定金及预收款 73,946 亿元，增长 11.1%；个人按揭贷款 32,388 亿元，增长 8.0%。逐月来看，如下图 3 所示，房地产开发企业到位资金增幅逐月趋缓。在此背景下，由于资金更多向稳健型房企及优秀品牌房企汇集，部分前期扩张过快、负债水平较高的房企遇到资金紧张的问题，个别房企遭遇流动性危机。

图 3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



回顾 2021 年房地产市场，全国商品房销售面积、商品房销售额达到历史最高水平，市场整体规模再创新高，但下半年以来房地产市场快速降温，土地市场降温更加明显，下半年土地市场流拍与底价成交的地块明显增多。与此同时，行业资金链趋紧，部分房企流动性出现问题。2021 年 9 月 24 日，央行货币政策委员会明确提出，维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。此后，有关部委和地方政府释放维护房地产市场平稳发展的政策信号，房企融资政策也有所调整，但市场完全恢复还需要一段时间。

展望 2022 年，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，外部环境更趋复杂严峻和不确定，我国将坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展，继续做好“六稳”、“六保”工作。中央经济工作会议提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。在“稳”的政策导向下，2022 年房地产市场将逐步企稳，同时房地产业将逐渐恢复良性循环。

2022 年 1 月 20 日，全国住房和城乡建设工作会议提出，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。2022 年 1 月 30 日，央行、银保监会联合发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，鼓励银行业金融

机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。2022年3月5日，政府工作报告强调，继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。总体来看，2022年房地产调控政策将有利于房地产市场实现软着陆，同时保障性住房建设将有利于房地产投资的稳定，房地产行业发展的速度虽然下降了，但发展的质量将得到提高。

（二）公司主要经营工作情况

报告期内，面对复杂的市场形势，公司贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，重点围绕“快回款，严考核；强协同，精投资；提能力，高效率；夯基础，稳发展”，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：

一是快回款，严考核。公司根据市场形势变化，坚决贯彻“现金为王、快销快回”的营销策略，提高精准定价能力，加大去库存的力度，努力加快销售回款，提高资金周转速度。顺应网络营销发展趋势，提高公司对互联网营销及市场渠道资源的整合能力，促进销售工作。总部将销售计划分解落实到所属公司和项目，强化销售考核，同时简化营销管理工作流程，切实提高所属公司应对市场形势变化的快速反应能力，销售业绩再创新高。

二是强协同，精投资。依托中国信达资源，强化集团协同，积极拓展项目并购、操盘代建、项目监管、专业咨询等业务机会，同时加强与外部企业的合作，探索创新业务模式，扩大公司业务来源，提高持续发展能力。加强区域城市布局研究，综合考量效益、风险、能力等因素，优化资源配置，努力做到精准投资，有效投放。公司通过多渠道拓展项目来源，及时补充项目储备，提高了公司持续发展能力。

三是提能力，高效率。重点提高产品设计、成本管控、市场营销、商业运营、物业管理等方面的开发管理能力，以及尽职调查、价值判断、项目并购、投后管理等方面的协同业务水平。探索推进“大运营”体系建设，加强项目全生命周期管理和关键节点监控，努力实现快速开工、快速建设、快速销售，提高项目运营效率。

四是夯基础，稳发展。公司严格预算管理，加强资金统筹，创新融资方式，控制资金成本，提高资金使用效率，持续保持稳健的财务状况。公司围绕战略规划、人力资源、内控合规、法律事务、风险防控、信息技术等夯实基础管理工作，同时推进公司组织管控体系升级，加强人才队伍建设，充分调动广大员工的积极性和创造性，努力增强组织的战斗力和执行力，为公司高质量发展提供坚强的组织保证。

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，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。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，从短周期来看，房地产周期与经济周期不完全吻合，但从长周期来看，房地产周期与经济周期密切相关。在调控政策影响下，各区域城市市场分化明显，其中土地供应、融资政策对于行业的影响最为明显。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自身发展水平。房地产行业的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、服务商等不同维度的专业水平要求不断提高，房企之间的联合合作越来越普遍。

2021年，全国房地产市场整体规模依然在高位运行，全国房地产开发投资和商品房销售规模依然保持增长，只是增速趋缓，但下半年与上半年相比，市场降温明显，行业资金链总体趋紧，陷入经营困难的房企有所增加。在此形势变化下，2021年9月以来中央和地方出台一系列维护市场稳定的政策以引导市场预期。整体来看，2021年，我国房地产市场规模依然可观，房价上涨也受到了有效的抑制。根据国家统计局数据，2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%；商品房销售额181,930亿元，增长4.8%；其中，住宅销售额比上年增长5.3%。房地产价格总体平稳，2021年12月，70个大中城市中，一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨4.4%、2.8%、0.9%。

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。克而瑞研究中心发布的 2021 年中国房地产企业销售排行榜显示，2021 年，百强房企在各梯队销售门槛继续提升的同时，规模增速也呈现分化趋势。其中，行业龙头房企继续保持规模优势，十强房企销售操盘金额门槛达到 2,879.5 亿元，同比增幅达 19.8%；二十强和三十强房企的销售操盘金额门槛也分别同比提升 9.2% 和 2.5%，达到 1,588.2 亿元和 1,148.3 亿元，实现规模稳定提升；而五十强房企销售操盘金额门槛同比下降 14.9% 至 570.6 亿元；百强房企的销售操盘金额门槛同比下降 9.3% 至 200.3 亿元，房企分化加剧。随着行业竞争趋于激烈，行业洗牌将加速，房企需要不断提升企业的核心竞争力，追求高质量发展成为行业共识。

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；同时以经济效益为核心，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。公司进入了北京、上海、广州、深圳、佛山、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、无锡、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、天津、青岛、太原、海口、琼海、重庆、成都、乌鲁木齐、沈阳等近三十个城市，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，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“建筑传递梦想”的企业愿景，坚持“理解客户需求，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，公司依托信达系统资源，发挥公司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，努力成为具有核心竞争力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

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

（一）差异化的协同优势

集团协同是公司最大的差异化优势。公司作为中国信达房地产开发业务运作平台，信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持，公司除从公开市场获取项目外，可以借助中国信达资源，强化集团协同联动，发挥公司的专业作用，通过协同拓展、行业并购、操盘代建等多种方式获取项目。通过与中国信达共享业务、客户、品牌资源与组织网络，集团协同效应进一步显现，将为公司提供更广阔的发展空间。随着房地产金融审慎管理的稳妥实施，房地产金融风险将逐步出清，金融机构对于资产盘活、价值提升、监管代建、投后管理、专业咨询等房地产专业服务的需求还将扩大，公司协同业务的领域还将继续延伸。报告期内，公司持续完善协同工作机制，加强协同项目信息共享，开展协同项目经验交流，同时结合形势变化完善项目投拓标准，健全业务审核体系，努力提高协同项目成功转化率。

（二）特色化的业务模式

公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与管理服务领域拓展；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。随着房地产长效机制的持续完善，房地产行业将由规模扩张向质量提升方向转变，房企竞争将加剧，行业并购重组、特殊机遇投资机会将不断增多，一些企业寻求委托代建、合作转让或剥离地产辅业，这为公司拓展协同业务带来了机遇。报告期内，公司持续收集研究行业并购与企业纾困案例，跟踪并购融资政策，研究探索可复制的协同业务模式，集团协同效应进一步显现。

（三）标准化的管理体系

公司重点在产品和管理两个方面提高标准化水平。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司进一步梳理产品线，加强产品聚焦，持续提炼具有自身特色文化内涵的建筑符号，围绕客户敏感点、价值提升点，完善产品标准化体系，并加强对产品设计执行的跟踪，开展设计后评估，努力提高产品品质。公司各项管理制度完备，通过信息化建设进一步提高了管理的标准化水平。报告期内，公司制定中长期信息化建设规划，成立信息科技管理委员会，建立统一数据管理标准，推进公司业务和信息技术深度融合，努力依托信息化手段，通过科技赋能，提升公司业务质效。

（四）专业化的人才团队

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的经营层。多数所属公司深耕多年，积累了丰富的专业管理经验，人员团队较为稳定，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，产品品牌在部分区域市场有一定的影响力。报告期内，公司开发的杭州闻潮一品项目荣获“广厦奖”，合肥信达·天御二期、马鞍山秀山·信达城 D 地块、芜湖市信达·外滩府与信达·蓝湖郡四个项目获得安徽省建筑行业建设工程质量奖项“黄山杯”奖，广州信达金茂广场项目住宅获得广东省建筑行业工程质量奖项“金匠奖”。报告期内，公司推进干部年轻化、市场化、专业化建设，加强青年骨干培养，努力为员工发展提供更大舞台；持续建设人才竞出、健康清新的用人文化，进一步优化薪酬考核体系，强化激励约束机制；公司总部推行大部门体制，优化部门职能，所属公司推行集约化经营，强化区域管理整合，公司组织管控效率进一步提高。

（五）干事业的企业文化

公司崇尚真干、实干、苦干的工作作风，弘扬善谋善为、善作善成的干事文化。经过长期积淀，公司形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。公司将企业文化建设与经营管理融为一体，战略文化、协同文化、执行文化、合规文化深入人心，公司上下的全局意识、创新意识、市场意识、责任意识不断增强，广大员工的担当精神、进取精神、敬业精神、奉献精神持续彰显。公司倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，认真履行社会责任，努力赢得社会各界对公司的认可和信赖。报告期内，公司以庆祝建党 100 周年为契机，深入开展党史学习教育活动，推进党建与经营深度融合，取得良好效果；持续开展丰富多彩的企业文化活动，激发员工爱企爱岗，形成争先创优良好氛围；面向公司全体员工开展企业文化问卷调查，梳理完善企业文化理念体系，促进企业基业长青。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 221.05 亿元，较上年同期 258.64 亿元减少 14.53%；归属母公司净利润 8.15 亿元，较上年同期 15.02 亿元下降 45.74%。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 869.22 亿元，较上年同期期末 942.79 亿元减少 73.57 亿元；负债总额 622.75 亿元，较上年同期期末 700.68 亿元减少 77.93 亿元；归属上市公司股东的所有者权益为 238.64 亿元，较上年同期期末 230.87 亿元增加 7.77 亿元；资产负债率为 71.64%，较上年同期期末 74.32%减少 2.68 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 133.09 万平方米（其中合作项目权益销售面积 25.56 万平方米，代建项目销售面积 1.4 万平方米）；销售金额 325.18 亿元（其中合作项目权益销售金额 71.51 亿元；代建项目销售金额 6.7 亿元）；回款金额 312 亿元（其中合作项目权益回款金额 66.11 亿元，代建项目回款金额 9.07 亿元）。报告期内，新开工面积 235.86 万平方米（其中合作项目权益面积 79.11 万平方米，无代建项目）；竣工面积 153.09 万平方米（其中合作项目权益面积 35.67 万平方米，代建项目 9.17 万平方米）。报告期内，公司新增储备计容规划建筑面积 175.73 万平方米（其中合作项目权益面积 93.42 万平方米，代建项目 10.97 万平方米）。截至 2021 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 237.87 万平方米（其中合作项目权益面积 69.39 万平方米，代建项目 10.97 万平方米），公司在建面积 564.16 万平方米（其中合作项目权益面积 184.81 万平方米，代建项目 81.74 万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约 1.9 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	22,105,282,753.10	25,863,802,943.66	-14.53
营业成本	17,835,921,424.88	18,103,413,046.02	-1.48
销售费用	404,529,735.98	391,902,858.81	3.22
管理费用	825,055,638.03	960,228,779.74	-14.08
财务费用	1,178,968,003.42	932,150,075.56	26.48
研发费用	4,958,184.41	3,716,068.92	33.43
经营活动产生的现金流量净额	2,711,787,986.70	7,361,073,970.19	-63.16
投资活动产生的现金流量净额	-9,027,112,754.47	1,837,730,067.90	-591.21
筹资活动产生的现金流量净额	-4,106,583,799.69	-2,540,097,223.76	不适用

营业收入变动原因说明：主要为房地产结转收入减少

营业成本变动原因说明：主要为房地产结转收入减少，结转成本相应减少

管理费用变动原因说明：主要为人员费用、咨询费减少

财务费用变动原因说明：主要为费用化的利息支出增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为支付其他与经营活动有关的现金增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为投资支付的现金增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为偿还债务支付的现金增加

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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	20,289,822,528.62	16,975,711,694.56	16.33	-15.94	-2.24	减少 11.72 个百分点
物业管理	317,641,532.23	408,574,511.55	-28.63	12.05	15.14	减少 3.46 个百分点
其他	222,809,257.59	101,052,819.87	54.65	10.56	-2.64	增加 6.15 个百分点
合计	20,830,273,318.44	17,485,339,025.98	16.06	-15.40	-1.90	减少 11.55 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	18,917,869,645.94	16,027,897,989.44	15.28	-2.94	11.99	减少 11.29 个百分点
商业	648,471,067.07	351,447,639.42	45.80	-42.28	-43.18	增加 0.86 个百分点
车位及其	723,481,815.61	596,366,065.70	17.57	-79.46	-75.50	减少 13.32 个百分点

他						个百分点
物业管理	317,641,532.23	408,574,511.55	-28.63	12.05	15.14	减少 3.46 个百分点
其他	222,809,257.59	101,052,819.87	54.65	10.56	-2.64	增加 6.15 个百分点
合计	20,830,273,318.44	17,485,339,025.98	16.06	-15.40	-1.90	减少 11.55 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	3,954,835,636.89	3,348,787,134.44	15.32	-41.42	-38.26	减少 4.34 个百分点
杭州	1,394,006,008.75	1,362,538,922.93	2.26	-73.96	-66.65	减少 21.42 个百分点
嘉兴	903,352,350.10	803,846,930.12	11.02	-76.28	-63.30	减少 31.46 个百分点
芜湖	1,768,239,690.70	1,052,541,465.26	40.48	-21.39	-31.74	增加 9.02 个百分点
铜陵	335,255,440.37	203,285,004.34	39.36	-84.28	-88.27	增加 20.59 个百分点
淮南	985,363,521.14	741,085,490.35	24.79	-1.78	14.12	减少 10.48 个百分点
琼海	72,952,259.12	40,943,829.77	43.88	-90.68	-91.70	增加 6.89 个百分点
马鞍山	2,160,631,323.24	1,709,732,880.28	20.87	364.14	490.75	减少 16.96 个百分点
绍兴	80,265,207.63	44,610,056.53	44.42	-76.53	-79.45	增加 7.89 个百分点
六安	38,311,780.52	27,677,959.54	27.76	-88.36	-88.07	减少 1.74 个百分点
宁波	359,700,876.53	225,134,563.46	37.41	22.00	12.83	增加 5.08 个百分点
上海	5,058,945,934.26	4,744,678,450.97	6.21	1,633.21	2,561.42	减少 32.71 个百分点
北京	175,708,094.90	85,128,562.34	51.55	-24.04	-29.08	增加 3.44 个百分点
重庆	73,397,370.59	45,700,736.32	37.74	-62.63	-70.68	增加 17.09 个百分点
海口	15,637,115.31	14,150,250.86	9.51	-86.74	-82.91	减少 20.31 个百分点
青岛	1,424,501,210.65	1,068,344,240.25	25.00	不适用	不适用	不适用
其他	2,029,169,497.74	1,967,152,548.22	3.06	650.78	751.59	减少 11.47 个百分点
合计	20,830,273,318.44	17,485,339,025.98	16.06	-15.40	-1.90	减少 11.55 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储藏室

(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 币种：人民币

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	商品房销售成本	16,975,711,694.56	97.09	17,364,853,068.30	97.43	-2.24	
物业管理	物业管理成本	408,574,511.54	2.34	354,854,401.88	1.99	15.14	
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	商品房销售成本	16,027,897,989.44	91.66	14,312,303,914.41	80.30	11.99	
商业	商品房销售成本	351,447,639.42	2.01	618,527,958.30	3.47	-43.18	结转规模减少
车位及其他	商品房销售成本	596,366,065.70	3.41	2,434,021,195.59	13.66	-75.50	结转规模减少
物业管理	物业管理成本	408,574,511.54	2.34	354,854,401.88	1.99	15.14	

成本分析其他情况说明

无

(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

前五名客户销售额 56,466 万元，占年度销售总额 1.74%；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

前五名供应商采购额 243,081 万元，占年度采购总额 40.27%；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 (%)	变动原因
销售费用	404,529,735.98	391,902,858.81	3.22	
管理费用	825,055,638.03	960,228,779.74	-14.08	
研发费用	4,958,184.41	3,716,068.92	33.43	主要为人工费支出增加
财务费用	1,178,968,003.42	932,150,075.56	26.48	
投资收益	1,472,160,486.92	645,028,202.60	128.23	主要为联合营企业收益增加
公允价值变动损益	-37,077,603.26	-211,178,517.89	不适用	主要为上年同期公允价值计量损失金额较大
信用减值损失	-44,129,047.84	-342,381,036.22	不适用	主要为上年同期计提大额债权减值损失
营业外收入	589,143,219.39	60,815,222.43	868.74	主要为收到的补偿款增加
营业外支出	18,453,390.05	6,572,134.91	180.78	主要为赔偿金等增加
所得税费用	621,710,031.46	1,316,176,698.87	-52.76	主要为当期所得税费用减少

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	4,958,184.41
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	4,958,184.41
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.02
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	8
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.28
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	-
硕士研究生	4
本科	4
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)	3
30-40岁 (含30岁, 不含40岁)	4
40-50岁 (含40岁, 不含50岁)	1

(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	本期金额	上年同期金额	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	2,711,787,986.70	7,361,073,970.19	-63.16	支付其他与经营活动有关的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-9,027,112,754.47	1,837,730,067.90	-591.21	投资支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	-4,106,583,799.69	-2,540,097,223.76	不适用	偿还债务支付的现金增加

(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 币种：人民币

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	12,227,806,258.86	14.07	21,126,505,747.35	22.41	-42.12	本年增加对外投资,期末资金减少
其他应收款	2,512,580,116.39	2.89	750,394,955.11	0.80	234.83	主要为应收外部单位往来款增加
一年内到期的非流动资产	619,767,476.71	0.71	4,422,682,807.13	4.69	-85.99	原合营单位转为子公司,债权抵消导致减少
债权投资	9,429,972,088.68	10.85	1,779,581,843.31	1.89	429.90	新增对联合营单位资金债权性投资
长期股权投资	5,245,742,447.28	6.04	3,244,349,599.18	3.44	61.69	新增合作开发联合营公司投资
其他非流动金融资产	1,002,994,038.93	1.15	2,188,790,853.19	2.32	-54.18	一年内到期转入交易性金融资产
短期借款	0.00	0.00	480,806,666.63	0.51	-100.00	期末无短期借款
其他应付款	4,488,943,925.08	5.16	7,784,016,384.61	8.26	-42.33	主要为应付外部单位往来款减少
一年内到期的非流动负债	9,193,447,856.42	10.58	18,609,867,177.44	19.74	-50.60	偿还一年内到期的应付债务
其他流动负债	1,143,194,522.65	1.32	0.00	0.00	不适用	待转销项税重分类

应付债券	11,623,298,930.50	13.37	7,446,473,793.76	7.90	56.09	本期发行公司债券
长期应付款	1,002,733,638.20	1.15	2,090,527.00	0.00	47,865.59	新增子公司合作方借款
预计负债	24,440,368.40	0.03	60,383,049.83	0.06	-59.52	主要为支付琼海项目约定开发收益
递延收益	207,670,980.00	0.24	297,611,063.52	0.32	-30.22	主要为车位销售确认摊销收益

其他说明

无

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
存货	12,875,515,439.55	用于借款抵押
长期股权投资	118,000,000.00	用于借款质押
投资性房地产	1,064,012,923.62	用于借款抵押
货币资金	1,805,599,612.78	缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等
合计	15,863,127,975.95	

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	上海	宝山区罗泾镇区09-06 地块(信达蓝庭)	13,523	18,932	否		100
2	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地(格兰春晨)	6,940	16,397	否		100
3	马鞍山	公园郡剩余	103,026	88,017	是	88,017	80
4	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100
5	合肥	锦绣兰庭剩余	6,786	35,154	是	35,154	50
6	合肥	长丰 2021-07 地块	68,750	123,748	否		100
7	马鞍山	拾光里剩余	43,423	95,530	否		100
8	芜湖	芜湖鼎邦项目	63,193	143,833	否		100
9	青岛	信达·君和蓝庭(胶州)	49,450	121,710	是	121,710	80
10	乌鲁木齐	逸品南山剩余	19,747	11,848	否		100
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70
12	广州	炭步地块剩余	6,158	18,121	否		100
13	合肥	北郡小区(XZQTD156号地块)剩余	19,693	76,139	是	76,139	82
14	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100
15	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60
16	重庆	重庆九龙坡区大杨石 N01-2-1/07 地块	20,815	62,445	否		100
合计			797,047	1,575,090		769,126	

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 237.87 万平方米（其中合作项目权益面积 69.39 万平方米，代建项目 10.97 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	上海	上城院子	住宅+商业	在建项目	60,669	77,315	191,614	191,614	-	529,639	51,417
2	无锡	督府天承	住宅	在建项目	52,638	94,739	138,364	138,364	-	340,000	43,445
3	嘉兴	君望里	商住	在建项目	41,911	85,106	120,587	120,587	-	109,836	12,479
4	宁波	镇海区 ZH09-03-02 -03-a 地块	住宅	在建项目	114,988	124,385	161,109	161,109	-	227,777	134,599
5	合肥	信达·天御 一期 S1-15 号地块	商业	在建项目	21,543	75,262	105,806	105,806	-	103,618	3,816
6	合肥	信达·天御 一期 S1-16 号地块	住宅	在建项目	29,269	73,170	97,338	97,338	-	83,192	4,858
7	合肥	信达庐阳府	住宅+商业	在建项目	9,283	38,391	38,462	38,462	-	41,281	4,454
8	马鞍山	秀山信达城 四期(A地 块)部分	商办	在建项目	11,098	29,378	36,219	36,219	-	69,759	3,045
9	马鞍山	公园郡	住宅	在建项目	84,104	164,655	240,294	240,294	-	139,375	23,806
10	合肥	信园蓝庭	住宅	在建项目	110,393	220,743	301,652	301,652	-	214,033	17,425
11		锦绣蘭庭	住宅+商办	在建项目	38,840	76,457	117,858	117,858	-	113,689	15,099

12	马鞍山	拾光里	住宅	在建项目	9,749	21,447	21,447	21,447	-	23,465	15,580
13	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	在建项目	40,557	99,794	131,114	131,114	-	90,791	11,504
14	乌鲁	逸品南山	住宅	在建项目	57,184	34,311	34,311	34,311	-	33,394	4,211
15	木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	在建项目	11,948	52,616	62,513	62,513	-	28,666	2,048
16	天津	南开壹品	商业+办公	在建项目	13,094	62,000	91,440	91,440	-	164,501	18,153
17	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	4,232
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	43,382
19	重庆	信达澜郡	商住	在建项目	21,906	32,859	44,957	44,957	-	46,494	8,723
20	广州	信达珺悦蓝庭（一期）	住宅	在建项目	32,259	81,273	100,860	100,860	-	195,971	33,846
21	广州	信达珺悦公馆	商业	在建项目	16,203	35,647	51,579	51,579	-		
22	广州	信达珺悦蓝庭（二期）	住宅	在建项目	23,382	73,640	114,812	114,812	-		
23	淮南	舜耕学府	住宅+商业	在建项目	62,436	117,520	157,409	157,409	-	159,595	43,512
24	铜陵	鼎盛府	住宅+商业	在建项目	112,227	202,008	253,653	253,653	-	137,854	15,733
25	淮南	舜耕祥府	住宅+商业	在建项目	64,609	123,524	164,573	164,573	-	88,000	34,553
合计				在建项目	1,244,746	2,139,326	2,976,028	2,976,028	-	3,136,369	549,920
1	马鞍山	秀山信达城A地块剩余	办公+商业	新开工项目	11,097	29,378	36,219	-	-	17,701	3,045
2	合肥	信园蓝庭	住宅+商业	新开工项目	79,938	159,832	201,731	-	-	148,182	8,416
3	淮南	舜耕学府	住宅+商业	新开工项目	62,436	117,520	157,409	-	-	79,797	43,512
4	铜陵	鼎盛府	住宅+商业	新开工项目	112,227	202,008	253,653	-	-	137,854	15,733
5	淮南	舜耕祥府（20045）	住宅+商业	新开工项目	64,609	123,524	164,573	-	-	88,000	34,553
6	马鞍山	公园郡B2地块	住宅+商业	新开工项目	41,250	87,517	114,844	-	-	67,307	11,220

7	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	新开工项目	40,557	99,794	131,114	-	-	90,791	11,504
8	合肥	锦绣蘭庭	住宅+商办	新开工项目	10,179	22,940	45,952	-	-	44,483	2,627
9	马鞍山	拾光里	住宅	新开工项目	9,749	21,447	21,447	-	-	23,465	15,580
10	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	新开工项目	11,948	52,616	62,513	-	-	28,666	676
11	宁波	镇海区 ZH09-03-02 -03-a 地块	住宅	新开工项目	114,988	124,385	161,109	-	-	227,777	134,599
12	上海	督府天承	住宅	新开工项目	52,638	94,739	138,364	-	-	340,000	43,445
13	重庆	麓湖左岸	住宅+商业	新开工项目	26,163	47,322	78,558	-	-	130,438	43,382
合计				新开工项目	637,779	1,183,022	1,567,485	-	-	1,424,461	368,292
1	淮南	舜耕华府三期	住宅	竣工项目	19,457	30,007	36,003	-	36,003	20,030	3,096
2	合肥	庐阳府（御源公馆）部分	住宅+商办	竣工项目	35,094	66,402	96,714	-	96,714	68,403	5,233
3	合肥	银信广场	办公+商业	竣工项目	9,618	48,089	63,032	-	63,032	29,097	4,381
4	淮南	龙泉广场	住宅+商业	竣工项目	11,589	44,196	58,132	-	58,132	21,168	3,933
5	青岛	信达金地蓝庭	住宅	竣工项目	53,485	149,754	199,677	-	199,677	171,957	28,943
6	马鞍山	公园郡 B1、A2 地块	住宅	竣工项目	87,813	155,136	225,532	-	225,532	141,266	17,893
7	杭州	东莱府	住宅	竣工项目	19,236	46,166	71,241	-	71,241	222,324	11,802
8	合肥	公园里四期	住宅	竣工项目	30,014	66,031	94,831	-	94,831	80,229	17,684
9	马鞍山	秀山信达城	住宅	竣工项目	30,253	78,659	104,779	-	104,779	52,058	14,178

		A 地块住宅									
10	芜湖	玥-珑湾	住宅+商业	竣工项目	24,215	84,586	108,074	-	108,074	44,484	19,967
11	佛山	珑桂-蓝庭	住宅+商业	竣工项目	7,374	17,203	24,584	-	24,584	26,796	6,068
合计				竣工项目	328,147	786,229	1,082,599	-	1,082,599	877,811	133,178

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 564.16 万平方米（其中合作项目权益面积 184.81 万平方米，代建项目 81.74 万平方米）；

3、报告期内，新开工面积 235.86 万平方米（其中合作项目权益面积 79.11 万平方米，无代建项目）；

4、报告期内，公司竣工面积 153.09 万平方米（其中合作项目权益面积 35.67 万平方米，代建项目 9.17 万平方米）。

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	71,898	65,539	37,759.46	184,905.56	35,746.74
2	上海	上海院子	住宅	33,551	33,551	26,562.10	311,991.82	10,941.34
3	深圳	金尊府	住宅	100,850	69,769	85,586.84	176,637.74	30,066.07
4	宁波	格兰春晨	住宅	7,617	6,892	6,764.03	17,581.09	2,649.83
5	宁波	格兰郡庭	住宅	1,439	931	3,064.10	4,159.39	5,243.29
6	宁波	格兰星辰	住宅	95	95	917.82	425.92	1,781.63
7	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	3,257	1,305	826.56	1,455.57	2,134.35
8	宁波	澜湖郡	住宅	377	377	2,328.24	1,885.27	1,939.05
9	嘉兴	信达香格里拉	住宅	345	0	400.10	157.71	2,185.27
10	嘉兴	翰林兰庭	住宅	2,266	840	1,334.64	1,802.04	1,579.31
11	嘉兴	格兰上郡	住宅	1,568	275	331.62	421.78	1,772.76
12	嘉兴	君望里	住宅	41,428	38,609	-	-	-
13	杭州	信达滨江壹品	住宅	195	22	197.23	1,270.49	151.00
14	杭州	东元府	住宅	1,848	1,007	1,006.51	2,090.49	922.54
15	杭州	东莱府	住宅	21,167	20,498	31,860.23	135,642.63	14,012.83
16	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	6,223	0	2,424.99	5,492.95	8,239.36
17	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	7,151	238	1,513.13	2,533.57	7,442.14
18	合肥	信达西山银杏	住宅	10,299	0	3,118.12	1,278.52	-
19	合肥	新城国际	商办	5,435	0	594.00	214.29	50,375.94
20	合肥	新城国际三期D座	商办	11,606	0	-	-	-
21	合肥	银信广场	办公	40,888	3,627	8,232.42	8,311.95	38,929.77
22	合肥	信达天御	住宅+商办	83,702	61,655	15,772.57	16,931.47	41,058.97
23	合肥	信达公园里	住宅	7,815	7,087	108,953.72	197,423.81	39,414.11
24	合肥	翡翠天际	住宅	89,758	83,960	5,417.00	14,356.76	-
25	合肥	锦绣兰庭	住宅	71,440	62,683	-	-	-
26	合肥	信园蓝庭	住宅	137,792	109,968	-	-	-
27	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	16,119	255	14,161.43	4,703.63	102,334.67
28	合肥	肥东东方樾府	住宅	40,574	19,581	41,574.42	37,396.52	40,627.38
29	合肥	家天下北郡	住宅	3,546	0	1,675.51	359.27	24,313.06

30	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0	225.36	67.86	21,684.74
31	合肥	万振东祥府	商铺	1,013	756	1,986.92	1,540.61	10,716.24
32	合肥	溪岸观邸	住宅	1,680	757	16,364.34	8,620.31	7,093.25
33	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	5,354	5,055	12,676.06	11,798.52	4,060.75
34	合肥	信达庐阳府御源公馆	住宅	29,329	29,329	47,105.15	74,308.67	-
35	马鞍山	秀山信达城	住宅	12,147	2,572	99,938.95	77,102.90	56,001.14
36	马鞍山	信达公园郡	住宅	106,066	95,588	152,197.12	138,547.92	42,123.86
37	芜湖	海上传奇	住宅	2,015	0	590.67	44.71	-
38	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0	-	-	-
39	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	16,956	3,469	5,738.00	3,146.02	-
40	芜湖	翡丽世家	住宅	54,960	45,837	57,200.27	60,210.00	50,892.23
41	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	30,785	10,523	91,753.83	105,172.05	107,360.18
42	芜湖	玥珑湾	住宅	13,954	13,521	-	--	-
43	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	956	956	8,132.81	6,224.80	29,240.77
44	六安	六安东方蓝海	住宅	5,329	1,285	9,151.72	3,831.18	32,361.50
45	淮南	山南舜耕华府	住宅	54,916	37,881	65,899.37	39,756.21	45,901.78
46	淮南	山南舜耕樾府	住宅	73,655	40,982	64,050.13	30,275.19	43,934.80
47	淮南	舜耕学府	住宅	25,364	8,067	-	-	-
48	淮南	松石居	商铺	466	466	466.26	226.67	-
49	淮南	绿茵里	商铺	1,034	1,034	3,210.00	668.05	1,051.54
50	淮南	龙泉广场	住宅	10,352	6,285	33,210.09	20,681.76	8,142.20
51	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	132,225	57,617	77,186.87	33,525.54	128,763.36
52	铜陵	鼎盛府	住宅	14,104	3,571	-	-	-
53	广州	珺悦蓝庭	住宅	34,356	18,313	-	-	-
54	佛山	珑桂蓝庭	住宅	4,876	3,540	15,420.38	16,651.33	1,384.78
55	太原	信达国际金融中心	商办	40,945	7,102	3,388.10	4,569.80	40,713.70
56	青岛	蓝庭福邸	住宅	2,023	986	2,163.39	1,754.13	1,570.37
57	青岛	信达金地蓝庭	住宅	59,914	48,828	88,557.75	139,806.54	62,742.93
58	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	3,270	1,001	4,373.07	1,634.14	-
59	乌鲁	雅山蓝庭	住宅	31,988	2,756	-	-	-

	木齐							
60	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	6,134	769	-	-	-
61	海口	信达·海天下	住宅	1,220	1,220	2,383.27	951.88	-
62	琼海	信达·银海御湖	住宅	1,518	592	4,493.00	7,295.23	1,631.04
63	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	4,152	4,152	4,431.58	2,611.62	2,745.88
64	重庆	信达澜郡	住宅	14,740	12,004	-	-	-
65	重庆	信达国际	商办	36,804	2,185	2,671.84	2,340.66	725.80
66	天津	南开壹品	商办	55,854	0	-	-	-
67	北京	北京东方蓝海	住宅	43,481	3,483	7,253.41	16,053.80	15,975.95
68		其他				88,981.45	90,133.91	
合计				1,760,075	1,061,246	1,373,577.95	2,028,982.25	1,180,680.20

说明：

1、表中未含公司参股项目；

2、报告期内，公司共计实现销售金额 325.18 亿元（其中合作项目权益销售金额 71.51 亿元，代建项目销售金额 6.7 亿元），公司累计实现销售面积 133.09 万平方米（其中合作项目权益销售面积 25.56 万平方米，代建项目销售面积 1.4 万平方米）。实现结转收入金额（合并口径）202.90 亿元，结转面积（合并口径）137.36 万平方米，报告期末待结转面积（合并口径）118.07 万平方米。

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	9,466.17	513.31	100	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	94.30	100	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	10.32	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	31.16	100	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	27.00	100	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,079.88	362.25	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	9,041.41	751.00	100	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	16,741.30	2,672.88	100	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	94.49	100	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,500.89	3,260.41	1,304.40	100	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	14,191.82	1,654.00	100	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	90.42	100	否
14	宁波	华侨城中心路671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	248.00	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	10.00	100	否
18	合肥	新城国际IFC生活荟	商业	11,542.40	7,227.90	6,912.90	494.20	100	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	711.80	100	否
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	14,252.63	14,139.79	881.30	100	否
21	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	52,339.00	2,757.78	82	否

22	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	24,115.58	23,188.07	1,114.50	100	否
23	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	10,485.41	9,070.93	132.87	60	否
24	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,853.27	16,138.19	593.00	100	否
25	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	979.95	14.63	100	否
26	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,358.00	13,794.00	295.18	100	否
27	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	38,718.34	1,168.48	100	否
28	淮南	居仁村	商业	8,562.86	6,466.82	5,031.80	140.02	100	否
29	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	4,948.50	192.09	100	否
30	马鞍山	秀山信达城	商业	9,182.68	7,048.93	6,231.00	118.70	100	否
31	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	28,993.11	23,610.87	2,130.10	100	否
32	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	27.80	100	否
33	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,882.48	168.85	100	否
34	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	96.99	100	否
35	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.96	100	否
	合计			456,564.97	370,011.53	323,569.01	19,000.78		

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
3,300,557.18	5.44	62,049.37

期末融资总额	3,300,557.18
其中：银行贷款	739,921.78
信托贷款	565,900.00
债券融资	1,405,735.40
其他融资	589,000.00
最高融资成本(%)	8.5
利息资本化比例(%)	30.40

备注：利息资本化金额不含合同负债重大融资成分。

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
本年期末余额	52.46	0.01	3.96	56.43
上年期末余额	32.44	8.67	0.34	41.45
股权投资变动额	20.02	-8.66	3.62	14.98
股权投资变动幅度(%)	61.71	-99.88	1,064.71	36.14

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。报告期内主要新获取的主要股权投资情况如下：

单位：万元 币种：人民币

被投资的公司名称	主要业务	主要合作方	资金来源	报告期内认缴出资额	本次新增持股比例%	期末认缴出资比例%	投资项目	本期投资盈亏	是否涉诉	备注
昆明筑华房地产开发有限公司	房地产业	昆明万樾房地产开发有限公司	自有资金	29,400.00	49	49	昆明金刀营项目	-2,953.60	否	本期盈亏为权益法核算产生
苏州侨仁置业有限公司	房地产业	南京新侨文化旅游发展有限公司、苏州市仁岛企业管理有限公司、北京首	自有资金	18,150.00	16.5	16.5	苏州2021-WG-17项目	38.87	否	本期盈亏为权益法核算产生

		都开发股份有限公司、苏州圆融发展集团有限公司								
六安业铭置业有限公司	房地产业	重庆华宇集团有限公司	自有资金	25,000.00	50	50	锦绣江山项目	-841.88	否	本期盈亏为权益法核算产生
合肥业涛置业有限公司	房地产业	安徽业瑞企业管理有限公司	自有资金	12,000.00	40	40	合肥北麓雅舍项目	-51.66	否	本期盈亏为权益法核算产生
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	房地产业	中铁房地产集团华南有限公司, 中铁十二局集团房地产开发有限公司	自有资金	20,864.00	40	40	广州花语天宸项目	-69.95	否	本期盈亏为权益法核算产生

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：万元 币种：人民币

被投资资产名称	资金来源	期初投资成本	期初账面价值	报告期内投资成本变动	本期公允价值变动	期末账面价值
山东大宇株洲路项目	自有资金	45,000.00	58,640.10	0.00	13,680.56	72,320.66
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	自有资金	33,000.00	37,577.15	0.00	-16,333.53	21,243.61
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	自有资金	19,000.00	27,882.13	0.00	-3,879.04	24,003.09
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	自有资金	3,000.00	3,052.75	0.00	76.26	3,129.01
乌鲁木齐商业银行	自有资金	52.28	144.76	0.00	4.80	149.56
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	227,500.00	206,699.06	-227,500.00	20,800.94	0.00
金谷金诺 31 号债权财产事务管理类信托	自有资金	21,000.00	21,833.40	0.00	-9,461.15	12,372.25
中岱项目	自有资金	4,800.00	4,817.94	0.00	-1,172.72	3,645.21
中投信用担保公司	自有资金	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	自有资金	49,900.00	49,219.05	0.00	701.14	49,920.20
2019 年中诚信托润银集合资金信托计划	自有资金	7,000.00	7,271.19	0.00	-3,093.15	4,178.04
河北国源房地产开发有限公司	自有资金	1,350.00	1,350.00	0.00	0.00	1,350.00
芜湖沁安投资中心（有限合伙）	自有资金	50,000.00	49,500.00	0.00	546.12	50,046.12
宁波泓生羲和投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	10,000.00	10,000.00	0.00	93.87	10,093.87
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	自有资金	1,600.00	2,049.41	0.00	584.38	2,633.79
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	自有资金	100,300.00	99,489.43	0.00	1,009.15	100,498.58
理财产品	自有资金	0.00	0.00	280.00	0.00	280.00
烟台鲁茂置业有限公司	自有资金	0.00	0.00	12,742.44	0.00	12,742.44

青岛鳌鹤投资有限公司	自有资金	0.00	0.00	18,000.00	0.00	18,000.00
光大兴陇信托“光信·光坤·惠钰9号集合资金信托计划”保障基金	自有资金	0.00	0.00	566.00	0.00	566.00
深圳颐年房地产开发有限公司	自有资金	0.00	0.00	1,900.00	0.00	1,900.00
深圳中城置业控股有限公司	自有资金	0.00	0.00	2,850.00	117.18	2,967.18
合计		576,502.28	579,526.36	-191,161.56	3,674.81	392,039.61

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

单位：万元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	资产出售定价原则	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益(税前)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售为公司贡献的净利润占利润总额的比例	所涉及的债权债务是否已全部转移
浙江泛迪投资控股集团有限公司	宁波广盛房地产有限公司20%股权	评估定价	2021/7/27	5,806.54	0.00	5,806.54	否	3.96%	是
广东合润投资发展有限公司等	海南信达置业有限公司99%股权	评估定价	2021/10/31	24,554.11	-1,827.38	17,256.86	否	11.77%	是

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

主要子公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例(%)	注册资本	总资产	净资产	净利润
长淮信达地产	房地产开发等	100	513,664.32	1,701,055.12	1,030,613.71	57,668.97
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	1,610,987.13	121,640.43	-15,398.19
浙江信达地产	房地产开发等	100	40,000.00	1,065,770.80	583,981.68	82,421.42
安徽信达房产	房地产开发等	100	40,000.00	1,988,872.52	343,111.99	22,916.17
上海信达立人	房地产经营管理、房屋租赁等	100	50,000.00	747,331.96	144,208.47	9,965.19
广东信达地产	房地产开发等	100	30,000.00	666,598.88	11,079.86	-24,609.99

备注：

1、本表列示的子公司均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合并财务报表数据。全部二级子公司情况详见财务报表附注九、1“在子公司中的权益”；

2、报告期内，对公司净利润影响超过 10%的子公司有：长淮信达地产（营业收入 62.17 亿元，营业利润 7.70 亿元），浙江信达地产（营业收入 5.62 亿元，营业利润 8.77 亿元），安徽信达房产（营业收入 58.90 亿元，营业利润 3.08 亿元），青岛信达置业（营业收入 14.19 亿元，营业利润 1.44 亿元），海口坤泰达（营业收入 1.64 亿元，营业利润 1.06 亿元），上海信达银泰（营业收入 50.92 亿元，营业利润-4.69 亿元），上海信达立人（营业收入 3.45 亿元，营业利润 0.85 亿元），新疆信达银通（营业收入 0.29 亿元，营业利润-1.79 元），深圳信达置业（营业收入 18.40 亿元，营业利润-2.60 亿元），广东信达地产（营业收入 2.62 亿元，营业利润-2.32 亿元）；

3、报告期内，对公司合并经营业绩有重大影响的子公司业绩未出现大幅波动；

4、报告期内，公司新设立合肥丰彤置业有限公司、马鞍山信达永兴置业有限公司、宁波坤茂投资有限公司、宁波鑫湖置业有限公司、宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙），通过购买股权的方式取得芜湖鼎邦房地产开发有限公司、无锡盛滨房地产开发有限公司、上海盛雅实业发展有限公司、成都盛臻房地产开发有限公司控制权，通过表决权机制变更的方式取得宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）、上海坤瓴投资有限公司、上海泰瓴置业有限公司控制权；

5、报告期内，公司子公司嘉兴市格林置业有限公司、合肥润信房地产开发有限公司、新疆坤通达房地产开发有限公司、新疆信达银通物业有限公司注销关闭；通过协议出表及处置股权的方式失去海南信达置业有限公司、安徽信万华房地产开发有限公司、宁波东钱湖信达中建置业有限公司、芜湖万科信达地产有限公司控制权。

（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
宁波汇融沁晖投资合伙企业（有限合伙）	45,100	公司为有限合伙人，持股比例 99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 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 99.77%	以股权形式投资参与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 43,425 万元。目前基金运作正常。
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	60,600	公司为有限合伙人，持股比例 68.22%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 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）	250,100	公司为有限合伙人，持股比例 99.96%	以债权、股权等形式投资参与上海某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 250100 万元。目前基金运作正常。
宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	80,100	公司为有限合伙人，按认缴比例为 99.87%，未实缴	以债权、股权等形式投资参与上海某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 0 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，中小房企的发展空间受到挤压。中指研究院发布的2021年中国房地产销售额百亿企业研究显示，2021年共计158家房企销售额超过百亿，销售额平均增速为4.2%，增速有所放缓；百亿企业的权益销售额共计10.0万亿元，市场份额约55.1%。其中，销售额3,000亿元以上、1,000-3,000亿、500-1,000亿、300-500亿、100-300亿，对应企业数量分别为9家、32家、25家、38家、54家。从长期来看，行业集中度还会继续提高，房企分化还会加剧，在行业调控与市场变化等多重压力下，一些资金链紧张的房企将寻求项目合作转让，行业并购重组趋势还将继续显现。

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逐步形成，住房绝对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供不应求的情况，改善型住房需求还有较大的市场空间。我国疫情防控形势总体保持平稳，疫情期间，房企纷纷加大了信息科技的投入，加强了对网络营销、远程会议、线上办公、网络培训等方面的应用，未来房地产行业还将进一步加强与互联网、物联网的融合发展，外部互联网平台企业对传统房产销售渠道的渗透也将更加深入。与此同时，受疫情影响，客户住房消费观念也发生一些变化，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，全面提升产品品质和服务质量。

从长远看，随着房地产长效机制的完善、人口增速的放缓和信息科技的发展，房地产行业正在发生本质的变化，土地红利、金融红利、人口红利的时代已经远去，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”发展，不断创新发展模式，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，全面提高信息化水平，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，公司将借助信达系统的资源优势和品牌效应，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：持续发挥中国信达背景资源和协同合力，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，探索尝试产业园区、社区商业、社区养老等新业态。

公司将秉持“建筑传递梦想”的企业愿景和“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，将梦想中的建筑家园和生活希冀传递给千家万户，努力满足客户需求，提高客户满意度。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2022年，面对复杂严峻的市场形势，公司将继续贯彻“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，努力提高公司发展质量。2022年，公司计划签约销售额230亿元，回款额200亿元；计划新开工面积130万平方米，计划竣工面积180万平方米。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。

一是打造模式，构建生态。公司将依托中国信达系统资源，强化集团协同，打造专业特色的不动产资源整合商，通过项目投资、协同并购、操盘代建、项目监管等方式，拓宽业务来源，优

化业务结构，形成“轻重并举”的业务组合。要加强外部联合合作，提高资源与能力的整合利用水平，形成不动产业务生态圈。

二是去化库存，加快回款。要加强市场监测与政策研究，提高销售研判的准确度，抓住销售窗口期，减少库存积压，加快销售回款，努力提高资金周转效率，并为业务投拓提供资金支持。要进行客户调研和竞品分析，摸清目标客群，找准拓客方向，制定灵活的推盘策略和价格策略，切实提高项目去化速度。要通过提升项目运营效率，提高自我造血功能，推进资产结构优化。

三是深化改革，创新机制。围绕提质增效，深化企业改革，切实减少管理层级，打造扁平化组织，提高战斗力。进一步推进人事、分配制度改革，完善考核评价体系，强化激励约束机制，激发企业内生动力。强化项目全周期管理，推进“大运营”体系实施落地，实施“计划管理、货值管理、现金流监控、利润监控”的两管两控，努力提高项目运营效率。

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，量力而行，在拓展方面要精准投资、有效投放。要提高集约化经营和精细化管理水平，勤俭办企，精耕细作。要守正创新，在提高房地产开发能力的基础上，进一步提高协同拓展、项目并购等创新业务能力。

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、稳预期的房地产长效机制，房地产市场将逐渐企稳，实现软着陆。在房地产业逐步恢复良性循环和健康发展的过程中，房地产市场的竞争趋于激烈，房企要进一步加强销售工作。为此，公司将加强市场监测，制定灵活的营销策略，努力提高精准定价能力和市场应变能力，加快销售回款，提高运营效率。

(2) 行业风险

行业资源加快向优秀品牌房企集中，房企优胜劣汰加剧，大型房企债务扩张受到限制，中小房企发展空间受到挤压，行业洗牌将进一步加速，寻求合作、转让、退出的房企案例将增多，行业并购和特殊机遇投资机会将涌现。为此，公司将强化集团协同联动，创新协同业务模式，努力拓宽业务来源，提高持续发展能力。

(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。金融监管部门正在推行房地产金融审慎管理，落实房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理，房地产行业的资金流入将更加规范。为此，公司将创新融资方式，拓宽融资渠道，努力控制资金成本。

(4) 财务风险

随着公司进入城市的增加、项目拓展以及项目开发的推进，公司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4次股东大会、9次董事会、15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2021年发布了各项临时公告45份，定期报告4份。公司2020-2021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2020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
第九十一次（2021年第一次临时）股东大会	2021年1月18日	www.sse.com.cn	2021年1月19日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第九十二次（2020年度）股东大会	2021年4月28日	www.sse.com.cn	2021年4月29日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第九十三次（2021年第二次临时）股东大会	2021年7月15日	www.sse.com.cn	2021年7月16日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第九十四次（2021年第三次临时）股东大会	2021年11月15日	www.sse.com.cn	2021年11月16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
赵立民	董事长	男	52	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	0	是
郭伟	董事	男	45	2021-04-28	2024-01-17	0	0	0	无	106.42	否
	总经理			2021-03-25							
任力	董事	男	54	2022-01-12	2024-01-17	0	0	0	无	0	是
魏一	董事	男	45	2022-01-12	2024-01-17	0	0	0	无	0	是
陈瑜	董事	男	55	2021-07-15	2024-01-17	0	0	0	无	127.70	否
	副总经理			2021-06-29							
穆红波	董事	男	55	2021-04-28	2024-01-17	0	0	0	无	95.78	否
	副总经理			2021-03-25							
梁志爱	董事	男	51	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	0	否
郝如玉	独立董事	男	73	2021-11-15	2024-01-17	0	0	0	无	1.98	否
霍文营	独立董事	男	58	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	12.65	否
卢太平	独立董事	男	58	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	12.65	否
仲为国	独立董事	男	38	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	12.65	否
叶方明	监事会主席	男	54	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	141.89	否
张伟	监事	男	50	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	0	否
李娜	监事	女	32	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	0	否
田小明	职工监事	男	45	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	110.36	否
孙霞	职工监事	女	50	2021-01-18	2024-01-17	0	0	0	无	76.02	否
陈戈	总经理助理	男	52	2021-06-29	2024-01-17	0	0	0	无	120.61	否
刘瑜	总经理助理	男	51	2021-06-29	2024-01-17	0	0	0	无	60.30	否
李明	总经理助理	男	43	2021-06-29	2024-01-17	0	0	0	无	60.30	否

郑 奕	董事会秘书	女	43	2022-01-21	2024-01-17	0	0	0	无	0	否
周慧芬	财务总监	女	51	2021-06-29	2024-01-17	0	0	0	无	111.36	否
刘社梅	原董事	男	58	2021-01-18	2021-12-22	0	0	0	无	0	是
郑 奕	原董事	女	43	2021-01-18	2021-12-22	0	0	0	无	0	是
刘红霞	原独立董事	女	58	2021-01-18	2021-10-18	0	0	0	无	10.45	否
张 宁	原董事、副总经理	男	55	2021-01-18	2021-06-25	0	0	0	无	75.94	否
陈永照	原董事、副总经理	男	58	2021-01-18	2021-03-22	0	0	0	无	28.71	否
陈 戈	原董事会秘书	男	52	2021-01-18	2022-01-21	0	0	0	无	-	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,165.77	/

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 335.18 万元。

姓名	主要工作经历
赵立民	公司党委书记、董事长。曾就职于中国建设银行辽宁省分行，中国信达资产管理公司沈阳办事处、呼和浩特办事处、吉林分公司、信达投资有限公司及中国信达资产管理股份有限公司，历任高级副经理、高级经理、副主任、党委副书记、总经理、党委书记、总裁助理。现任中国信达资产管理股份有限公司党委委员、副总裁，信达地产股份有限公司党委书记、董事长。
郭 伟	公司党委副书记、董事、总经理。历任大连万科置业有限公司总经理、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副书记、董事、总经理。
任 力	公司董事。曾任长江水利委员会规划局助理工程师，南开大学会计系讲师，2000 年 12 月加入中国信达资产管理股份有限公司至今，历任天津办事处、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）。
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，河南省金博大投资有限公司执行董事、法定代表人、总经理，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。现任江西省交投私募基金管理有限公司总经理兼任江西核电有限公司、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。曾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。
叶方明	公司监事会主席。曾就职于中国建设银行江苏省分行、中国信达资产管理公司南京办事处、财务会计部、投资与管理部、幸福人寿保险股份有限公司，历任科长、高级经理、副总经理、党委副书记等职。现任信达地产股份有限公司党委副书记、监事会主席。
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、淮南舜岳水泥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、经理等职。现为信达地产股份有限公司综合行政中心主任助理、职工监事。
陈 戈	公司党委委员、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、公司董事会秘书等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、总经理助理。
刘 瑜	公司党委委员、总经理助理兼北京信达悦生活服务有限公司党委书记、董事长，广东信达地产有限公司执行董事、法定代表人。历任广东信达地产有限公司总经理、执行董事、党委书记、公司党委委员、总经理助理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、总经理助理兼北京信达悦生活服务有限公司党委书记、董事长，广东信达地产有限公司执行董事、法定代表人。
李 明	公司党委委员、总经理助理兼长淮信达地产有限公司、安徽信达房地产开发有限公司党委书记、执行董事、法定代表人。历任海南信达置

	业有限公司执行董事、党委书记、公司党委委员、总经理助理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、总经理助理兼长淮信达地产有限公司、安徽信达房地产开发有限公司党委书记、执行董事、法定代表人。
郑 奕	公司董事会秘书。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。
周慧芬	公司机关党委委员、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、公司财务总监、纪律检查委员会委员等职。现任信达地产股份有限公司机关党委委员、工会副主席、财务总监。
刘社梅	原公司董事。现已离任。
张 宁	原公司董事、副总经理。现已离任。
陈永照	原公司董事、副总经理。现已离任。
刘红霞	原公司独立董事。现已离任。

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
赵立民	中国信达资产管理股份有限公司	党委委员	2020年12月22日	至今
		副总裁	2021年5月26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
魏一	河南省金博大投资有限公司	执行董事、法定代表人、总经理	2020年8月27日	至今
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、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
	淮南舜岳水泥有限责	监事会主席	2016年1月14日	至今

	任公司			
	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 限责任公司	监事	2019 年 2 月 1 日	至今
	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、监事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，其他高级管理人员的薪酬分配 方案需报董事会批准后实施。
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	1,165.77 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
郭 伟	董事	选举	股东大会选举产生
	总经理	聘任	董事会聘任产生
穆红波	董事	选举	股东大会选举产生
	副总经理	聘任	董事会聘任产生
任 力	董事	选举	股东大会选举产生
魏 一	董事	选举	股东大会选举产生
陈 瑜	董事	选举	股东大会选举产生
	副总经理	聘任	董事会聘任产生
郝如玉	独立董事	选举	股东大会选举产生
陈 戈	总经理助理	聘任	董事会聘任产生
	原董事会秘书	离任	现已离任
刘 瑜	总经理助理	聘任	董事会聘任产生
李 明	总经理助理	聘任	董事会聘任产生
郑 奕	董事会秘书	聘任	董事会聘任产生

	原董事	离任	现已离任
周慧芬	财务总监	聘任	董事会聘任产生
刘社梅	原董事	离任	现已离任
张宁	原董事、副总经理	离任	现已离任
陈永照	原董事、副总经理	离任	现已离任
刘红霞	原独立董事	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
第十二届董事会第一次（临时）会议	2021年1月18日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二次（2020年度）会议	2021年3月25日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第三次（临时）会议	2021年4月28日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第四次（临时）会议	2021年6月29日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第五次（临时）会议	2021年7月15日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第六次（临时）会议	2021年8月27日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第七次（临时）会议	2021年10月28日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第八次（临时）会议	2021年11月15日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第九次（临时）会议	2021年12月27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 出席股东大会的次数
		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	
赵立民	否	9	9	7	0	0	否	2
郭伟	否	7	7	6	0	0	否	2
任力	否	0	0	0	0	0	否	0
魏一	否	0	0	0	0	0	否	0
陈瑜	否	5	5	4	0	0	否	1
穆红波	否	7	7	6	0	0	否	2

梁志爱	否	9	9	9	0	0	否	0
郝如玉	是	2	2	2	0	0	否	0
霍文营	是	9	9	8	0	0	否	0
卢太平	是	9	9	9	0	0	否	1
仲为国	是	9	9	8	0	0	否	2

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	9
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	7
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
战略委员会	赵立民、郭伟、任力、魏一、穆红波、梁志爱、仲为国
审计委员会	郝如玉、卢太平、郭伟
提名委员会	霍文营、郝如玉、赵立民
薪酬与考核委员会	仲为国、郝如玉、郭伟
内控委员会	郭伟、任力、陈瑜、穆红波、梁志爱、霍文营、卢太平

(2). 报告期内战略委员会召开 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
2021. 8. 17	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。	公司对战略委员会实施细则进行了优化，提升了战略管理的实效，明确了公司日常办事机构。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(3). 报告期内审计委员会召开 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
2021. 3. 12	《信达地产股份有限公司 2020 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 2020 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 2020 年度公司审计工作的总结报告》		
	《公司 2020 年度内部控制评价		

	报告》 《公司董事会审计委员会 2020 年度履职报告》 《关于续聘 2021 年度审计机构及确定其审计费用的议案》 《关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案》 《关于重大资产重组业绩承诺实现情况与承诺期届满减值测试结果的议案》 《公司 2021 年度审计工作计划》		
2021. 4. 23	《2021 年度第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 2021 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。
2021. 8. 17	关于修订《信达地产股份有限公司审计委员会实施细则》的议案 《2021 年半年度财务会计报表》	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2021 年半年度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求；对审计委员会实施细则进行了优化，明确了公司日常办事机构。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2021. 10. 25	《2021 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 2021 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。

(4). 报告期内提名委员会召开 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
2021. 1. 18	关于聘任公司董事会秘书的议案	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。
2021. 3. 22	关于增补及改选公司第十二届董事会部分非独立董事的议案 关于聘任公司总经理的议案 关于聘任公司副总经理的议案	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。
2021. 6. 25	关于聘任公司高级管理人员的议案 关于改选公司第十二届董事会部分非独立董事的议案	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。
2021. 8. 17	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。	公司对提名委员会实施细则进行了优化，明确了公司日常办事机构。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2021. 10. 21	关于改选公司独立董事的议案	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。
2021. 12. 23	关于改选公司董事会部分非独立董事的议案	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。

(5). 报告期内薪酬与考核委员会召开 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
2021. 3. 12	关于审议 2020 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。	公司董事、监事、高级管理人员的薪酬方案符合公司及所处行业水平，能够有效激励董事、监事及高级管理人员工作。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2021. 8. 17	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。	公司对薪酬与考核委员会实施细则进行了优化，明确了公司日常办事机构。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(6). 报告期内内控委员会召开 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
2021. 3. 12	《信达地产股份有限公司 2020 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。
2021. 8. 17	关于修订《信达地产股份有限公司董事会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。	报告期内，公司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。2021 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发展步伐相契合。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

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	147
主要子公司在职员工的数量	2,680
在职员工的数量合计	2,827
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	55
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理人员	103
综合管理人员	180
人力管理人员	66

财务人员	192
投融发展人员	16
项目拓展人员	180
专业技术人员	446
营销管理人员	451
物业管理人员	1,193
合计	2,827
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	268
本科	1,186
大专及以下	1,373
合计	2,827

(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 70 项，参训人员 3,878 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

2015 年 3 月 19 日，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的有关规定，进一步对公司《章程》中有关利润分配的条款进行修订，该事项已经公司第六十五次（2014 年度）会议审议通过，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 2021 年度实现归属于母公司股东的净利润 815,251,105.89 元。截至报告期末，公司可供股东分配的利润为 659,499,328.22 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 0.70 元（含税）。截至 2021 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 199,631,501.65 元（含税），占当年归属母公司股东净利润比例为 24.49%。

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

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

报告期内公司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。2021 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 4 家。其中芜湖鼎邦房地产开发有限公司于 2021 年 7 月完成收购；无锡盛滨房地产开发有限公司、上海盛骅实业发展有限公司和成都盛臻房地产开发有限公司于 2021 年 12 月完成收购。以上股权收购均不涉及增加劳动合同人员，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，报告期内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

(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

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

经公司核查，本公司及各子公司不属于北京市生态环境局于 2021 年 3 月 31 日发布的《2021 年北京市重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。

(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

公司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。

1. 绿色产品

公司坚持按照《绿色建筑评价标准》开展绿色建筑设计，并实施绿色认证。苏州姑苏项目、无锡信达·督府天承、合肥信达华宇·锦绣龙川、广州信达·珺悦蓝庭、佛山信达·珑桂蓝庭项目等为绿色建筑二星项目，苏州花语熙园项目为绿色建筑一星项目。为积极响应习近平总书记主席碳达峰和碳中和理念，提倡低碳生活，苏州姑苏项目获 LEED 建筑认证：Platinum 铂金级。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。

雨水回收再利用。公司在苏州、青岛、嘉兴、杭州等城市的项目中均采用海绵城市设计，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源再利用和生态环境保护。

2. 绿色施工

公司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。2021 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統，实现了绿色、低碳、节能、环保施工。

现场施工采用铝模代替木模，铝膜施工工艺可以有效减少施工现场的垃圾，同时大大减少了木材的消耗，助力“碳中和”。铝模板的回收价值高，所有材料均为可再生资源，符合国家对建筑项目节能、环保、低碳、减排的绿色生产要求，使建设工程项目的标准化程度得到了有效的提升和保障，保障施工质量，交付让客户满意的房子。

3. 绿色采购

公司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。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

√适用 □不适用

(一) 绿色办公

公司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。

(二) 绿色社区

垃圾分类。公司积极响应垃圾分类号召，开展绿色社区建设。所属物业公司在各小区积极推广垃圾分类，投入人力物力，设立垃圾分类点，配备智能垃圾分类设施，进行垃圾分类宣传督导，引导居民自觉践行环保理念。2021 年，宁波年华苑、宁波格兰春晨二期、宁波枫丹琴园、嘉兴翰林府第、台州铭鼎花园荣获 2020 年度浙江省高标准生活垃圾分类示范小区。

社区节能。公司所属物业公司积极开展节能降耗措施，推广社区节能灯具，对老旧设备设施改造；定期统计能耗数据，通过加强管理，杜绝用水用电“跑、冒、滴、漏”浪费。

社区植树。公司宁波泛迪中心项目开展全面景观绿化工作过程中，公司人员前往工地开展线下植树活动，挖出一锹泥土、挂上一份份满是对公司和个人寄语的丝带，以此对公司的奋斗文化送上最诚挚的祝福。在践行公益事业的同时更好的培养大家团结合作的凝聚意识。

(三) 绿色公益

为引导广大职工增强爱绿植绿护绿的环保意识，公司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”，以“贡献信达力量 守护绿水青山”为主题的 2021 年义务植树活动。

海口信达海天下物业每年开展海洋沙滩净化活动，组织业主和员工清理海岸线垃圾，心系海洋环保，将环保理念落实至日常生活中，为环保事业践行绵薄之力。

二、社会责任工作情况

√适用 □不适用

具体详见《信达地产 2021 年度社会责任报告》。

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

2021 年，公司筹措 300 万元扶贫资金捐赠给青海海东市乐都区扶贫开发局，号召员工为青海省海东市乐都区中岭乡捐赠 1,775 册图书。号召全系统各级工会积极开展消费扶贫工作，累计采购优质扶贫产品 83.50 万元。

公司在年初启动“梦想+”公益扶贫活动，帮助从化石明小学的学生实现梦想。党委组织爱心拍卖会，筹得拍卖款 35,232 元。另有 9 名员工直接捐赠善款赠款 2,332 元；年中，改造了 3 间“梦想小屋”，并添置了床、书桌、衣柜、直饮水机、空调等“梦想物资”。同时，党员干部和员工认领学生的小梦想，为 137 名学生送上小礼物，实现了“1+N”帮扶。后续将启动“梦想种子”计划，由党员干部定期为孩子们上支教课，以“知识改变命运”为主题，结合自身求学经历和职业发展，鼓励学生树立远大理想，坚持努力学习，终有一日会实现儿时“梦想”。

通过公司旗下物业平台组织开展美食节活动，组织业主品尝扶贫地区农产品，利用自有网上平台“淮矿悦商城”，长期为业主提供来自贫困地区的灵璧果蔬、砀山菌菇等特色产品。5 月 11 日-17 日，通过线上秒杀扶贫产品、线下开展试吃活动等，线上销售 440 份秒杀产品，园区现场销售 1,500 多份扶贫产品，价值约 2 万元。

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
	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	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	2018-4-10	否	是	无	依承诺履行

			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。					
解决关联交易	淮矿集团		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》、《关联交易公允决策制度》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》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。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。	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
股份限售	中国信达		一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。 二、本次交易完成后 6 个月内如信达地产股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长 6 个月。 三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在信达地产拥有权益的股份。 四、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。	2017-7-19	是	是	无	已履行完毕
股份限售	淮矿集团		一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。 二、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监	2017-7-19	是	是	无	已履行完毕

			会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在该上市公司拥有权益的股份。 三、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。					
其他	中国信达、信达投资	<p>1、保证上市公司人员独立</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2、保证上市公司财务独立</p> <p>(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。</p> <p>(2) 保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。</p> <p>(3) 保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。</p> <p>3、保证上市公司机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>(2) 保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>4、保证上市公司资产独立、完整</p> <p>(1) 保证上市公司及其子公司资产的独立完整。</p> <p>(2) 保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。</p> <p>5、保证上市公司业务独立</p> <p>(1) 保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行	

			<p>司或本公司控制的其他公司、企业。</p> <p>(2) 保证不通过单独或一致行动的途径,以依法行使股东权利以外的任何方式,干预上市公司的重大决策事项,影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p> <p>若本公司违反上述承诺,将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>					
置入资产价值保证及补偿	中国信达	<p>就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司(以下简称“安徽东方蓝海”)“安徽东方蓝海项目”开发事项,本公司作出确认如下:鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海BHJ-01-1地块和BHJ-02-1地开发建设未依照BHJ-01-1地块和BHJ-02-1地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》(一)第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定,以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付,安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同(一)》、《补充合同(二)》承担相应违约责任。本公司确认,如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担的前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》(一)、《补充合同(二)》项下的违约责任,本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任的60%进行赔偿。</p>	2017-7-19	否	是	无	已履行完毕	
置入资产价值保证及补偿	淮矿集团	<p>就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司(以下简称“安徽东方蓝海”)“安徽东方蓝海项目”开发事项,本公司作出确认如下:鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海BHJ-01-1地块和BHJ-02-1地块开发建设未依照BHJ-01-1地块和BHJ-02-1地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》(一)第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定,以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付,安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》(一)、《补充合同(二)》承担相应违约责任。本公司确认,如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》(一)、《补充合同(二)》项下的违约责任,本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的40%进行赔偿。</p>	2017-7-19	否	是	无	已履行完毕	

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>	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（含孳息）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
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设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017</p>	2018-1-18	否	是		依承诺履行

			<p>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	4,000,000
境内会计师事务所审计年限	7

单位：元 币种：人民币

	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

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：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
中国信达资产管理股份有限公司	间接控股股东	0	0	0	849,618,063.90	-849,618,063.90	0
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联人	0	0	0	397,641,601.73	-397,641,601.73	0
淮南矿业(集团)有限责任公司	参股股东	0	0	0	0	119,106,200.00	119,106,200.00
合计		0	0	0	1,247,259,665.63	-1,128,153,465.63	119,106,200.00
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		关联债权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

1. 存款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联人	无	1%	36,158,670.84	0	36,158,670.84	0
合计	/	/	/	36,158,670.84	0	36,158,670.84	0

2. 贷款业务

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
淮南矿业集团财务有限公司	其他关联人	407,000,000.00	6.175%	397,000,000.00	0	397,000,000.00	0
合计	/	407,000,000.00	/	397,000,000.00	0	397,000,000.00	0

3. 授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

4. 其他说明

□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

承包情况

□适用 √不适用

2、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	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	14,700.00	2019年4月12日	2019年4月26日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	45,000.00	2019年4月12日	2019年4月29日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	18,968.75	2019年4月12日	2019年4月30日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥瑞钰置业有限公司	76,500.00	2019年9月16日	2019年9月18日	2022年9月16日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥业涛置业有限公司	14,000.00	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	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	5,869.92	2019年10月10日	2020年1月10日	2021年1月10日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	535.78	2019年10月10日	2020年1月17日	2021年1月25日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司

广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	1,299.44	2019年10月10日	2020年4月29日	2021年4月21日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	1,154.65	2019年10月10日	2020年5月28日	2021年5月28日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	2,354.36	2019年10月10日	2020年6月30日	2021年6月30日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	1,555.69	2019年10月10日	2020年7月30日	2021年8月4日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	688.81	2019年10月10日	2020年8月28日	2021年8月27日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	1,355.83	2019年10月10日	2020年8月28日	2021年8月31日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	1,079.66	2019年10月10日	2020年9月28日	2021年9月23日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	1,186.26	2019年10月10日	2020年10月28日	2021年10月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	508.81	2019年10月10日	2020年11月27日	2021年11月30日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	851.38	2019年10月10日	2020年12月28日	2021年12月27日	连带责任担保	是	否	0	否	否	合营公司
广东信达	全资子公	广州启创	63.00	2019年10	2020年12	2021年12	连带责任	是	否	0	否	否	合营

地产有限公司	司	置业有限公司		月10日	月28日	月30日	担保						公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	861.77	2019年10月10日	2021年1月29日	2022年1月25日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	227.37	2019年10月10日	2021年2月1日	2022年1月25日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	160.03	2019年10月10日	2021年2月2日	2022年1月25日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	289.53	2019年10月10日	2021年2月7日	2022年2月24日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	501.36	2019年10月10日	2021年3月29日	2022年3月30日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	440.30	2019年10月10日	2021年4月28日	2022年4月26日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	285.13	2019年10月10日	2021年5月28日	2022年5月31日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	694.55	2019年10月10日	2021年6月28日	2022年6月29日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	204.07	2019年10月10日	2021年8月30日	2022年8月30日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	546.71	2019年10月10日	2021年9月28日	2022年9月27日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司

公司		公司											
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	447.33	2019年10月10日	2021年10月28日	2022年10月27日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	100,000.00	2019年9月9日	2019年9月11日	2021年9月11日	连带责任担保	是	否	0	是	否	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	175,000.00	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	合营公司
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	100,000.00	2021年3月15日	2021年2月2日	2023年12月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
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	2,550.00	2021年12月23日	2021年10月28日	2024年10月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否	合营公司
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	50,000.00	2020年9月4日	2020年9月18日	2022年8月4日	连带责任担保	否	否	0	是	否	合营公司
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	144,952.71	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	合营公司
信达地产股份有限公司	公司本部	六安业铭置业有限公司	52,000.00	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	联营公司
长淮信达地产有限公司	全资子公司	武汉中城长信置业有限公司	63,700.00	2019年10月25日	2019年10月25日	2021年8月2日	连带责任担保	是	否	0	否	否	联营公司
信达地产	公司本部	武汉中城	78,400.00	2020年12	2020年12	2025年12	连带责任	否	否	0	否	否	联营

股份有限 公司		长信置业 有限公司		月16日	月28日	月28日	担保						公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													-89,703.89
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													637,682.54
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													119,276.42
报告期末对子公司担保余额合计（B）													1,558,806.06
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													2,196,488.60
担保总额占公司净资产的比例（%）													89.12
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													1,905,835.89
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													964,149.44
上述三项担保金额合计（C+D+E）													2,869,985.33
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

(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
银行理财产品	自有资金	30,000,000.00	0	0
券商理财产品	自有资金	1,510,615,106.00	2,800,000.00	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	773,382,871.90	760,000,000.00	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
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	10%		88,939,030.24	部分收回	是

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
淮南矿业（集团）有限责任公司	531,047,261	531,047,261	0	0	重大资产重组时作	2021年7月26日

公司					出的承诺	
合计	531,047,261	531,047,261	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2021年1月13日完成“信达地产股份有限公司2021年度第一期中期票据”的发行，于2021年1月25日完成“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）”的发行，于2021年3月25日完成“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）”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)	39,881
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	34,835

(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	0	1,571,089,183	55.09	796,570,892	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有限责任公司	0	531,047,261	18.62	0	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	0	90,575,466	3.18	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	-6,799,600	29,833,800	1.05	0	无	0	国有法人
曹慧利	1,100,000	28,018,103	0.98	0	无	0	境内自然人

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	0	20,950,000	0.73	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理股份有限公司	0	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-14,229,956	8,356,347	0.29	0	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	0	7,178,284	0.25	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
信达投资有限公司	774,518,291			人民币普通股	774,518,291		
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	90,575,466			人民币普通股	90,575,466		
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		
曹慧利	28,018,103			人民币普通股	28,018,103		
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	20,950,000			人民币普通股	20,950,000		
北京崇远投资经营公司	15,656,640			人民币普通股	15,656,640		
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100			人民币普通股	10,369,100		
香港中央结算有限公司	8,356,347			人民币普通股	8,356,347		
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,178,284			人民币普通股	7,178,284		
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>本公司股东信达投资有限公司持有公司股东海南建信投资管理股份有限公司94.2%的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司5.8%的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司100%的股权。</p> <p>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”的唯一投资人。</p> <p>综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司55.45%的股权，为公司的控股股东；江西赣粤高速公路股份有限公司直接或间接持有公司3.91%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

单位：股

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

(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	张巨山
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

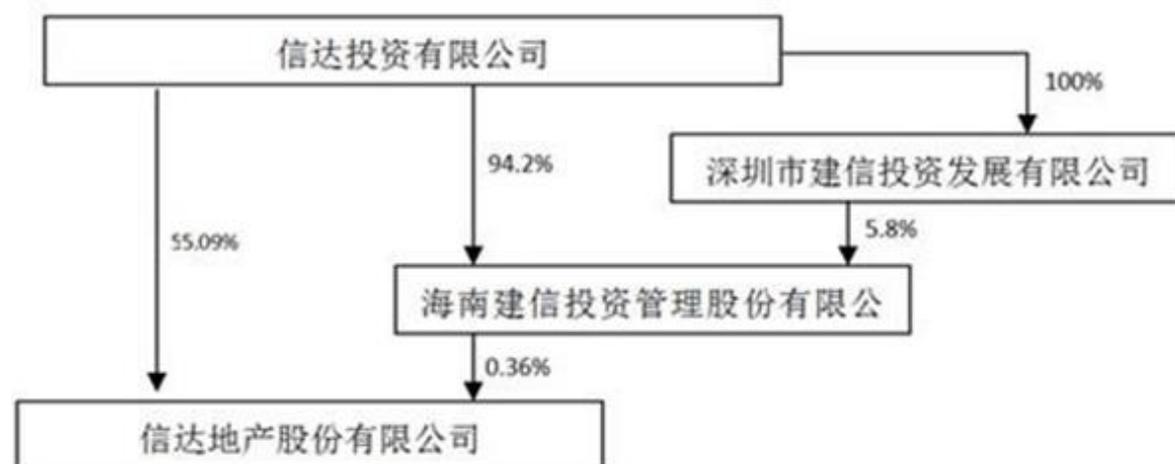
适用 不适用

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

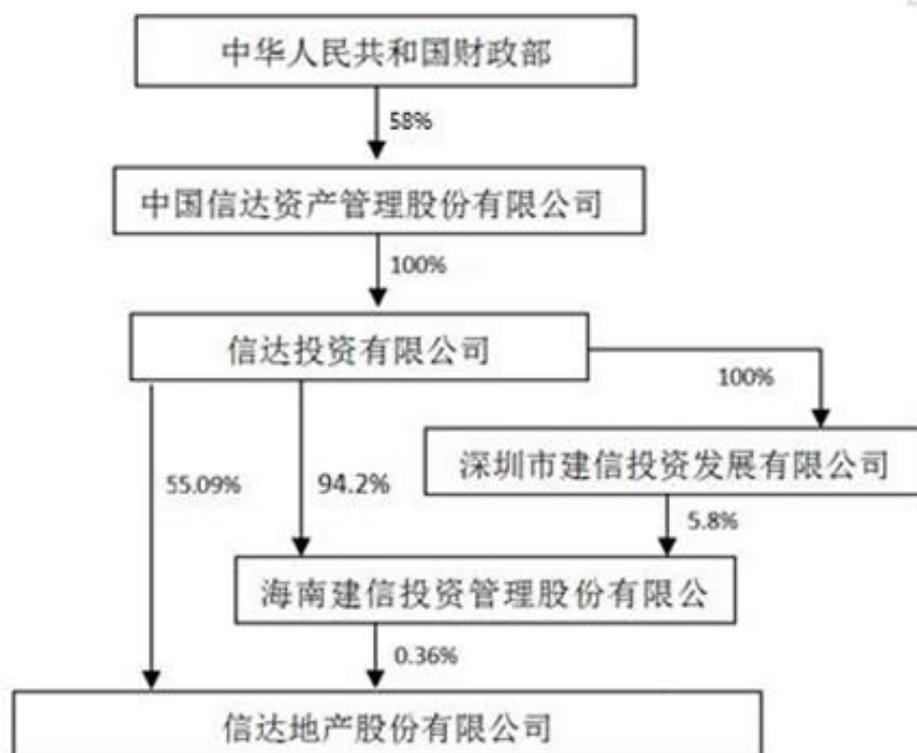
适用 不适用

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	煤炭开采与销售，洗煤，选煤，机械加工，电力生产、销售，瓦斯气综合利用（限分支经营），工矿设备及配件、机械产品、化工产品、电子电器、金属材料、水泥、雷管、炸药、建材、橡胶制品、轻纺制品和土产品、保温材料、炉料的购销，成品油零售、炉灰、炉渣销售，废旧物资销售及仓储、配送、装卸、搬运、包装、加工，矿井建设，土建安装，筑路工程，工业、能源、交通、民用工程建设项目施工总承包，工程注浆加固、结构加强、注浆封堵水，钻探工程、水利水电工程施工，压力管道安装，一、二类压力容器、非标设备、构件制造，线路安装及维护，锅炉安装，铁路运输，公路运输，汽车修理，机械维修，仪器仪表校验，电器实验，物流方案规划设计，物流专业人才培养，物流专业一体

				化服务和信息化咨询与服务、技术开发与服务, 住宿, 餐饮服务, 烟酒、日用百货、五金交电、文化用品零售, 转供电, 房地产租赁、设备租赁, 房地产开发, 种植、养殖, 本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件的进出口业务。煤矸石、贵金属销售, 设计、制作、发布、代理国内广告, 有线电视器材销售, 有线电视调试、安装, 煤矿机械综采设备安装、拆除、保养及组织提供相关技术服务(不含特种设备), 低热值煤、煤泥、煤矸石发电的基本建设和生产经营, 供热、供气, 电气试验, 非饮用热水生产与销售, 代收电费, 转供水, 电力集控仿真培训, 企业管理服务, 劳务派遣。(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)
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 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 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	面向合格机构投资者	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	面向合格机构投资者	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)	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	上海证券交易所	面向合格机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

(品种一)									兑付一起支付	所		
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	面向合 格机构 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非 公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	19 信地 01	151106	2019 年 1 月 18 日	2019 年 1 月 22 日	2022 年 1 月 22 日	0.00	2.00	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	上海 证券 交易 所	面向合 格机构 投资者	报价、询价 和协议交 易	否
信达地产股份有限公司非 公开发行 2019 年公司债券 (第二期)	19 信地 02	151572	2019 年 5 月 17 日	2019 年 5 月 21 日	2022 年 5 月 21 日	0.00	2.00	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	上海 证券 交易 所	面向合 格机构 投资者	报价、询价 和协议交 易	否
信达地产股份有限公司非 公开发行 2019 年公司债券 (第三期)	19 信地 03	151883	2019 年 7 月 24 日	2019 年 7 月 26 日	2022 年 7 月 26 日	0.00	2.00	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	上海 证券 交易 所	面向合 格机构 投资者	报价、询价 和协议交 易	否
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 信地 01	136251	2016 年 2 月 29 日	2016 年 3 月 1 日	2021 年 3 月 1 日	0.00	5.30	每年付息一次, 到 期一次还本, 最后 一期利息随本金的 兑付一起支付	上海 证券 交易 所	面向合 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 2016 年公司债券(第二期)	16 信地 02	136294	2016 年 3 月 14 日	2016 年 3 月 15 日	2021 年 3 月 15 日	0.00	5.10	每年付息一次, 到 期一次还本, 最后 一期利息随本金的 兑付一起支付	上海 证券 交易 所	面向合 格投 资者	竞价、报 价、询价 和协议 交易	否

注:

- 1、“21 信地 01”、“21 信地 02”、“21 信地 03”、“21 信地 04”、“16 信地 01”、“16 信地 02”为公开发行,“19 信地 01”、“19 信地 02”、“19 信地 03”为非公开发行;
- 2、债券基本情况更新至 2022 年 3 月 28 日。

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
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)	已于 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。
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)	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。
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)	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。
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)	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。
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	公司已于 2021 年 1 月 22 日支付“19 信地 01”在 2020 年 1 月 22 日至 2021 年 1 月 21 日期间的利息及回售本金。经持有人会议决议,未回售部分的本金及对应的利息于 2021 年 5 月 11 日完成兑付。截至 2021 年 12 月 31 日,已按时足额完成“19 信地 01”全部本金和利息的兑付,债券余额为 0 元。
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	公司已于 2021 年 5 月 21 日支付“19 信地 02”在 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日期间的利息及回售本金。截至 2021 年 12 月 31 日,已按时足额完成“19 信地 02”全部本金和利息的兑付,债券余额 0 元。
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期)	公司已于 2021 年 7 月 26 日支付“19 信地 03”在 2020 年 7 月 26 日至 2021 年 7 月 25 日期间的利息及回售本金。截至 2021 年 12 月 31 日,已按时足额完成“19 信地 03”全部本金和利息的兑付,债券余额 0 元。
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	公司已于 2021 年 3 月 1 日支付“16 信地 01”在 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日期间的利息及到期本金。截至 2021 年 12 月 31 日,已按时足额完成“16 信地 01”全部本金和利息的兑付,债券余额 0 元。
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	公司已于 2021 年 3 月 15 日支付“16 信地 02”在 2020 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 14 日期间的利息及到期本金。截至 2021 年 12 月 31 日,已按时足额完成“16 信地 02”全部本金和利息的兑付,债券余额 0 元。

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

“21 信地 01”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。

“21 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。

“21 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。

“21 信地 04”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。

报告期内，“21 信地 01”、“21 信地 02”、“21 信地 03”、“21 信地 04”均未到债券含权条款行权日，未发生行权。

2021 年 1 月 22 日，“19 信地 01”完成债券回售行权工作，调整后票面利率为 2.00%，回售 14 亿元，存续 1 亿元。经持有人会议审议通过，“19 信地 01”未被回售的 1 亿元于 2021 年 5 月 11 日完成兑付，存续 0 亿元。

2021 年 5 月 21 日，“19 信地 02”完成债券回售行权工作，调整后票面利率为 2.00%，回售 27 亿元，存续 0 亿元。

2021 年 7 月 26 日，“19 信地 03”完成债券回售行权工作，调整后票面利率为 2.00%，回售 7 亿元，存续 0 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
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	吴德明	罗春艳	010-58153000

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
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)	17.20	17.20	0.00	正常	无	是
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)	10.50	10.50	0.00	正常	无	是
信达地产股份有限公司	20.20	20.20	0.00	正常	无	是

司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) (品种一)						
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)	10.10	10.10	0.00	正常	无	是

“16 信地 01”、“16 信地 02”、“19 信地 01”、“19 信地 02”、“19 信地 03”募集资金已在以前年度使用完毕，2021 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 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
信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	19 信达地产 ABN001 优先 A1	081900017	2019 年 1 月 17 日	2019 年 1 月 21 日	2020 年 1 月 26 日	0.00	5.20	优先级按半年还本付息，次级无期间收益	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
	19 信达地产 ABN001 优先 A2	081900018			2021 年 1 月 26 日	0.00	5.30					否
	19 信达地	081900			2022 年 1	0.00	5.50					否

	产 ABN001 优先 A3	019			月 26 日								
	19 信达地 产 ABN001 优先 A4	081900 020			2022 年 1 月 26 日	0.00	5.50						否
	19 信达地 产 ABN001 优先 A5	081900 021			2022 年 1 月 26 日	0.00	5.50						否
	19 信达地 产 ABN001 优先 A6	081900 022			2022 年 1 月 26 日	0.00	5.50						否
	19 信达地 产 ABN001 优先 A7	081900 023			2022 年 1 月 26 日	0.00	5.50						否
	19 信达地 产 ABN001 优先 A8	081900 024			2022 年 1 月 26 日	0.00	5.50						否
	19 信达地 产 ABN001 优先 A9	081900 025			2022 年 1 月 26 日	0.00	5.50						否
	19 信达地 产 ABN001 次级	081900 026			2022 年 1 月 26 日	0.00	-				自持	不流通交 易	否

注：债券基本情况更新至 2022 年 3 月 28 日。

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
信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 5 月 21 日支付“20 信达地产 MTN001”在 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日期间的利息。
信达地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 8 月 13 日支付“20 信达地产 MTN002”在 2020 年 8 月 13 日至 2021 年 8 月 12 日期间的利息。
信达地产股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 12 月 17 日支付“20 信达地产 MTN003”在 2020 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 16 日期间的利息。
信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 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。
信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	公司于 2021 年 1 月 26 日、2021 年 7 月 26 日分别支付 2020 年 7 月 26 日至 2021 年 1 月 25 日、2021 年 1 月 26 日至 2021 年 7 月 25 日的利息，并兑付优先 A2 级全部剩余本金及优先 A3 级部分本金。根据本期债券回售、赎回行权结果，公司于 2022 年 1 月 26 日支付了 2021 年 7 月 26 日至 2022 年 1 月 25 日的利息，并兑付全部优先级剩余本金。

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”和“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。

“19 信达地产 ABN001”为 3+3+3 年期，于优先级 03 票据和优先级 06 票据到期日前的回售登记期和赎回公告期内，投资人与发起机构分别具有回售选择权和赎回选择权。报告期内，经持有人行使回售选择权、公司行使赎回选择权后，已于 2022 年 1 月按行权结果完成债券的兑付。

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
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

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
21 信达地产 MTN001	9.00	9.00	0.00	正常	无	是

“20 信达地产 MTN001”、“20 信达地产 MTN002”、“20 信达地产 MTN003”、“19 信达地产 ABN001”募集资金已在以前年度使用完毕，2021 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	10,437.61	119,568.60	-91.27	归属上市公司股东净利润减少,非经常性损益增加
流动比率	1.83	1.62	12.96	
速动比率	0.61	0.66	-7.58	
资产负债率 (%)	71.64	74.32	-3.61	
EBITDA 全部债务比	8.78	7.23	21.44	
利息保障倍数	1.41	1.66	-15.06	
现金利息保障倍数	2.59	3.83	-32.38	经营活动净现金流减少
EBITDA 利息保障倍数	1.48	1.71	-13.48	
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

二、可转换公司债券情况

□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 (2022) 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2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021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2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021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：
存货减值 于2021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448.1亿元，计提的存货减值准备约为人民币28.7亿元。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。 财务报表附注五、10，附注五、28 以及附注七、7。	我们的审计程序主要包括：1) 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；2) 获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；3) 对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况进行合理性分析；4) 我们还对财务报表附注五、10，附注五、28以及附注七、7与存货减值有关的披露进行了检查。

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 2021 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 202.9 亿元，占营业收入总额约 91.8%。 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。 财务报表附注五、23 以及附注七、41。	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2021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) 我们还对财务报表附注五、23以及附注七、41与房地产开发项目收入确认有关的披露进行了检查。

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

（5）评价财务报表的总体列报（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）。

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吴德明
（项目合伙人）

中国 北京

中国注册会计师：罗春艳

2022年3月28日

二、财务报表

合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	12,227,806,258.86	21,126,505,747.35
交易性金融资产	七、2	2,917,402,215.76	3,606,472,738.86
应收票据	七、3	3,070,000.00	26,000,000.00
应收账款	七、4	988,392,123.61	911,026,204.15
预付款项	七、5	90,528,657.85	121,724,355.06
其他应收款	七、6	2,512,580,116.39	750,394,955.11
其中：应收利息		-	-
应收股利		140,206,807.00	-
存货	七、7	44,809,908,236.65	49,106,488,226.61
一年内到期的非流动资产	七、8	619,767,476.71	4,422,682,807.13
其他流动资产	七、9	2,831,604,032.60	2,665,552,725.52
流动资产合计		67,001,059,118.43	82,736,847,759.79
非流动资产：			
债权投资	七、10	9,429,972,088.68	1,779,581,843.31
长期应收款	七、11	27,492,873.65	29,666,894.05
长期股权投资	七、12	5,245,742,447.28	3,244,349,599.18
其他非流动金融资产	七、13	1,002,994,038.93	2,188,790,853.19
投资性房地产	七、14	2,364,899,601.14	2,414,738,212.44
固定资产	七、15	400,946,403.56	410,205,407.17
使用权资产	七、16	29,208,689.56	46,837,581.12
无形资产	七、17	4,197,253.34	9,387,191.05
商誉	七、18	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	七、19	12,640,733.41	13,758,562.41
递延所得税资产	七、20	1,320,751,529.79	1,322,575,079.08
其他非流动资产	七、21	-	70,686.60
非流动资产合计		19,920,684,044.20	11,541,800,294.46
资产总计		86,921,743,162.63	94,278,648,054.25
流动负债：			
短期借款	七、22	-	480,806,666.63
应付票据	七、23	24,202,551.75	30,614,330.63
应付账款	七、24	4,305,296,545.60	4,236,135,642.42
预收款项	七、25	27,376,943.26	35,959,357.26
合同负债	七、26	13,671,039,595.46	14,809,670,424.32

应付职工薪酬	七、27	893,060,273.14	981,014,067.38
应交税费	七、28	2,833,397,975.37	3,997,814,077.95
其他应付款	七、29	4,488,943,925.08	7,784,016,384.61
其中：应付利息		-	-
应付股利		2,011,383.20	731,383.20
一年内到期的非流动负债	七、30	9,193,447,856.42	18,609,867,177.44
其他流动负债	七、31	1,143,194,522.65	-
流动负债合计		36,579,960,188.73	50,965,898,128.64
非流动负债：			
长期借款	七、32	12,649,125,000.00	11,069,450,295.83
应付债券	七、33	11,623,298,930.50	7,446,473,793.76
租赁负债	七、34	30,357,816.86	37,042,641.44
长期应付款	七、35	1,002,733,638.20	2,090,527.00
预计负债	七、36	24,440,368.40	60,383,049.83
递延收益	七、37	207,670,980.00	297,611,063.52
递延所得税负债	七、20	157,372,949.21	189,097,792.35
非流动负债合计		25,694,999,683.17	19,102,149,163.73
负债合计		62,274,959,871.90	70,068,047,292.37
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、38	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、39	8,270,059,644.96	8,308,336,667.90
未分配利润	七、40	12,741,733,613.17	11,926,482,507.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		23,863,671,853.13	23,086,697,770.18
少数股东权益		783,111,437.60	1,123,902,991.70
所有者权益（或股东权益）合计		24,646,783,290.73	24,210,600,761.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		86,921,743,162.63	94,278,648,054.25

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

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,181,725,204.92	3,601,572,306.87
交易性金融资产		55,858,197.39	1,307,950,020.85
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		13,765,690.26	1,415,117.71
其他应收款	十七、1	616,054,515.60	1,723,160,814.06
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	1,194,000,000.00
一年内到期的非流动资产		838,396,615.75	4,364,339,457.17
其他流动资产		2,048,000,000.00	730,000,000.00
流动资产合计		4,754,151,341.94	11,728,788,834.68
非流动资产：			

债权投资		12,773,429,633.96	4,329,036,644.62
长期应收款		3,118,210,000.00	3,708,210,000.00
长期股权投资	十七、2	13,700,937,330.30	13,751,291,875.72
固定资产		7,958,912.10	7,634,004.67
使用权资产		32,908,679.98	47,936,745.74
无形资产		1,296,576.15	2,070,959.48
长期待摊费用		1,748,513.97	3,736,403.48
递延所得税资产		1,735,450.66	-
非流动资产合计		29,638,225,097.12	21,849,916,633.71
资产总计		34,392,376,439.06	33,578,705,468.39
流动负债：			
应付账款		73,629.12	1,168,632.52
预收款项		8,199.59	170,956.86
应付职工薪酬		127,653,694.73	144,133,029.51
应交税费		12,507,226.68	8,956,998.43
其他应付款		4,185,742,072.40	3,504,847.20
一年内到期的非流动负债		3,041,016,424.86	9,852,146,358.69
流动负债合计		7,367,001,247.38	10,010,080,823.21
非流动负债：			
长期借款		500,000,000.00	740,000,000.00
应付债券		11,623,298,930.50	7,446,473,793.76
租赁负债		20,744,333.76	36,740,278.77
递延所得税负债			7,800,000.00
非流动负债合计		12,144,043,264.26	8,231,014,072.53
负债合计		19,511,044,511.64	18,241,094,895.74
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	11,038,896,001.74
盈余公积		387,426,604.10	387,426,604.10
未分配利润		659,499,328.22	1,059,409,371.81
所有者权益（或股东权益）合计		14,881,331,927.42	15,337,610,572.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		34,392,376,439.06	33,578,705,468.39

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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		22,105,282,753.10	25,863,802,943.66
其中：营业收入	七、41	22,105,282,753.10	25,863,802,943.66
二、营业总成本		21,343,340,215.96	21,759,371,893.61
其中：营业成本	七、41	17,835,921,424.88	18,103,413,046.02
税金及附加	七、42	1,093,907,229.24	1,367,961,064.56
销售费用	七、43	404,529,735.98	391,902,858.81
管理费用	七、44	825,055,638.03	960,228,779.74
研发费用	七、45	4,958,184.41	3,716,068.92

财务费用	七、46	1,178,968,003.42	932,150,075.56
其中：利息费用		1,420,682,604.93	1,154,868,346.93
利息收入		271,736,987.22	230,447,054.80
加：其他收益	七、47	8,038,433.44	6,269,132.95
投资收益（损失以“-”号填列）	七、48	1,472,160,486.92	645,028,202.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		687,578,820.77	176,725,605.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、49	-37,077,603.26	-211,178,517.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-44,129,047.84	-342,381,036.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-1,281,797,863.31	-1,197,855,355.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、52	16,741,531.69	2,077,645.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		895,878,474.78	3,006,391,121.77
加：营业外收入	七、53	589,143,219.39	60,815,222.43
减：营业外支出	七、54	18,453,390.05	6,572,134.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,466,568,304.12	3,060,634,209.29
减：所得税费用	七、55	621,710,031.46	1,316,176,698.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		844,858,272.66	1,744,457,510.42
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		844,858,272.66	1,744,457,510.42
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）		815,251,105.89	1,502,034,587.54
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		29,607,166.77	242,422,922.88
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		844,858,272.66	1,744,457,510.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		815,251,105.89	1,502,034,587.54
（二）归属于少数股东的综合收益总额		29,607,166.77	242,422,922.88
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.29	0.53
（二）稀释每股收益(元/股)		0.29	0.53

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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入	十七、3	819,158,497.22	1,009,793,698.75
减：营业成本	十七、3	-	-
税金及附加		4,045,908.17	4,465,796.24
销售费用		-	-
管理费用		138,314,357.83	181,550,790.88
研发费用		4,958,184.41	3,716,068.92

财务费用		1,010,464,797.31	1,057,016,116.53
其中：利息费用		1,033,580,390.12	1,077,434,916.70
利息收入		23,957,393.59	21,949,879.49
加：其他收益		456,542.84	773,360.74
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	-33,910,161.26	1,257,967,567.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,994,056.22	400,555.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-38,141,802.61	-158,373,891.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-34,482.57	17,799.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-410,254,654.10	863,429,762.19
加：营业外收入		815,000.00	5,692.17
减：营业外支出		5,840.15	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-409,445,494.25	862,935,454.36
减：所得税费用		-9,535,450.66	-9,039,926.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-399,910,043.59	871,975,380.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-399,910,043.59	871,975,380.56
（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		-399,910,043.59	871,975,380.56
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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		24,216,376,806.35	17,099,048,628.38
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	2,461,449,366.15	2,087,967,579.20
经营活动现金流入小计		26,677,826,172.50	19,187,016,207.58
购买商品、接受劳务支付的现金		8,908,360,860.90	8,213,006,805.07
支付给职工及为职工支付的现金		829,045,863.79	675,770,518.91
支付的各项税费		2,998,202,265.36	1,780,487,457.62
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	11,230,429,195.75	1,156,677,455.79
经营活动现金流出小计		23,966,038,185.80	11,825,942,237.39
经营活动产生的现金流量净额		2,711,787,986.70	7,361,073,970.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,353,215,598.28	2,468,518,858.94
取得投资收益收到的现金		825,975,223.42	227,289,843.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,095,444.67	25,256,435.05
处置子公司及其他营业单位收到的现	七、57	-920,837,856.02	104,168,320.89

金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、56	207,534,793.86	3,371,588,279.84
投资活动现金流入小计		7,488,983,204.21	6,196,821,738.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,173,442.43	18,660,901.40
投资支付的现金		9,211,403,759.32	2,512,587,904.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、57	-344,981,558.57	306,203,636.66
支付其他与投资活动有关的现金	七、56	7,625,500,315.50	1,521,639,227.34
投资活动现金流出小计		16,516,095,958.68	4,359,091,670.20
投资活动产生的现金流量净额		-9,027,112,754.47	1,837,730,067.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	277,201,460.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	277,201,460.00
取得借款收到的现金		17,583,847,448.07	12,947,892,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56	1,000,643,111.20	2,065,127,516.29
筹资活动现金流入小计		18,584,490,559.27	15,290,220,976.29
偿还债务支付的现金		19,767,798,075.03	11,534,217,850.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,241,436,041.14	3,885,140,119.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		8,000,000.00	285,919,285.96
支付其他与筹资活动有关的现金	七、56	681,840,242.79	2,410,960,229.75
筹资活动现金流出小计		22,691,074,358.96	17,830,318,200.05
筹资活动产生的现金流量净额		-4,106,583,799.69	-2,540,097,223.76
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			
加：期初现金及现金等价物余额		-10,421,908,567.46	6,658,706,814.33
		20,844,115,213.54	14,185,408,399.21
六、期末现金及现金等价物余额			
		10,422,206,646.08	20,844,115,213.54

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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		13,399,656,709.52	5,920,374,126.06
经营活动现金流入小计		13,399,656,709.52	5,920,374,126.06
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		114,904,883.53	108,018,889.29
支付的各项税费		41,865,309.43	41,632,367.73
支付其他与经营活动有关的现金		10,974,268,465.15	3,314,071,193.88
经营活动现金流出小计		11,131,038,658.11	3,463,722,450.90
经营活动产生的现金流量净额		2,268,618,051.41	2,456,651,675.16

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,767,591,255.58	1,187,130,000.00
取得投资收益收到的现金		1,292,594,581.04	1,598,133,711.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,950.29	31,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		4,240,492,701.38	4,721,427,686.40
投资活动现金流入小计		16,300,689,488.29	7,506,722,398.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,560,212.31	4,275,636.40
投资支付的现金		8,049,117,886.00	542,323,902.00
支付其他与投资活动有关的现金		9,637,551,395.99	2,819,790,000.00
投资活动现金流出小计		17,690,229,494.30	3,366,389,538.40
投资活动产生的现金流量净额		-1,389,540,006.01	4,140,332,859.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		8,576,340,000.00	6,041,662,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		8,576,340,000.00	6,041,662,000.00
偿还债务支付的现金		10,125,021,378.77	5,939,254,833.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		818,835,609.22	1,406,664,675.46
支付其他与筹资活动有关的现金		851,210,000.00	3,235,360,537.96
筹资活动现金流出小计		11,795,066,987.99	10,581,280,046.75
筹资活动产生的现金流量净额		-3,218,726,987.99	-4,539,618,046.75
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			
加：期初现金及现金等价物余额		3,520,279,195.51	1,462,912,707.28
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,180,630,252.92	3,520,279,195.51

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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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

2021 年年度报告

	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	10,709,635,779.24	21,869,851,042.14	890,197,894.78	22,760,048,936.92
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	10,709,635,779.24	21,869,851,042.14	890,197,894.78	22,760,048,936.92
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-	-	1,216,846,728.04	1,216,846,728.04	233,705,096.92	1,450,551,824.96
（一）综合收益总额	-	-	1,502,034,587.54	1,502,034,587.54	242,422,922.88	1,744,457,510.42
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	277,201,460.00	277,201,460.00
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-285,187,859.50	-285,187,859.50	-285,919,285.96	-571,107,145.46
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-285,187,859.50	-285,187,859.50	-285,919,285.96	-571,107,145.46
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	11,926,482,507.28	23,086,697,770.18	1,123,902,991.70	24,210,600,761.88

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

2021 年 1—12 月

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

2021 年年度报告

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

单位：元 币种：人民币

项目	2020 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	300,229,066.04	559,819,388.81	14,750,823,051.59
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	300,229,066.04	559,819,388.81	14,750,823,051.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	87,197,538.06	499,589,983.00	586,787,521.06
（一）综合收益总额	-	-	-	871,975,380.56	871,975,380.56
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	87,197,538.06	-372,385,397.56	-285,187,859.50
1. 提取盈余公积	-	-	87,197,538.06	-87,197,538.06	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-285,187,859.50	-285,187,859.50
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	387,426,604.10	1,059,409,371.81	15,337,610,572.65

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 55.45% 的股份。

截至 2021 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、38 “股本”。

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 2022 年 3 月 28 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

√适用 不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

√适用 不适用

本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 23 “收入”。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 不适用

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

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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本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

本公司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,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，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，本公司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，本公司按照相当于未来 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，本公司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，本公司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，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司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。

关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注十、2 金融工具风险。

当本公司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，本公司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

本公司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。

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

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

10. 存货

√适用 □不适用

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

11. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

本公司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，按照本公司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。本公司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，本公司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。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与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进行折旧或摊销。

13. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

15. 使用权资产

适用 不适用

本公司使用权资产类别主要包括房屋建筑物、运输工具。

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司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，本公司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，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

16. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，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公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司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。本公司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

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

本公司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，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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，本公司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，且不大于本公司确定的报告分部。

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. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

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

20. 职工薪酬

指本公司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。本公司提供给职工配偶、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。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

21. 租赁负债

适用 不适用

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司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。本公司按照固定的周期性利率计算租赁

负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

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

22. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

23. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司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

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司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。本公司按照投入法，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，本公司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，本公司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交付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在重大融资成分。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

24. 合同成本

适用 不适用

本公司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。

本公司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。

本公司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，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

25. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

本公司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，本公司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。

本公司于资产负债表日，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，本公司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，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

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

27. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁的识别

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

单独租赁的识别

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

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

租赁期的评估

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

作为承租人

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

短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日，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。本公司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。本公司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。

售后租回交易

本公司按照附注五、23 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，本公司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，本公司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。

作为出租人

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

作为经营租赁出租人

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

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

28. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

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

在应用本公司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

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司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，本公司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、本公司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、本公司与其他投资方之间的关系等信息，以评价本公司享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力；本公司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；本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。只有本公司在被投资方中享有重大的可变回报且本公司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，本公司才合并该等结构化主体。

业务模式

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

合同现金流量特征

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

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本公司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。本公司部分租赁合同拥有续租选择权。本公司在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本公司行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。本公司认为，由于终止租赁相关成本重大、租赁资产对本公司的运营重要，本公司能够合理确定将行使续租选择权，因此，租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。

估计的不确定性

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

金融工具减值

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

存货跌价准备

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

非上市股权投资的公允价值

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

固定资产预计可使用年限和减值准备

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

商誉减值

本公司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，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

递延所得税资产

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

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

所得税

由于一些税务事项尚未由相关税局确认，本公司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，该差异将会对本公司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，本公司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，该差异将会对本公司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，本公司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，本公司根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

30. 其他

适用 不适用

(1) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

(2) 公允价值计量

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

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

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

每个资产负债表日，本公司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	116,242.17	39,293.03
银行存款	12,004,316,132.03	20,807,907,667.48
其他货币资金	223,373,884.66	318,558,786.84
合计	12,227,806,258.86	21,126,505,747.35

其他说明：

于 2021 年 12 月 31 日货币资金中包含使用受限的资金为人民币 1,805,599,612.78 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 282,390,533.81 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	1,495,617.11	1,447,583.20
理财产品	2,800,000.00	-
债务工具投资	2,913,106,598.65	3,605,025,155.66
合计	2,917,402,215.76	3,606,472,738.86

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）	1,004,985,797.35	-
青岛株洲路项目	723,206,636.59	586,401,042.01
芜湖信达庆诚投资中心（有限合伙）	499,201,972.85	-
芜湖沁玥股权投资管理合伙企业（有限合伙）	240,030,918.04	278,821,272.43
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	212,436,123.44	375,771,472.82
金谷金诺信托计划	123,722,454.30	218,333,962.15
中诚信托润银集合资金信托计划	41,780,409.24	-
中岱信托计划	36,452,147.48	48,179,364.66
芜湖米兰时代投资中心（有限合伙）	31,290,139.36	30,527,491.22
理财产品	2,800,000.00	-
乌鲁木齐商业银行	1,495,617.11	1,447,583.20
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	-	2,066,990,550.37
合计	2,917,402,215.76	3,606,472,738.86

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	25,000,000.00
商业承兑票据	1,270,000.00	1,000,000.00
合计	3,070,000.00	26,000,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

4、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	166,615,505.15
1 至 2 年	767,630,360.01
2 至 3 年	234,011.99
3 年以上	73,902,333.80
合计	1,008,382,210.95

(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	884,586,743.22	87.72	18,966,002.80	2.14	865,620,740.42	881,925,762.51	94.52	18,992,283.80	2.15	862,933,478.71
按组合计提坏账准备	123,795,467.73	12.28	1,024,084.54	0.83	122,771,383.19	51,114,326.31	5.48	3,021,600.87	5.91	48,092,725.44
合计	1,008,382,210.95	/	19,990,087.34	/	988,392,123.61	933,040,088.82	/	22,013,884.67	/	911,026,204.15

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
其他单项金额不重大但单独计提坏账准备	9,718,002.80	9,718,002.80	100.00	可收回性较低
其他	865,620,740.42	0	0	
合计	884,586,743.22	18,966,002.80	2.14	/

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	117,788,315.67	277,864.81	0.24
1 年至 2 年	3,016,534.92	160,743.21	5.33
2 年至 3 年	234,011.99	33,696.86	14.40
3 年以上	2,756,605.15	551,779.66	20.02
合计	123,795,467.73	1,024,084.54	0.83

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2021 年	22,013,884.67	441,572.22	-2,459,656.29	-	-5,713.26	19,990,087.34
合计	22,013,884.67	441,572.22	-2,459,656.29	-	-5,713.26	19,990,087.34

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 (%)
淮南市山南新区管委会财政局	403,635,571.00	40.03
铜陵市建设投资控股有限公司	371,893,536.60	36.88
昆明同万顺置业有限公司	50,339,091.23	4.99
深圳市坪山区住房保障中心	40,626,495.00	4.03
芜湖市镜湖建设投资有限公司	36,388,233.35	3.61
合计	902,882,927.18	89.54

其他说明：

于 2021 年 12 月 31 日，金额前五名的应收账款计提坏账准备人民币 0 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 3,127.32 元)。

(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	41,609,054.75	45.96	87,398,394.62	71.80
1至2年	36,827,565.60	40.68	20,850,293.33	17.13
2至3年	2,097,465.67	2.32	5,968,693.66	4.90
3年以上	9,994,571.83	11.04	7,506,973.45	6.17
合计	90,528,657.85	100.00	121,724,355.06	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(%)
国网安徽省电力公司合肥供电公司	35,131,104.95	38.81
中信保诚人寿保险有限公司	9,149,578.90	10.11
阜蒙县住建局村镇建设办公室	5,980,000.00	6.61
上海汉得信息技术股份有限公司	4,483,700.00	4.95
国际商业机器(中国)有限公司	4,250,000.00	4.69
合计	58,994,383.85	65.17

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	140,206,807.00	-
其他应收款	2,372,373,309.39	750,394,955.11
合计	2,512,580,116.39	750,394,955.11

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内小计	2,012,106,792.50
1至2年	116,839,933.55
2至3年	28,254,512.79
3年以上	255,621,185.27
合计	2,412,822,424.11

(8). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收外部业务单位往来款	1,625,555,013.56	460,734,122.76
支付的押金、保证金	699,584,349.04	254,801,623.57
其他	87,683,061.51	97,107,970.53
合计	2,412,822,424.11	812,643,716.86

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	15,228,598.06	16,362,630.69	30,657,533.00	62,248,761.75
2021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	4,508,801.13	601,701.41	804,500.12	5,915,002.66
本期转回	-6,425,068.59	-4,571,385.75	-226,643.33	-11,223,097.67
本期转销	-	-2,486,804.92	-	-2,486,804.92
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-2,146,231.84	-	-11,858,515.26	-14,004,747.10
2021年12月31日余额	11,166,098.76	9,906,141.43	19,376,874.53	40,449,114.72

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2021年	62,248,761.75	5,915,002.66	-11,223,097.67	-2,486,804.92	-14,004,747.10	40,449,114.72

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
芜湖喜信企业管理有限公司	往来款	938,850,786.27	1年以内	38.92	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	往来款	245,000,000.00	1年以内	10.15	-
合肥市自然资源和规划局保证金专户	土地开发保证金	245,000,000.00	1年以内	10.15	-
合肥业涛置业有限公司	往来款	131,440,250.40	1年以内	5.45	-
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	其他押金保证金	120,447,900.00	1年以内	4.99	-
合计	/	1,680,738,936.67	/	69.66	-

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本(含拟开发地)	29,561,522,376.50	1,773,987,805.04	27,787,534,571.46	37,567,495,399.64	1,384,474,813.67	36,183,020,585.97
房地产开发产品	18,122,257,258.95	1,100,786,735.00	17,021,470,523.95	13,448,818,163.95	526,328,724.92	12,922,489,439.03
库存材料	631,049.32	-	631,049.32	592,530.08	-	592,530.08
低值易耗品	272,091.92	-	272,091.92	385,671.53	-	385,671.53
合计	47,684,682,776.69	2,874,774,540.04	44,809,908,236.65	51,017,291,765.20	1,910,803,538.59	49,106,488,226.61

(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	1,384,474,813.67	513,155,120.40	-	-	123,642,129.03	1,773,987,805.04
房地产开发产品	526,328,724.92	764,953,273.07	-	178,877,586.94	11,617,676.05	1,100,786,735.00
合计	1,910,803,538.59	1,278,108,393.47	-	178,877,586.94	135,259,805.08	2,874,774,540.04

注：2021 年房地产开发成本共计提减值人民币 513,155,120.40 元，主要为信达天御计提人民币 209,212,358.38 元、宝山顾村计提人民币 122,704,408.73 元、信达·逸品南山计提 96,079,027.89 元；房地产开发产品共计提减值人民币 764,953,273.07 元，主要为信达·上海院子计提人民币 145,152,813.69 元、信达·金尊府计提人民币 76,055,728.75 元、东方樾府计提人民币 53,919,887.10 元、蓝湖郡计提人民币 47,448,449.07 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 2021 年 12 月 31 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 4,408,282,382.63 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 5,788,545,252.45 元)，其中重大融资成分资本化金额为人民币 477,786,908.55 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 451,264,452.73 元）。

(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	2021年12月31日	2020年12月31日
信达·海天下	2017年	(注)	1,600,000,000.00	-	67,530,855.47
信达蓝庭	2022年	2023年	294,363,282.45	152,517,394.11	152,071,273.01
宝山顾村	2017年	2022年	9,000,000,000.00	5,169,921,406.95	4,863,917,937.96
无锡督府	2020年	2023年	3,400,000,000.00	2,288,963,329.21	-
格兰春晨二期(3)	2017年	待定	300,000,000.00	20,422,261.35	20,422,261.35
汪董四明地块	待定	待定	待定	4,835,646.62	3,821,368.08
君望里	2019年	2022年	1,098,360,000.00	1,075,996,734.84	884,216,454.90
九著璟苑	2021年	2024年	2,277,770,000.00	1,345,994,166.92	-
秀山信达城	2017年	2023年	3,000,000,000.00	58,220,017.73	422,641,104.85
信达天御	2015年	待定	10,810,000,000.00	3,158,715,931.36	2,817,076,370.97
公园里	2016年	2021年	5,895,000,000.00	-	1,224,254,423.58
银杏广场/亚太地块	2017年	2021年	310,620,000.00	-	342,968,945.71
翡玉公馆	2018年	(注)	6,571,790,000.00	-	4,302,658,435.54
庐阳府香颂公馆	2016年	2022年	918,991,656.00	152,938,084.58	154,782,757.87
庐阳府御源公馆	2017年	2022年	1,322,559,360.00	227,444,213.42	1,254,496,247.10
锦徽园	2020年	2024年	1,800,000,000.00	928,912,094.54	777,943,238.97
信园蓝庭	2020年	2024年	2,210,660,800.00	1,331,860,787.83	1,030,083,717.69
公园郡	2019年	2024年	3,820,000,000.00	1,335,871,877.93	2,120,787,156.06
拾光里	2021年	2024年	1,431,490,736.00	841,933,387.41	-
北云台	2022年	2024年	1,532,709,609.00	889,898,270.53	-
家和园二期	待定	待定	待定	198,342,627.24	-
信达·雅山新天地	2017年	2024年	400,000,000.00	249,682,381.14	214,746,108.89
信达·逸品南山	2017年	2022年	324,311,828.46	256,386,393.08	227,277,268.61
信达金地·蓝庭	2019年	2021年	1,800,000,000.00	-	1,205,767,375.49
杨树林项目	2021年	2023年	2,146,250,000.00	787,791,775.49	642,255,046.35
滨江蓝庭二期	2019年	2022年	482,271,815.06	472,613,157.66	364,378,314.01
麓湖左岸	2021年	2023年	1,210,543,400.00	956,186,497.19	-
信达·金尊府	2017年	2022年	5,400,000,000.00	76,672,369.91	4,993,881,527.64
信达·泉天下	2012年	待定	待定	774,417,769.23	774,417,769.23
六马路项目	2020年	2024年	1,762,960,000.00	1,152,918,962.94	994,695,001.31
东平路项目	2016年	待定	2,033,820,000.00	1,145,789,013.94	1,141,290,254.60
炭步项目	2019年	2022年	1,881,749,494.32	1,171,078,238.45	865,834,430.49
珑桂蓝庭	2019年	2021年	268,000,000.00	-	193,709,854.55
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	239,076,853.30	388,221,764.05
舜耕华府	2017年	2021年	556,000,000.00	-	164,189,434.97
舜耕学府、祥府	2021年	2022年	1,400,195,862.43	770,468,780.30	615,931,485.92
东方樾府项目	2016年	2022年	1,685,273,200.00	6,219,050.54	6,101,508.88
鼎盛府	2021年	2023年	1,378,540,000.00	842,797,923.59	666,675,907.84
安徽东方蓝海	2011年	2021年	6,519,082,111.63	-	147,043,986.81
山南新区项目	2011年	待定	3,617,000,000.00	456,895,560.62	421,921,684.81
家天下北郡	2015年	待定	1,883,706,432.00	239,697,578.78	239,261,730.15
东方龙城	2010年	待定	6,500,000,000.00	410,119,320.95	659,361,786.33
东方禾苑	2017年	2021年	1,931,503,469.75	-	9,991,792.73
东莱府	2018年	2021年	2,191,434,098.87	-	1,820,946,300.05
合计				29,561,522,376.50	37,567,495,399.64

注：因本年项目公司股权转让，信达·海天下项目、翡玉公馆项目房地产开发成本于2021年12月31日金额为人民币0.00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	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
信达·海天下	2019年	32,217,641.67	372,086.89	32,589,728.56	-
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	14,753,380.50	-	14,552,865.04	200,515.46
银杏尚郡项目	2015年	48,285,100.20	-	19,072,616.72	29,212,483.48
好第坊项目	2011年	26,332,471.88	-	5,189,611.14	21,142,860.74
栈塘小区	2006年	4,597,691.20	-	-	4,597,691.20
西山银杏	2014年	18,844,990.55	-	12,822,307.68	6,022,682.87
新城国际	2016年	212,808,723.66	-	2,391,719.79	210,417,003.87
银杏苑	2016年	1,999,926.65	-	-	1,999,926.65
水岸茗都	2012年	2,547,108.22	-	2,547,108.22	-
荷塘月色	2015年	150,000.00	32,962.23	-	182,962.23
秀山信达城一期B地块	2015年	75,972,888.06	-	23,071,322.23	52,901,565.83
信达天御一期	2016年	216,660,764.76	-	56,093,408.14	160,567,356.62
蓝湖郡	2019年	287,428,553.29	-	28,264,146.20	259,164,407.09
信达·雅山新天地	2015年	86,239,399.87	-	15,099,397.54	71,140,002.33
信达·金领时代	2011年	39,119,922.62	12,567,407.02	-	51,687,329.64
千禧银杏苑二期	2014年	12,909,282.84	-	-	12,909,282.84
蓝庭福邸	2015年	59,726,499.72	-	21,362,062.30	38,364,437.42
信达国际	2016年	141,709,810.63	-	19,775,868.36	121,933,942.27
信达香格里拉一期	2016年	916,449.45	-	50,259.21	866,190.24
信达香格里拉二期	2016年	3,556,883.01	-	387,945.99	3,168,937.02
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	5,072,972.77	-	3,074,336.36	1,998,636.41
黄河街27院	2012年	30,598,773.73	1,544,637.00	7,327,173.36	24,816,237.37
穆湖花园明丽苑	2001年	15,000.00	-	-	15,000.00
百墅花园	2004年	1,245,723.87	-	-	1,245,723.87
都市绿园	2008年	340,205.09	-	46,427.73	293,777.36
信达银郡花园一期	2013年	107,009,808.50	-	28,350,371.90	78,659,436.60
信达银郡花园二期	2013年	93,853,334.58	-	16,259,684.62	77,593,649.96
兰韵春天	2016年	1,833,627.54	2,859.49	-	1,836,487.03
翰林兰庭一期	2016年	856,416.85	259,115.12	298,196.49	817,335.48
郡庭一期	2016年	31,999,455.18	-	16,329,363.31	15,670,091.87

项目名称	竣工时间	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
格兰晴天	2015年	3,898,364.60	-	3,625,995.17	272,369.43
银海御湖一期	2017年	2,212,078.08	3,007,711.54	-	5,219,789.62
信达蓝尊	2018年	30,291,495.74	-	30,291,495.74	-
星辰/郡西花苑	2017年	9,385,532.23	-	3,303,032.27	6,082,499.96
格兰上郡一期	2017年	3,455,209.00	151,480.19	-	3,606,689.19
澜湖郡东望/东钱湖07-7居住地块一期	2017年	70,832.96	-	70,832.96	-
年华苑	2017年	1,975,986.89	-	-	1,975,986.89
公园里一期	2017年	68,884,693.13	-	6,062,827.75	62,821,865.38
滨江蓝庭一期	2017年	132,712,596.66	-	39,909,721.59	92,802,875.07
格兰春晨二期(3)	2018年	94,043,743.96	-	73,689,288.81	20,354,455.15
秀山信达城二期	2018年	50,378,226.87	-	6,710,349.04	43,667,877.83
信达天御悦澜园	2018年	6,226,497.59	-	4,358,548.31	1,867,949.28
外滩府	2018年	15,195,053.25	-	8,457,707.74	6,737,345.51
郡庭二期	2018年	27,716,012.46	-	5,096,477.64	22,619,534.82
信达香格里拉三期	2018年	754,728.56	-	277,074.64	477,653.92
澜湖郡公望/东钱湖07-7居住地块二期	2018年	20,782,112.73	-	20,782,112.73	-
绿茵里项目	2014年	10,131,793.38	-	711,920.42	9,419,872.96
松石居项目	2014年	-	1,610,589.76	-	1,610,589.76
水云庭项目	2013年	-	744,754.23	-	744,754.23
居仁村	2013年	21,801,844.42	3,254,872.93	3,092,136.15	21,964,581.20
碧荷亭	2017年	-	62,378.00	-	62,378.00
六安东方蓝海一期	2014年	55,657,376.04	-	3,990,302.41	51,667,073.63
东祥元府	2017年	44,140,828.04	-	23,616,717.93	20,524,110.11
安徽东方蓝海	2019年	266,855,872.18	155,009,415.36	42,935,800.88	378,929,486.66
馥邦天下	2014年	71,171,428.37	-	5,142,790.41	66,028,637.96
山南新区项目	2017年	51,721,793.96	-	-	51,721,793.96
东方龙城	2012年-2020年	369,539,582.58	-	26,934,864.15	342,604,718.43
淮矿白马购物广场	2009年	81,874,468.80	937,133.24	212,915.94	82,598,686.10
家天下花园	2014年	58,283,491.67	-	144,723.83	58,138,767.84
家天下北郡一期	2019年	84,847,620.99	-	3,716,687.84	81,130,933.15
芜湖东方蓝海(一期)	2017年	50,435,631.83	-	13,460,917.36	36,974,714.47

项目名称	竣工时间	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
芜湖东方蓝海(二期)	2019年-2020年	53,867,364.33	-	16,944,290.84	36,923,073.49
东祥府	2018年-2020年	44,204,801.66	-	10,631,067.02	33,573,734.64
秀山信达城三期	2019年-2020年	40,770,962.68	-	16,006,577.77	24,764,384.91
秀山信达城四期	2021年	-	457,748,874.09	423,716,121.28	34,032,752.81
信达天御丹枫阁	2019年	14,866,859.81	-	8,222,445.22	6,644,414.59
海上传奇花园三期	2019年	383,360.57	-	383,360.57	-
海上传奇花园四期	2019年-2020年	779,269.81	-	779,269.81	-
公园里二期	2019年-2020年	99,786,853.81	-	89,141,166.43	10,645,687.38
国际金融中心	2019年	450,116,215.59	-	107,182,486.69	342,933,728.90
公园里四期	2021年	-	1,259,509,319.72	1,248,464,691.01	11,044,628.71
银杏广场	2021年	-	385,296,331.38	52,803,256.62	332,493,074.76
庐阳府御源公馆	2021年	-	1,197,342,258.15	802,809,647.47	394,532,610.68
公园郡一期	2021年	-	744,703,361.57	606,843,508.76	137,859,852.81
公园郡二期	2021年	-	486,708,998.19	464,712,243.88	21,996,754.31
家和园一期	2015年	-	23,787,373.18	-	23,787,373.18
龙泉广场	2021年	-	198,683,932.10	160,059,086.39	38,624,845.71
舜耕华府	2019年-2020年	242,452,801.84	229,623,174.05	310,639,115.74	161,436,860.15
六安东方蓝海二期	2019年	35,999,448.67	-	23,836,722.84	12,162,725.83
东方龙城-清荷苑	2020年-2021年	25,453,336.53	-	6,635,421.86	18,817,914.67
东方龙城-玥珑湾	2021年	-	435,855,609.41	397,741,786.44	38,113,822.97
东方樾府	2019年-2020年	520,408,854.79	-	308,543,451.10	211,865,403.69
铜陵东方蓝海	2019年-2020年	524,717,571.54	-	203,939,087.13	320,778,484.41
北京东方蓝海中心	2019年	1,556,553,566.40	427,110.62	101,426,406.18	1,455,554,270.84
格兰上郡二期	2019年	6,217,092.74	-	1,630,981.14	4,586,111.60
翰林兰庭二期	2019年	14,934,507.98	-	7,046,875.30	7,887,632.68
南星项目	2019年	9,863,041.34	-	8,976,244.20	886,797.14
信达天御乐活公寓	2020年	504,267,037.37	-	62,402,801.28	441,864,236.09
公园里三期	2020年-2021年	69,276,017.04	36,454,484.68	79,091,271.62	26,639,230.10
翡翠公馆	2020年	176,718,821.01	-	176,718,821.01	-
庐阳府香颂公馆	2020年	140,158,389.48	-	120,640,185.13	19,518,204.35
银海御湖二期	2020年	77,841,504.49	-	64,979,517.55	12,861,986.94

项目名称	竣工时间	2020年12月31日	本年增加	本年减少	2021年12月31日
宝山顾村	2020年	3,461,757,860.91	10,082,831.01	1,682,612,219.71	1,789,228,472.21
信达·上海院子	2021年	-	8,192,757,778.41	3,566,144,138.95	4,626,613,639.46
翡丽世家	2020年	860,360,029.18	-	492,616,010.23	367,744,018.95
东方禾苑	2020年	779,445,498.12	19,202,407.70	792,881,268.14	5,766,637.68
溪岸观邸	2020年	84,722,630.09	3,807,336.57	75,199,515.35	13,330,451.31
舜耕樾府	2020年	437,392,637.44	-	222,781,570.53	214,611,066.91
东莱府	2021年	-	2,018,039,477.82	1,498,384,768.08	519,654,709.74
信达·金尊府	2021年	-	5,023,645,979.54	1,948,241,162.31	3,075,404,817.23
珑桂蓝庭	2021年	-	247,624,502.52	199,268,700.05	48,355,802.47
信达金地·蓝庭	2021年	-	1,474,793,589.75	939,551,652.00	535,241,937.75
其他	2000年	32,962.23	-	32,962.23	-
合计		13,448,818,163.95	22,625,652,133.46	17,952,213,038.46	18,122,257,258.95

8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	614,969,114.40	4,731,459,109.97
一年内到期的长期应收款	4,798,362.31	2,869,799.83
减：减值准备	-	-311,646,102.67
合计	619,767,476.71	4,422,682,807.13

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	1,134,893,803.36	1,476,623,652.48
预缴税金	1,693,169,818.87	1,070,782,680.02
合同取得成本	69,812,075.45	133,919,652.68
其他	68,634.92	68,634.92
减：减值准备	-66,340,300.00	-15,841,894.58
合计	2,831,604,032.60	2,665,552,725.52

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	133,919,652.68	35,001,613.55	-99,109,190.78	69,812,075.45

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	-	15,841,894.58	-	15,841,894.58
本年计提	-	66,340,300.00	-	66,340,300.00
本年转回	-	-14,696,644.57	-	-14,696,644.57
其他变动	-	-1,145,250.01	-	-1,145,250.01
年末余额	-	66,340,300.00	-	66,340,300.00

10、 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州启创置业有限公司	1,574,016,666.67	-	1,574,016,666.67	-	-	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,357,746,925.01	-	1,357,746,925.01	-	-	-
深圳中城置业控股有限公司	958,903,166.67	-	958,903,166.67	-	-	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	869,827,523.40	-	869,827,523.40	-	-	-
北京罗顿沙河建设发展有限公司	765,628,222.22	-	765,628,222.22	776,218,609.10	-	776,218,609.10
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	-	735,628,848.15	-	-	-
武汉中城长信置业有限公司	612,618,218.19	-	612,618,218.19	436,644,721.09	-	436,644,721.09
深圳颐年房地产开发有限公司	574,165,666.66	-	574,165,666.66	-	-	-
苏州金相房地产开发有限公司	669,323,500.03	-	669,323,500.03	374,367,666.68	-	374,367,666.68
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
武汉恺兴置业有限公司	350,292,566.67	-	350,292,566.67	-	-	-
苏州锐华置业有限公司	335,258,092.25	-	335,258,092.25	-	-	-
苏州侨仁置业有限公司	211,439,190.47	-	211,439,190.47	-	-	-
海南幸福城投资有限公司	190,388,673.32	-	190,388,673.32	174,144,492.62	-	174,144,492.62
金海湖新区和盛置业有限公司	141,064,622.64	-	141,064,622.64	124,256,544.81	-	124,256,544.81
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	50,078,153.12	-	50,078,153.12	50,674,962.92	-	50,674,962.92
河北国源房地产开发有限公司	228,561,167.61	-	228,561,167.61	215,031,599.87	-	215,031,599.87
甘肃强达供销配送置业有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
上海泰瓴置业有限公司	-	-	-	3,939,702,356.20	-311,646,102.67	3,628,056,253.53
减：一年内到期的非流动资产	614,969,114.40	-	614,969,114.40	-4,731,459,109.98	311,646,102.67	-4,419,813,007.31
合计	9,429,972,088.68	-	9,429,972,088.68	1,779,581,843.31	-	1,779,581,843.31

(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)	
2021年1月1日余额		311,646,102.67		311,646,102.67
2021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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动		-311,646,102.67		-311,646,102.67
2021年12月31日余额	-	-	-	-

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

11、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	17,407,760.00	-	17,407,760.00	19,899,833.09	-	19,899,833.09	
其他	14,883,475.96	-	14,883,475.96	12,636,860.79	-	12,636,860.79	
减：一年内到期的非流动资产	-4,798,362.31	-	-4,798,362.31	-2,869,799.83	-	-2,869,799.83	
合计	27,492,873.65	-	27,492,873.65	29,666,894.05	-	29,666,894.05	/

(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

12、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业								
杭州信达奥体置业有限公司	330,947,796.72	-	-	292,274,520.18	-	-	623,222,316.90	-
广州启创置业有限公司	815,416,980.20	-	-	-56,844,010.28	-156,000,000.00	-	602,572,969.92	-
合肥宇信龙置业有限公司	176,420,979.92	-	-	146,815,169.96	-	-	323,236,149.88	-
昆明筑华房地产开发有限公司	-	294,000,000.00	-	-29,535,957.79	-	-	264,464,042.21	-
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业（有限合伙）	-	245,541,129.12	-	-29,369.05	-	-	245,511,760.07	-
合肥瑞钰置业有限公司	203,692,396.28	-	-	-9,769,813.08	-	-	193,922,583.20	-
苏州侨仁置业有限公司	-	181,500,000.00	-	388,710.03	-	-	181,888,710.03	-
安徽信万华房地产开发有限公司	-	99,634,230.47	-	127,609,975.90	-	-	227,244,206.37	-
宁波融创东新置业有限公司	150,350,581.67	-	-95,000,000.00	112,485,950.03	-30,000,000.00	-	137,836,531.70	-
宁波融创乾湖置业有限公司	-	-	-	136,317,683.74	-	-	136,317,683.74	-
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	141,241,079.04	-	-	-12,507,872.59	-	-	128,733,206.45	-
合肥业涛置业有限公司	-	120,000,000.00	-	-516,631.06	-	-	119,483,368.94	-
宁波春望商贸有限公司	-	96,000,000.00	-	-265,511.79	-	-	95,734,488.21	-
芜湖万科信达房地产有限公司	-	83,588,200.00	-	-	-	-	83,588,200.00	-
合肥融创政新置业有限公司	40,716,635.68	-	-	-40,716,635.68	-	-	-	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	-	50,690,781.43	-	-	-	-	50,690,781.43	-
武汉恺兴置业有限公司	-	25,000,000.00	-	-9,414.86	-	-	24,990,585.14	-
合肥融创西飞置业有限公司	-	-	-	16,011,599.14	-	-	16,011,599.14	-
金海湖新区和盛置业有限公司	19,451,974.76	-	-	-12,437,543.81	-	-	7,014,430.95	-
海南信达置业有限公司	-	2,480,213.43	-	33,528.52	-	-	2,513,741.95	-
芜湖喜信企业管理有限公司	-	490,000.00	-	-490,000.00	-	-	-	-

2021 年年度报告

(注1)								
北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	4,600,000.00	-	-4,600,000.00	-	-	-	-
宁波广盛房地产有限公司 (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	1,878,238,424.27	1,203,524,554.45	-95,000,000.00	664,214,377.51	-186,000,000.00	-	3,464,977,356.23	-
二、联营企业								
芜湖保信房地产开发有限公司	262,298,184.58	-	-	16,807,358.80	-	-	279,105,543.38	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	345,734,930.03	-	-	57,997,523.86	-152,743,772.36	-	250,988,681.53	-
-六安业铭置业有限公司	-	250,000,000.00	-	-8,418,779.86	-	-	241,581,220.14	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	-	208,640,000.00	-	-699,477.88	-	-	207,940,522.12	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	164,642,378.24	-	-	2,967,789.87	-	-	167,610,168.11	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	134,312,902.00	-	-	17,184,835.85	-	-	151,497,737.85	-
上海万茸置业有限公司	144,700,966.81	-	-	268,149.27	-	-	144,969,116.08	-
武汉中城长信置业有限公司	129,812,257.82	-	-	-18,846,552.64	-	-	110,965,705.18	-
宁波江北万科置业有限公司	100,906,323.06	-	-	381,567.71	-	-	101,287,890.77	-
海南幸福城投资有限公司	50,029,377.27	-	-	-6,891,473.19	-	-	43,137,904.08	-
苏州锐华置业有限公司	-	32,000,000.00	-	-1,326,052.32	-	-	30,673,947.68	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	20,346,249.65	-	-	1,890,826.04	-980,000.00	-	21,257,075.69	-
沈阳德利置业有限公司	5,756,540.65	-	-	3,004,247.43	-	-	8,760,788.08	-
北京益信佳商业管理有限公司	5,466,159.33	-	-	1,958,558.14	-	-	7,424,717.47	-
安徽省高信房地产开发有限公司	-	4,900,000.00	-	-98.00	-	-	4,899,902.00	-
新疆广电传输网络有限责任公司	1,441,304.75	-	-	5,994,056.22	-	-	7,435,360.97	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	663,600.72	-	-	636,809.75	-220,000.00	-	1,080,410.47	-
北京未来创客科技有限责任公司	-	-	-	148,399.45	-	-	148,399.45	-

								-
上海盛雅实业发展有限公司 (注 3)	-	5,444,782.00	-	-5,444,782.00	-	-	-	-
无锡盛滨房地产开发有限公司 (注 4)	-	50,000,000.00	-5,751,536.76	-44,248,463.24	-	-	-	-
小计	1,366,111,174.91	550,984,782.00	-5,751,536.76	23,364,443.26	-153,943,772.36	-	1,780,765,091.05	-
合计	3,244,349,599.18	1,754,509,336.45	-100,751,536.76	687,578,820.77	-339,943,772.36	-	5,245,742,447.28	-

其他说明：

注 1：根据本集团之子公司安徽信达房地产开发有限公司（“安徽信达”）与嘉兴楠杉资本管理有限公司（“楠杉资本”）于 2021 年 7 月 27 日签订的投资合作协议，安徽信达与楠杉资本按照 49%和 51%的股权比例共同出资成立芜湖喜信企业管理有限公司（“芜湖喜信”），并按“同股同投”原则向芜湖喜信提供股东投入。根据投资合作协议，若一方未按照协议约定在一定期间内足额向芜湖喜信提供股东投入，另一方有权进行强制收购或直接按照约定系数调整双方股权比例和权益比例。

注 2：2021 年 7 月，本集团处置持有的宁波广盛房地产有限公司股权。

注 3：本集团之子公司重庆信达星城置业有限公司于 2021 年 7 月购买上海盛雅实业发展有限公司（“上海盛雅”）49%股权，本集团之子公司信达重庆房地产开发有限公司于 2021 年 12 月购买上海盛雅剩余 51%股权。

注 4：本集团之子公司上海信达立人投资管理有限公司于 2021 年 7 月购买无锡盛滨房地产开发有限公司（“无锡盛滨”）50%股权，本集团之子公司信上海信达银泰置业有限公司于 2021 年 12 月购买无锡盛滨剩余 50%股权。

13、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,002,994,038.93	2,188,790,853.19
合计	1,002,994,038.93	2,188,790,853.19

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	期末余额	期初余额
芜湖沁安投资中心（有限合伙）	500,461,183.66	495,000,000.00
青岛鳌鹤投资有限公司	180,000,000.00	-
烟台鲁茂置业有限公司	127,424,388.68	-
宁波泓生羲和投资合伙企业（有限合伙）	100,938,686.61	100,000,000.00
深圳中城置业控股有限公司	29,671,849.82	-
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	26,337,930.16	20,494,103.88
深圳颐年房地产开发有限公司	19,000,000.00	-
河北国源房地产开发有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00
光大信托保障基金	5,660,000.00	-
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	-	994,894,325.48
芜湖信达庆诚投资中心	-	492,190,540.65
中诚信托润银集合资金信托计划	-	72,711,883.18
合计	1,002,994,038.93	2,188,790,853.19

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,913,342,540.42	2,913,342,540.42
2. 本期增加金额	51,699,407.77	51,699,407.77
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	51,699,407.77	51,699,407.77
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	30,658,136.58	30,658,136.58
(1) 处置	11,589,775.55	11,589,775.55
(2) 其他转出	19,068,361.03	19,068,361.03
4. 期末余额	2,934,383,811.61	2,934,383,811.61
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	424,150,363.20	424,150,363.20
2. 本期增加金额	78,200,899.98	78,200,899.98
(1) 计提或摊销	78,200,899.98	78,200,899.98
3. 本期减少金额	5,324,837.33	5,324,837.33

(1) 处置	819,561.89	819,561.89
(2) 其他转出	4,505,275.44	4,505,275.44
4. 期末余额	497,026,425.85	497,026,425.85
三、减值准备		
1. 期初余额	74,453,964.78	74,453,964.78
2. 本期增加金额	3,689,469.84	3,689,469.84
(1) 计提	3,689,469.84	3,689,469.84
3. 本期减少金额	5,685,650.00	5,685,650.00
(1) 处置	5,685,650.00	5,685,650.00
4. 期末余额	72,457,784.62	72,457,784.62
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,364,899,601.14	2,364,899,601.14
2. 期初账面价值	2,414,738,212.44	2,414,738,212.44

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	400,946,403.56	410,205,407.17
合计	400,946,403.56	410,205,407.17

其他说明：

适用 不适用

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	477,607,098.42	4,815,205.95	39,568,629.75	39,833,057.90	561,823,992.02
2. 本期增加金额	989,439.52	1,080,213.30	3,142,646.83	10,864,518.73	16,076,818.38
(1) 购置	-	1,080,213.30	3,142,646.83	10,864,518.73	15,087,378.86
(2) 购买子公司而增加	-	-	-	-	-
(3) 投资性房地产转入	989,439.52	-	-	-	989,439.52
3. 本期减少金额	5,820,358.83	2,448,272.00	3,882,631.48	5,736,040.68	17,887,302.99
(1) 处置或报废	5,691,926.43	2,448,272.00	3,633,190.48	5,128,278.32	16,901,667.23
(2) 因出售子公司而减少	-	-	-	453,896.96	453,896.96
(3) 其他	128,432.40	-	249,441.00	153,865.40	531,738.80
4. 期末余额	472,776,179.11	3,447,147.25	38,828,645.10	44,961,535.95	560,013,507.41

二、累计折旧					
1. 期初余额	101,349,207.37	1,103,437.96	21,685,689.73	24,343,558.73	148,481,893.79
2. 本期增加金额	12,650,337.05	1,209,241.23	3,316,025.05	6,102,556.30	23,278,159.63
(1) 计提	12,212,820.23	1,209,241.23	3,316,025.05	6,102,556.30	22,840,642.81
(2) 投资性房地产转入	437,516.82				437,516.82
3. 本期减少金额	2,547,936.67	2,290,917.85	2,943,179.16	4,910,915.89	12,692,949.57
(1) 处置或报废	2,547,936.67	2,290,917.85	2,698,726.98	4,468,653.47	12,006,234.97
(2) 因出售子公司而减少	-	-	-	291,474.30	291,474.30
(3) 其他	-	-	244,452.18	150,788.12	395,240.30
4. 期末余额	111,451,607.75	21,761.34	22,058,535.62	25,535,199.14	159,067,103.85
三、减值准备					
1. 期初余额	3,136,691.06	-	-	-	3,136,691.06
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	3,136,691.06	-	-	-	3,136,691.06
(1) 处置或报废	3,136,691.06	-	-	-	3,136,691.06
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	361,324,571.36	3,425,385.91	16,770,109.48	19,426,336.81	400,946,403.56
2. 期初账面价值	373,121,199.99	3,711,767.99	17,882,940.02	15,489,499.17	410,205,407.17

(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

16、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	77,522,269.73	62,332.98	77,584,602.71
2. 本期增加金额	10,006,355.92	55,401.91	10,061,757.83
3. 本期减少金额	12,235,966.67	-	12,235,966.67
4. 期末余额	75,292,658.98	117,734.89	75,410,393.87
二、累计折旧			
1. 期初余额	25,824,128.44	12,466.58	25,836,595.02
2. 本期增加金额	23,393,495.22	36,760.73	23,430,255.95
(1) 计提	23,393,495.22	36,760.73	23,430,255.95
3. 本期减少金额	7,975,573.23	-	7,975,573.23
(1) 处置	7,975,573.23	-	7,975,573.23
4. 期末余额	41,242,050.43	49,227.31	41,291,277.74
三、减值准备			
1. 期初余额	4,910,426.57	-	4,910,426.57
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	4,910,426.57	-	4,910,426.57
四、账面价值			
1. 期末账面价值	29,140,181.98	68,507.58	29,208,689.56
2. 期初账面价值	46,787,714.72	49,866.40	46,837,581.12

17、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	25,023,835.25	26,255,143.69
2. 本期增加金额	-	2,359,349.67	2,359,349.67
(1) 购置	-	2,359,349.67	2,359,349.67
3. 本期减少金额	-	256,680.53	256,680.53
(1) 处置	-	256,680.53	256,680.53
4. 期末余额	1,231,308.44	27,126,504.39	28,357,812.83
二、累计摊销			
1. 期初余额	462,795.01	16,405,157.63	16,867,952.64
2. 本期增加金额	30,914.94	7,338,868.62	7,369,783.56
(1) 计提	30,914.94	7,338,868.62	7,369,783.56
3. 本期减少金额	-	77,176.71	77,176.71
(1) 处置	-	77,176.71	77,176.71
4. 期末余额	493,709.95	23,666,849.54	24,160,559.49

三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	737,598.49	3,459,654.85	4,197,253.34
2. 期初账面价值	768,513.43	8,618,677.62	9,387,191.05

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

18、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21			90,663,216.21
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
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。

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

19、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	13,703,031.06	6,817,011.46	7,912,627.93		12,607,414.59
其他	55,531.35	-	22,212.53		33,318.82
合计	13,758,562.41	6,817,011.46	7,934,840.46		12,640,733.41

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	558,590,478.15	139,647,619.52	244,872,341.20	61,218,085.30
内部交易未实现利润	1,579,084,100.82	394,771,025.21	2,049,526,860.48	512,381,715.12
可抵扣亏损	492,453,644.70	123,113,411.19	284,051,957.00	71,012,989.25
预提土地增值税	1,883,994,016.06	470,998,504.02	2,149,945,920.36	537,486,480.09
暂估工程款	352,644,345.85	88,161,086.46	344,121,619.52	86,030,404.88
预提的应付工资	176,469,901.14	44,117,475.29	187,272,281.52	46,818,070.38
以公允价值计量且其变动计入当期	229,784,272.06	57,446,068.01	-	-

损益的金融资产公允价值变动				
其他	9,985,360.34	2,496,340.09	30,509,336.24	7,627,334.06
合计	5,283,006,119.12	1,320,751,529.79	5,290,300,316.32	1,322,575,079.08

(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	447,558,705.31	111,889,676.33	485,375,796.80	121,343,949.20
金融资产公允价值变动	51,229,033.56	12,807,258.39	126,225,359.52	31,556,339.88
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	-	-	8,574,205.92	2,143,551.48
其他	15,584,852.56	3,896,213.15	21,096,601.80	5,274,150.45
合计	629,491,796.79	157,372,949.21	756,391,169.40	189,097,792.35

(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	2,843,817,349.81	2,643,283,295.39
可抵扣亏损	3,046,637,185.10	1,872,734,186.34
合计	5,890,454,534.91	4,516,017,481.73

(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
2021 年		88,573,000.16	
2022 年	164,408,519.13	170,991,431.36	
2023 年	177,450,976.79	298,689,287.30	
2024 年	462,681,954.03	465,413,316.21	
2025 年	760,377,810.13	849,067,151.31	
2026 年	1,481,717,925.02		
合计	3,046,637,185.10	1,872,734,186.34	

其他说明：

□适用 √不适用

21、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他	-	-	-	259,115.11	188,428.51	70,686.60
合计	-	-	-	259,115.11	188,428.51	70,686.60

其他说明：

其他非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	-	188,428.51	-	188,428.51
本年计提	-	-	-	-
本年转回	-	-188,428.51	-	-188,428.51
年末余额	-	-	-	-

22、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	480,806,666.63
合计	-	480,806,666.63

(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	24,202,551.75	30,614,330.63
合计	24,202,551.75	30,614,330.63

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

24、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,959,406,864.09	2,665,441,588.64
1 年至 2 年	1,593,467,378.17	901,710,358.87
2 年至 3 年	272,826,791.40	473,148,460.61
3 年以上	479,595,511.94	195,835,234.30
合计	4,305,296,545.60	4,236,135,642.42

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	74,615,622.08	未到结算期
安徽华业建工集团有限公司	60,225,568.53	未到结算期
芜湖天宇建设有限公司	44,798,757.28	未到结算期
合计	179,639,947.89	/

其他说明

□适用 √不适用

25、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	27,368,743.67	35,959,357.26
其他	8,199.59	-
合计	27,376,943.26	35,959,357.26

(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	13,287,716,433.46	14,725,444,545.48
物业款	84,467,232.30	58,650,027.98
其他	298,855,929.70	25,575,850.85

合计	13,671,039,595.46	14,809,670,424.32
----	-------------------	-------------------

(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	2021年	2020年	预计竣工时间	预售比例
信达天御	1,879,477,295.57	1,266,241,991.27	S18乐活公寓已竣工;S16香颂庭于2022年竣工	97%
宝山顾村	1,509,748,492.87	815,155,550.03	2022年	56%
君望里	1,496,393,032.22	694,970,120.06	2022年	99%
锦绣蘭庭	1,156,151,887.93	122,414,617.43	2023年	88%
新江湾项目	1,079,761,563.51	-	已竣工	81%
金尊府	1,009,327,827.70	94,075,595.82	已竣工	70%
信园蓝庭	975,001,233.29	-	2023年	80%
公园郡	796,747,046.02	1,021,863,813.57	2024年	95%
金地蓝庭	690,798,009.36	1,280,206,913.40	已竣工	92%
督府天承	530,177,051.16	-	2023年	26%
珺悦蓝庭	452,481,392.31	171,158,926.01	2022年	71%
杭州东莱府	370,379,182.97	776,464,205.58	已竣工	100%
庐阳府御源公馆	323,297,422.70	544,453,217.29	2022年	97%
滨江蓝庭二期	294,805,069.32	75,038,284.48	已竣工	88%
东方龙城	128,408,795.66	855,347,629.26	2022年	98%
翡丽世家	117,299,607.35	73,269,338.53	已竣工	94%
公园里	58,650,410.09	1,628,983,900.24	已竣工	100%
舜耕学府	44,137,099.08	-	2022年	32%
国际金融中心	38,767,854.39	27,391,556.19	已竣工	71%
舜耕樾府	33,018,072.68	96,973,802.05	已竣工	97%
东方樾府	31,111,692.53	163,844,066.59	已竣工	100%
鼎盛府项目	28,622,247.54	-	2022年	25%
洞山新村二期	28,207,115.60	826,802.11	已竣工	100%
滨江蓝庭一期	25,145,204.23	23,506,759.18	已竣工	100%
龙泉广场	18,788,243.86	180,735,046.54	已竣工	92%
新城国际	19,845,061.91	190,871.43	已竣工	95%
信达·金领时代	18,844,392.84	18,230,708.47	已竣工	100%
舜耕华府	18,551,648.47	134,338,711.36	已竣工	89%
铜陵东方蓝海	18,101,712.77	53,791,368.39	已竣工	92%
信达·逸品南山	12,353,894.97	10,598,960.19	2022年	12%
珑桂蓝庭	14,026,501.85	66,829,256.88	已竣工	96%
北京东方蓝海	11,942,149.54	34,407,123.85	已竣工	70%
蓝湖郡	11,853,232.97	209,523.81	已竣工	91%
银杏广场	7,474,851.17	45,616,763.90	已竣工	21%
安徽东方蓝海	6,128,910.48	23,904,161.95	已竣工	98%
信达银海御湖	5,716,173.90	60,884,017.98	已竣工	98%

信达雅山新天地	4,446,305.36	7,545,817.74	2022年	99%
兰庭福邸	3,809,523.81	10,626,613.37	已竣工	98%
秀山信达城	3,193,907.32	687,260,260.36	已竣工	100%
信达雅山蓝庭	3,106,337.40	2,440,098.04	2022年	9%
银杏尚郡	2,701,148.57	171,624.76	已竣工	100%
庐阳府香颂公馆	2,236,436.71	39,585,340.37	2022年	99%
格兰春晨	1,930,717.14	1,074,319.05	已竣工	99%
馥邦天下	1,220,952.38	1,003,832.14	已竣工	100%
信达蓝尊	800,846.76	22,655,916.29	已竣工	100%
黄河街27院	628,571.43	-	已竣工	86%
谢二西村项目	481,670.00	481,670.00	已竣工	100%
外滩府	382,128.44	77,981.65	已竣工	100%
溪岸观邸	276,029.00	68,676,063.08	已竣工	99%
信达国际	209,423.50	522,359.26	已竣工	75%
芜湖东方蓝海	188,529.52	30,330,353.21	已竣工	99%
六安东方蓝海	140,917.00	25,954,370.00	已竣工	98%
万兴苑	95,203.67	831,753,194.84	已竣工	100%
家天下北郡	87,965.37	157,690.55	2024年	99%
家天下花园	76,201.17	77,153.55	已竣工	99%
山水居	50,000.00	50,000.00	已竣工	100%
格兰郡庭一期	47,619.05	11,480,893.33	已竣工	99%
信达银郡花园	47,619.05	33,672,517.14	已竣工	95%
香格里拉二期	15,000.00	15,000.00	已竣工	100%
香格里拉一期	2,000.00	58,000.00	已竣工	100%
翡翠公馆	-	2,557,896,279.80	2023年	100%
南星项目	-	10,579,619.78	已竣工	100%
澜湖郡公望	-	6,822,121.00	已竣工	100%
翰林兰庭二期	-	4,277,238.53	已竣工	99%
东祥府	-	2,582,409.53	已竣工	100%
西山银杏	-	2,550,745.71	已竣工	94%
信达·海天下	-	2,168,731.00	已竣工	100%
水岸茗都	-	412,500.00	已竣工	100%
格兰星辰	-	196,306.67	已竣工	100%
银杏苑	-	172,000.00	已竣工	100%
千禧银杏苑	-	107,543.90	已竣工	100%
淮上西苑	-	84,377.00	已竣工	100%
合计	13,287,716,433.46	14,725,444,545.49		

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	953,309,538.88	629,374,314.82	735,296,074.32	847,387,779.38
二、离职后福利-设定提存计划	26,570,642.90	82,997,485.84	64,823,658.98	44,744,469.76
三、辞退福利	1,133,885.60	-	205,861.60	928,024.00
合计	981,014,067.38	712,371,800.66	800,325,594.90	893,060,273.14

(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	845,758,043.58	505,344,700.00	608,478,336.54	742,624,407.04
二、职工福利费	-	36,459,453.61	36,459,453.61	-
三、社会保险费	166,344.26	37,224,810.82	37,167,786.87	223,368.21
其中：医疗保险费	161,942.01	36,486,655.11	36,427,453.62	221,143.50
工伤保险费	1,007.85	637,412.94	636,345.44	2,075.35
生育保险费	3,394.40	100,742.77	103,987.81	149.36
四、住房公积金	90,334.96	33,186,669.44	33,186,185.44	90,818.96
五、工会经费和职工教育经费	38,948,897.37	14,666,856.83	17,400,354.19	36,215,400.01
六、其他	68,345,918.71	2,491,824.12	2,603,957.67	68,233,785.16
合计	953,309,538.88	629,374,314.82	735,296,074.32	847,387,779.38

(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	1,817,152.33	42,960,898.24	44,084,435.79	693,614.78
2、失业保险费	180,163.30	1,329,436.09	1,493,151.08	16,448.31
3、企业年金缴费	24,573,327.27	38,707,151.51	19,246,072.11	44,034,406.67
合计	26,570,642.90	82,997,485.84	64,823,658.98	44,744,469.76

其他说明：

√适用 □不适用

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

28、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	124,855,242.42	909,379,046.19
企业所得税	580,606,212.83	631,361,890.12
个人所得税	3,463,815.06	3,322,308.84
城市维护建设税	22,628,385.09	16,263,294.16
土地增值税	2,069,266,631.66	2,407,226,398.18
教育费附加	17,394,113.62	12,804,792.93
土地使用税	4,097,863.56	6,302,826.77
房产税	9,968,171.70	8,941,839.47
印花税	668,879.14	790,864.38
水利建设基金	214,466.34	347,891.41
其他	234,193.95	1,072,925.50
合计	2,833,397,975.37	3,997,814,077.95

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	2,011,383.20	731,383.20
其他应付款	4,486,932,541.88	7,783,285,001.41
合计	4,488,943,925.08	7,784,016,384.61

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
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	2,011,383.20	731,383.20

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	3,607,459,745.90	7,012,660,587.62
收取的押金、质保金	530,463,428.27	285,765,054.47
代扣代缴费用	51,985,356.60	126,258,385.62
其他	297,024,011.11	358,600,973.70
合计	4,486,932,541.88	7,783,285,001.41

(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
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	尚未结算
合肥宇信龙置业有限公司	975,000,000.00	尚未结算
杭州信达奥体置业有限公司	1,235,000,000.00	尚未结算
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	尚未结算
芜湖保信房地产开发有限公司	255,780,000.00	尚未结算

合计	2,753,542,305.68	/
----	------------------	---

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	6,386,651,769.12	8,046,365,067.40
1年内到期的应付债券	2,784,335,046.03	8,618,460,258.62
1年内到期的长期应付款	4,101,654.30	1,923,918,233.41
1年内到期的租赁负债	18,359,386.97	21,123,618.01
合计	9,193,447,856.42	18,609,867,177.44

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	1,143,194,522.65	-
合计	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	41,936,156.15	41,284,157.54
抵押借款	5,780,823,160.92	7,726,369,844.34
保证借款	13,213,017,452.05	10,345,715,831.17
信用借款	-	1,002,445,530.18
减：一年内到期的长期借款	-6,386,651,769.12	-8,046,365,067.40
合计	12,649,125,000.00	11,069,450,295.83

长期借款分类的说明：

于2021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2021年12月31日，抵押借款的抵押资产包含存货人民币12,875,515,439.55元，（2020年12月31日：人民币20,573,032,355.27元）；投资性房地产人民币1,064,012,923.62元（2020年12月31日：人民币1,132,015,429.08元）。

于 2021 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 11,800,000.00 元（于 2020 年 12 月 31 日：人民币 1,703,204,568.50 元）。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2021 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.00%至 8.50% (2020 年 12 月 31 日：3.00%至 8.20%)。

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	5,037,698,739.73	4,098,530,246.56
债权融资计划	2,603,850,719.85	2,993,370,478.74
资产支持票据	751,433,986.30	834,197,326.04
非公开发行公司债券	-	5,074,376,278.07
公开发行公司债券	6,014,650,530.65	3,064,459,722.97
减：一年内到期的应付债券	2,784,335,046.03	8,618,460,258.62
合计	11,623,298,930.50	7,446,473,793.76

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
公募一期	100.00	2016年03月01日	5年	2,488,750,000.00	2,591,708,155.71	-	29,759,414.21	369,458.19	2,621,837,028.11	-
公募二期	100.00	2016年03月15日	5年	497,750,000.00	472,751,567.26	-	18,422,031.02	91,133.05	491,264,731.33	-
资产支持票据 ABN	100.00	2019年01月21日	9年	950,000,000.00	834,197,326.04	-	44,108,637.25	-	126,871,976.99	751,433,986.30
2019年私募一期	100.00	2019年01月22日	3年	1,500,000,000.00	1,577,898,035.64	-	5,123,247.95	81,416.41	1,583,102,700.00	-
2019年私募二期	100.00	2019年05月21日	3年	2,700,000,000.00	2,781,909,304.71	-	51,573,698.63	976,996.66	2,834,460,000.00	-
2019年私募三期	100.00	2019年07月26日	3年	700,000,000.00	714,568,937.72	-	19,358,356.17	372,706.11	734,300,000.00	-
2019年债权融资计划一期	100.00	2019年11月08日	3年	1,300,000,000.00	1,310,578,082.19	-	71,500,000.00	-	71,500,000.00	1,310,578,082.19
2019年债权融资计划二期	100.00	2019年11月28日	2年	400,000,000.00	384,490,770.49	-	21,340,230.14	1,726,961.02	407,557,961.65	-

2019 年债权融资计划三期	100.00	2019 年 12 月 26 日	3 年	381,000,000.00	379,961,218.12	-	24,269,700.00	1,437,735.85	24,269,700.01	381,398,953.96
2020 年债权融资计划一期	100.00	2020 年 04 月 13 日	3 年	300,000,000.00	302,516,960.45	-	17,939,999.99	1,415,094.34	17,939,999.99	303,932,054.79
2020 年债权融资计划二期	100.00	2020 年 07 月 10 日	3 年	319,000,000.00	320,890,142.20	-	14,929,200.00	1,504,716.98	14,929,200.00	322,394,859.18
2020 年债权融资计划三期	100.00	2020 年 08 月 25 日	3 年	300,000,000.00	294,933,305.29	-	14,639,178.08	2,674,286.36	26,700,000.00	285,546,769.73
2020 年中票一期	100.00	2020 年 05 月 21 日	3 年	1,600,000,000.00	1,634,520,547.93	-	56,000,000.01	-	56,000,000.00	1,634,520,547.94
2020 年中票二期	100.00	2020 年 08 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 01 月 13 日	3 年	900,000,000.00	-	900,000,000.00	39,168,493.16	-	-	939,168,493.16
21 信地 01	100.00	2021 年 01 月 25 日	5 年	1,720,000,000.00	-	1,720,000,000.00	70,703,780.82	-1,817,358.48	-	1,788,886,422.34
21 信地 02	100.00	2021 年 01 月 25 日	5 年	1,050,000,000.00	-	1,050,000,000.00	44,829,821.93	-2,159,433.96	-	1,092,670,387.97
21 信地 03	100.00	2021 年 03 月 23 日	5 年	2,020,000,000.00	-	2,020,000,000.00	70,229,589.04	-1,905,660.39	-	2,088,323,928.65
21 信地 04	100.00	2021 年 03 月 23 日	5 年	1,010,000,000.00	-	1,010,000,000.00	36,675,452.06	-1,905,660.37	-	1,044,769,791.69
减：一年内到期的非流动负债					8,618,460,258.62					2,784,335,046.03
合计	/	/	/	22,576,500,000.00	7,446,473,793.76	6,700,000,000.00	756,510,830.46	2,862,391.77	9,116,673,298.08	11,623,298,930.50

(2). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(3). 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	53,328,736.89	65,583,100.91
减：未确认融资费用	-4,611,533.06	-7,416,841.46
一年内到期的租赁负债	-18,359,386.97	-21,123,618.01
合计	30,357,816.86	37,042,641.44

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	1,006,835,292.50	1,926,008,760.41
专项应付款		
减：一年内到期的长期应付款	4,101,654.30	1,923,918,233.41
合计	1,002,733,638.20	2,090,527.00

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	期初余额	期末余额
信达投资有限公司	-	543,934,190.08
北京金源鸿大房地产有限公司	-	200,394,520.55
北京天旭运河房地产开发有限责任公司	-	200,745,205.48
福建三安集团有限公司	-	59,670,849.39
中国信达资产管理股份有限公司	849,618,063.90	-
福州泰禾丽创置业有限公司	335,091,534.62	-

深圳泰禾房地产开发有限公司	739,208,634.89	-
其他	2,090,527.00	2,090,527.00

专项应付款**(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

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	8,903,435.02	3,087,468.40	
其他	51,479,614.81	21,352,900.00	
合计	60,383,049.83	24,440,368.40	/

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	
车位租金收入	89,940,083.52	22,709,226.75	112,649,310.27	-	
合计	297,611,063.52	22,709,226.75	112,649,310.27	207,670,980.00	/

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	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

本公司于2021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(2020年12月31日：人民币207,670,980.00元)。

38、 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

39、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,278,092,166.36	-	38,277,022.94	8,239,815,143.42
其他资本公积	30,244,501.54	-	-	30,244,501.54
合计	8,308,336,667.90	-	38,277,022.94	8,270,059,644.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本溢价减少的原因为购买子公司少数股东权益。

40、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	11,926,482,507.28	10,709,635,779.24
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	11,926,482,507.28	10,709,635,779.24
加：本期归属于母公司所有者的净利润	815,251,105.89	1,502,034,587.54
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	285,187,859.50
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	12,741,733,613.17	11,926,482,507.28

于2021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387,426,604.10元(2020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。

41、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	20,830,273,318.44	17,485,339,025.98	24,621,245,784.76	17,823,500,361.88
其他业务	1,275,009,434.66	350,582,398.90	1,242,557,158.90	279,912,684.14
合计	22,105,282,753.10	17,835,921,424.88	25,863,802,943.66	18,103,413,046.02

主营业务列示如下：

单位：元 币种：人民币

	2021 年度		2020 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	20,615,890,054.73	17,384,286,206.11	24,437,014,070.40	17,723,948,041.40
租赁	214,383,263.71	101,052,819.87	184,231,714.36	99,552,320.48
合计	20,830,273,318.44	17,485,339,025.98	24,621,245,784.76	17,823,500,361.88

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

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

42、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	-	32,190,854.35
城市维护建设税	44,993,522.52	57,564,854.90
教育费附加	32,530,123.55	42,920,599.62
房产税	32,520,321.89	27,687,488.01
土地使用税	21,267,113.40	21,116,859.54
印花税	13,890,676.80	13,039,743.53
土地增值税	941,511,791.12	1,165,329,583.39
其他	7,193,679.96	8,111,081.22
合计	1,093,907,229.24	1,367,961,064.56

43、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	277,461,617.58	248,199,126.72
广告宣传费	49,193,503.20	59,709,992.86

办公费	32,024,524.23	39,688,225.13
策划费	26,751,300.32	29,873,302.52
人工费	7,044,517.57	5,510,683.56
展览费	2,778,903.75	423,215.69
其他	9,275,369.33	8,498,312.33
合计	404,529,735.98	391,902,858.81

44、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	551,743,725.23	647,822,681.47
咨询费	77,231,848.08	121,862,240.04
办公费	59,934,171.63	52,828,886.95
摊提费	41,552,362.40	42,096,045.89
业务招待费	16,085,047.88	19,498,842.44
公务交通费	22,852,868.73	22,011,806.43
差旅费	12,651,172.57	10,940,527.12
审计费	6,824,829.59	7,423,034.75
董事会费	1,375,972.59	1,444,653.03
其他	34,803,639.33	34,300,061.62
合计	825,055,638.03	960,228,779.74

45、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	4,679,012.93	3,672,484.36
其他	279,171.48	43,584.56
合计	4,958,184.41	3,716,068.92

46、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	2,898,033,287.60	3,400,438,523.18
减：资本化利息	-1,477,350,682.67	-2,245,570,176.25
利息收入	-271,736,987.22	-230,447,054.80
手续费及其他	30,022,385.71	7,728,783.43
合计	1,178,968,003.42	932,150,075.56

其他说明：

本年期间利率率为 3.00%-9.90%。

本年资本化利息包含重大融资成分相关的利息支出金额人民币 856,856,987.12 元(2020 年：人民币 861,067,328.76 元)。

47、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	82,980.71	1,622,438.56
税收补助	6,552,162.75	1,458,990.59
失业稳岗补贴	219,517.89	1,506,901.75
其他	1,183,772.09	1,680,802.05
合计	8,038,433.44	6,269,132.95

48、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	687,578,820.77	176,725,605.28
处置长期股权投资产生的投资收益	543,739,917.81	374,631,861.02
交易性金融资产在持有期间的投资收益	247,190,669.10	121,071,890.37
处置债权投资取得的投资收益	-	-27,401,154.07
其他	-6,348,920.76	-
合计	1,472,160,486.92	645,028,202.60

49、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	-37,077,603.26	-211,178,517.89
合计	-37,077,603.26	-211,178,517.89

50、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	2,018,084.07	-1,336,003.73
其他应收款坏账损失	5,308,095.01	-4,353,317.59
债权投资减值损失	-	-311,646,102.67
其他流动资产坏账损失	-51,643,655.43	-27,138,319.67
其他非流动资产减值损失	188,428.51	2,092,707.44
合计	-44,129,047.84	-342,381,036.22

51、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	-1,278,108,393.47	-1,170,771,330.04
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	-19,236,238.08

五、固定资产减值损失	-	-3,136,691.06
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	-	-4,711,095.98
十二、其他	-	-
合计	-1,281,797,863.31	-1,197,855,355.16

52、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
使用权资产处置损益	1,112,331.07	1,964,502.08
固定资产处置损益	15,629,200.62	113,143.36
合计	16,741,531.69	2,077,645.44

53、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	563,169,259.90	43,662,417.83	563,169,259.90
与企业日常活动无关的政府补助	14,525,465.61	7,891,722.63	14,525,465.61
无法支付的款项	480,313.33	3,534,467.85	480,313.33
罚款净收入	839,816.44	2,639,800.42	839,816.44
违约金	3,868,862.15	1,762,004.88	3,868,862.15
其他	6,259,501.96	1,324,808.82	6,259,501.96
合计	589,143,219.39	60,815,222.43	589,143,219.39

注：补偿款中：本集团的三个房地产项目合作方未能按原合作协议履约。于2021年，本集团与该等合作方达成合同终止协议，获得赔偿款人民币5.39亿元。

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	14,524,510.18	4,608,531.73	与收益相关
政府奖励		-	与收益相关
其他	8,098.15	3,283,190.90	与收益相关

其他说明：

□适用 √不适用

54、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	3,005,840.15	3,500,000.00	3,005,840.15
赔偿金违约金	11,201,913.48	2,084,411.80	11,201,913.48
未决诉讼等预计损失	-4,253,215.10	855,291.18	-4,253,215.10
其他	8,498,851.52	132,431.93	8,498,851.52
合计	18,453,390.05	6,572,134.91	18,453,390.05

55、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	797,617,270.79	1,473,293,057.04
递延所得税费用	-175,907,239.33	-157,116,358.17
合计	621,710,031.46	1,316,176,698.87

(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	1,466,568,304.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	366,642,076.03
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	19,539,103.83
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	43,646,718.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-119,696,573.79
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	481,488,824.57
归属于合营企业和联营企业的损益	-171,894,705.18
其他	1,984,587.54
所得税费用	621,710,031.46

其他说明：

□适用 √不适用

56、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	2,111,937,670.52	1,787,234,104.90
利息收入	271,736,987.22	230,081,110.27

物业收取的水电费	28,124,356.65	31,672,977.23
收到政府补助款	22,562,943.62	8,019,833.86
其他	27,087,408.14	30,959,552.94
合计	2,461,449,366.15	2,087,967,579.20

(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	10,588,401,798.71	484,335,636.61
管理费用、销售费用	629,803,712.29	662,527,922.99
其他	12,223,684.75	9,813,896.19
合计	11,230,429,195.75	1,156,677,455.79

(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	207,534,793.86	3,371,588,279.84
合计	207,534,793.86	3,371,588,279.84

(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	7,625,500,315.50	1,521,639,227.34
合计	7,625,500,315.50	1,521,639,227.34

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	1,000,643,111.20	2,065,127,516.29
合计	1,000,643,111.20	2,065,127,516.29

(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	615,000,000.00	2,377,076,092.00
其他	66,840,242.79	33,884,137.75
合计	681,840,242.79	2,410,960,229.75

57、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	844,858,272.66	1,744,457,510.42
加: 资产减值准备	1,281,797,863.31	1,197,855,355.16
信用减值损失	44,129,047.84	342,381,036.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,840,642.81	21,030,025.70
使用权资产摊销	23,430,255.95	21,840,584.97
无形资产摊销	7,369,783.56	7,583,349.53
长期待摊费用摊销	7,934,840.46	6,021,999.15
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)	-16,741,531.69	-2,077,645.44
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)	37,077,603.26	211,178,517.89
财务费用(收益以“-”号填列)	1,420,682,604.93	1,154,868,346.93
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,118,263,248.25	-1,161,257,722.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-144,182,396.19	-123,745,410.84
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-31,724,843.14	-33,370,947.33
存货的减少(增加以“-”号填列)	9,298,766,586.57	10,952,874,919.84
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,827,755,855.00	494,712,393.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-10,872,144,250.36	-7,554,039,177.03
其他	78,200,899.98	80,760,834.95
经营活动产生的现金流量净额	2,711,787,986.70	7,361,073,970.19
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	10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
减: 现金的期初余额	20,844,115,213.54	14,185,408,399.21
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	-10,421,908,567.46	6,658,706,814.33

(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	91,977,700.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	436,959,258.57
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	-344,981,558.57

(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	3,343,528.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	924,181,384.02
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	-920,837,856.02

(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	10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
其中：库存现金	116,242.17	39,293.03
可随时用于支付的银行存款	10,422,067,421.03	20,807,907,667.48
可随时用于支付的其他货币资金	22,982.88	36,168,253.03
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	10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
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

58. 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

59. 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	1,805,599,612.78	缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等
存货	12,875,515,439.55	用于借款抵押
长期股权投资-子公司	118,000,000.00	用于借款质押
投资性房地产	1,064,012,923.62	用于借款抵押
合计	15,863,127,975.95	/

60. 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	82,980.71	其他收益	82,980.71
税收补助	6,552,162.75	其他收益	6,552,162.75
失业稳岗补贴	219,517.89	其他收益	219,517.89
其他	1,183,772.09	其他收益	1,183,772.09
财政补助	14,524,510.18	营业外收入	14,524,510.18
其他	8,098.15	营业外收入	8,098.15
合计	22,571,041.77		22,571,041.77

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

61、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

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	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
海南信达置业有限公司	245,541,129.12	99	协议转让及股权处置	2021年10月31日	股权转让协议签订时点	170,842,951.89	1	754,527.04	2,480,213.43	1,725,686.39	以处置对价作为处置股权公允价值,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

(1) 2021年1月，本集团之子公司上海信达银泰置业有限公司通过表决机制变更的方式以零元对价取得上海坤瓴投资有限公司（“上海坤瓴”）及其子公司上海泰瓴置业有限公司控制权（“上海坤瓴集团”），符合资产收购条件，将其纳入合并范围。合并日，上海坤瓴集团合并报表的主要资产为存货，其公允价值为人民币78.6亿元，占合并报表总资产公允价值的91%。

(2) 2021年7月，本集团之子公司安徽信达房地产开发有限公司与福建三安集团有限公司（“福建三安”）签订股权收购协议，以对价人民币82,520,000.00元受让芜湖鼎邦置业有限公司（“芜湖鼎邦”）100%的股权，符合资产收购条件，安徽可以对其实施控制。

(3) 2021年7月，本集团之子公司上海信达立人投资管理有限公司购买无锡盛滨房地产开发有限公司（“无锡盛滨”）50%股权。于2021年12月，本集团之子公司上海银泰置业有限公司以人民币17,262,700.00元取得无锡盛滨剩余50%股权。转让完成后，本集团之子公司上海信达立人投资管理有限公司和上海银泰合计持有无锡盛滨100%股权，符合资产收购条件，可以对其进行控制。

(4) 2021年12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447,000.00元取得上海盛雅实业发展有限公司（“上海盛雅”）49%股权，转让完成后，信达重庆持有上海盛雅100%股权，符合资产收购条件，作为唯一股东行使表决权和控制权，可以对其实施控制。

(5) 2021年12月，本集团之子公司安徽信万华房地产开发有限公司、芜湖万科信达地产有限公司、宁波东钱湖信达中建置业有限公司由于表决权机制变更及股权处置不再纳入合并范围。

(6) 2021年3月本集团之子公司嘉兴市格林置业有限公司注销，2021年9月本集团之子公司合肥润信房地产开发有限公司注销，2021年10月本集团之子公司新疆坤通达房地产开发有限注销，2021年12月本集团及子公司新疆信达银通物业有限公司注销。

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	
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
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
海口坤泰达实业有限公司	海口市	海口市	商务服务	100		设立或投资
北京信达悦生活服务有限公司	北京市	北京市	商务服务	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

宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78		设立或投资
--------------------	-----	-----	----	-------	--	-------

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

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%	8,005,470.73	-	183,448,310.44
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	0.00%	6,614,985.57	-	-
宁波坤安投资有限公司	25.00%	9,300,997.07	-8,000,000.00	49,899,149.55
芜湖万科信达房地产有限公司	0.00%	-1,377,132.73	-73,500,000.00	-
安徽信万华房地产开发有限公司	0.00%	-52,621,664.30	-	-
合肥中环融城置业有限公司	0.00%	-377,988.65	-	-
合肥中环亿城置业有限公司	0.00%	-1,412,055.56	-	-
青岛坤泰置业有限公司	40.00%	52,195,098.32	-	59,721,307.70
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00%	-12,696,166.28	-	-164,003,580.48
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00%	5,997,553.69	-	51,983,191.95
合肥环美房地产发展有限公司	18.00%	-956,705.15	-	39,114,137.00
合肥家天下置业有限公司	18.63%	-14,794,298.52	-	20,304,271.94
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00%	90,670,368.53	-	265,459,085.34
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	-51,778,477.93	-	-110,298,178.69
淮矿万振置业有限责任公司	40.00%	597,674.66	-	49,055,131.93
淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	40.00%	-13,635,865.73	-	-12,948,487.27
嘉兴市秀湖置业有限公司	18.00%	-707,527.63	-	13,140,561.06
马鞍山信安企业管理有限责任公司	20.00%	20,923,468.15	-	17,980,740.86
天津信和立川置业有限公司	20.00%	-4,527,522.11	-	-1,963,896.95
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35.00%	1,860,160.89	-	56,548,607.25
淮矿安徽物业服务有限责任公司	40.00%	596,910.52	-1,280,000.00	2,932,319.48
合肥业诺置业有限公司	50.00%	-6,614,251.93	-	22,444,763.06
合肥达桂房地产开发有限公司	49.00%	-4,863,588.98	-	239,087,256.03
青岛金泰盛源置业有限公司	20.00%	-792,275.86	-	1,206,747.40

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
芜湖东方蓝海置业有限公司	1,158,778,200.36	307,234,830.91	1,466,013,031.27	834,711,389.41	-	834,711,389.41	1,832,889,996.01	2,943,970.48	1,835,833,966.49	1,359,150,947.01	81,079,769.43	1,440,230,716.44
合肥达桂房地产开发有限公司	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	1,092,406,455.81	684,561.31	1,093,091,017.12	595,232,149.75	-	595,232,149.75
绍兴信达建设开发有限公司	817,879,750.81	8,762,785.57	826,642,536.38	279,035,639.54	-	279,035,639.54	826,040,512.20	8,762,785.57	834,803,297.77	311,093,328.48	-	311,093,328.48

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
芜湖东方蓝海置业有限公司	1,059,044,631.73	235,698,391.80	235,698,391.80	29,946,559.04	285,350,742.71	50,181,564.31	50,181,564.31	522,311,860.43
合肥达桂房地产开发有限公司	-	-9,925,691.79	-9,925,691.79	291,084,997.89	-	-2,141,132.63	-2,141,132.63	-1,022,886,079.59
绍兴信达建设开发有限公司	80,265,683.83	23,896,927.55	23,896,927.55	42,759,724.54	342,989,712.40	107,490,389.11	107,490,389.11	352,417,489.14

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	
芜湖保信房地产开发有限公司	安徽省	芜湖市	房地产开发	49		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
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50		权益法
广州启创置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	60		权益法
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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	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	合肥瑞钰置业有限公司
流动资产	16,969,758,781.10	5,508,870,959.71	3,920,136,528.94	21,585,620,938.81	6,330,411,160.24	2,984,877,717.40
非流动资产	393,393,014.74	647,038.39	5,826.58	428,652,348.75	1,442,769.88	287,896.95

2021 年年度报告

资产合计	17,363,151,795.84	5,509,517,998.10	3,920,142,355.52	22,014,273,287.56	6,331,853,930.12	2,985,165,614.35
流动负债	13,977,639,787.53	4,461,552,009.54	2,674,064,816.79	19,348,164,132.80	5,009,074,326.09	1,015,020,894.34
非流动负债	1,950,000,000.00	-	585,833,400.00	1,750,000,000.00	-	1,530,000,000.00
负债合计	15,927,639,787.53	4,461,552,009.54	3,259,898,216.79	21,098,164,132.80	5,009,074,326.09	2,545,020,894.34
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,435,512,008.31	1,047,965,988.56	660,244,138.73	916,109,154.76	1,322,779,604.03	440,144,720.01
按持股比例计算的净资产份额	717,756,004.16	628,779,593.14	330,122,069.37	458,054,577.38	793,667,762.42	220,072,360.01
调整事项	-94,533,687.26	-26,206,623.22	-6,885,919.49	-127,106,780.66	21,749,217.78	-16,379,963.73
对合营企业权益投资的账面价值	623,222,316.90	602,572,969.92	323,236,149.88	330,947,796.72	815,416,980.20	203,692,396.29
营业收入	6,088,441,292.00	52,387,404.58	1,512,786,002.75	176,953,135.34	1,798,294,430.39	-
净利润	584,549,040.36	-94,740,017.13	293,630,339.92	625,019.64	363,771,393.12	-50,261,086.66
综合收益总额	584,549,040.36	-94,740,017.13	293,630,339.92	625,019.64	363,771,393.12	-50,261,086.66
本年度收到的来自合营企业的股利	-	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	
	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	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	1,203,209,592.35	1,507,194,246.99	1,391,326,882.61	2,952,514,926.05
非流动资产	641,880.76	1,110,448.93	998,235.56	1,916,793.61
资产合计	1,203,851,473.11	1,508,304,695.92	1,392,325,118.17	2,954,431,719.66
流动负债	617,942,331.04	1,005,178,531.66	838,490,804.79	2,348,308,785.09
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	617,942,331.04	1,005,178,531.66	838,490,804.79	2,348,308,785.09
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	585,909,142.07	503,126,164.26	553,834,313.38	606,122,934.57
按持股比例计算的净资产份额	287,095,479.61	251,563,082.13	271,378,813.56	303,061,467.29
调整事项	-7,989,936.23	-574,400.60	-9,080,628.98	42,673,462.74
对联营企业权益投资的账面价值	279,105,543.38	250,988,681.53	262,298,184.58	345,734,930.03
营业收入	96,823,098.48	1,472,971,857.18	1,967,580,670.49	1,350,429,566.02
净利润	34,300,732.25	115,995,047.72	236,669,950.12	283,186,727.92
综合收益总额	34,300,732.25	115,995,047.72	236,669,950.12	283,186,727.92
本年度收到的来自联营企业的股利	-	152,743,772.36	-	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	1,915,945,919.53	528,181,251.05
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	281,968,697.65	-177,071,786.95
--综合收益总额	281,968,697.65	-177,071,786.95
联营企业：		
投资账面价值合计	1,250,670,866.14	758,078,060.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-51,440,439.40	-33,285,267.48
--综合收益总额	-51,440,439.40	-33,285,267.48

(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	2021年12月31日		2020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	1,987,944,951.05	1,987,944,951.05	2,752,110,786.84	2,752,110,786.84
其他非流动金融资产	601,399,870.27	601,399,870.27	2,082,084,866.13	2,082,084,866.13
合营公司之权益	186,000,403.18	186,000,403.18	141,241,079.04	141,241,079.04
合计	2,775,345,224.50	2,775,345,224.50	4,975,436,732.01	4,975,436,732.01

本集团 2021 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 186,000,403.18 元（2020 年：人民币 94,284,576.03 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

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

2020 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	-	21,126,505,747.35	21,126,505,747.35
交易性金融资产	3,606,472,738.86	-	3,606,472,738.86
应收票据	-	26,000,000.00	26,000,000.00
应收账款	-	911,026,204.15	911,026,204.15
其他应收款	-	750,394,955.11	750,394,955.11
其他流动资产	-	1,460,781,757.90	1,460,781,757.90
一年内到期的非流动资产	-	4,422,682,807.13	4,422,682,807.13
债权投资	-	1,779,581,843.31	1,779,581,843.31
长期应收款	-	29,666,894.05	29,666,894.05
其他非流动金融资产	2,188,790,853.19	-	2,188,790,853.19
合计	5,795,263,592.05	30,506,640,209.00	36,301,903,801.05

单位：元 币种：人民币

金融负债	2021 年以摊余成本计量的金融负债	2020 年以摊余成本计量的金融负债
短期借款	-	480,806,666.63
应付票据	24,202,551.75	30,614,330.63
应付账款	4,305,296,545.60	4,236,135,642.42
其他应付款	4,488,943,925.08	7,784,016,384.61

一年内到期的非流动负债	9,193,447,856.42	18,609,867,177.44
长期借款	12,649,125,000.00	11,069,450,295.83
应付债券	11,623,298,930.50	7,446,473,793.76
租赁负债	30,357,816.86	37,042,641.44
长期应付款	1,002,733,638.20	2,090,527.00
合计	43,317,406,264.41	49,696,497,459.76

2、金融工具风险

本公司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）。本公司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，以及本公司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公司的风险管理架构，制定本公司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。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，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。本公司定期评估市场环境及本公司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。本公司的风险管理由管理层按照董事会批准的政策开展。管理层通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司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公司的审计委员会。

本公司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

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，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，本公司对应收账款、其他应收款、其他流动资产及债权投资余额进行持续监控，以确保本公司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。

本公司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。

本公司在每一资产负债表日面临的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。

本公司还因提供财务担保而面临信用风险。

于2021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40.03%（2020年12月31日：43.26%）和89.54%（2020年12月31日：93.29%）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38.92%（2020年12月31日：35.22%）和69.66%（2020年12月31日：61.07%）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

本公司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，本公司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，包括基于本公司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。本公司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，本公司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，本公司所采用的界定标准，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。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
 - (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
 - (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况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，本公司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。本公司考虑历史统计数据（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。本公司的违约概率以“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) 违约损失率是指本公司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，本公司应被偿付的金额。

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。本公司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

本公司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，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司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：

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
租赁负债	32,756,890.91	-	30,359,846.92	2,397,043.99
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

2020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	485,573,333.33	485,573,333.33	-	-
应付票据	30,614,330.63	30,614,330.63	-	-
应付账款	4,236,135,642.42	4,236,135,642.42	-	-
其他应付款	8,015,264,141.67	8,015,264,141.67	-	-
一年内到期的非流动负债	19,112,921,201.57	19,112,921,201.57	-	-
长期借款	12,510,912,530.74	669,073,723.37	11,310,824,402.37	531,014,405.00
租赁负债	43,594,203.65	1,984,479.66	40,343,829.59	1,265,894.40
应付债券	8,373,769,265.84	355,470,863.89	7,665,850,624.17	352,447,777.78
长期应付款	2,090,527.00	-	1,090,527.00	1,000,000.00
合计	52,810,875,176.85	32,907,037,716.54	19,018,109,383.13	885,728,077.18

利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司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%	-64,041,774.31	-64,041,774.31	-55,176,321.85	-55,176,321.85

一年内到期的非流动负债	增加 1%	-757,469.18	-757,469.18	-2,445,006.12	-2,445,006.12
长期借款	减少 1%	64,041,774.31	64,041,774.31	55,176,321.85	55,176,321.85
一年内到期的非流动负债	减少 1%	757,469.18	757,469.18	2,445,006.12	2,445,006.12

汇率风险

由于本公司无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	-	2,800,000.00	2,914,602,215.76	2,917,402,215.76
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	2,800,000.00	2,914,602,215.76	2,917,402,215.76
(1) 债务工具投资	-	-	2,913,106,598.65	2,913,106,598.65
(2) 权益工具投资	-	-	1,495,617.11	1,495,617.11
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
(4) 理财产品	-	2,800,000.00	-	2,800,000.00
(二) 其他债权投资	-	-	989,494,038.93	989,494,038.93
(三) 其他权益工具投资	-	-	13,500,000.00	13,500,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	2,800,000.00	3,917,596,254.69	3,920,396,254.69

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

√适用 □不适用

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	2021年12月31日		2020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	2,917,402,215.76	2,917,402,215.76	3,606,472,738.86	3,606,472,738.86
其他非流动金融资产	1,002,994,038.93	1,002,994,038.93	2,188,790,853.19	2,188,790,853.19

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等。

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。2021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	55.45	55.45

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、12“长期股权投资”，及附注九、3“在合营企业或联营企业中的权益”

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

适用 不适用

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
信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
南洋商业银行（中国）有限公司	同受最终控制方控制
幸福人寿保险股份有限公司（注1）	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
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
中国信达（香港）资产管理有限公司	同受最终控制方控制
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
上海大新华雅秀投资有限公司	同受最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
辽宁海州露天矿有限责任公司	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司的少数股东
合肥万科企业有限公司（注2）	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
北京中盛富通投资有限公司	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
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司（注2）	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司（注2）	重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司（注2）	重要子公司的少数股东
金地（集团）股份有限公司	其他关联方
宁波万科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
碧桂园地产集团有限公司	其他关联方
淮南矿业（集团）有限责任公司（注3）	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司（注3）	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司（注3）	其他关联方
淮矿健康养老服务有限责任公司（注3）	其他关联方

淮河能源控股集团有限责任公司（注3）	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司（注3）	其他关联方
淮河能源健康产业集团有限责任公司（注3）	其他关联方
昆明同万顺置业有限公司（注4）	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4）	其他关联方
广州坤创投资有限公司（注4）	其他关联方
广州坤卓投资有限公司（注4）	其他关联方
宁波招望达置业有限公司（注4）	其他关联方
重庆瑞如企业管理有限公司	其他关联方

其他说明：

注1：中国信达于2020年处置其所持有的幸福人寿保险股份有限公司的全部股权，因此，2020年12月31日幸福人寿保险股份有限公司不再是关联方。

注2：本集团之子公司安徽信万华房地产开发有限公司、芜湖万科信达地产有限公司、宁波东钱湖信达中建置业有限公司于2021年12月因股权处置等不再纳入合并范围。这些公司的少数股东宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司、芜湖万科万东房地产有限公司、泰州华侨城有限公司、合肥万科企业有限公司、宁波万科房地产开发有限公司也不再是关联方。

注3：持有上市公司5%以上股份的法人及一致行动人。

注4：这些均属于本公司联合营公司的子公司。

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
安徽信融房地产营销顾问有限公司	咨询服务费及物业费	46,262,536.91	61,737,822.03
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	8,537,927.22	6,520,149.69
安庆碧桂园房地产开发有限公司	管理咨询费	8,256,037.28	-
合肥万科企业有限公司	管理咨询费及物业费	-	22,583,186.81
安徽业瑞企业管理有限公司	管理咨询费	5,732,688.66	-
幸福人寿保险股份有限公司	保险费	-	1,947,109.69
重庆瑞如企业管理有限公司	管理咨询费	3,821,792.45	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物业服务费	3,857,819.12	5,051,848.50
泰州华侨城有限公司	管理咨询费	-	1,509,433.92
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	1,294,811.29
淮南矿业(集团)有限责任公司	水电费	191,781.44	360,474.18
淮河能源控股集团有限责任公司	体检费	178,259.00	154,729.00
淮南矿业(集团)有限责任公司	广告服务费	4,594.52	30,000.00
芜湖万科万东房地产有限公司	建造服务及咨询费	-	3,797,495.61
杭州滨江房产集团股份有限公司	咨询服务费	-	2,358,490.57
淮矿健康养老服务有限责任公司	广告服务费	-	25,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	会议费等	-	79,086.51
中国金谷国际信托有限责任公司	债券建档费	-	115,000.00

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	销售及服務	141,429,263.58	148,659,730.17
淮南矿业(集团)有限责任公司	佣金及代理費	18,219,134.02	10,750,408.92
信达投资有限公司	咨询服务費及監管費	17,280,241.16	19,041,930.13
合肥瑞钰置业有限公司	管控服務費	15,767,575.23	4,223,375.60
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顧問費	11,321,711.69	8,851,221.84
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务費	10,141,895.36	16,777,665.78
中国金谷国际信托有限责任公司	監管費服務費	3,404,816.22	2,844,296.66
宁波广盛房地产有限公司	咨询服务費	3,231,279.30	26,280,797.65
淮南东华实业(集团)有限责任公司	物業服務費	1,099,002.99	654,716.98
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	監管費服務費	1,002,358.80	196,540.56
芜湖喜信企业管理有限公司	管理咨询費	471,698.11	-
中国信达(香港)资产管理有限公司	監管費	410,213.46	-
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	監管費	375,096.92	-
宁波招望达置业有限公司	咨询服务費	349,056.60	-
淮南矿业(集团)有限责任公司	物業服務費	307,924.52	307,924.53
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	監管費	240,838.66	-
淮河能源健康产业集团有限责任公司	電費	384.50	-
芜湖保信房地产开发有限公司	管控服務費	-	15,201,679.25
合肥融创政新置业有限公司	咨询服务費	-	8,393,448.43
合肥融创西飞置业有限公司	咨询服务費	-	2,116,752.47

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	17,628,283.12	14,280,677.41
淮南东华实业(集团)有限责任公司	商业地产	172,940.36	164,515.60
幸福人寿保险股份有限公司	商业地产	-	2,773,249.91
信达证券股份有限公司	商业地产	-	133,740.00
安徽信融房地产营销顾问有限公司	商业地产	-	303,877.16
淮矿健康养老服务有限责任公司	商业地产	-	296,962.39

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	991,610.83	193,764.32
淮南矿业(集团)有限责任公司	商业地产	500,000.00	500,000.00
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	47,442.84	49,200.00

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
合肥宇信龙置业有限公司(注1)	24,800,000.00	2019年4月26日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司(注2)	29,800,000.00	2019年5月20日	2022年4月20日	否
合肥宇信龙置业有限公司(注3)	34,800,000.00	2019年6月26日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司(注4)	24,800,000.00	2019年7月24日	2022年4月24日	否
合肥宇信龙置业有限公司(注5)	34,800,000.00	2019年7月31日	2022年3月31日	否
合肥宇信龙置业有限公司(注19)	70,000,000.00	2019年4月29日	2022年4月26日	是
合肥宇信龙置业有限公司(注6)	100,000,000.00	2019年5月16日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有限公司(注19)	18,000,000.00	2019年5月28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	否
合肥宇信龙置业有限公司(注7)	105,000,000.00	2019年6月28日	2022年4月26日	否
合肥宇信龙置业有	70,000,000.00	2019年7月23日	2022年4月26日	否

限公司（注 8）				
合肥宇信龙置业有限公司（注 19）	45,000,000.00	2020 年 6 月 17 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	否
合肥宇信龙置业有限公司（注 9）	45,000,000.00	2019 年 4 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注 10）	20,000,000.00	2019 年 5 月 31 日	2022 年 4 月 26 日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注 11）	20,000,000.00	2019 年 6 月 1 日	2022 年 4 月 26 日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注 12）	68,500,000.00	2019 年 7 月 10 日	2022 年 4 月 26 日	否
合肥宇信龙置业有限公司（注 13）	100,000,000.00	2019 年 12 月 25 日	2022 年 4 月 26 日	否
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019 年 9 月 18 日	2021 年 3 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司	42,500,000.00	2019 年 9 月 18 日	2021 年 9 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司（注 19）	42,500,000.00	2019 年 9 月 18 日	2022 年 3 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司（注 14）	255,000,000.00	2019 年 9 月 18 日	2022 年 9 月 16 日	否
合肥瑞钰置业有限公司	3,000,000.00	2019 年 11 月 28 日	2021 年 3 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司	3,000,000.00	2019 年 11 月 28 日	2021 年 9 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司（注 19）	3,000,000.00	2019 年 11 月 28 日	2022 年 3 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司（注 15）	18,000,000.00	2019 年 11 月 28 日	2022 年 9 月 16 日	否
合肥瑞钰置业有限公司	4,000,000.00	2020 年 1 月 17 日	2021 年 3 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司	4,000,000.00	2020 年 1 月 17 日	2021 年 9 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司（注 19）	4,000,000.00	2020 年 1 月 17 日	2022 年 3 月 18 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	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020 年 4 月 23 日	2021 年 3 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020 年 4 月 23 日	2021 年 9 月 18 日	是
合肥瑞钰置业有限公司（注 19）	5,000,000.00	2020 年 4 月 23 日	2022 年 3 月 18 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	否
合肥瑞钰置业有限公司	10,000,000.00	2020 年 5 月 14 日	2021 年 3 月 18 日	是

合肥瑞钰置业有限公司	10,000,000.00	2020年5月14日	2021年9月18日	是
合肥瑞钰置业有限公司(注19)	10,000,000.00	2020年5月14日	2022年3月18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	否
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年6月22日	2021年3月18日	是
合肥瑞钰置业有限公司	5,000,000.00	2020年6月22日	2021年9月18日	是
合肥瑞钰置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2020年6月22日	2022年3月18日	是
合肥瑞钰置业有限公司(注19)	30,000,000.00	2020年6月22日	2022年9月16日	是
合肥瑞钰置业有限公司	15,500,000.00	2020年8月27日	2021年3月18日	是
合肥瑞钰置业有限公司	15,500,000.00	2020年8月27日	2021年9月18日	是
合肥瑞钰置业有限公司(注19)	15,500,000.00	2020年8月27日	2022年3月18日	是
合肥瑞钰置业有限公司(注19)	93,000,000.00	2020年8月27日	2022年9月16日	是
合肥业涛置业有限公司	140,000,000.00	2021年12月29日	2024年12月29日	否
广州启创置业有限公司	36,346,314.81	2020年1月10日	2021年1月11日	是
广州启创置业有限公司	22,352,877.62	2020年1月10日	2021年1月7日	是
广州启创置业有限公司	5,357,820.94	2020年1月17日	2021年1月25日	是
广州启创置业有限公司	12,994,380.00	2020年4月29日	2021年4月21日	是
广州启创置业有限公司	11,546,460.00	2020年5月28日	2021年5月28日	是
广州启创置业有限公司	22,696,200.00	2020年6月29日	2021年6月29日	是
广州启创置业有限公司	14,901,360.00	2020年7月30日	2021年7月30日	是
广州启创置业有限公司	19,509,240.00	2020年8月28日	2021年8月28日	是
广州启创置业有限公司	10,278,360.00	2020年9月28日	2021年9月23日	是
广州启创置业有限公司	11,288,460.00	2020年10月28日	2021年10月26日	是
广州启创置业有限公司	4,833,300.00	2020年11月27日	2021年11月30日	是
广州启创置业有限公司	8,672,040.00	2020年12月28日	2021年12月27日	是
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	否

公司				
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
杭州信达奥体置业有限公司	1,000,000,000.00	2019年9月11日	2021年9月10日	是
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	500,000.00	2021年2月2日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	24,500,000.00	2021年2月2日	2021年12月21日	是
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	否
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	否
宁波融创乾湖置业有限公司	50,000,000.00	2021年2月2日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司(注16)	50,000,000.00	2021年2月2日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	500,000.00	2021年3月17日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	24,500,000.00	2021年3月17日	2021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	否
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	否
宁波融创乾湖置业有限公司	50,000,000.00	2021年3月17日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	50,000,000.00	2021年3月17日	2023年12月21日	否

宁波融创乾湖置业有限公司	100,000.00	2021年3月19日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	4,900,000.00	2021年3月19日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2021年3月19日	2022年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	20,000,000.00	2021年3月19日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月19日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月19日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000.00	2021年3月23日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	4,900,000.00	2021年3月23日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2021年3月23日	2022年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注17)	20,000,000.00	2021年3月23日	2022年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月23日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月23日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000.00	2021年3月29日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	4,900,000.00	2021年3月29日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2021年3月29日	2022年6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	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月29日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月29日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000.00	2021年3月30日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	4,900,000.00	2021年3月30日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2021年3月30日	2022年6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	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月30日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月30日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000.00	2021年3月31日	2021年6月21日	是

有限公司				
宁波融创乾湖置业有限公司	4,900,000.00	2021年3月31日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2021年3月31日	2022年6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	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月31日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年3月31日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000.00	2021年4月16日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	4,900,000.00	2021年4月16日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2021年4月16日	2022年6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	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年4月16日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年4月16日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	100,000.00	2021年4月23日	2021年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	4,900,000.00	2021年4月23日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	5,000,000.00	2021年4月23日	2022年6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	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年4月23日	2023年6月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年4月23日	2023年12月21日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021年7月21日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	10,000,000.00	2021年7月21日	2022年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	40,000,000.00	2021年7月21日	2022年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	20,000,000.00	2021年7月21日	2023年6月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	20,000,000.00	2021年7月21日	2023年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司	5,000,000.00	2021年8月25日	2021年12月21日	是
宁波融创乾湖置业有限公司(注19)	12,500,000.00	2021年8月25日	2022年6月21日	是

宁波融创乾湖置业有限公司（注 18）	12,500,000.00	2021 年 8 月 25 日	2022 年 12 月 21 日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021 年 8 月 25 日	2023 年 6 月 21 日	否
宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	2021 年 8 月 25 日	2023 年 12 月 21 日	否
宁波招望达置业有限公司	2,550,000.00	2021 年 10 月 28 日	2023 年 5 月 15 日	否
宁波招望达置业有限公司	5,100,000.00	2021 年 10 月 28 日	2023 年 8 月 15 日	否
宁波招望达置业有限公司	7,650,000.00	2021 年 10 月 28 日	2023 年 11 月 15 日	否
宁波招望达置业有限公司	10,200,000.00	2021 年 10 月 28 日	2024 年 10 月 21 日	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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	否
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
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	104,000,000.00	2021 年 9 月 1 日	2024 年 8 月 18 日	否

公司				
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
武汉中城长信置业有限公司	490,000,000.00	2020年12月28日	2025年12月27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
武汉中城长信置业有限公司	735,000,000.00	2019年10月25日	2021年8月2日	是

注1：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币24,000,000.00元。

注2：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币29,000,000.00元。

注3：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币34,000,000.00元。

注4：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币24,000,000.00元。

注5：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币34,000,000.00元。

注6：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币4,666,700.00元。

注7：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币42,000,000.00元。

注8：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币28,000,000.00元。

注9：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币5,625,000.00元。

注10：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币2,500,000.00元。

注11：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币2,500,000.00元。

注12：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币8,125,000.00元。

注13：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币12,500,000.00元。

注14：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币50,000,000.00元。

注15：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币16,000,000.00元。

注16：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币15,000,000.00元。

注17：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币3,300,000.00元。

注18：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币10,000,000.00元。

注19：因借款提前偿还，担保提前履行完毕。

于2021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	105,000,000.00	2019年1月31日	2021年1月30日	是
信达投资有限公司	45,000,000.00	2019年7月2日	2021年7月1日	是

信达投资有限公司 (注 1)	210,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2023 年 2 月 1 日	否
信达投资有限公司 (注 2)	140,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2023 年 2 月 20 日	否
信达投资有限公司	482,000,000.00	2019 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 27 日	是
信达投资有限公司	980,000,000.00	2020 年 3 月 27 日	2021 年 3 月 29 日	是
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	73,000,000.00	2021 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	否
信达投资有限公司	566,000,000.00	2021 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日	否
信达投资有限公司 (注 3)	1,100,000,000.00	2020 年 5 月 22 日	2023 年 7 月 25 日	否
北京中盛富通投资 有限公司 (注 4)	245,000,000.00	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	433,650,000.00	2019 年 3 月 13 日	2021 年 3 月 12 日	是
北京中盛富通投资 有限公司 (注 5)	490,000,000.00	2021 年 3 月 12 日	2023 年 3 月 12 日	否
安徽万振房地产开 发有限责任公司	22,400,000.00	2018 年 6 月 25 日	2021 年 6 月 25 日	是
安徽万振房地产开 发有限责任公司	88,000,000.00	2019 年 11 月 15 日	2021 年 11 月 14 日	是
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
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2021 年 6 月 23 日	是
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2021 年 12 月 20 日	是
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2022 年 6 月 20 日	否
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2022 年 12 月 20 日	否
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2023 年 6 月 20 日	否
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2023 年 12 月 20 日	否
碧桂园地产集团有 限公司	144,060,000.00	2021 年 2 月 10 日	2024 年 2 月 10 日	否
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 4 月 9 日	2021 年 6 月 23 日	是
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 4 月 9 日	2021 年 12 月 20 日	是
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 4 月 9 日	2022 年 6 月 20 日	否
碧桂园地产集团有 限公司	490,000.00	2021 年 4 月 9 日	2022 年 12 月 20 日	否

碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021年4月9日	2023年6月20日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021年4月9日	2023年12月20日	否
碧桂园地产集团有限公司	114,660,000.00	2021年4月9日	2024年2月10日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021年7月20日	2021年12月31日	是
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021年7月20日	2022年6月30日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021年7月20日	2022年12月31日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021年7月20日	2023年6月30日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021年7月20日	2023年12月31日	否
碧桂园地产集团有限公司	193,550,000.00	2021年7月20日	2024年1月19日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年1月1日	2021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	2021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	2022年6月30日	否
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	否
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	187,500,000.00	2021年1月1日	2023年12月31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	否
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	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年12月31日	2023年6月30日	否
重庆华宇集团有限公司	28,500,000.00	2021年12月31日	2023年12月31日	否

注1：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币90,000,000.00元。

注2：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币60,000,000.00元。

注3：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币740,000,000.00元。

注4：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币122,500,000.00元。

注5：于2021年12月31日，该笔担保余额为人民币450,800,000.00元。

于2021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					
信达投资有限公司	286,645,111.20	2020年11月4日	2024年11月4日	286,645,111.20	
信达投资有限公司	255,500,000.00	2021年1月1日	2024年11月4日	257,289,078.88	
淮南矿业集团财务有限公司	346,000,000.00	2018年6月29日	2021年6月28日	-	
淮南矿业集团财务有限公司	56,000,000.00	2018年6月25日	2021年6月24日	-	
淮南矿业(集团)有限责任公司	359,106,200.00	2021年1月1日	无固定到期日	119,106,200.00	
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	2019年12月19日	无固定到期日	63,634,458.34	
杭州信达奥体置业有限公司	400,000,000.00	2019年11月27日	无固定到期日	-	
杭州信达奥体置业有限公司	50,000,000.00	2019年12月20日	无固定到期日	-	
杭州信达奥体置业有限公司	650,000,000.00	2020年6月30日	无固定到期日	-	
杭州信达奥体置业有限公司	75,000,000.00	2019年12月24日	无固定到期日	-	
杭州信达奥体置业有限公司	25,000,000.00	2019年12月26日	无固定到期日	-	
杭州信达奥体置业有限公司	250,000,000.00	2020年1月19日	无固定到期日	235,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	250,000,000.00	2020年1月21日	无固定到期日	250,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	150,000,000.00	2020年3月3日	无固定到期日	150,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2020年3月30日	无固定到期日	300,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2020年7月10日	无固定到期日	300,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	470,000,000.00	2018年8月10日	2021年8月9日	-	
中国信达资产管理股份有限公司	1,013,271,200.00	2018年8月8日	2021年9月21日	-	
中国信达资产管理股份有限公司	51,977,727.26	2018年9月14日	2021年9月21日	-	
天津市立川置业有限公司	1,000,000.00	2017年10月19日	无固定到期日	4,515,138.88	
天津市立川置业有限公司	3,000,000.00	2018年1月19日	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年4月17日	无固定到期日	6,000,000.00	
金地(集团)股份有限公司	285,618,457.60	2018年8月6日	2021年10月22日	-	
南洋商业银行(中国)有限公司	4,757,931.13	2019年7月19日	2022年1月19日	3,347,001.73	
南洋商业银行(中国)有限公司	6,343,908.17	2019年7月19日	2022年7月19日	4,440,735.72	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,068,240.22	2019年9月3日	2022年1月19日	751,771.70	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,424,320.30	2019年9月3日	2022年7月19日	997,024.21	

有限公司					
南洋商业银行(中国)有限公司	1,489,063.76	2019年9月30日	2022年1月19日	1,049,836.51	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,985,418.35	2019年9月30日	2022年7月19日	1,389,792.85	
南洋商业银行(中国)有限公司	3,343,986.80	2020年1月19日	2022年1月19日	2,352,353.93	
南洋商业银行(中国)有限公司	4,458,649.05	2020年1月19日	2022年7月19日	3,121,054.33	
南洋商业银行(中国)有限公司	661,139.84	2020年1月20日	2022年1月19日	465,084.72	
南洋商业银行(中国)有限公司	881,519.80	2020年1月20日	2022年7月19日	617,063.86	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,219,570.38	2020年7月15日	2022年1月19日	857,915.83	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,626,093.80	2020年7月15日	2022年7月19日	1,138,265.66	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,633,433.26	2020年7月23日	2022年1月19日	1,149,051.29	
南洋商业银行(中国)有限公司	2,177,911.00	2020年7月23日	2022年7月19日	1,524,537.70	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,051,879.92	2020年9月24日	2022年1月19日	739,952.67	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,402,506.54	2020年9月24日	2022年7月19日	981,754.58	
南洋商业银行(中国)有限公司	1,754,087.41	2020年12月15日	2022年1月19日	1,233,926.06	
南洋商业银行(中国)有限公司	2,338,783.21	2020年12月15日	2022年7月19日	1,637,148.25	
南洋商业银行(中国)有限公司	676,266.55	2020年12月30日	2022年1月19日	475,721.48	
南洋商业银行(中国)有限公司	901,688.73	2020年12月30日	2022年7月19日	631,182.11	
南洋商业银行(中国)有限公司	3,537,625.20	2021年1月22日	2022年1月19日	2,488,568.46	
南洋商业银行(中国)有限公司	4,716,833.59	2021年1月22日	2022年7月19日	3,301,783.52	
南洋商业银行(中国)有限公司	4,426,118.52	2021年3月30日	2022年1月19日	3,113,585.03	
南洋商业银行(中国)有限公司	5,901,491.36	2021年3月30日	2022年7月19日	4,131,043.95	

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					
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	2015年2月1日	无固定到期日	50,078,153.12	
武汉中城长信置业有限公司	58,800,000.00	2020年4月1日	2023年3月31日	67,620,000.00	
武汉中城长信置业有限公司	44,100,000.00	2020年6月22日	2023年6月21日	50,715,000.00	
武汉中城长信置业有限公司	1,499,100,000.00	2019年7月26日	2023年3月31日	310,145,979.40	
武汉中城长信置业有限公司	171,500,000.00	2021年8月2日	2023年8月2日	184,137,238.79	
合肥融创政新置业有限公司	786,009,636.77	2018年6月21日	无固定到期日	273,114,759.82	
合肥融创政新置业	120,000,000.00	2020年1月8日	无固定到期日	120,000,000.00	

有限公司					
合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00	2018年6月8日	无固定到期日	68,258,814.58	
杭州滨江房产集团股份有限公司	200,000,000.00	2018年7月27日	2021年7月25日	19,346,178.07	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018年7月30日	2023年7月24日	141,064,622.64	
苏州金相房地产开发有限公司	5,000,000.00	2019年6月20日	2022年6月19日	5,626,666.70	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2019年8月26日	2022年8月25日	1,688,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	1,000,000.00	2019年9月26日	2022年9月25日	1,125,333.30	
苏州金相房地产开发有限公司	70,000,000.00	2019年10月17日	2022年10月16日	78,773,333.30	
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	20,818,666.70	
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	16,880,000.00	
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	4,501,333.30	
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	56,266,666.70	
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16日	123,786,666.70	
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20日	33,760,000.00	
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20日	33,760,000.00	
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16日	42,762,666.70	
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19日	61,361,666.64	
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3日	94,406,666.65	
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22日	52,064,000.00	
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25日	21,673,333.35	
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17日	10,659,999.99	
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28日	1,578,500.00	
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6日	4,722,000.00	
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15日	3,108,000.00	
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17日	31,155,000.00	
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20日	34,136,000.00	
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21日	138,506,000.00	
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28日	17,022,666.67	
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	38,322,383.34	
海南幸福城投资有	75,573,905.53	2017年12月12日	无固定到期日	106,724,069.12	

限公司					
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	31,665,956.99	
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	5,115,555.56	
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	3,013,500.00	
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	2,948,847.21	
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	2,598,361.10	
六安业铭置业有限公司	210,950,000.00	2021年3月12日	无固定到期日	10,635,355.57	
武汉恺兴置业有限公司	347,800,000.00	2021年11月30日	2024年11月30日	350,292,566.67	
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	632,833,333.33	
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	941,183,333.34	
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	869,827,523.40	
苏州侨仁置业有限公司	31,132,949.00	2021年6月15日	2022年12月31日	38,069,463.98	
苏州侨仁置业有限公司	155,165,643.19	2021年7月30日	2022年12月31日	159,174,088.99	
苏州侨仁置业有限公司	14,025,000.00	2021年10月20日	2022年12月31日	14,195,637.50	
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	195,622,660.17	
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	11,115,617.43	
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	3,331,555.56	
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	117,022,214.65	
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	4,937,600.00	
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	3,228,444.44	
宁波招望达置业有限公司	90,000,000.00	2021年7月8日	2022年7月7日	93,695,395.32	
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	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,327,100,000.00	2021年6月11日	2023年6月11日	1,327,100,000.00	
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	30,646,925.01	
昆明筑华房地产开发有限公司	600,298,863.83	2021年4月1日	无固定到期日	600,298,863.83	
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	

发有限公司				
-------	--	--	--	--

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,165.76	1,511.04

(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	2021 年	2020 年
资金拆入利息				
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	63,634,458.34	129,682,708.32
淮南矿业集团财务有限公司	拆入利息	协议定价	12,319,551.50	25,140,740.08
淮南矿业（集团）有限责任公司	拆入利息	协议定价	11,626,792.33	-
泰州华侨城有限公司	拆入利息	协议定价	-	44,696,141.09
合肥万科企业有限公司	拆入利息	协议定价	-	44,696,141.09
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	106,824,958.79
金地（集团）股份有限公司	拆入利息	协议定价	-	21,528,215.71
南洋商业银行（中国）有限公司	拆入利息	协议定价	3,002,803.18	1,984,611.64
天津市立川置业有限公司	拆入利息	协议定价	1,013,888.90	1,016,666.65
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	拆入利息	协议定价	-	3,899,416.67
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	32,106,879.30	4,329,439.53

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	2021 年	2020 年
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	64,882,547.18	24,099,056.57
武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价	36,578,770.85	45,231,077.90
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	28,368,200.07	363,116,857.66
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	13,151,223.67	-
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	13,013,378.03	12,909,968.39
苏州侨仁置业有限公司	拆出利息	协议定价	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	55,347,177.42
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	8,334,964.63	16,854,127.35

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	3,486,222.00	-
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	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	2,203,988.74	3,149,444.19
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	拆出利息	协议定价	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	5,377,854.74
合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	55,875,565.42
宁波广盛房地产有限公司	拆出利息	协议定价	-	34,960,880.34
合肥瑞钰置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	9,268,577.91

其他关联方交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	2021 年	2020 年
南洋商业银行（中国）有限公司	利息收入	29,874,867.06	16,662,153.53
南洋商业银行（中国）有限公司	理财收益	274,791.93	19,703,497.34
淮南矿业集团财务有限公司	利息收入	154,561.07	418,385.98
信达澳银基金管理有限公司	理财收益	-	314,247.98

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	50,339,091.23		-	
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	19,833,635.41		12,761,058.58	
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	11,869,072.82		547,361.13	
应收账款	信达投资有限公司	3,401,817.87		1,182,592.82	
应收账款	海南幸福城投资有限公司	1,425,033.79		-	
应收账款	淮南矿业（集团）有限责任公司	912,431.46		996,716.59	
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	606,044.32		1,079,138.74	
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）	206,251.21		208,333.00	
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	宁波广盛房地产有限公司	-		1,455,061.95	
应收账款	中国金谷国际信托有限责任公司	-		81,388.89	
应收股利	广州启创置业有限公司	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	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	100,000,000.00		-	
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00		-	

其他应收款	青岛金建业房地产开发有限公司	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		-
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	8,933,497.35	8,966,868.84	
其他应收款	中国金谷国际信托有限责任公司	7,795,000.00	8,600,000.00	
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	1,159,300.00		-
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	866,944.57	2,161,978.36	
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	912,178.44	
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	80,740.80	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	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		-
其他应收款	广州坤创投资有限公司	2,000.00		-
其他应收款	广州坤卓投资有限公司	2,000.00		-
其他应收款	芜湖万科万东房地产有限公司	-	286,217,348.86	
其他应收款	宁波广盛房地产有限公司	-	30,250,000.00	
其他应收款	宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司	-	2,000,000.00	
其他应收款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	241,479.24	
其他应收款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	-	6,600.00	
一年内到期的非流动资产	苏州侨仁置业有限公司	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	506,544.81	
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	上海泰瓴置业有限公司	-	3,939,702,356.20	
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	393,114,759.82	564,455,059.82	
其他流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	220,819,666.66		-
其他流动资产	宁波招望达置业有限公司	93,695,395.32		-
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	68,258,814.58	169,660,983.26	
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	19,346,178.07	67,166,553.41	
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	宁波融创乾湖置业有限公司	-	624,195,805.98	
其他流动资产	上海泰瓴置业有限公司	-	51,145,250.01	
债权投资	广州启创置业有限公司	1,574,016,666.67		-
债权投资	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,343,890,000.00		-
债权投资	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	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		-
债权投资	武汉中城长信置业有限公司	612,618,218.19	436,644,721.09	
债权投资	中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	400,000,000.00	

债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	561,291,500.03		374,367,666.68	
债权投资	武汉恺兴置业有限公司	350,292,566.67		-	
债权投资	苏州锐华置业有限公司	335,258,092.25		-	
债权投资	海南幸福城投资有限公司	190,388,673.32		174,144,492.62	
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00		123,750,000.00	
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	48,510,000.00		50,674,962.92	
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）	1,004,985,797.35		-	
其他非流动金融资产	宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	-		994,894,325.48	

(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	安庆碧桂园房地产开发有限公司	8,751,399.52	-
应付账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	6,622,641.32	1,987,608.81
应付账款	芜湖万科万东房地产有限公司	-	1,456,575.31
应付账款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	-	2,741,250.00
应付账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	-	4,400.00
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	-	4,000,000.00
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	18,968,137.50	23,345,400.00
合同负债	淮南矿业（集团）有限责任公司	-	13,784,900.00
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	1,298,634,458.34	1,979,682,708.32
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	975,000,000.00	675,000,000.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	511,560,000.00	255,780,000.00
其他应付款	芜湖万科信达房地产有限公司	380,160,559.55	-
其他应付款	合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	4,473,778.12
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	312,500,170.04
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	淮南矿业（集团）有限责任公司	119,106,200.00	359,106,200.00
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	101,250,000.00
其他应付款	天津市立川置业有限公司	13,515,138.88	12,501,249.98
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
其他应付款	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	-
其他应付款	北京未来创客科技有限责任公司	1,814,214.25	566,222.16
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	3,850,000.00
其他应付款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	772,348.59	26,000.00
其他应付款	安徽业瑞企业管理有限公司	101,870.40	90,000,000.00
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	合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00

其他应付款	广州启创置业有限公司	-	888,000,000.00
其他应付款	泰州华侨城有限公司	-	488,054,930.81
其他应付款	合肥万科企业有限公司	-	487,223,695.20
其他应付款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	289,295,425.97	289,295,425.97
其他应付款	信达投资有限公司	-	287,591,040.06
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	278,958,051.07	278,958,051.07
其他应付款	金地(集团)股份有限公司	-	68,928,197.60
其他应付款	辽宁海州露天矿有限责任公司	-	12,860,000.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	-	5,162,208.36
其他应付款	宁波万科房地产开发有限公司	-	4,480,988.56
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	-	2,120,000.00
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	12,720.00
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	-
长期借款	南洋商业银行(中国)有限公司	-	28,837,478.75
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	12,446,678.79
一年内到期的非流动负债	信达投资有限公司	1,789,078.88	-
一年内到期的非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	-	849,618,063.90
一年内到期的非流动负债	淮南矿业集团财务有限公司	-	397,641,601.73
长期应付款	信达投资有限公司	542,145,111.20	-
预计负债	中国信达资产管理股份有限公司	-	29,746,100.00

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	2021年12月31日	2020年12月31日
南洋商业银行(中国)有限公司	1,543,849,140.62	4,212,763,154.80
淮南矿业集团财务有限公司	-	36,158,670.84
信达证券股份有限公司	-	9,582.19

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

	2021 年	2020 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	605,000,000.00	-
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,650,294,640.55	3,333,878,019.62
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	2,475,500,000.00	40,000,000.00
合计	4,730,794,640.55	3,373,878,019.62

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 2021 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 55.22 亿元(2020 年度：人民币 70.20 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	199,631,501.65
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2022年3月28日,本公司召开第十二届董事会第十三次(2021年度)会议,通过了2021年度利润分配预案,分配现金股利人民币199,631,501.65元(即每10股派发现金股利人民币0.70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

(1) 信达地产股份有限公司796,570,892股限售股于2022年1月4日上市流通。

(2) 2022年2月23日,信达地产全资子公司无锡盛滨房地产开发有限公司(以下简称“无锡盛滨”)作为债务人,向金融机构为无锡市滨湖区“XDG-2020-28”号地块项目申请融资,融资规模不超过人民币5亿元。作为担保方,信达地产为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证。

(3) 2022年2月26日,信达地产全资子公司无锡盛滨作为借款人,向平安银行股份有限公司无锡分行为无锡市滨湖区“XDG-2020-28”号地块项目申请融资,融资规模不超过人民币7亿元。作为担保方,信达地产为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证,并且由信达地产全资子公司上海信达立人投资管理有限公司及上海信达银泰置业有限公司持有债务人的100%股权作为质押。

(4) 2022年2月26日,信达地产全资子公司长淮信达地产有限公司(以下简称“长淮信达”)作为借款人,向金融机构为长淮信达全资子公司淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司以及淮矿地产铜陵置业有限责任公司的在开发项目申请融资,淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司、淮矿地产铜陵置业有限责任公司为共同借款人,融资规模不超过人民币6亿元。作为担保方,信达地产为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证并以公司持有的借款人100%股权提供质押。

(5) 2022年3月3日,信达地产全资子公司合肥丰彤置业有限公司(以下简称“合肥丰彤”)作为借款人,向金融机构为合肥市长丰县“CF202107号地块”项目申请融资,融资规模不超过人民币7.5亿元。作为担保方,公司为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证,并由公司全资子公司安徽信达房地产开发有限公司持有的合肥丰彤100%股权提供质押、合肥丰彤以其持有的本项目土地使用权提供抵押。

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	-	1,194,000,000.00
其他应收款	616,054,515.60	529,160,814.06
合计	616,054,515.60	1,723,160,814.06

其他说明：

□适用 √不适用

(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
长淮信达地产有限公司	-	510,000,000.00
安徽信达房地产开发有限公司	-	348,000,000.00
浙江信达地产有限公司	-	308,000,000.00
海南信达置业有限公司	-	28,000,000.00
合计	-	1,194,000,000.00

(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年以内小计	131,867,767.59
1至2年	374,500,000.00
2至3年	7,795,000.00
3年以上	101,891,748.01
合计	616,054,515.60

(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	615,282,369.53	528,991,748.01
支付的押金保证金	180,070.00	85,070.00
其他	592,076.07	83,996.05
合计	616,054,515.60	529,160,814.06

(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 年以内	69.05	-
上海信达立人投资管理有限公司	往来款	131,087,485.20	1 年以内	21.28	-
北京达于行科技有限公司	往来款	51,000,000.00	1-2 年	8.28	-
中国金谷国际信托有限责任公司	保证金	7,795,000.00	3 年以内	1.27	-
应收所属公司社保、公积金	其他	533,080.02	1 年以内	0.09	-
合计	/	615,807,313.23	/	99.97	-

(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	13,693,501,969.33	-	13,693,501,969.33	13,749,850,570.97	-	13,749,850,570.97
对联营、合营企业投资	7,435,360.97	-	7,435,360.97	1,441,304.75	-	1,441,304.75
合计	13,700,937,330.30	-	13,700,937,330.30	13,751,291,875.72	-	13,751,291,875.72

(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		
海口坤泰达实业有限公司	-	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		
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	-	20,000.00		
海南信达置业有限公司	385,052,588.17	-	385,052,588.17	-		
合计	13,749,850,570.97	328,703,986.53	385,052,588.17	13,693,501,969.33		

(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	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	1,441,304.75	-	-	5,994,056.22				7,435,360.97	
小计	1,441,304.75	-	-	5,994,056.22				7,435,360.97	
合计	1,441,304.75	-	-	5,994,056.22				7,435,360.97	

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	819,158,497.22	-	1,009,793,698.75	-
合计	819,158,497.22	-	1,009,793,698.75	-

(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	-	1,246,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	5,994,056.22	400,555.86
交易性金融资产在持有期间的投资收益	10,758,318.17	12,602,803.44
处置交易性金融资产取得的投资收益	-50,662,535.65	-1,035,792.03
合计	-33,910,161.26	1,257,967,567.27

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	本期发生额	上期发生额
其中：债务工具投资	-38,141,802.61	-158,373,891.92
合计	-38,141,802.61	-158,373,891.92

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	16,741,531.69	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	8,038,433.44	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	84,890,604.12	主要为对合营、联营企业收取的资金占用费
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	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	-37,077,603.26	为金融资产公允价值变动收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	565,245,048.34	主要为收到的补偿款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	111,966,117.24	主要为金融资产投资收益
减：所得税影响额	43,699,929.58	
少数股东权益影响额	673,964.99	
合计	710,875,018.00	

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	3.47	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.44	0.04	0.04

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：2022年3月28日

修订信息

适用 不适用