

信达投资有限公司公司债券年度报告
(2022 年)

2023 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	30
七、公司业务及经营情况	30
第二节 公司信用类债券基本情况	35
一、公司债券基本信息	35
二、公司债券募集资金使用和整改情况	48
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	51
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	51
五、增信措施情况	52
六、中介机构情况	52
第三节 重大事项	54
一、审计情况	54
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	54
三、合并报表范围变化情况	54
四、主要资产项目情况	54
五、报告期内亏损情况	55
六、资产受限情况	55
七、可对抗第三人的优先偿付负债情况	55
八、资金占款情况	55
九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况	55
十、有息负债变动和逾期情况	56
十一、重要子公司或参股公司情况	56
十二、对外担保情况	56
十三、重大未决诉讼情况	57
十四、年度环境信息	57
十五、信息披露事务管理制度变更情况	57
第四节 向普通投资者披露的信息	58
第五节 财务报告	59
一、财务报表	59
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	77
第七节 备查文件	78
附件一、发行人财务报告	80

释义

释义项	指	释义内容
信达投资、本公司、公司、发行人	指	信达投资有限公司
中国信达、出资人、股东	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达地产	指	信达地产股份有限公司
实际控制人、财政部	指	中华人民共和国财政部
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事	指	本公司监事
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	国海证券股份有限公司、信达证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、光大证券股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、华泰证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	指	国海证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市建纬律师事务所、北京市万商天勤律师事务所
会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	大公国际资信评估有限公司、联合资信评估股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
公司章程	指	《信达投资有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》

证券法	指	《中华人民共和国证券法》
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日 (不包括法定假日或休息日)
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日)
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
亿元	指	人民币亿元
报告期、本报告期	指	2022 年 1-12 月

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	信达投资有限公司
中文简称	信达投资
外文名称（如有）	CINDA INVESTMENT Co., LTD
外文名称缩写（如有）	CINDA INVESTMENT
法定代表人	白玉国
注册资本（万元）	200,000
实缴资本（万元）	200,000
注册地址	北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
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C座16-19层
邮政编码	100081
公司网址（如有）	http://www.cinda.com.cn/
电子信箱	renhaotong@cinda.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	任昊同
职位	资金市场部经理
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C座18层
电话	010-62157214
传真	010-62157345
电子信箱	renhaotong@cinda.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：中国信达资产管理股份有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：中华人民共和国财政部

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
白玉国	董事、董事长及法定代表人
牟柏强	董事、总经理
张宁	董事、副总经理
李嵩	董事
任力	董事
符宁宇	监事
王兆彤	副总经理
桂千层	党委委员、纪委书记
黄正红	风险（合规）总监（副总经理级）
魏一	总经理助理
吴蓓	业务总监（总经理助理级）
辛重阳	业务总监

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

人员姓名	职务	变更时间	就任/离任
白玉国	董事、董事长及法定代表人	2022年07月18日	就任
张巨山	董事、董事长及法定代表人	2022年07月18日	离任

离任人数占报告期初总人数的 8.33%。

五、公司独立性情况

（一）公司独立情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人以及其他关联方在资产、人员、机构、财务、业务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（二）关联交易

报告期内，发行人发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，发行人关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

1、关联交易决策权限及程序

发行人制定了《关联交易管理办法》并对关联交易作出了详细规定。主要内容包括：（1）明确关联人的范畴及关联关系的定义；（2）对关联交易定义、分类；（3）明确关联交易管理职责和权限；（4）明确关联方信息的收集和管理；（5）明确关联交易的定价原则；（6）明确关联交易的申报和审批程序；（7）明确关联交易披露内容；（8）说明关联交易的内部审计及其他监管措施。

《关联交易管理办法》中对涉及到关联交易的各部门职责与权限进行了详细的规定。相关决策权限如下：

综合管理部负责公司董事、监事等关联方信息收集、更新、报送；组织会议审批董事会权限的关联交易，听取关联交易情况报告。公司各部门和各子公司负责提交相关关联方或关联交易信息，履行相关关联交易报批程序。资金市场部负责管理公司授信、担保、流动性支持等以资金为基础的相关内部关联交易事项。计划财务部负责公司联营、合营公司及并表附属机构等关联方信息收集、更新、报送；负责费用类事项中涉及关联交易的管理；负责子公司外部法人股东等关联方信息收集、更新、报送。风险合规部负责公司关联交易的日常管理工作；负责审查相关报批文件对关联交易的明示情况、判定关联交易性质；负责关联交易限额和集中度管理；负责关联方及关联交易信息汇总上报、披露、备案。审计部负责公司关联交易情况审计监督。人力资源部负责公司董事、监事以外的领导班子成员关联方信息收集、更新、报送。

对于业务发生单位提交的涉及关联交易事项，根据关联交易授权相关规定：一般关联交易事项由公司经营层审批；重大关联交易由公司董事会审批。

2、定价机制

关联交易应遵守有关法律法规和监管规定，符合商业、行业和市场惯例。与关联方开展的交易在同等条件下应与市场独立第三方或者行业收费标准一致，不应存在明显偏离，避免利益输送。关联交易结构应清晰明了，避免多层嵌套等复杂安排。对于复杂的交易应根据实质重于形式的原则，审慎进行关联交易管理。

3、信息披露安排

公司应根据监管机构相关规定，加强对关联交易的报告和披露事项管理。确保真实、准确、完整、及时地报告、披露关联交易信息，不得存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(1) 购买关联方理财产品

单位：元

公司	2022 年	2021 年
南洋商业银行（中国）有限公司	420,000,000.00	480,000,000.00
合计	420,000,000.00	480,000,000.00

(2) 接受及提供劳务

1) 接受劳务

单位：元

公司	2022 年	2021 年
安徽信融房地产营销顾问有限公司	55,082,584.35	46,262,536.91
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	33,747,877.22	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	16,846,058.81	-
南洋商业银行（中国）有限公司	10,596,216.03	2,742,465.75
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	8,865,901.61	-
北京未来创客科技有限责任公司	8,329,293.82	8,537,927.22
信达证券股份有限公司	8,139,792.45	86,027.35
宁波中建物业管理有限公司	3,704,817.08	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	3,506,062.89	8,256,037.28
安徽东方蓝海物业服务有限责任公司	2,557,967.18	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	1,896,903.18	3,857,819.12
安徽信达建银物业管理有限公司	1,749,762.14	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,291,273.55	1,291,273.55
北京益信佳商业管理有限公司	400,000.00	-
国任财产保险股份有限公司	80,000.00	244,506.16
淮河能源控股集团有限责任公司	56,937.00	178,259.00
淮河能源健康产业集团有限责任公司	1,333.99	-
淮河能源（集团）股份有限公司	600.00	-
淮南矿业（集团）有限责任公司	515.54	196,375.96
安徽业瑞企业管理有限公司	-	5,732,688.66
重庆瑞如企业管理有限公司	-	3,821,792.45
合计	156,853,896.84	81,207,709.41

2) 提供劳务

单位：元

公司	2022 年	2021 年
信达资产	118,057,002.46	141,429,263.58
最终控制方合并范围内合伙企业管理费	80,904,969.66	85,121,754.04
深圳市中龙信合投资有限公司	7,048,371.27	6,725,188.26
深圳市新景发投资有限公司	4,605,043.21	4,514,756.57
合肥宇信龙置业有限公司	3,212,460.71	10,141,895.36
合肥瑞钰置业有限公司	3,053,744.39	15,767,575.23
金海湖新区和盛置业有限公司	2,982,436.46	11,321,711.69
芜湖保信房地产开发有限公司	2,424,610.59	-
中国金谷国际信托有限责任公司	2,033,987.26	3,404,816.22
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	1,575,471.70	1,002,358.80
中国信达(香港)资产管理有限公司	1,532,233.21	410,213.46
淮南矿业(集团)有限责任公司	1,158,347.81	18,527,058.54
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	851,382.79	375,096.92
宁波招望达置业有限公司	848,413.90	349,056.60
宁波广盛房地产有限公司	-	3,231,279.30
淮南东华实业(集团)有限责任公司	-	1,099,002.99
芜湖喜信企业管理有限公司	-	471,698.11
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	240,838.66
淮河能源健康产业集团有限责任公司	-	384.50
合计	230,288,475.42	304,133,948.83

(3) 关联方资金拆借

1) 借入

单位：元

公司	2022 年	2021 年
信达资产	-130,000,000.00	4,520,381,936.10
上海坤安置业有限公司	4,160,000,000.00	-
杭州信达奥体置业有限公司	-588,634,458.34	-681,048,249.98
合肥宇信龙置业有限公司	357,500,000.00	-
芜湖万科信达房地产有限公司	182,580,279.75	-
芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	-

合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	-
安徽绅城投资有限公司	40,000,000.00	-
天津市立川置业有限公司	-3,515,138.88	1,013,888.90
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	-
淮南矿业(集团)有限责任公司	-119,106,200.00	119,106,200.00
南洋商业银行(中国)有限公司	-41,936,156.15	651,998.61
华建国际实业(深圳)有限公司杭州分公司	-	-17,150,000.00
金地(集团)股份有限公司	-	-68,928,197.60
淮南矿业集团财务有限公司	-	-397,641,601.73
合肥万科企业有限公司	-	-487,223,695.20
泰州华侨城有限公司	-	-488,054,930.81
中国信达(香港)控股有限公司	-	-1,219,464,000.00
合计	4,057,888,326.38	1,281,643,348.29

2) 借出

单位：元

公司	2022 年	2021 年
上海坤安置业有限公司	6,071,265,148.87	-
深圳市新景发投资有限公司	-	-
苏州金相房地产开发有限公司	796,790,858.27	515,775,500.02
北京中冶名盈房地产开发有限公司	-259,915,013.89	1,357,746,925.01
武汉恺兴置业有限公司	590,611,998.58	350,292,566.67
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	-
昆明筑华房地产开发有限公司	-	735,628,848.15
广州启创置业有限公司	-910,750,000.03	1,574,016,666.67
惠东兴汇城建有限公司	-200,000,000.00	-700,000,000.00
中国金谷国际信托有限责任公司	-	400,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	-554,501,644.82	869,827,523.40
重庆中昂黔城实业有限公司	-	-
苏州锐华置业有限公司	-118,093,929.97	335,258,092.25
海南幸福城投资有限公司	13,894,222.37	16,244,180.70
武汉中城长信置业有限公司	-437,407,414.02	175,973,497.10
金海湖新区和盛置业有限公司	26,715,009.17	16,808,077.83
宁波招望达置业有限公司	-26,423,455.90	93,695,395.32

苏州侨仁置业有限公司	-166,731,205.59	211,439,190.47
合肥融创西飞置业有限公司	-39,905,462.00	-101,402,168.68
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	-24,452,803.48	-596,809.80
宁波中建物业管理有限公司	6,874,694.44	-
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	-95,861,100.00
深圳市合正新南投资有限公司	-710,000,000.00	-
合肥融创政新置业有限公司	-393,114,759.82	-171,340,300.00
杭州滨江房产集团股份有限公司	-19,346,178.07	-47,820,375.34
六安业铭置业有限公司	-10,635,355.57	10,635,355.57
深圳市易达成投资有限公司	-	-461,000,000.00
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	-90,078,154.47
宁波融创乾湖置业有限公司	-	-624,195,805.98
上海泰瓴置业有限公司	-	-3,990,847,606.21
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	-175,000,000.00
合计	4,409,290,794.83	205,199,498.68

3) 利息支出

单位：元

公司	2022 年	2021 年
信达资产	442,120,200.55	287,776,725.83
上海坤安置业有限公司	178,472,222.22	-
杭州信达奥体置业有限公司	22,942,322.92	63,634,458.34
淮南矿业(集团)有限责任公司	2,209,750.86	11,626,792.33
天津市立川置业有限公司	1,013,888.90	1,013,888.90
南洋商业银行(中国)有限公司	887,789.15	3,002,803.18
安徽绅城投资有限公司	26,301.36	-
中国信达(香港)控股有限公司	-	36,102,232.70
淮南矿业集团财务有限公司	-	12,319,551.50
合计	647,672,475.96	415,476,452.78

4) 利息收入

单位：元

公司	2022 年	2021 年
深圳市新景发投资有限公司	217,590,225.41	217,603,511.56
上海坤安置业有限公司	210,972,610.41	-
苏州金相房地产开发有限公司	149,080,667.63	64,882,547.18
惠东兴汇城建有限公司	86,325,995.81	176,971,698.10
安徽省高信房地产开发有限公司	62,666,580.43	-
武汉恺兴置业有限公司	59,709,998.58	2,492,566.67
中国金谷国际信托有限责任公司	46,368,932.04	-

重庆中昂黔城实业有限公司	33,366,421.59	33,324,423.48
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	31,498,355.18	1,237,443.40
武汉中城长信置业有限公司	22,193,110.46	36,578,770.85
合肥融创西飞置业有限公司	19,833,814.58	-
深圳市合正新南投资有限公司	19,236,242.18	71,306,996.82
苏州锐华置业有限公司	16,861,659.34	13,151,223.67
金海湖新区和盛置业有限公司	16,833,235.07	8,334,964.63
海南幸福城投资有限公司	13,107,756.95	13,013,378.03
南洋商业银行(中国)有限公司	10,028,128.13	39,320,678.24
宁波招望达置业有限公司	8,126,166.07	3,486,222.00
苏州侨仁置业有限公司	6,694,617.40	10,486,413.47
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	1,568,153.12	2,203,988.74
宁波中建物业管理有限公司	315,644.66	-
安徽信达建银物业管理有限公司	13,812.74	-
广州启创置业有限公司	-	80,016,666.67
深圳市易达成投资有限公司	-	29,114,517.83
上海泰瓴置业有限公司	-	28,368,200.07
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	15,023,584.90
宁波融创乾湖置业有限公司	-	10,234,907.70
六安业铭置业有限公司	-	5,317,677.79
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	1,112,853.45
淮南矿业集团财务有限公司	-	154,561.07
合计	1,032,392,127.78	863,737,796.32

(4) 关联方租赁情况

本集团作为出租人：

单位：元

公司	2022 年	2021 年
信达资产	137,564,242.89	139,021,861.04
信达证券股份有限公司	30,063,051.86	31,581,318.00
淮河能源健康产业集团有限责任公司	84,981.24	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	-	172,940.36
合计	170,776,119.40	170,776,119.40

(5) 从关联方取得投资收益情况

单位：元

公司	2022 年	2021 年
芜湖信石合力投资管理合伙企业(有限合伙)	51,498,516.73	19,119,245.50

南洋商业银行(中国)有限公司	9,877,746.20	8,215,603.50
中润经济发展有限责任公司	4,134,446.38	-
信达证券股份有限公司	1,146.85	-
天津朗信投资管理有限公司	-	9,746,748.73
首泰金信(北京)股权投资基金管理 有限公司	-	1,800,000.00
合计	65,511,856.16	38,881,597.73

(6) 担保情况

作为担保方：

单位：元

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

信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	35,527,122.00	35,527,122.00	2021年8月25日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2021年8月30日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	2021年8月31日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2021年9月10日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	644,000,000.00	644,000,000.00	2021年9月17日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,400,000.00	4,400,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	127,600,000.00	127,600,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	286,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	800,000.00	800,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	23,200,000.00	23,200,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	720,000.00	720,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	20,880,000.00	20,880,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,600,000.00	3,600,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产	广州市黄埔区	46,800,000.00	46,800,000.00	2022年6月	2025年3月	否

股份有限公司	顺捷房地产有限公司			15 日	31 日	
信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00	2020 年 1 月 17 日	2023 年 1 月 17 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	25,000,000.00		2021 年 2 月 2 日	2022 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	100,000,000.00		2021 年 2 月 2 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	15,000,000.00		2021 年 2 月 2 日	2023 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	25,000,000.00		2021 年 3 月 17 日	2022 年 6 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	100,000,000.00		2021 年 3 月 17 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	3,300,000.00		2021 年 3 月 23 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00		2021 年 3 月 29 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是

公司						
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00		2021年3月30日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00		2021年3月31日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00		2021年4月16日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00		2021年4月23日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00		2021年8月25日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是

浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2,400,000.00		2022年1月14日	2023年5月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	4,800,000.00		2022年1月14日	2023年8月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	7,200,000.00		2022年1月14日	2023年11月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	9,600,000.00		2022年1月14日	2024年10月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,590,000.00		2022年3月18日	2023年5月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	3,180,000.00		2022年3月18日	2023年8月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	4,770,000.00		2022年3月18日	2023年11月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	6,360,000.00		2022年3月18日	2024年10月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,881,000.00		2022年4月29日	2023年5月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	3,762,000.00		2022年4月29日	2023年8月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	5,643,000.00		2022年4月29日	2023年11月15日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	7,524,000.00		2022年4月29日	2024年10月21日	是
浙江信达	宁波招望达置	234,000.00	234,000.00	2022年9月	2023年6月	否

地产有限公司	业有限公司			13 日	21 日	
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	23,160,000.00	23,160,000.00	2022 年 9 月 13 日	2023 年 12 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	14,037,000.00	14,037,000.00	2022 年 9 月 13 日	2024 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	46,779,000.00	46,779,000.00	2022 年 9 月 13 日	2024 年 10 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	27,000.00	27,000.00	2022 年 9 月 16 日	2023 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2,415,000.00	2,415,000.00	2022 年 9 月 16 日	2023 年 12 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,464,000.00	1,464,000.00	2022 年 9 月 16 日	2024 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	4,884,000.00	4,884,000.00	2022 年 9 月 16 日	2024 年 10 月 21 日	否
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	24,000,000.00		2019 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	29,000,000.00		2019 年 5 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	34,000,000.00		2019 年 6 月 26 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	24,000,000.00		2019 年 7 月 24 日	2022 年 4 月 24 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	34,000,000.00		2019 年 7 月 31 日	2022 年 3 月 31 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	4,666,700.00		2019 年 5 月 16 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	12,000,000.00		2019 年 5 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	42,000,000.00		2019 年 6 月 28 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	28,000,000.00		2019 年 7 月 23 日	2022 年 4 月 26 日	是

信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	30,000,000.00		2020年6月28日	2022年4月26日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	5,625,000.00		2019年4月30日	2022年4月26日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,500,000.00		2019年5月31日	2022年4月26日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,500,000.00		2019年6月1日	2022年4月26日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	8,125,000.00		2019年7月10日	2022年4月26日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	12,500,000.00		2019年12月25日	2022年4月26日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	50,000,000.00		2019年9月18日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	16,000,000.00		2019年11月28日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	24,000,000.00		2020年1月17日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	30,000,000.00		2020年4月23日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	60,000,000.00		2020年5月14日	2022年9月16日	是
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2021年12月29日	2023年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2021年12月29日	2023年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2021年12月29日	2024年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	140,000,000.00	138,000,000.00	2021年12月29日	2024年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022年4月28日	2023年6月29日	否

信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022年4月28日	2023年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022年4月28日	2024年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2022年4月28日	2024年12月28日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022年9月1日	2023年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022年9月1日	2023年12月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022年9月1日	2024年6月29日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	6,400,000.00	6,400,000.00	2022年9月1日	2024年12月1日	否
信达地产股份有限公司	武汉恺兴置业有限公司	95,500,000.00	95,500,000.00	2022年12月28日	2026年12月28日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	76,000,000.00	76,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	104,000,000.00	104,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	72,000,000.00	2021年9月30日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	72,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	2021年11月26日	2024年8月18日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
信达地产	六安业铭置业	32,000,000.00	32,000,000.00	2021年11月	2024年8月	否

股份有限公司	有限公司			29 日	18 日	
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2022 年 3 月 22 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	490,000,000.00	411,600,000.00	2020 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	否
信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	294,000,000.00	294,000,000.00	2021 年 3 月 1 日	2025 年 12 月 28 日	否
北京信达房地产开发有限公司	北京中冶名盈房地产开发有限公司	577,300,000.00	577,300,000.00	2022 年 12 月 20 日	2024 年 3 月 29 日	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	8,617,681.01	-	2021 年 1 月 29 日	2022 年 1 月 25 日	是
广东信达地产有限公司	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	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	1,600,307.72	-	2021 年 2 月 2 日	2022 年 1 月 25 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,895,336.44	-	2021 年 2 月 7 日	2022 年 2 月 24 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	5,013,607.44	-	2021 年 3 月 29 日	2022 年 3 月 30 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	4,402,991.76	-	2021 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 26 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,851,292.53	-	2021 年 5 月 28 日	2022 年 5 月 31 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	6,945,549.67	-	2021 年 6 月 28 日	2022 年 6 月 29 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	6,898,758.24	-	2021 年 7 月 29 日	2022 年 7 月 29 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,040,694.99	-	2021 年 8 月 30 日	2022 年 8 月 30 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	5,467,098.70	-	2021 年 9 月 28 日	2022 年 9 月 27 日	是
广东信达	广州启创置业	4,473,347.59	-	2021 年 10 月	2022 年 10 月	是

地产有限公司	有限公司			28 日	27 日	
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	750,000,000.00	331,500,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	150,000,000.00	48,800,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	50,000,000.00	22,100,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	250,000,000.00	110,500,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2022 年 11 月 30 日	2027 年 11 月 15 日	否
本公司	新疆轮台供水有限公司	400,000,000.00	236,000,000.00	2010 年 1 月 7 日	2028 年 1 月 7 日	否
本公司	新疆轮台供水有限公司	50,000,000.00	38,900,000.00	2010 年 4 月 1 日	2028 年 4 月 1 日	否
本公司	新疆昌源水务集团有限公司	110,000,000.00	101,000,000.00	2015 年 12 月 29 日	2030 年 12 月 29 日	否
深圳建信	深圳市中龙信合投资有限公司	94,000,000.00	94,000,000.00	2020 年 12 月 3 日	2025 年 11 月 29 日	否
合计	-	10,294,234,191.63	7,543,727,122.00	-	-	-

(7) 债权债务往来余额

1) 应收账款

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
昆明同万顺置业有限公司	109,189,399.08	50,339,091.23
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	41,000,000.00	-
金海湖新区和盛置业有限公司	14,851,509.28	11,869,072.82
信达资产	10,116,372.28	19,833,635.41
华建国际实业(深圳)有限公司	9,633,000.71	9,633,000.71
海南幸福城投资有限公司	1,425,033.79	1,425,033.79
中国金谷国际信托有限责任公司	283,333.33	-
中国信达(香港)资产管理有限公司	46,870.86	-
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	22,916.66	206,251.21

宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	11,362,758.96
淮南矿业(集团)有限责任公司	-	912,431.46
安徽万振房地产开发有限责任公司	-	606,044.32
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	-	162,832.77
上海大新华雅秀投资有限公司	-	115,068.49
合肥融创政新置业有限公司	-	4,369.89
合计	186,568,435.99	106,469,591.06

2) 应收票据

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
淮南矿业(集团)有限责任公司	-	1,800,000.00
合计	-	1,800,000.00

3) 其他应收款

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
芜湖信万置业有限公司	357,646,666.61	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	345,450,000.00	245,000,000.00
安徽信万华房地产开发有限公司	302,203,832.12	1,159,300.00
安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00	100,000,000.00
青岛金建业房地产开发有限公司	92,000,000.00	60,000,000.00
宁波融创乾湖置业有限公司	68,000,000.00	-
重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00
常青(海南)基础建设有限公司	16,039,235.32	16,039,235.32
天津中昂地产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂景悦荟实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂融通实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
深圳市新景发投资有限公司	9,666,987.76	4,785,641.96
深圳市中龙信合投资有限公司	7,471,273.55	7,128,699.56
中润经济发展有限公司	4,134,446.38	-
中国金谷国际信托有限责任公司	3,220,000.00	7,935,000.00
天津市立川置业有限公司	2,673,941.92	2,673,941.92
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00	2,263,405.00
安徽信达建银物业管理有限公司	1,915,588.84	-
华建国际实业(深圳)有限公司	1,714,859.05	1,714,859.05
安徽万振房地产开发有限责任公	1,079,138.74	13,260.00

司		
安徽东方蓝海物业服务有限公司	1,020,765.34	-
海南幸福城投资有限公司	866,944.57	866,944.57
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	261,555.39	261,555.39
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	250,566.65	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	78,700.00	-
信达资产	68,858.81	80,740.80
北京中盛富通投资有限公司	57,134.43	-
沈阳德利置业有限公司	35,755.97	35,755.97
广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	4,000.00	4,000.00
广州坤创投资有限公司	2,000.00	2,000.00
广州坤卓投资有限公司	2,000.00	2,000.00
广州启创置业有限公司	4.00	140,323,701.79
合肥融创政新置业有限公司	-	8,933,497.35
芜湖喜信企业管理有限公司	-	938,850,786.27
合肥业涛置业有限公司	-	131,440,250.40
深圳市中龙投资有限公司	-	35,100,000.00
合计	1,545,127,660.45	1,806,614,575.35

4) 债权投资

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
深圳市新景发投资有限公司	1,694,243,055.56	1,706,493,055.52
苏州金相房地产开发有限公司	1,686,934,024.97	890,143,166.70
上海坤安置业有限公司	1,652,000,000.00	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,097,831,911.12	1,357,746,925.01
武汉恺兴置业有限公司	940,904,565.25	350,292,566.67
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	-
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	735,628,848.15
广州启创置业有限公司	663,266,666.64	1,574,016,666.67
惠东兴汇城建有限公司	561,520,555.56	760,608,333.33
中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	400,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	315,325,878.58	869,827,523.40
重庆中昂黔城实业有限公司	285,433,777.73	265,787,888.86
苏州锐华置业有限公司	217,164,162.28	335,258,092.25
海南幸福城投资有限公司	204,282,895.69	190,388,673.32
金海湖新区和盛置业有限公司	167,779,631.81	141,064,622.64
武汉中城长信置业有限公司	37,818,648.17	612,618,218.19
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	25,625,349.64	50,078,153.12

宁波中建物业管理有限公司	3,539,000.00	-
深圳市合正新南投资有限公司	-	690,267,916.62
合肥融创政新置业有限公司	-	393,114,759.82
苏州侨仁置业有限公司	-	211,439,190.47
宁波招望达置业有限公司	-	93,695,395.32
合肥融创西飞置业有限公司	-	68,258,814.58
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	19,346,178.07
六安业铭置业有限公司	-	10,635,355.57
合计	11,463,715,057.44	11,726,710,344.28

5) 应付账款

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	-
首泰金信（北京）股权投资基金管理股份有限公司	16,637,800.93	19,081,193.68
淮矿安徽物业服务有限责任公司	15,333.11	-
宁波中建物业管理有限公司	1,901,056.36	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司		8,751,399.52
安徽信融房地产营销顾问有限公司	-	6,622,641.32
合计	22,554,190.40	34,455,234.52

6) 预收款项

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
信达资产	13,131,786.50	18,968,137.50
合计	13,131,786.50	18,968,137.50

7) 其他应付款

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
上海坤安置业有限公司	4,338,472,222.22	-
信达资产（应付股利）	1,902,504,171.23	1,523,302,034.79
深圳市中龙信合投资有限公司	832,000,000.00	22,895,437.50
合肥宇信龙置业有限公司	715,000,000.00	975,000,000.00
杭州信达奥体置业有限公司	710,000,000.00	1,298,634,458.34
合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	215,000,000.00

芜湖万科信达房地产有限公司	182,580,279.75	380,160,559.55
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	159,756,397.68
芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	511,560,000.00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	128,005,908.00
六安业铭置业有限公司	75,000,000.00	-
北京城建北方德远实业有限公司	52,683,878.80	-
合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	-
安徽信万华房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
安徽绅城投资有限公司	40,026,301.36	-
宁波中建物业管理有限公司	14,229,965.12	-
三亚天域酒店物业服务有限公司	14,176,223.57	19,034,168.03
安徽信达建银物业管理有限公司	10,125,193.28	-
上海万茸置业有限公司	5,380,529.78	-
海南信达置业有限公司	5,150,000.00	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	4,600,000.00	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	4,192,560.73	-
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	2,347,934.72	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	2,030,661.08	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
北京未来创客科技有限责任公司	1,606,237.44	1,814,214.25
安徽东方蓝海物业服务有限公司	1,287,098.65	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	1,039,501.07	772,348.59
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
淮矿安徽物业服务有限责任公司	896,400.00	-
北京中盛富通投资有限公司	162,400.00	-
安徽业瑞企业管理有限公司	101,870.40	101,870.40
信达资产	50,792.18	50,792.18
嘉兴桑梓股权投资管理有限公司	12,357.50	12,357.50
合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00
宁波信达汉石投资管理有限公司	2,077.70	-
首泰金信(北京)股权投资基金管理股份有限公司	10.00	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	-	289,295,425.97
重庆华宇集团有限公司	-	278,958,051.07
淮南矿业(集团)有限责任公司	-	119,106,200.00
郑州鑫茂房地产开发有限公司	-	111,600,000.00
宁波江北万科置业有限公司	-	101,250,000.00
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	-	63,159,622.64
深圳市中龙投资有限公司	-	63,000,000.00
天津市立川置业有限公司	-	13,515,138.88
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	12,421,845.53
绍兴建材城有限责任公司	-	5,701,111.11

信海资产管理（三亚）有限公司	-	4,155,200.00
淮南东华实业（集团）有限责任公司（应付股利）	-	1,280,000.00
重庆瑞如企业管理有限公司	-	67,913.60
合计	9,670,428,972.26	6,302,619,055.61

8) 交易性金融负债

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
信达资产	727,556,821.73	783,971,351.51
合计	518,612,259.41	727,556,821.73

9) 长期借款

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
信达资产	13,821,171,302.42	8,435,846,101.81
合计	13,821,171,302.42	8,435,846,101.81

10) 短期借款

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
信达资产	-	5,506,375,000.06
合计	-	5,506,375,000.06

11) 长期应付款

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	110,000,000.00	-
合计	110,000,000.00	-

(8) 存放关联方的货币资金

单位：元

公司	2022 年末	2021 年末
----	---------	---------

南洋商业银行(中国)有限公司	1,828,295,220.18	2,330,124,326.28
合计	1,828,295,220.18	2,330,124,326.28

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

(一) 公司业务情况

公司经营范围：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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成。

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

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

对外投资业务方面，公司积极参与金融风险化解和实体经济投资业务开拓，充分发挥不动产不良资产盘活重整专业化能力，以“重整、重组、重构”方式盘活问题资产、问题机构；将能源、矿产、电力和高新技术行业作为重点投资领域，积极开拓新能源相关的基建、储能、技术创新的细分领域，着力探索国内外新兴的 ESG 投资。在投资区域方面，信达投资致力于在建设任务重、存量规模大、资产质量好的地区参与盘活存量资产；在地方政府债务率高、财政收支平衡压力大的地区，联合分公司稳妥化解地方政府债务风险。

（二）公司业务发展目标

1、公司所处行业情况

（1）房地产行业

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

展望 2023 年，我国经济恢复的基础尚不牢固，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力仍然较大，需要大力提振市场信心，把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来，房地产行业的稳定健康发展对恢复经济活力具有重要意义。中央经济工作会议提出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况；要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。2023 年 1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议提出，以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展；大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策；推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房；以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

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

（2）对外投资行业

公司的投资业务主要指从事的特殊资产投资经营，在围绕集团不良主业的基础上，以资产管理为战略方向，利用中国信达综合金融经营优势，发挥自身在投资领域的专业经验，进行特殊资产投资。例如，财务性股权投资，即通过直接投资、私募股权投资、证券市场定向增发等方式向客户提供融资，夹层投资，即通过优先股、可转债或其他股权混合债权的方式向客户提供综合金融服务方案。特殊机遇投资，即针对具有发展潜力或高价值资产但面临经营和财务问题的实体，依托中国信达协同多元化业务平台进行投资。目前，公司投资业务行业分布房地产占比相对较大。

特殊资产投资经营业务是开展基于不良资产的特殊机遇投资业务。特殊资产是指投资价值被低估的资产标的，特殊资产按标的不同可以分为：特殊证券资产、特殊债权资产、特殊股权资产和其他特殊资产。中国特殊资产市场潜力很大，行业发展前景广阔，在房地产贷款、地方融资平台贷款、银信合作产品、非银行金融机构等四个方面的特殊资产经营潜力巨大。

在挖掘潜在投资机会方面，公司在开展房地产领域的财务性投资，实施大客户战略，开拓优质大项目，进一步强化业务特色的同时，逐步向探索“大不良”过渡，积极对接集团总、分公司及其他平台公司，向服务主业、协同发展转型；持续提升问题资产、问题企业、问题机构兼并重组的专业能力，积极探索军工、智能装备制造、医疗健康等行业的投资机会，向与资本市场结合的产业投资转型。

公司传统“股+债”投资规模持续增长，投资策略逐步成熟，即以大中型客户为目标，通过靠前介入，对项目主动控制、输出管理，控制风险，同时获取可持续的超额回报。风险控制方面，公司投资的房地产项目，主要包括棚户区改造、旧城改造、项目并购等方面，一般以有限合伙、直接债权等方式向开发商总公司或项目公司提供资金支持，并选择性持有项目公司少量股权，剩余股权质押或设置他益权信托，一般要求项目封闭运行。投后管理中，信达投资以“四张表”（开发进度表、成本预算表、销售计划表、现金流量表）、一票否决权（派驻项目公司董事会董事对项目公司重大事项一票否决权）、项目代表监管为核心的一整套项目投后管理体系来管理项目，实现风险控制。

公司投资规模保持稳定，主要投资包括股权、债权、基金、定增及股票等，房地产行业投资占比较大，同时有新能源、电信、电力、环保、文化传媒、消费品等行业。投资业务的收益主要体现在投资收益和利息收入两方面，其中投资收益来源主要包括私募基金、信托计划、资管计划等产生的收益以及通过处置股权、股票产生的收益等，利息收入来源主要包括公司固定收益类投资产生的收入，逐渐成为公司重要的利润来源。未来，公司投资业务规模将持续稳健发展，成为公司重要的利润增长点。

2、公司发展战略目标

公司坚持“合规、创新、协同、质量”发展原则，进一步明确服务于主责主业，“立足不良、突出优势、转型发展、开拓市场”的发展定位，坚持以“一个引领，两手抓”为中心，稳步推进“党建引领，深度融合”“风控强基，转变观念”“激励约束，激发活力”“优化升级，调整结构”“加塑能力，转型兴企”“综合发展，提质增效”“根植文化，混改赋能”七大举措，提升核心竞争力，打造全方位化解金融风险服务的新投行模式，实现公司持续健康稳定高质量发展。

在房地产业务板块，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。公司未来战略定位为：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、协同投资、综合服务三大体系成熟互补的业务发展格局，成为具有广阔发展空间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。

在投资业务板块，公司牢记国有金融企业的政治性人民性，服务构建新发展格局，聚焦“大不良”主责主业，充分发挥不良资产处置和风险化解核心功能，强化“主动管理、价值修复、增量盘活、资源整

合、集团协同”业务特色，不断提升服务实体经济质效，扎实推动公司高质量发展，努力将公司打造成为党建优势凸显、资产质量优良、协同效果明显、风险控制有力、财务结构健康、人才队伍优秀、企业文化先进的专业化投资公司，为中国信达切实履行好防范化解金融风险、服务实体经济职责使命做出更大贡献。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块/产品（服务）	收入	收入同比变动比例（%）	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例（%）	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例（%）	毛利占比（%）
房地产销售	1,606,826.24	-21.12%	69.38%	1,312,424.61	-22.83%	94.56%	18.32%	10.95%	31.72%
利息	505,825.66	25.07%	21.84%	0	0%	0%	100%	0%	54.5%
基金管理	38,049.15	16.31%	1.64%	0	0%	0%	100%	0%	4.1%
租赁	37,433.66	-1.33%	1.62%	17,689.16	9.89%	1.27%	52.75%	-8.38%	2.13%
物业管理	23,914.24	-25.02%	1.03%	23,342.14	-42.87%	1.68%	2.39%	108.51%	0.06%
酒店经营	22,359.89	-27.39%	0.97%	13,702.96	-19.71%	0.99%	38.72%	-13.14%	0.93%
咨询顾问	5,416.89	31.45%	0.23%	0	0%	0%	100%	0%	0.58%
其他	76,267.38	10.59%	3.29%	20,745.63	-41.96%	1.49%	72.8%	51.11%	5.98%
合计	2,316,093.11	-12.58%	100%	1,387,904.5	-23.34%	100%	40.08%	26.56%	100%

主要产品或服务经营情况说明

发行人主营业务收入主要由房地产销售、租赁、物业管理、酒店经营及包含利息收入的其他业务构成，其中房地产销售由发行人子公司信达地产经营，在合并报表营业收入中占比最大。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人房地产销售业务收入分别为 2,413,622.40 万元、2,037,076.43 万元和 1,606,826.24 万元，在主营业务收入中的占比分别为 80.92%、76.89%和 69.38%，2022 年房地产业务收入较去年同期下降 21.12%；酒店经营业务收入分别为 23,892.49 万元、30,793.33 万元和 22,359.89 万元，在主营业务收入中的占比分别为 0.80%、1.16%和 0.97%，酒店收入主要来自于发行人子公司三亚天域实业有限公司、武汉东方建国大酒店有限公司及河北金建投资有限公司旗下酒店经营业务收入；租赁收入分别为 39,295.33 万元、37,937.99 万元和 37,433.66 万元，在主营业务收入中的占比分别为 1.32%、1.43%和 1.62%，租赁业务收入主要来自于发行人及其子公司信达地产股份有限公司、河南省金博大投资有限公司的房产租赁业务收入，主要通过自用房产或存货转为投资性房地产以及通过购买子公司的方式获取投资性房地产的方式获取资产，并通过收取租金的方式获取收入。

发行人其他业务收入主要包括来自实业投资的利息收入和基金管理费收入和手续费收入，每年占主营业务收入较为稳定的比例，实业投资范围包括房地产、高端制造、水务、环保、教育等领域。其中，利息收入金额和占比较高，2020 年度、2021 年度和 2022 年度分别为 355,714.18 万元、404,435.25 万

元和 505,825.66 万元，在主营业务收入中的占比分别为 11.93%、21.84%和 25.07%，2022 年收入较去年同期增长 25.07%。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

债券简称	15 投资 01
债券代码	112307.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2015 年 12 月 21 日
起息日	2015 年 12 月 22 日
最近回售日	
到期日	2023 年 12 月 22 日
债券余额(亿元)	29.9791
票面利率(%)	4.30
还本付息方式	每年付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国海证券股份有限公司, 信达证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国海证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	16 投资 01
债券代码	112323.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2016 年 01 月 20 日
起息日	2016 年 01 月 21 日
最近回售日	
到期日	2024 年 01 月 21 日
债券余额(亿元)	19.9886
票面利率(%)	4.40
还本付息方式	每年付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国海证券股份有限公司，信达证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国海证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 信投 01
债券代码	114477.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)
发行日	2019 年 05 月 10 日
起息日	2019 年 05 月 14 日
最近回售日	
到期日	2024 年 05 月 14 日

债券余额（亿元）	29.99
票面利率（%）	4.88
还本付息方式	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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，信达证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择调整存续期后 2 年票面利率至 4.88%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本期债券回售数量为 11,510,000 张，回售金额为 1,151,000,000.00 元（不含利息）；发行人已对回售债券实施转售，最终完成转售数量为 11,500,000 张
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 信投 03
债券代码	114539.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2019 年 08 月 09 日
起息日	2019 年 08 月 13 日
最近回售日	
到期日	2024 年 08 月 13 日
债券余额(亿元)	23.75
票面利率(%)	4.44
还本付息方式	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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 在本期债券存续期的第 3 年末, 发行人选择调整存续期后 2 年票面利率至 4.44%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本期债券回售数量为 14,780,000 张, 回售金额为 1,478,000,000.00 元(不含利息); 发行人已对回售债券实施转售, 最终完成转售数量为 14,780,000 张
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 投资 01
债券代码	112951.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(品种一)
发行日	2019 年 08 月 21 日
起息日	2019 年 08 月 23 日
最近回售日	
到期日	2024 年 08 月 23 日
债券余额 (亿元)	4
票面利率 (%)	3.79
还本付息方式	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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择调整存续期后 2 年票面利率至 3.79%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 本期债券回售数量为 3,270,000 张，回售金额为 327,000,000.00 元（不含利息）；发行人已对回售债券实施转售，最终完成转售数量为 3,270,000 张
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 投资 02
债券代码	112952.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(品种二)
发行日	2019 年 08 月 21 日
起息日	2019 年 08 月 23 日
最近回售日	

到期日	2024 年 08 月 23 日
债券余额（亿元）	6
票面利率（%）	4.27
还本付息方式	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
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	20 信达投资 MTN001
债券代码	102000910. IB
债券名称	信达投资有限公司 2020 年度第一期中期票据
发行日	2020 年 04 月 28 日
起息日	2020 年 04 月 30 日
最近回售日	2023 年 04 月 30 日
到期日	2025 年 04 月 30 日
债券余额（亿元）	20
票面利率（%）	2.99
还本付息方式	每年付息，到期一次还款
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	东方证券股份有限公司，上海浦东发展银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 信达投资 MTN001
债券代码	102280416. IB
债券名称	信达投资有限公司 2022 年度第一期中期票据
发行日	2022 年 03 月 01 日
起息日	2022 年 03 月 03 日
最近回售日	2025 年 03 月 03 日
到期日	2027 年 03 月 03 日
债券余额（亿元）	17.7
票面利率（%）	5.1
还本付息方式	每年付息，到期一次还款
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	光大证券股份有限公司，中国光大银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用

投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	23 信达投资 MTN001A
债券代码	102381034. IB
债券名称	信达投资有限公司 2023 年度第一期中期票据(品种一)
发行日	2023 年 04 月 21 日
起息日	2023 年 04 月 25 日
最近回售日	2026 年 04 月 25 日
到期日	2028 年 04 月 25 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	4.38
还本付息方式	每年付息一次，到期一次偿还本金

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中信银行股份有限公司、华泰证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	23 信达投资 MTN001B
债券代码	102381035. IB
债券名称	信达投资有限公司 2023 年度第一期中期票据(品种二)

发行日	2023 年 04 月 21 日
起息日	2023 年 04 月 25 日
最近回售日	2026 年 04 月 25 日
到期日	2028 年 04 月 25 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	4.11
还本付息方式	每年付息一次，到期一次偿还本金
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中信银行股份有限公司、华泰证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	不适用
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

适用的交易机制	匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	15 投资 01
债券代码	112307.SZ
募集资金总额（亿元）	30
募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后全部用于偿还金融机构贷款
已使用金额（亿元）	30
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	16 投资 01
债券代码	112323.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金
已使用金额（亿元）	20

未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	19 信投 01
债券代码	114477.SZ
募集资金总额（亿元）	30
募集资金计划用途	该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还 16 信投 01 债券资金
已使用金额（亿元）	30
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	19 信投 03
------	----------

债券代码	114539.SZ
募集资金总额（亿元）	23.75
募集资金计划用途	该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于 16 信投 02 的本金回售
已使用金额（亿元）	23.75
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	19 投资 01
债券代码	112951.SZ
募集资金总额（亿元）	4
募集资金计划用途	该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于 16 信投 02 的本金回售
已使用金额（亿元）	4
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

债券简称	19 投资 02
债券代码	112952.SZ
募集资金总额（亿元）	6
募集资金计划用途	该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于 16 信投 02 的本金回售
已使用金额（亿元）	6
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

六、中介机构情况

(一) 中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	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
签字会计师姓名	师宇轩、王琦

2. 受托管理人

适用 不适用

债券简称	15 投资 01、16 投资 01	19 信投 01、19 信投 03、19 投资 01、19 投资 02
债券代码	112307.SZ、112323.SZ	114477.SZ、114539.SZ、112951.SZ、112952.SZ
受托管理人名称	国海证券股份有限公司	中信证券股份有限公司
受托管理人办公地址	北京市海淀区西直门外大街168号腾达大厦15层	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
受托管理人联系人	赵盈盈	沈婧、杨倩
受托管理人联系方式	010-88576890	010-60838479

3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	15 投资 01、16 投资 01	19 信投 01、19 信投 03、19 投资 01、19 投资 02、20 信达投资 MTN001、22 信达投资 MTN001、23 信达投资 MTN001A、23 信达投资 MTN001B
债券代码	112307.SZ、112323.SZ	114477.SZ、114539.SZ、112951.SZ、112952.SZ、102000910.IB、102280416.IB
评级机构名称	大公国际资信评估有限公司	联合资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	北京市海淀区西三环北路89号3层-01	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师师宇轩、王琦签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、主要资产项目情况

单位：万元 币种：人民币

资产类报表项目	金额	报告期末占总资产比例 (%)	同比变动比例 (%)	变动原因
货币资金	1,646,830.53	10.44%	-10.48%	变动比例未超过 30%
存货	3,951,881.38	25.04%	-11.81%	变动比例未超过 30%
一年内到期的非流动资产	2,402,225.14	15.22%	176.51%	变动原因为 2023 年即将到期的债权投资增加
债权投资	2,898,165.36	18.37%	-15.64%	变动比例未超过 30%
其他非流动金融资产	1,631,758.79	10.34%	11.58%	变动比例未超过 30%

五、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

六、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 1,638,116.03 万元，占报告期末净资产比例为 42.46%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比 (%)
存货	937,073.08	24.29%
长期股权投资	555,664.3	14.4%
投资性房地产	102,794.92	2.66%
货币资金	28,847.22	0.75%
固定资产	3,025.48	0.08%
其他	10,711.03	0.28%

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

本公司之账面价值为人民币 937,073.08 万元存货受限，主要系用于取得抵押借款。

七、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

八、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 0 万元，占上年末公司净资产比例为 0%，未超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况

适用 不适用 不披露

项目名称	变动比例 (%)	原因
一年内到期的非流动负债	102.11%	变动原因为 2023 年即将到期的长期借款及债券增加

十、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 8,570,089.37 万元，同比变动-2.19%。

单位：万元 币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年以上
银行贷款	2,298,707.83	2,006,053.5	199,865
公司信用类债券	867,747.94	1,304,080.93	966,562.26
信托借款	221,848.93	566,800	100,000
融资租赁款	0	0	0
其他	21,364.11	17,058.85	0

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

十一、重要子公司或参股公司情况

单位：元 币种：币种

公司名称	信达地产股份有限公司	
发行人持股比例 (%)	54.45%	
主营业务运营情况	主要从事房地产、物业管理等业务，报告期内主营业务运营情况良好	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	16,506,818,073.47	20,830,273,318.44
主营业务利润	3,035,383,277.64	3,344,934,292.46
净资产	25,096,843,176.02	24,646,783,290.73
总资产	88,406,095,713.68	86,921,743,162.63

十二、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 744,992.71 万元，占报告期末净资产比例为 19.31%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 744,992.71 万元，占

报告期末净资产比例为 19.31%。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十三、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十四、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十五、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	是	已披露报告期	2021 年度报告
是否经审计	是	已审计报告期	2022 年度报告、2021 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	16,468,305,290.61	18,397,080,371.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,059,313,902.08	15,179,078,566.25
衍生金融资产		
应收票据		3,070,000
应收账款	2,377,199,950.36	1,251,716,337.45
应收款项融资		
预付款项	92,353,211.06	107,455,526.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	2,395,205,122.91	3,145,236,924.31
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	39,518,813,822.86	44,813,292,607.92
合同资产	187,814,748.2	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	24,022,251,434.61	8,687,546,770.79
其他流动资产	1,892,325,514.74	2,856,006,749.53
流动资产合计	97,013,582,997.43	94,440,483,853.93
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	28,981,653,625.72	34,353,912,776.64
其他债权投资		
长期应收款	18,725,512.85	27,492,873.65
长期股权投资	7,059,070,749.07	5,808,930,633.31
其他权益工具投资	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	16,317,587,889.64	14,624,070,247.38
投资性房地产	3,178,309,153.35	3,342,872,393.67
固定资产	933,015,282.54	831,248,242.37
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	38,582,540.66	39,699,208.42

无形资产	33,103,901.15	32,057,929.47
开发支出		
商誉	198,840,927.73	198,840,927.73
长期待摊费用	61,486,275.41	40,920,219.29
递延所得税资产	2,375,337,139.48	2,486,561,609.25
其他非流动资产	604,170,829	604,170,829
非流动资产合计	60,784,058,219.08	63,374,952,282.66
资产总计	157,797,641,216.51	157,815,436,136.59
流动负债：		
短期借款	3,665,423,744.96	10,925,807,542.74
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	518,612,259.41	727,556,821.73
衍生金融负债		
应付票据	26,704,507.28	24,202,551.75
应付账款	4,224,649,922.29	4,369,623,222.28
预收款项	166,585,129.09	154,733,372.64
合同负债	7,523,361,469.71	13,675,607,927.42
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,384,664,244.95	1,590,810,889.39
应交税费	2,728,084,575.69	3,406,028,814.08

其他应付款	11,798,715,687.45	6,753,596,785.04
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	30,966,955,510.92	15,321,522,139.82
其他流动负债	651,249,501.41	1,152,163,010.68
流动负债合计	63,655,006,553.16	58,101,653,077.57
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	28,217,506,020.86	34,049,184,636.91
应付债券	22,706,431,926.26	26,890,312,759.9
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	24,536,718.34	34,456,640.84
长期应付款	170,588,527	460,588,527
长期应付职工薪酬		
预计负债	47,104,768.34	48,340,645.04
递延收益	241,400,916.37	207,670,980
递延所得税负债	477,356,031.75	450,009,953.36
其他非流动负债	3,678,572,649.29	2,000,000
非流动负债合计	55,563,497,558.21	62,142,564,143.05
负债合计	119,218,504,111.37	120,244,217,220.62

所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000	2,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,555,332,056.67	4,612,964,965.36
减：库存股		
其他综合收益	-17,968.38	-132,397.17
专项储备		
盈余公积	1,048,890,580.95	1,048,890,580.95
一般风险准备		
未分配利润	17,667,784,215.14	17,172,408,421.56
归属于母公司所有者权益合计	25,271,988,884.38	24,834,131,570.7
少数股东权益	13,307,148,220.76	12,737,087,345.27
所有者权益合计	38,579,137,105.14	37,571,218,915.97
负债和所有者权益总计	157,797,641,216.51	157,815,436,136.59

法定代表人：白玉国 主管会计工作负责人：牟柏强 会计机构负责人：李慧

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,514,623,821.64	3,222,752,689.48
交易性金融资产	6,524,906,407.07	9,913,526,604.85
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款		30,087,233.96
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	14,298,981,827.71	14,871,318,541.87
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	6,601,242,437.56	2,171,132,879.62
其他流动资产	49,745,398.4	16,981.13
流动资产合计	29,989,499,892.38	30,208,834,930.91
非流动资产：		
债权投资	12,473,021,195.88	10,765,941,238.15
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,957,810,525.88	7,720,681,709.9
其他权益工具投资	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	4,090,855,005.91	4,548,303,058.16
投资性房地产	483,162,949.91	511,017,960.47
固定资产	53,779,747.7	54,571,468.7
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,784,158.32	898,511.53
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	637,897,238.6	569,900,634.22
其他非流动资产	604,170,829	604,170,829
非流动资产合计	28,286,656,043.68	25,759,659,802.61
资产总计	58,276,155,936.06	55,968,494,733.52
流动负债：		
短期借款	903,028,743.23	8,522,379,348.27
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	91,563,984.8	50,000,000
合同负债		
应付职工薪酬	301,537,137.21	350,061,138.25
应交税费	9,573,678.02	110,459,322.02
其他应付款	2,001,446,166.34	1,674,710,438.93
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	17,912,805,019.31	4,719,775,109.28
其他流动负债	29,241,082.91	7,650,205.25
流动负债合计	21,249,195,811.82	15,435,035,562
非流动负债：		
长期借款	14,269,804,021.32	16,736,353,906.07
应付债券	12,131,658,341.33	13,340,466,168.98
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	23,450,276.64	23,450,276.64
递延收益		
递延所得税负债	100,905,478.17	141,257,253.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	26,525,818,117.46	30,241,527,605.17
负债合计	47,775,013,929.28	45,676,563,167.17
所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000	2,000,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,181,755,636.29	1,181,755,636.29
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,048,890,580.95	1,048,890,580.95
未分配利润	6,270,495,789.54	6,061,285,349.11
所有者权益合计	10,501,142,006.78	10,291,931,566.35
负债和所有者权益总计	58,276,155,936.06	55,968,494,733.52

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	23,160,930,971.64	26,494,058,828.93
其中：营业收入	23,160,930,971.64	26,494,058,828.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,739,531,365.7	24,581,576,624.15
其中：营业成本	13,879,045,031.87	18,104,438,591.17
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	670,325,700.69	1,209,191,328.24

销售费用	383,351,742.19	427,308,647.29
管理费用	1,272,641,368.92	1,438,920,259.94
研发费用	5,040,751.91	4,958,184.41
财务费用	3,529,126,770.12	3,396,759,613.1
其中：利息费用	3,709,563,649.25	3,717,946,647.27
利息收入	196,474,777.01	343,995,211.65
加：其他收益	128,294,259.8	67,890,080.74
投资收益（损失以“-”号填列）	1,539,977,336.53	3,681,775,872.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	250,832,396.75	1,148,470,840.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,245,008,996.84	-1,166,489,827.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,208,374,429.05	-330,655,912.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-408,893,896.12	-1,265,564,529.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,265,433.19	16,706,269.37
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,228,659,313.45	2,916,144,157.62
加：营业外收入	214,526,334.63	601,819,749.5
减：营业外支出	8,551,135.27	25,179,335.7
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,434,634,512.81	3,492,784,571.42
减：所得税费用	1,168,088,183.36	1,160,353,278.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,266,546,329.45	2,332,431,292.9
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,266,546,329.45	2,332,431,292.9

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. 归属于母公司所有者的净利润	858,395,270.02	1,815,097,382.21
2. 少数股东损益	408,151,059.43	517,333,910.69
六、其他综合收益的税后净额	114,428.79	811,402.87
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	114,428.79	811,402.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	114,428.79	811,402.87
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	114,428.79	811,402.87
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,266,660,758.24	2,333,242,695.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	858,509,698.81	1,815,908,785.08
归属于少数股东的综合收益总额	408,151,059.43	517,333,910.69

八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：白玉国 主管会计工作负责人：牟柏强 会计机构负责人：李慧

（四）母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	1,433,892,619.37	1,241,848,745.03
减：营业成本	59,381,855.64	35,139,968.41
税金及附加	28,597,162.88	30,290,953.73
销售费用		
管理费用	202,904,078.9	266,832,109.36
研发费用		
财务费用	1,548,835,196.35	1,467,454,237.34
其中：利息费用	1,588,484,165.37	1,517,715,717.1
利息收入	47,584,344.86	42,288,160.39
加：其他收益	1,885,977.25	571,355.73
投资收益（损失以“-”号填列）	1,747,034,736.05	2,061,177,427.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,846,024.79	36,645,863.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-171,407,101.24	-82,757,154.33

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-485,305,847.13	-114,036,871.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-671,952,373.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	121,753.8	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	686,503,844.33	635,133,860.15
加：营业外收入		
减：营业外支出		3,103,251.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	686,503,844.33	632,030,608.94
减：所得税费用	114,273,927.46	108,979,726.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	572,229,916.87	523,050,882.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	572,229,916.87	523,050,882.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		

6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	572,229,916.87	523,050,882.69
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,556,668,815.87	25,404,730,070.01
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	110,930,000	50,153,281.17
收到其他与经营活动有关的现金	15,300,490,240.51	11,668,389,813.2
经营活动现金流入小计	26,968,089,056.38	37,123,273,164.38

购买商品、接受劳务支付的现金	11,573,629,351.45	9,384,905,049.77
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,236,467,735.93	1,349,905,164.16
支付的各项税费	3,283,491,182.6	4,118,386,055.07
支付其他与经营活动有关的现金	12,239,592,648.05	24,951,010,380.15
经营活动现金流出小计	28,333,180,918.03	39,804,206,649.15
经营活动产生的现金流量净额	-1,365,091,861.65	-2,680,933,484.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,666,212,216.46	17,420,510,287.93
取得投资收益收到的现金	1,386,712,434.78	3,004,731,486.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,762,229.51	23,410,743.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-332,586,600.21	-920,837,856.02
收到其他与投资活动有关的现金	3,977,914,662.16	378,827,178.87
投资活动现金流入小计	9,702,014,942.7	19,906,641,840.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,561,587.04	44,399,484.94
投资支付的现金	3,423,602,622.13	17,656,962,786.3
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	888,080,300.19	-422,286,258.57
支付其他与投资活动有关的现金	3,264,316,127.56	7,643,441,790.97

投资活动现金流出小计	7,636,560,636.92	24,922,517,803.64
投资活动产生的现金流量净额	2,065,454,305.78	-5,015,875,962.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	55,752,162.4	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	39,237,726,184.75	40,584,726,972.76
收到其他与筹资活动有关的现金	3,930,999,990	922,239,852
筹资活动现金流入小计	43,224,478,337.15	41,506,966,824.76
偿还债务支付的现金	38,371,276,924.93	38,008,096,428.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,153,864,039.82	4,527,274,410.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,803,532,067.57	740,696,836.59
筹资活动现金流出小计	44,328,673,032.32	43,276,067,676.4
筹资活动产生的现金流量净额	-1,104,194,695.17	-1,769,100,851.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,888,696.55	8,026,432.93
五、现金及现金等价物净增加额	-411,720,947.59	-9,457,883,866.35
加：期初现金及现金等价物余额	16,587,721,163.75	26,045,605,030.1
六、期末现金及现金等价物余额	16,176,000,216.16	16,587,721,163.75

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	10,256,153,250.98	9,313,223,919.35
经营活动现金流入小计	10,256,153,250.98	9,313,223,919.35
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	193,551,513.21	198,939,654.61
支付的各项税费	459,193,995.89	306,809,407.86
支付其他与经营活动有关的现金	12,193,737,359.62	8,263,599,618.96
经营活动现金流出小计	12,846,482,868.72	8,769,348,681.43
经营活动产生的现金流量净额	-2,590,329,617.74	543,875,237.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,212,581,015.93	3,350,374,860.63
取得投资收益收到的现金	932,715,085.46	1,859,575,761.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	206,057.85	200,648.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	108,708,726.67	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,254,210,885.91	5,210,151,270.3
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,524,368.17	2,977,589.08
投资支付的现金	2,458,293,428	7,052,135,063.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,463,817,796.17	7,055,112,652.66
投资活动产生的现金流量净额	1,790,393,089.74	-1,844,961,382.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	17,513,933,333	19,284,379,524.69

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	17,513,933,333	19,284,379,524.69
偿还债务支付的现金	15,587,508,651.07	15,596,088,353.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,826,718,226.91	1,676,016,065.84
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	17,414,226,877.98	17,272,104,419.69
筹资活动产生的现金流量净额	99,706,455.02	2,012,275,105
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,898,794.86	8,029,585.56
五、现金及现金等价物净增加额	-708,128,867.84	719,218,546.12
加：期初现金及现金等价物余额	3,222,752,689.48	2,503,534,143.36
六、期末现金及现金等价物余额	2,514,623,821.64	3,222,752,689.48

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	本公司办公场所
具体地址	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 18 层
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《信达投资有限公司公司债券年度报告(2022年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

信达投资有限公司

已审财务报表

2022 年度

信达投资有限公司

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 6
合并利润表	7
合并所有者权益变动表	8 - 9
合并现金流量表	10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司所有者权益变动表	14
公司现金流量表	15
财务报表附注	16 - 158



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

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

审计报告

安永华明（2023）审字第61229637_A01号
信达投资有限公司

信达投资有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了信达投资有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、所有者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，后附的信达投资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，公允反映了信达投资有限公司2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于信达投资有限公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

信达投资有限公司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投资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投资有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61229637_A01号
信达投资有限公司

四、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，就可能导致对信达投资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投资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) 就信达投资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。

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61229637_A01号
信达投资有限公司

（本页无正文）



师宇轩

中国注册会计师：师宇轩



王琦

中国注册会计师：王琦

中国 北京

2023年4月26日

信达投资有限公司
合并资产负债表
2022年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	六、1	16,468,305,290.61	18,397,080,371.17
交易性金融资产	六、2	10,059,313,902.08	15,179,078,566.25
应收票据	六、3	-	3,070,000.00
应收账款	六、4	2,377,199,950.36	1,251,716,337.45
预付款项	六、5	92,353,211.06	107,455,526.51
其他应收款	六、6	2,395,205,122.91	3,145,236,924.31
存货	六、7	39,518,813,822.86	44,813,292,607.92
合同资产		187,814,748.20	-
一年内到期的非流动资产	六、8	24,022,251,434.61	8,687,546,770.79
其他流动资产	六、9	1,892,325,514.74	2,856,006,749.53
流动资产合计		<u>97,013,582,997.43</u>	<u>94,440,483,853.93</u>
非流动资产			
债权投资	六、10	28,981,653,625.72	34,353,912,776.64
长期应收款	六、11	18,725,512.85	27,492,873.65
长期股权投资	六、12	7,059,070,749.07	5,808,930,633.31
其他权益工具投资	六、13	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	六、14	16,317,587,889.64	14,624,070,247.38
投资性房地产	六、15	3,178,309,153.35	3,342,872,393.67
固定资产	六、16	933,015,282.54	831,248,242.37
使用权资产	六、17	38,582,540.66	39,699,208.42
无形资产	六、18	33,103,901.15	32,057,929.47
商誉	六、19	198,840,927.73	198,840,927.73
长期待摊费用	六、20	61,486,275.41	40,920,219.29
递延所得税资产	六、21	2,375,337,139.48	2,486,561,609.25
其他非流动资产	六、22	604,170,829.00	604,170,829.00
非流动资产合计		<u>60,784,058,219.08</u>	<u>63,374,952,282.66</u>
资产总计		<u>157,797,641,216.51</u>	<u>157,815,436,136.59</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
合并资产负债表(续)
2022年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	六、24	3,665,423,744.96	10,925,807,542.74
交易性金融负债	六、25	518,612,259.41	727,556,821.73
应付票据		26,704,507.28	24,202,551.75
应付账款		4,224,649,922.29	4,369,623,222.28
预收款项		166,585,129.09	154,733,372.64
合同负债	六、26	7,523,361,469.71	13,675,607,927.42
应付职工薪酬	六、27	1,384,664,244.95	1,590,810,889.39
应交税费	六、28	2,728,084,575.69	3,406,028,814.08
其他应付款		11,798,715,687.45	6,753,596,785.04
一年内到期的非流动负债	六、29	30,966,955,510.92	15,321,522,139.82
其他流动负债	六、30	<u>651,249,501.41</u>	<u>1,152,163,010.68</u>
流动负债合计		<u>63,655,006,553.16</u>	<u>58,101,653,077.57</u>
非流动负债			
长期借款	六、31	28,217,506,020.86	34,049,184,636.91
应付债券	六、32	22,706,431,926.26	26,890,312,759.90
租赁负债	六、33	24,536,718.34	34,456,640.84
长期应付款	六、34	170,588,527.00	460,588,527.00
预计负债	六、35	47,104,768.34	48,340,645.04
递延收益	六、36	241,400,916.37	207,670,980.00
递延所得税负债	六、21	477,356,031.75	450,009,953.36
其他非流动负债	六、37	<u>3,678,572,649.29</u>	<u>2,000,000.00</u>
非流动负债合计		<u>55,563,497,558.21</u>	<u>62,142,564,143.05</u>
负债合计		<u>119,218,504,111.37</u>	<u>120,244,217,220.62</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
合并资产负债表(续)
2022年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



负债及所有者权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
所有者权益			
实收资本	六、38	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	六、39	4,555,332,056.67	4,612,964,965.36
其他综合收益	六、40	(17,968.38)	(132,397.17)
盈余公积	六、41	1,048,890,580.95	1,048,890,580.95
未分配利润	六、42	17,667,784,215.14	17,172,408,421.56
归属于母公司所有者权益合计		<u>25,271,988,884.38</u>	<u>24,834,131,570.70</u>
少数股东权益		<u>13,307,148,220.76</u>	<u>12,737,087,345.27</u>
所有者权益合计		<u>38,579,137,105.14</u>	<u>37,571,218,915.97</u>
负债和所有者权益总计		<u>157,797,641,216.51</u>	<u>157,815,436,136.59</u>

本财务报表由以下人士签署:

白玉国

企业负责人

李长

主管会计工作负责人

李长

会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
合并利润表
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注	2022年	2021年
一、营业收入	六、43	23,160,930,971.64	26,494,058,828.93
减: 营业成本	六、44	13,879,045,031.87	18,104,438,591.17
税金及附加		670,325,700.69	1,209,191,328.24
销售费用		383,351,742.19	427,308,647.29
管理费用		1,272,641,368.92	1,438,920,259.94
研发费用		5,040,751.91	4,958,184.41
财务费用	六、45	3,529,126,770.12	3,396,759,613.10
其中: 利息费用		3,709,563,649.25	3,717,946,647.27
利息收入		196,474,777.01	343,995,211.65
加: 其他收益	六、46	128,294,259.80	67,890,080.74
投资收益	六、47	1,539,977,336.53	3,681,775,872.94
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益		250,832,396.75	1,148,470,840.23
公允价值变动损失	六、48	(1,245,008,996.84)	(1,166,489,827.34)
信用减值损失	六、49	(1,208,374,429.05)	(330,655,912.92)
资产减值损失	六、50	(408,893,896.12)	(1,265,564,529.95)
资产处置收益	六、51	1,265,433.19	16,706,269.37
二、营业利润		2,228,659,313.45	2,916,144,157.62
加: 营业外收入	六、52	214,526,334.63	601,819,749.50
减: 营业外支出	六、53	8,551,135.27	25,179,335.70
三、利润总额		2,434,634,512.81	3,492,784,571.42
减: 所得税费用	六、54	1,168,088,183.36	1,160,353,278.52
四、净利润		<u>1,266,546,329.45</u>	<u>2,332,431,292.90</u>
其中: 持续经营净利润		<u>1,266,546,329.45</u>	<u>2,332,431,292.90</u>
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		858,395,270.02	1,815,097,382.21
少数股东损益		<u>408,151,059.43</u>	<u>517,333,910.69</u>
五、其他综合收益税后净额	六、40	114,428.79	811,402.87
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额		114,428.79	811,402.87
将重分类进损益的其他综合收益:			
-权益法下可转损益的其他综合收益		114,428.79	811,402.87
六、综合收益总额		<u>1,266,660,758.24</u>	<u>2,333,242,695.77</u>
其中: 归属于母公司所有者的综合收益总额		858,509,698.81	1,815,908,785.08
归属于少数股东的综合收益总额		<u>408,151,059.43</u>	<u>517,333,910.69</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
合并所有者权益变动表
2022年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

2022年度	归属于母公司所有者的权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计			
一、2021年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>4,612,964,965.36</u>	<u>(132,397.17)</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>17,172,408,421.56</u>	<u>24,834,131,570.70</u>	<u>12,737,087,345.27</u>	<u>37,571,218,915.97</u>	
二、本年增减变动金额	-	(57,632,908.69)	114,428.79	-	495,375,793.58	437,857,313.68	570,060,875.49	1,007,918,189.17	
(一)综合收益总额	-	-	114,428.79	-	858,395,270.02	858,509,698.81	408,151,059.43	1,266,660,758.24	
(二)所有者投入和减少资本	-	(58,349,034.38)	-	-	-	(58,349,034.38)	421,409,864.78	363,060,830.40	
1、少数股东投入与减少	-	-	-	-	-	-	37,500,000.00	37,500,000.00	
2、收购子公司	-	-	-	-	-	-	147,557,453.90	147,557,453.90	
3、处置子公司	-	-	-	-	-	-	(5,263,236.78)	(5,263,236.78)	
4、其他(注)	-	(58,349,034.38)	-	-	-	(58,349,034.38)	241,615,647.66	183,266,613.28	
(三)利润分配	-	-	-	-	(363,019,476.44)	(363,019,476.44)	(259,500,048.72)	(622,519,525.16)	
1、对所有者的分配	-	-	-	-	(363,019,476.44)	(363,019,476.44)	(259,500,048.72)	(622,519,525.16)	
(四)其他	-	716,125.69	-	-	-	716,125.69	-	716,125.69	
三、2022年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>4,555,332,056.67</u>	<u>(17,968.38)</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>17,667,784,215.14</u>	<u>25,271,988,884.38</u>	<u>13,307,148,220.76</u>	<u>38,579,137,105.14</u>	

注：本年度资本公积-其他的变动主要由于本集团处置子公司信达地产股份有限公司的部分股权所致。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
合并所有者权益变动表(续)
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2021年度	归属于母公司所有者的权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、2020年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>4,595,913,104.62</u>	<u>(943,800.04)</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>15,690,310,389.60</u>	<u>23,334,170,275.13</u>	<u>12,724,614,422.39</u>	<u>36,058,784,697.52</u>
二、本年增减变动金额	-	17,051,860.74	811,402.87	-	1,482,098,031.96	1,499,961,295.57	12,472,922.88	1,512,434,218.45
(一)综合收益总额	-	-	811,402.87	-	1,815,097,382.21	1,815,908,785.08	517,333,910.69	2,333,242,695.77
(二)所有者投入和减少资本	-	17,051,860.74	-	-	-	17,051,860.74	(282,927,028.56)	(265,875,167.82)
1、收购子公司额外权益	-	17,051,860.74	-	-	-	17,051,860.74	(17,051,860.74)	-
2、处置子公司权益	-	-	-	-	-	-	(218,724,932.17)	(218,724,932.17)
3、减少资本	-	-	-	-	-	-	(47,150,235.65)	(47,150,235.65)
(三)利润分配	-	-	-	(332,999,350.25)	(332,999,350.25)	(332,999,350.25)	(221,933,959.25)	(554,933,309.50)
1、对所有者的分配	-	-	-	(332,999,350.25)	(332,999,350.25)	(332,999,350.25)	(221,933,959.25)	(554,933,309.50)
三、2021年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>4,612,964,965.36</u>	<u>(132,397.17)</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>17,172,408,421.56</u>	<u>24,834,131,570.70</u>	<u>12,737,087,345.27</u>	<u>37,571,218,915.97</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



信达投资有限公司
合并现金流量表
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,556,668,815.87	25,404,730,070.01
收到的税费返还		110,930,000.00	50,153,281.17
收到其他与经营活动有关的现金		<u>15,300,490,240.51</u>	<u>11,668,389,813.20</u>
经营活动现金流入小计		<u>26,968,089,056.38</u>	<u>37,123,273,164.38</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		11,573,629,351.45	9,384,905,049.77
支付给职工以及为职工支付的现金		1,236,467,735.93	1,349,905,164.16
支付的各项税费		3,283,491,182.60	4,118,386,055.07
支付其他与经营活动有关的现金		<u>12,239,592,648.05</u>	<u>24,951,010,380.15</u>
经营活动现金流出小计		<u>28,333,180,918.03</u>	<u>39,804,206,649.15</u>
经营活动使用的现金流量净额	六、55	(1,365,091,861.65)	(2,680,933,484.77)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		4,666,212,216.46	17,420,510,287.93
取得投资收益收到的现金		1,386,712,434.78	3,004,731,486.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		3,762,229.51	23,410,743.33
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		(332,586,600.21)	(920,837,856.02)
收到的其他与投资活动有关的现金		<u>3,977,914,662.16</u>	<u>378,827,178.87</u>
投资活动现金流入小计		<u>9,702,014,942.70</u>	<u>19,906,641,840.77</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,561,587.04	44,399,484.94
投资支付的现金		3,423,602,622.13	17,656,962,786.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		888,080,300.19	(422,286,258.57)
支付的其他与投资活动有关的现金		<u>3,264,316,127.56</u>	<u>7,643,441,790.97</u>
投资活动现金流出小计		<u>7,636,560,636.92</u>	<u>24,922,517,803.64</u>
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>2,065,454,305.78</u>	<u>(5,015,875,962.87)</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		55,752,162.40	-
取得借款收到的现金		30,637,166,184.75	35,587,959,272.76
发行债券收到的现金		<u>8,600,560,000.00</u>	<u>4,996,767,700.00</u>
收到的其他与筹资活动有关的现金		<u>3,930,999,990.00</u>	<u>922,239,852.00</u>
筹资活动现金流入小计		<u>43,224,478,337.15</u>	<u>41,506,966,824.76</u>
偿还债务支付的现金		38,371,276,924.93	38,008,096,428.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,153,864,039.82	4,527,274,410.93
支付的其他与筹资活动有关的现金		<u>1,803,532,067.57</u>	<u>740,696,836.59</u>
筹资活动现金流出小计		<u>44,328,673,032.32</u>	<u>43,276,067,676.40</u>
筹资活动使用的现金流量净额		(1,104,194,695.17)	(1,769,100,851.64)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(7,888,696.55)	8,026,432.93
五、现金及现金等价物净减少额		(411,720,947.59)	(9,457,883,866.35)
加：年初现金及现金等价物余额	六、56	<u>16,587,721,163.75</u>	<u>26,045,605,030.10</u>
六、年末现金及现金等价物余额	六、56	<u>16,176,000,216.16</u>	<u>16,587,721,163.75</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



 信达投资有限公司

 公司资产负债表

 2022年12月31日

 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十一	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	2,514,623,821.64	3,222,752,689.48
交易性金融资产	2	6,524,906,407.07	9,913,526,604.85
应收账款	3	-	30,087,233.96
其他应收款	4	14,298,981,827.71	14,871,318,541.87
一年内到期的非流动资产	5	6,601,242,437.56	2,171,132,879.62
其他流动资产	6	<u>49,745,398.40</u>	<u>16,981.13</u>
流动资产合计		<u>29,989,499,892.38</u>	<u>30,208,834,930.91</u>
非流动资产			
债权投资	7	12,473,021,195.88	10,765,941,238.15
长期股权投资	8	8,957,810,525.88	7,720,681,709.90
其他权益工具投资	9	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	10	4,090,855,005.91	4,548,303,058.16
投资性房地产	11	483,162,949.91	511,017,960.47
固定资产	12	53,779,747.70	54,571,468.70
无形资产	13	1,784,158.32	898,511.53
递延所得税资产	14	637,897,238.60	569,900,634.22
其他非流动资产	15	<u>604,170,829.00</u>	<u>604,170,829.00</u>
非流动资产合计		<u>28,286,656,043.68</u>	<u>25,759,659,802.61</u>
资产总计		<u>58,276,155,936.06</u>	<u>55,968,494,733.52</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
 公司资产负债表(续)
 2022年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债及所有者权益	附注十一	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
短期借款	16	903,028,743.23	8,522,379,348.27
预收账款		91,563,984.80	50,000,000.00
应付职工薪酬	17	301,537,137.21	350,061,138.25
应交税费	18	9,573,678.02	110,459,322.02
其他应付款	19	2,001,446,166.34	1,674,710,438.93
一年内到期的非流动负债	20	17,912,805,019.31	4,719,775,109.28
其他流动负债	21	29,241,082.91	7,650,205.25
流动负债合计		<u>21,249,195,811.82</u>	<u>15,435,035,562.00</u>
非流动负债			
长期借款	22	14,269,804,021.32	16,736,353,906.07
应付债券	23	12,131,658,341.33	13,340,466,168.98
预计负债	24	23,450,276.64	23,450,276.64
递延所得税负债	14	100,905,478.17	141,257,253.48
非流动负债合计		<u>26,525,818,117.46</u>	<u>30,241,527,605.17</u>
负债合计		<u>47,775,013,929.28</u>	<u>45,676,563,167.17</u>
所有者权益			
实收资本	25	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
资本公积	26	1,181,755,636.29	1,181,755,636.29
盈余公积	27	1,048,890,580.95	1,048,890,580.95
未分配利润	28	6,270,495,789.54	6,061,285,349.11
所有者权益合计		<u>10,501,142,006.78</u>	<u>10,291,931,566.35</u>
负债及所有者权益总计		<u>58,276,155,936.06</u>	<u>55,968,494,733.52</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
 公司利润表
 2022年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注十一	2022年	2021年
一、营业收入	29	1,433,892,619.37	1,241,848,745.03
减: 营业成本	30	59,381,855.64	35,139,968.41
税金及附加		28,597,162.88	30,290,953.73
管理费用		202,904,078.90	266,832,109.36
财务费用	31	1,548,835,196.35	1,467,454,237.34
其中: 利息费用		1,588,484,165.37	1,517,715,717.10
利息收入		47,584,344.86	42,288,160.39
加: 其他收益	32	1,885,977.25	571,355.73
投资收益	33	1,747,034,736.05	2,061,177,427.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		7,846,024.79	36,645,863.96
公允价值变动损失	34	(171,407,101.24)	(82,757,154.33)
信用减值损失	35	(485,305,847.13)	(114,036,871.75)
资产减值损失	36	-	(671,952,373.13)
资产处置收益	37	121,753.80	-
二、营业利润		686,503,844.33	635,133,860.15
加: 营业外收入		-	-
减: 营业外支出	38	-	3,103,251.21
三、利润总额		686,503,844.33	632,030,608.94
减: 所得税费用	39	114,273,927.46	108,979,726.25
四、净利润		<u>572,229,916.87</u>	<u>523,050,882.69</u>
其中: 持续经营净利润		<u>572,229,916.87</u>	<u>523,050,882.69</u>
五、综合收益总额		<u>572,229,916.87</u>	<u>523,050,882.69</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

信达投资有限公司
公司所有者权益变动表
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2022年度	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计
一、2021年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>6,061,285,349.11</u>	<u>10,291,931,566.35</u>
二、2022年1月1日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>6,061,285,349.11</u>	<u>10,291,931,566.35</u>
三、本年增减变动金额						
(一)综合收益总额	-	-	-	-	<u>572,229,916.87</u>	<u>572,229,916.87</u>
(二)利润分配						
1.对所有者的分配	-	-	-	-	<u>(363,019,476.44)</u>	<u>(363,019,476.44)</u>
四、2022年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>6,270,495,789.54</u>	<u>10,501,142,006.78</u>
2021年度	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计
一、2020年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>5,875,555,348.08</u>	<u>10,106,201,565.32</u>
其他(注)	-	-	-	-	<u>(4,321,531.41)</u>	<u>(4,321,531.41)</u>
二、2021年1月1日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>5,871,233,816.67</u>	<u>10,101,880,033.91</u>
三、本年增减变动金额						
(一)综合收益总额	-	-	-	-	<u>523,050,882.69</u>	<u>523,050,882.69</u>
(二)利润分配						
1.对所有者的分配	-	-	-	-	<u>(332,999,350.25)</u>	<u>(332,999,350.25)</u>
四、2021年12月31日余额	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>6,061,285,349.11</u>	<u>10,291,931,566.35</u>

注：2021年度，本公司对原子公司大连信达中连投资有限公司减资，涉及成本法转换为权益法，追述调整期初未分配利润。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



 信达投资有限公司
 公司现金流量表
 2022年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注十一	2022年	2021年
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		10,256,153,250.98	9,313,223,919.35
经营活动现金流入小计		10,256,153,250.98	9,313,223,919.35
支付给职工以及为职工支付的现金		193,551,513.21	198,939,654.61
支付的各项税费		459,193,995.89	306,809,407.86
支付其他与经营活动有关的现金		12,193,737,359.62	8,263,599,618.96
经营活动现金流出小计		12,846,482,868.72	8,769,348,681.43
经营活动(使用)/产生的现金流量净	40	(2,590,329,617.74)	543,875,237.92
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		3,212,581,015.93	3,350,374,860.63
取得投资收益收到的现金		932,715,085.46	1,859,575,761.01
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产而收回的现金		206,057.85	200,648.66
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		108,708,726.67	-
投资活动现金流入小计		4,254,210,885.91	5,210,151,270.30
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金		5,524,368.17	2,977,589.08
投资支付的现金		2,458,293,428.00	7,052,135,063.58
投资活动现金流出小计		2,463,817,796.17	7,055,112,652.66
投资活动产生/(使用)的现金流量净		1,790,393,089.74	(1,844,961,382.36)
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		12,788,933,333.00	14,287,611,824.69
发行债券收到的现金		4,725,000,000.00	4,996,767,700.00
筹资活动现金流入小计		17,513,933,333.00	19,284,379,524.69
偿还债务支付的现金		15,587,508,651.07	15,596,088,353.85
分配股利、利润或偿付利息支付的		1,826,718,226.91	1,676,016,065.84
筹资活动现金流出小计		17,414,226,877.98	17,272,104,419.69
筹资活动产生的现金流量净额		99,706,455.02	2,012,275,105.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影			
		(7,898,794.86)	8,029,585.56
五、现金及现金等价物净(减少)/增加 额			
加: 年初现金及现金等价物余额	41	3,222,752,689.48	2,503,534,143.36
六、年末现金及现金等价物余额			
	41	2,514,623,821.64	3,222,752,689.48

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、基本情况

信达投资有限公司(以下简称“本公司”)是一家于2000年8月1日在北京注册成立的有限责任公司, 本公司的母公司为中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“信达资产”)。营业期限为2000年8月1日至2050年7月31日, 本公司注册地址为北京市西城区闹市口大街9号院1号楼, 本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要经营范围包括: 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。

二、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

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2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

三、重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本集团会计年度为公历年度, 即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

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

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

3.1 同一控制下的企业合并

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, 调整资本公积中的资本溢价, 不足冲减的则调整留存收益。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

3. 企业合并(续)

3.2 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。

4. 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下, 少数股东权益发生变化作为权益性交易。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 合营安排分类及共同经营

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

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

6. 现金及现金等价物

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

7. 商誉

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报, 并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

对商誉进行减值测试时, 结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即, 自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合, 如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

可收回金额为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中的较高者。

商誉减值损失在发生时计入当期损益, 且在以后会计期间不予转回。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

8. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

金融资产分类和计量

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类:

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的, 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产: 本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标; 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。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外, 其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出, 计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益, 公允价值的后续变动计入其他综合收益, 不需计提减值准备。当金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出, 计入留存收益。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为: 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 相关交易费用直接计入当期损益, 以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具), 按照公允价值进行后续计量, 所有公允价值变动均计入当期损益。对于此类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, 按照公允价值进行后续计量, 除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外, 其他公允价值变动计入当期损益。如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配, 本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债, 采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础, 对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

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

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

金融工具减值(续)

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注七、2.2。

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

金融工具抵销

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

金融资产转移

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

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

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

9. 存货

本集团的存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

存货发出时, 在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的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。

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。

存货盘存制度为永续盘存制。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

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

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

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

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

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

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

11. 投资性房地产

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

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

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

12. 固定资产

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

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

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

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20 年-50 年	3%-10%	1.80-4.85%
机器设备	8 年-10 年	2%-10%	9.00-12.25%
电子设备、器具及家具	5 年-10 年	2%-10%	9.00-19.60%
运输设备	5 年-10 年	2%-10%	9.00-19.60%

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

13. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

14. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的, 才能开始资本化:

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

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

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 按照下列方法确定:

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

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

15. 无形资产

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

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

各项无形资产的使用寿命如下:

<u>类别</u>	<u>使用寿命</u>
土地使用权	40年/50年
计算机软件	2年

本集团取得的土地使用权, 通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物, 相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配, 难以合理分配的, 全部作为固定资产处理。

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

对使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销, 在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的, 则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

17. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值, 按以下方法确定:

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

18. 职工薪酬

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

短期薪酬

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

离职后福利(设定提存计划)

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

辞退福利

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

19. 预计负债

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

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

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

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量, 在初始确认后, 按照预计负债确认的金额, 和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额, 以两者之中的较高者进行后续计量。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

20. 与客户之间的合同产生的收入

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

商品销售收入

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

提供劳务收入

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含劳务服务等履约义务, 由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益, 本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法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。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

21. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

合同资产

本集团将拥有的、无条件(即, 仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示, 将已向客户转让商品而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、8。

合同负债

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

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

22. 与合同成本有关的资产

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

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

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

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

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

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

23. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时, 予以确认。政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。与收益相关的政府补助, 用于补偿以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间计入当期损益; 用于补偿已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益(但按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益), 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。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

24. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债, 除非:

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

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

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

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

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

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

25. 租赁

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

作为承租人

本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产

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

租赁负债

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

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

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

短期租赁和低价值资产租赁

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

25. 租赁(续)

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。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为经营租赁出租人

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

26. 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、重要会计政策和会计估计(续)

27. 重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

结构化主体合并

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

业务模式

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

合同现金流量特征

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

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间, 有续租选择权, 且合理确定将行使该选择权的, 租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团部分租赁合同拥有续租选择权。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时, 综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况, 包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。本集团认为, 由于终止租赁相关成本重大、租赁资产对本集团的运营重要, 本集团能够合理确定将行使续租选择权, 因此, 租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

27. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性

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

坏账准备

本集团根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。坏账准备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应收款项账面价值及损益。

金融工具的公允价值

金融工具采用公允价值进行后续计量时, 由于部分金融工具属于不存在活跃交易市场的金融工具, 需要根据主观判断和市场假设建立估值模型确定其公允价值, 这些估值方法包括现金流折现模型分析、期权定价模型等。本集团需对诸如自身和交易对手的信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计。这些相关因素假设的变化会对金融工具的公允价值产生影响。

金融工具减值准备

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

非上市股权投资的公允价值

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

存货跌价准备

本集团根据存货的可变现净值估计为判断基础确认跌价准备。当存在迹象表明可变现净值低于成本时需要确认存货跌价准备。可变现净值的确认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存货账面价值及损益。

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

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。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

三、 重要会计政策和会计估计(续)

27. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础, 并可能因技术革新及行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计, 本集团将提高折旧率, 从而影响估计变更期间的损益。

除商誉以外的非金融资产减值准备

本集团根据固定资产、投资性房地产等该类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及损益。

商誉减值

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

四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下:

1. 增值税

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, 出租房地产老项目, 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%或 1%计缴增值税。

2. 所得税

本集团按应纳税所得额缴纳所得税, 所得税税率为 25%、15%(上年度: 25%、15%)。

3. 其他税项

本集团分别按实际缴纳流转税额的 1%、5%、7%缴纳城市维护建设税。

本集团按实际缴纳流转税额的 3%缴纳教育费附加。

本集团分别按实际缴纳流转税额的 1%、2%缴纳地方教育费附加。

本集团从事房地产开发业务的子公司按土地增值额的超额累进税率缴纳土地增值税。

4. 税收优惠

根据《财政部、国家税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》(财税〔2020〕31号), 本集团之子公司三亚天域实业有限公司符合注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业, 自 2020 年 1 月 1 日起执行至 2024 年 12 月 31 日, 减按 15%的税率征收企业所得税。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本 人民币万元	本集团合计持股比例		表决权比例	
					2022年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
					%	%	%	%
<u>上年末及本年末本集团持有之子公司</u>								
信达地产股份有限公司(注 1)	北京市	北京市	房地产开发/投资	285,187.86	54.45	55.45	54.45	55.45
河北信达金建投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	酒店/投资/资产管理	7,600.00	100.00	100.00	100.00	100.00
三亚天域实业有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	酒店/投资/资产管理	6,000.00	51.00	51.00	51.00	51.00
海南建信投资管理股份有限公司	海南省海口市	海南省海口市	投资/资产管理	41,250.00	100.00	100.00	100.00	100.00
深圳市建信投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资/资产管理	40,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00
上海同达创业投资股份有限公司(注 2)	上海市	上海市	投资/实业投资/资产管理	13,914.36	40.68	40.68	40.68	40.68
信达建润地产有限公司(注 3)	北京市	北京市	投资/资产管理	20,000.00	30.00	30.00	30.00	30.00
河南省金博大投资有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	投资/资产管理/房屋租赁	40,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00
信达资本管理有限公司	天津市	天津市	私募股权管理/投资	20,000.00	60.00	60.00	60.00	60.00
武汉东方建国大酒店有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	酒店管理	28,200.00	90.25	90.25	90.25	90.25
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	酒店管理/房屋租赁	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

五、 合并财务报表的合并范围(续)

1. 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本	本集团合计持股比例		表决权比例	
					2022年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日
				人民币万元	%	%	%	%
海南首泰金信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	海南省海口市	海南省海口市	投资/资产管理	22,744.44	98.37	98.37	98.37	98.37
宁波祥云双信投资合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市	浙江省宁波市	投资/资产管理	22,863.17	100.00	100.00	100.00	100.00
宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市	浙江省宁波市	投资/资产管理	258,525.00	99.93	99.93	99.93	99.93
上海煜信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	投资/资产管理	89,066.51	99.93	99.93	99.93	99.93
厚友叁号私募股权投资基金(珠海)合伙企业(有限合伙)	广东省珠海市	广东省珠海市	投资/资产管理	8,055.92	98.76	-	98.76	-
芜湖信石信烁股权投资合伙企业(有限合伙)	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	投资/资产管理	20,205.00	99.98	-	99.98	-

注 1: 于 2019 年 4 月, 本公司取得信达资产持有的信达地产 27.93% 股权, 本公司持有信达地产股权比例增加至 55.45%; 于 2022 年 7 月和 11 月, 本公司共处置信达地产 1% 股权, 本公司持有信达地产股权比例减持至 54.45%, 本公司能够对信达地产的财务和经营决策实施实质控制, 因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

注 2: 本公司直接持有上海同达创业投资股份有限公司(以下简称“上海同达”)股权比例为 40.68%, 本公司能够对上海同达的财务和经营决策实施实质控制, 因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

注 3: 本公司直接持有信达建润地产有限公司股权比例为 30.00%, 本公司能够对信达建润地产有限公司的财务和经营决策实施实质控制, 因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

五、 合并财务报表的合并范围(续)

2. 重要的非全资子公司的相关信息

子公司名称	少数股东的 持股比例%	少数股东损益		向少数股东支付的股利		少数股东权益	
		2022年	2021年	2022年	2021年	2022年12月31日	2021年12月31日
信达地产	45.55	303,337,974.50	395,372,076.76	106,457,898.98	82,780,000.00	11,942,815,503.31	11,412,800,003.55
上海同达	59.32	<u>4,719,527.36</u>	<u>3,426,455.95</u>	-	-	<u>213,279,660.63</u>	<u>203,533,262.43</u>

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵消前的金额:

信达地产

	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产	67,270,572,327.25	67,001,059,118.43
非流动资产	<u>21,135,523,386.43</u>	<u>19,920,684,044.20</u>
资产合计	<u>88,406,095,713.68</u>	<u>86,921,743,162.63</u>
流动负债	37,081,089,509.73	36,579,960,188.73
非流动负债	<u>26,228,163,027.93</u>	<u>25,694,999,683.17</u>
负债合计	<u>63,309,252,537.66</u>	<u>62,274,959,871.90</u>
	2022年	2021年
营业收入	18,248,095,457.18	22,105,282,753.10
净利润	575,039,947.76	844,858,272.66
综合收益总额	575,039,947.76	844,858,272.66
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,840,131,585.83</u>	<u>2,711,787,986.70</u>

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

五、 合并财务报表的合并范围(续)

2. 重要的非全资子公司的相关信息(续)

上海同达

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
流动资产	321,268,528.18	492,657,864.40
非流动资产	<u>30,176,572.66</u>	<u>37,029,137.15</u>
资产合计	<u>351,445,100.84</u>	<u>529,687,001.55</u>
流动负债	18,083,780.00	196,929,585.15
非流动负债	-	-
负债合计	<u>18,083,780.00</u>	<u>196,929,585.15</u>
	<u>2022年</u>	<u>2021年</u>
营业收入	18,688,379.06	97,252,902.02
净利润	603,904.44	5,797,341.21
综合收益总额	603,904.44	5,797,341.21
经营活动产生的现金流量净额	<u>(172,980,014.54)</u>	<u>70,835,171.73</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注

1. 货币资金

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
现金	445,471.88	926,989.77
银行存款(注 1)	16,168,761,225.69	18,115,239,866.07
其他货币资金(注 2)	<u>299,098,593.04</u>	<u>280,913,515.33</u>
合计	<u>16,468,305,290.61</u>	<u>18,397,080,371.17</u>

注 1: 2022 年 12 月 31 日银行存款中包括 3,832,906.74 元的定期存款。(2021 年 12 月 31 日银行存款中包括 3,759,594.64 元的定期存款。)

注 2: 其他货币资金主要为存出投资款、向金融机构借款存入的保证金以及本集团之子公司信达地产提供按揭担保的保证金。

注 3: 截至 2022 年 12 月 31 日，所有权受限制的货币资金为人民币 288,472,167.71 元(2021 年 12 月 31 日: 人民币 1,805,599,612.78 元)，详见附注六、23。

2. 交易性金融资产

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
基金	7,508,420,640.47	10,221,743,005.64
理财产品	729,483,106.61	1,564,139,432.80
嵌入衍生工具的债权	722,830,568.95	723,206,636.59
股票	387,297,383.37	477,968,735.48
其他债务工具	320,000,000.00	652,971,200.00
股权	148,614,350.22	174,771,618.11
可转换债券	99,958,464.00	-
信托计划	79,142,517.22	1,147,794,895.32
资管计划	37,186,032.17	138,250,485.59
其他	<u>26,380,839.07</u>	<u>78,232,556.72</u>
合计	<u>10,059,313,902.08</u>	<u>15,179,078,566.25</u>

3. 应收票据

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
银行承兑汇票	-	1,800,000.00
商业承兑汇票	<u>-</u>	<u>1,270,000.00</u>
合计	<u>-</u>	<u>3,070,000.00</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

4. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
1年以内	1,377,296,339.24	305,907,303.68
1年至2年	167,445,349.36	844,450,644.57
2年至3年	784,417,524.02	60,964,413.61
3年以上	<u>179,373,986.01</u>	<u>168,545,620.87</u>
减：应收账款坏账准备	<u>131,333,248.27</u>	<u>128,151,645.28</u>
合计	<u>2,377,199,950.36</u>	<u>1,251,716,337.45</u>

应收账款坏账准备变动如下：

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
年初数	128,151,645.28	128,910,900.56
本年计提额	4,002,765.50	3,356,573.15
本年转回数	(844,507.11)	(4,110,115.17)
其他	<u>23,344.60</u>	<u>(5,713.26)</u>
年末数	<u>131,333,248.27</u>	<u>128,151,645.28</u>

5. 预付款项

账龄	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
1年以内	73,085,520.07	51,493,612.88
1-2年	7,474,967.23	39,034,644.18
2-3年	2,126,710.54	3,049,241.42
3年以上	<u>9,666,013.22</u>	<u>13,878,028.03</u>
合计	<u>92,353,211.06</u>	<u>107,455,526.51</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

6. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
1年以内	1,548,877,249.27	2,510,267,368.90
1年至2年	412,544,814.01	349,920,497.97
2年至3年	238,414,414.74	70,246,697.75
3年以上	<u>406,522,353.77</u>	<u>450,765,016.43</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>211,153,708.88</u>	<u>235,962,656.74</u>
合计	<u>2,395,205,122.91</u>	<u>3,145,236,924.31</u>

7. 存货

<u>类别</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
房地产开发成本	29,583,930,550.39	29,518,027,137.15
房地产开发产品	11,842,207,715.15	18,157,682,434.75
其他(注 1)	<u>12,114,855.75</u>	<u>12,357,576.05</u>
小计	<u>41,438,253,121.29</u>	<u>47,688,067,147.95</u>
减：存货跌价准备	<u>1,919,439,298.43</u>	<u>2,874,774,540.03</u>
合计	<u>39,518,813,822.86</u>	<u>44,813,292,607.92</u>

注 1： 年末及年初余额中包括原材料、库存商品、发出商品以及低值易耗品。

注 2： 截至 2022 年 12 月 31 日，存货余额中利息资本化金额为人民币 7,909,732,638.86 元，(2021 年 12 月 31 日：人民币 10,597,701,700.85 元)，本年度资本化的借款费用为人民币 959,713,210.71 元(2021 年度：人民币 1,477,350,682.67 元)。

注 3： 截至 2022 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 9,370,730,815.29 元的存货用于取得长期抵押借款(2021 年 12 月 31 日：人民币 12,875,515,439.55 元)，账面价值为人民币 107,110,306.00 元的存货因诉前财产保全措施被法院查封。详见附注六、23。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

7. 存货(续)

存货跌价准备的变动如下：

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
年初数	2,874,774,540.03	1,939,904,322.36
本年计提额	470,079,887.95	1,307,493,967.57
本年转回	(81,185,991.83)	(45,618,907.46)
本年转销数	(504,497,661.32)	(188,455,691.90)
因处置子公司减少(注)	(839,731,476.40)	(138,549,150.54)
年末数	<u>1,919,439,298.43</u>	<u>2,874,774,540.03</u>

注：2022年因宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）股权转让，顾村项目存货减值准备减少人民币839,731,476.00元。

8. 一年内到期的非流动资产

	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	17,800,625,257.09	(713,467,046.95)	17,087,158,210.14
信托计划	7,283,985,266.62	(363,509,846.15)	6,920,475,420.47
其他	11,251,111.11	-	11,251,111.11
长期应收款	<u>3,366,692.89</u>	<u>-</u>	<u>3,366,692.89</u>
合计	<u>25,099,228,327.71</u>	<u>(1,076,976,893.10)</u>	<u>24,022,251,434.61</u>
	2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	6,369,151,182.73	(167,075,900.00)	6,202,075,282.73
信托计划	2,529,852,325.75	(49,179,200.00)	2,480,673,125.75
长期应收款	<u>4,798,362.31</u>	<u>-</u>	<u>4,798,362.31</u>
合计	<u>8,903,801,870.79</u>	<u>(216,255,100.00)</u>	<u>8,687,546,770.79</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

9. 其他流动资产

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
预缴税金	901,237,468.51	818,047,689.15
增值税借方余额	846,091,507.00	883,048,406.20
贷款及垫款	98,960,986.44	1,134,893,803.36
合同取得成本	49,651,871.05	69,812,075.45
其他	<u>16,922,949.80</u>	<u>16,545,075.37</u>
减：减值准备	<u>20,539,268.06</u>	<u>66,340,300.00</u>
合计	<u>1,892,325,514.74</u>	<u>2,856,006,749.53</u>

10. 债权投资

	2022年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	22,829,034,980.50	(814,357,625.28)	22,014,677,355.22
信托计划	6,457,707,047.95	(260,356,777.45)	6,197,350,270.50
其他	<u>780,000,000.00</u>	<u>(10,374,000.00)</u>	<u>769,626,000.00</u>
合计	<u>30,066,742,028.45</u>	<u>(1,085,088,402.73)</u>	<u>28,981,653,625.72</u>
	2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	27,741,721,955.09	(519,793,701.94)	27,221,928,253.15
信托计划	7,219,999,042.00	(130,337,138.51)	7,089,661,903.49
债权资产包	<u>282,150,800.00</u>	<u>(239,828,180.00)</u>	<u>42,322,620.00</u>
合计	<u>35,243,871,797.09</u>	<u>(889,959,020.45)</u>	<u>34,353,912,776.64</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

10. 债权投资(续)

债权投资按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的减值准备的变动如下:

债权投资	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2022年1月1日余额	201,895,188.51	575,562,151.94	395,097,080.00	1,172,554,420.45
2022年1月1日余额在本期				
—转至第二阶段	(150,661,188.51)	150,661,188.51	-	-
—转至第三阶段	(3,840,000.00)	(39,835,000.00)	43,675,000.00	-
本期计提	85,474,660.00	259,085,379.48	143,250,000.00	487,810,039.48
本期转回	(9,255,800.00)	(210,232,300.00)	(82,878,776.23)	(302,366,876.23)
阶段转换(转入)	-	523,192,115.90	458,364,268.06	981,556,383.96
本期核销及转出(注2)	-	-	(156,949,403.77)	(156,949,403.77)
合计	<u>123,612,860.00</u>	<u>1,258,433,535.83</u>	<u>800,558,168.06</u>	<u>2,182,604,563.89</u>
债权投资	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2021年1月1日余额	207,076,553.51	650,002,577.31	395,097,080.00	1,252,176,210.82
2021年1月1日余额在本期				
—转至第二阶段	(59,587,500.00)	59,587,500.00	-	-
本期计提	96,383,788.51	234,312,024.98	-	330,695,813.49
本期转回	(41,977,653.51)	(81,633,372.27)	-	(123,611,025.78)
阶段转换(转入)	-	88,189,500.00	-	88,189,500.00
其他(注3)	-	(374,896,078.08)	-	(374,896,078.08)
合计	<u>201,895,188.51</u>	<u>575,562,151.94</u>	<u>395,097,080.00</u>	<u>1,172,554,420.45</u>

注 1: 上述减值准备变动表含划分至一年内到期的非流动资产、其他流动资产的债权投资减值准备。

注 2: 本期核销及转出的 15,695 万元为本公司处置京明控股转销的减值准备。

注 3: 其他变动中的 31,164 万元为信达地产合并上海坤瓴置业有限公司从而抵消对该公司的债权投资。

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

11. 长期应收款

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	15,907,760.00	-	15,907,760.00
其他	<u>6,184,445.74</u>	<u>-</u>	<u>6,184,445.74</u>
减：一年内到期的非流动资产	<u>3,366,692.89</u>	<u>-</u>	<u>3,366,692.89</u>
合计	<u>18,725,512.85</u>	<u>-</u>	<u>18,725,512.85</u>
	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款销售商品	17,407,760.00	-	17,407,760.00
其他	<u>14,883,475.96</u>	<u>-</u>	<u>14,883,475.96</u>
减：一年内到期的非流动资产	<u>4,798,362.31</u>	<u>-</u>	<u>4,798,362.31</u>
合计	<u>27,492,873.65</u>	<u>-</u>	<u>27,492,873.65</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下:

被投资公司名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例(持 有份额比例) %	金额	持股比例(持 有份额比例) %	金额
联/合营企业:				
芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)	47.47	1,211,285,552.24	-	-
合肥宇信龙置业有限公司(注 2)	50.00	492,934,137.44	50.00	323,236,149.88
杭州信达奥体置业有限公司(注 3)	50.00	470,358,288.16	50.00	623,222,316.90
合肥瑞钰置业有限公司(注 4)	50.00	423,437,355.65	50.00	193,922,583.20
广州启创置业有限公司(注 5)	60.00	336,242,232.48	60.00	602,572,969.92
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	45.00	294,484,185.07	-	-
芜湖信万置业有限公司	49.00	289,208,959.59	-	-
安徽信万华房地产开发有限公司(注 6)	50.00	279,628,670.40	50.00	227,244,206.37
沈阳穗港房地产投资开发有限公司(注 7)	50.00	248,969,129.53	50.00	250,988,681.53
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙) (注 8)	49.00	236,358,874.05	49.00	245,511,760.07
六安业铭置业有限公司(注 9)	50.00	233,510,250.16	50.00	241,581,220.14
昆明筑华房地产开发有限公司	49.00	231,710,903.59	49.00	264,464,042.21
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	40.00	195,811,562.75	40.00	207,940,522.12
芜湖保信房地产开发有限公司	49.00	183,397,601.15	49.00	279,105,543.38
苏州侨仁置业有限公司(注 10)	17.00	182,176,165.05	17.00	181,888,710.03
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	41.00	174,824,804.26	41.00	167,610,168.11
上海万茸置业有限公司	40.00	144,830,038.26	40.00	144,969,116.08
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	49.00	144,228,135.26	49.00	151,497,737.85
宁波融创乾湖置业有限公司(注 11)	50.00	128,236,863.95	50.00	136,317,683.74
合肥业涛置业有限公司	40.00	118,297,387.15	40.00	119,483,368.94
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有 限合伙)	37.00	111,065,042.16	37.00	128,733,206.45
武汉中城长信置业有限公司	49.00	95,240,981.21	49.00	110,965,705.18
宁波春望商贸有限公司	30.00	94,526,838.18	30.00	95,734,488.21
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	47.50	92,304,750.00	-	-
芜湖万科信达房地产有限公司(注 12)	50.00	79,164,657.34	50.00	83,588,200.00
河北国源房地产开发有限公司	25.00	60,285,946.61	25.00	46,788,208.37
安徽省高信房地产开发有限公司	49.00	59,491,320.52	49.00	4,899,902.00
信达建信(重庆)股权投资基金管理有限公司 (注 13)	51.00	52,577,097.18	51.00	42,844,855.31
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	20.00	51,812,515.34	-	-
海南幸福城投资有限公司	49.00	36,462,621.18	49.00	43,137,904.08
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	20.00	35,345,192.54	20.00	34,457,894.64
上海自贸区股权投资基金管理有限公司(注 14)	14.29	28,542,645.20	14.29	27,359,114.99
苏州锐华置业有限公司	32.00	25,021,037.24	32.00	30,673,947.68
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	49.00	24,442,075.70	49.00	21,257,075.69
重庆瀚文实业有限公司	30.00	22,426,727.93	30.00	23,124,857.45

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注 (续)

12. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资详细情况如下(续):

被投资公司名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例(持 有份额比例) %	金额	持股比例(持 有份额比例) %	金额
联/合营企业:				
河南碧源盛宏置业有限公司	20.00	20,000,000.00	20.00	6,421,766.77
天津中昂地产有限公司	23.08	19,115,428.47	23.08	18,753,010.46
金海湖新区和盛置业有限公司	20.00	18,901,856.42	20.00	7,014,430.95
深圳市珠光御景房地产有限公司	30.00	16,789,482.65	30.00	17,117,727.03
合肥融创西飞置业有限公司(注 15)	50.00	15,441,692.63	50.00	16,011,599.14
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	50.00	14,254,372.82	50.00	50,690,781.43
芜湖辉达中津资产管理有限公司(注 16)	51.00	10,951,248.64	51.00	10,737,885.19
重庆锦双房地产开发有限公司	30.00	10,651,097.83	30.00	10,896,472.34
北京益信佳商业管理有限公司	45.00	8,688,390.31	45.00	7,424,717.47
沈阳德利置业有限公司(注 17)	50.00	8,575,582.67	50.00	8,760,788.08
新疆广电传输网络有限责任公司	49.00	7,810,898.00	49.00	7,435,360.97
宁波蓝信小镇投资管理有限公司	49.00	6,724,887.05	49.00	5,965,275.84
远海私募基金管理(天津)有限公司	47.06	6,242,311.62	40.00	3,072,655.35
金誉骧达(上海)企业管理有限公司	49.00	5,540,334.76	49.00	5,502,650.12
海南万泉热带农业投资有限公司	49.00	4,548,293.40	49.00	4,548,677.63
重庆中昂景悦荟实业有限公司	30.00	4,176,708.76	30.00	4,757,027.19
大连融信中连投资管理有限公司	40.00	3,581,446.67	40.00	5,397,627.09
惠东兴汇城建有限公司(注 18)	5.00	2,630,000.00	5.00	2,630,000.00
海南信达置业有限公司	1.00	2,322,295.66	1.00	2,513,741.95
深圳市恒特投资有限公司	30.00	1,851,965.46	30.00	2,182,348.84
安徽信融房地产营销顾问有限公司	40.00	1,073,413.58	40.00	1,080,410.47
三亚天域酒店物业服务有限公司	49.00	1,051,280.49	49.00	1,085,395.88
天津朗信投资管理有限公司	49.00	707,216.66	49.00	3,137,865.26
宁波融创东新置业有限公司(注 19)	50.00	-	50.00	137,836,531.70
深圳市新景发投资有限公司	30.00	-	30.00	61,435,855.56
武汉恺兴置业有限公司(注 20)	50.00	-	50.00	24,990,585.14
北京未来创客科技有限责任公司	35.00	-	35.00	148,399.45
重庆中昂融通实业有限公司	30.00	-	30.00	-
合肥融创政新置业有限公司(注 21)	50.00	-	50.00	-
郑州双茂置业有限公司	20.00	-	20.00	-
深圳市中龙信合投资有限公司	40.00	-	40.00	-
慧信恒荣(北京)供应链管理有限公司	35.85	-	35.85	-
郑州德宸祥苑置业有限公司	20.00	-	20.00	-
郑州德府瑞居置业有限公司	20.00	-	20.00	-

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注 (续)

12. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资详细情况如下(续):

被投资公司名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例(持有份额比例) %	金额	持股比例(持有份额比例) %	金额
联/合营企业:				
常青(海南) 基础建设有限公司	20.43	-	20.43	-
深圳市嘉霖新安房地产有限公司	20.00	-	20.00	-
郑州泓思哲明教育科技集团有限公司	22.23	-	22.23	-
上海人民日报报栏报亭文化发展有限公司	49.00	-	49.00	-
重庆中昂黔城实业有限公司	20.00	-	20.00	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	23.00	-	23.00	-
上海坤安投资有限公司	20.00	-	-	-
宁波江北万科置业有限公司	-	-	15.00	101,287,890.77
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	-	-	25.00	80,576,979.97
郑州鑫茂房地产开发有限公司	-	-	20.00	72,887,511.62
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	-	25.00	64,477,639.26
信海资产管理(三亚) 有限公司	-	-	30.00	4,328,883.87
深圳市中龙投资有限公司	-	-	39.00	3,900,000.00
宁波广盛房地产有限公司	-	-	20.00	-
芜湖喜信企业管理有限公司	-	-	49.00	-
深圳市合正新南投资有限公司	-	-	10.00	-
小计		<u>7,080,270,749.07</u>		<u>5,810,130,633.31</u>
减: 减值准备		<u>21,200,000.00</u>		<u>1,200,000.00</u>
长期股权投资净值		<u>7,059,070,749.07</u>		<u>5,808,930,633.31</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注 (续)

12. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资详细情况如下(续):

注 1: 本集团对上述被投资公司采用权益法核算。

注 2: 本集团之子公司信达地产对合肥宇信龙置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 3: 本集团之子公司信达地产对杭州信达奥体置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 4: 本集团之子公司信达地产对合肥瑞钰置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 5: 本集团之子公司信达地产对广州启创置业有限公司持股比例为 60%, 根据公司章程规定, 公司董事会一共 3 名董事, 其中一人广州信达派驻, 任董事长, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 6: 本集团之子公司信达地产对安徽信万华房地产开发有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 7: 本集团之子公司信达地产对沈阳穗港房地产投资开发有限公司持股比例为 50%, 对该公司具有重大影响, 但不能实施控制, 将其作为联营企业。

注 8: 本集团之子公司信达地产通过其子公司海口坤泰达实业有限公司(以下简称“坤泰达实业”)对海南信达置业有限公司(以下简称“海南信达”)持股比例为 1%, 芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“芜湖沁荣”)对海南信达置业有限公司持股比例为 99%, 芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)为信达地产的合营企业(持股比例为 49%)。海南信达董事会由三名董事共同组成, 其中两名董事由芜湖沁荣委派(坤泰达实业及合营方各委派一人), 一名董事由坤泰达实业委派。董事会决议均需经全体董事一致同意方可生效。信达地产之子公司坤泰达实业对其不具有控制权, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 9: 本集团之子公司信达地产对六安业铭置业有限公司持股比例为 50%, 对该公司具有重大影响, 但不能实施控制, 将其作为联营企业。

注 10: 本集团之子公司信达地产通过其子公司上海信达立人投资管理有限公司(以下简称“上海立人”)对苏州侨仁置业有限公司持股比例为 17%, 合作协议规定股东会及董事会决议需全体一致表决通过, 故信达地产之子公司上海立人对其不具有控制权, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 11: 本集团之子公司信达地产对宁波融创乾湖置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

注 12: 本集团之子公司信达地产对芜湖万科信达房地产有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注 (续)

12. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资详细情况如下(续)

- 注 13: 本集团之子公司信达资本持有信达建信(重庆)股权投资基金管理有限公司(以下简称“信达建信”)股权比例为 51%, 在信达建信董事会中董事表决权占比 67%, 由于信达建信所有财务与经营政策均需由全体董事表决通过, 故信达资本对其不具有控制权, 将其作为合营企业。
- 注 14: 本集团之子公司信达资本对上海自贸区股权投资基金管理有限公司持股比例为 14.29%, 该公司董事会成员共七名, 其中信达资本委派一名董事, 同时信达资本董事长亦出任该公司董事长, 对该公司具有重大影响, 但不能实施控制, 将其作为联营企业。
- 注 15: 本集团之子公司信达地产对合肥融创西飞置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。
- 注 16: 本集团之子公司信达资本对芜湖辉达中津资产管理有限公司出资 102 万元, 持股 51%, 股东会做出的任何决议必须经全体股东所持表决权三分之二以上通过, 故对其不具有控制权, 将其作为合营企业。
- 注 17: 本集团之子公司信达地产对沈阳德利置业有限公司持股比例为 50%, 对该公司具有重大影响, 但不能实施控制, 将其作为联营企业。
- 注 18: 本集团之子公司深圳市建信投资发展有限公司对惠东兴汇城建有限公司持股比例为 5%, 该公司董事会成员共六名, 其中深圳建信委派一名董事, 对该公司具有重大影响, 但不能实施控制, 将其作为联营企业。
- 注 19: 本集团之子公司信达地产对宁波融创东新置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。
- 注 20: 本集团之子公司信达地产对武汉恺兴置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。
- 注 21: 本集团之子公司信达地产对合肥融创政新置业有限公司持股比例为 50%, 与其他合营方对该公司的财务和经营决策实施共同控制, 将其作为合营企业。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	本集团持股比例	
				2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
联营企业				%	%
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	浙江省	杭州市	物业管理	45.00	-
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	50.00	50.00
合营企业					
合肥宇信龙置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50.00	50.00
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00	50.00
合肥瑞钰置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50.00	50.00
芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	芜湖市	芜湖市	商务服务	47.47	-

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息: (续)

<u>浙江信诚智慧城市运营服务有限公司</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
流动资产	732,179,550.97
非流动资产	<u>533,797,028.85</u>
资产合计	<u>1,265,976,579.82</u>
流动负债	587,751,647.66
非流动负债	<u>21,247,114.04</u>
负债合计	<u>608,998,761.70</u>
净资产	<u>656,977,818.12</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>295,640,018.15</u>
调整事项	(<u>1,155,833.08</u>)
对浙江信诚智慧城市运营服务有限公司 权益投资的账面价值	<u>294,484,185.07</u>
	<u>2022 年</u>
营业收入	477,918,271.91
净利润	<u>7,840,444.52</u>
综合收益总额	<u>7,840,444.52</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息：(续)

<u>沈阳穗港房地产投资开发有限公司</u>	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
流动资产	1,090,451,229.23	1,507,194,246.99
非流动资产	<u>3,142,479.04</u>	<u>1,110,448.93</u>
资产合计	<u>1,093,593,708.27</u>	<u>1,508,304,695.92</u>
流动负债	<u>595,405,691.26</u>	<u>1,005,178,531.66</u>
负债合计	<u>595,405,691.26</u>	<u>1,005,178,531.66</u>
净资产	<u>498,188,017.01</u>	<u>503,126,164.26</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>249,094,008.51</u>	<u>251,563,082.13</u>
调整事项	(<u>124,878.98</u>)	(<u>574,400.60</u>)
对沈阳穗港房地产投资开发有限公司 权益投资的账面价值	<u>248,969,129.53</u>	<u>250,988,681.53</u>
	<u>2022年</u>	<u>2021年</u>
营业收入	4,015,665.19	1,472,971,857.18
净利润	(<u>4,039,103.99</u>)	<u>115,995,047.72</u>
综合收益总额	(<u>4,039,103.99</u>)	<u>115,995,047.72</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息：(续)

合肥宇信龙置业有限公司	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	7,678,192,465.76	3,920,136,528.94
非流动资产	<u>131,273,766.77</u>	<u>5,826.58</u>
资产合计	<u>7,809,466,232.53</u>	<u>3,920,142,355.52</u>
流动负债	4,950,792,838.53	2,674,064,816.79
非流动负债	<u>1,750,000,000.00</u>	<u>585,833,400.00</u>
负债合计	<u>6,700,792,838.53</u>	<u>3,259,898,216.79</u>
净资产	<u>1,108,673,394.00</u>	<u>660,244,138.73</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>554,336,697.00</u>	<u>330,122,069.37</u>
调整事项	(<u>61,402,559.56</u>)	(<u>6,885,919.49</u>)
对合肥宇信龙置业有限公司权益 投资的账面价值	<u>492,934,137.44</u>	<u>323,236,149.88</u>
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
营业收入	1,595,166,166.98	1,512,786,002.75
净利润	<u>330,448,141.01</u>	<u>293,630,339.92</u>
综合收益总额	<u>330,448,141.01</u>	<u>293,630,339.92</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息: (续)

杭州信达奥体置业有限公司	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产	8,912,961,513.39	16,969,758,781.10
非流动资产	<u>360,008,455.36</u>	<u>393,393,014.74</u>
资产合计	<u>9,272,969,968.75</u>	<u>17,363,151,795.84</u>
流动负债	6,517,708,569.23	13,977,639,787.53
非流动负债	<u>1,750,000,000.00</u>	<u>1,950,000,000.00</u>
负债合计	<u>8,267,708,569.23</u>	<u>15,927,639,787.53</u>
净资产	<u>1,005,261,399.52</u>	<u>1,435,512,008.31</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>502,630,699.76</u>	<u>717,756,004.16</u>
调整事项	(<u>32,272,411.60</u>)	(<u>94,533,687.26</u>)
对杭州信达奥体置业有限公司权益投资的账面价值	<u>470,358,288.16</u>	<u>623,222,316.90</u>
	<u>2022年</u>	<u>2021年</u>
营业收入	11,155,977,561.30	6,088,441,292.00
净利润	<u>619,749,391.20</u>	<u>584,549,040.36</u>
综合收益总额	<u>619,749,391.20</u>	<u>584,549,040.36</u>

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息：(续)

<u>合肥瑞钰置业有限公司</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
流动资产	1,121,871,996.90
非流动资产	<u>24,206.12</u>
资产合计	<u>1,121,896,203.02</u>
流动负债	267,895,957.70
负债合计	<u>267,895,957.70</u>
净资产	<u>854,000,245.32</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>427,000,122.66</u>
调整事项	(<u>3,562,767.01</u>)
对合肥瑞钰置业有限公司 权益投资的账面价值	<u>423,437,355.65</u>
	<u>2022 年</u>
营业收入	2,734,965,428.47
净利润	<u>430,555,869.62</u>
综合收益总额	<u>430,555,869.62</u>

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息：(续)

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
<u>芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)</u>	
流动资产	77,242,729.22
非流动资产	<u>2,476,900,000.00</u>
资产合计	<u>2,554,142,729.22</u>
流动负债	<u>304.05</u>
负债合计	<u>304.05</u>
净资产	<u>2,554,142,425.17</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>1,211,285,552.24</u>
对芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙) 权益投资的账面价值	<u>1,211,285,552.24</u>
	<u>2022 年</u>
营业收入	-
净利润	<u>(2,228,596.29)</u>
综合收益总额	<u>(2,228,596.29)</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

12. 长期股权投资(续)

(3) 不重要联营企业汇总信息

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
投资账面价值合计	3,917,602,100.98	3,729,804,971.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
净亏损/（利润）	(557,705,089.61)	287,996,616.43
其他综合收益	<u>114,428.79</u>	<u>(20,910.66)</u>
综合亏损/（收益）总额	<u>(557,590,660.82)</u>	<u>287,975,705.77</u>

(4) 本集团于 2022 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

(5) 截至 2022 年 12 月 31 日，本集团所有权受到限制的长期股权投资情况详见附注六、23。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

13. 其他权益工具投资

	累计计入其他综合收 益的公允价值变动	公允价值	本年股利收入	
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权益工 具
锦州银行股份有限公司	-	984,174,392.48	-	-

注: 本集团认为此权益工具属于战略性投资, 故行使了不可撤销选择权, 选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产计量。

14. 其他非流动金融资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		
基金	6,065,566,855.82	3,782,763,444.81
信托计划	4,122,262,608.19	4,957,632,110.90
股权	3,990,324,775.20	3,837,335,750.38
贷款及垫款	1,054,018,736.78	1,171,752,321.64
股票	637,769,521.22	229,756,752.00
资管计划	392,804,383.76	496,229,419.84
可转换债券	-	99,928,598.00
其他	54,841,008.67	48,671,849.81
合计	16,317,587,889.64	14,624,070,247.38

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

15. 投资性房地产

(1) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产本年变动情况如下:

	房屋建筑物
<u>原值</u>	
2022 年 1 月 1 日	4,917,601,045.17
本年购置	-
自用房地产或存货转换为投资性房地产	3,906,540.74
因出售子公司而减少	(23,413,883.72)
本年处置	(877,575.68)
投资性房地产转换为自用房地产或存货	(5,896,932.10)
其他转出	(14,080,697.99)
 2022 年 12 月 31 日	 <u>4,877,238,496.42</u>
<u>累计折旧</u>	
2022 年 1 月 1 日	(1,481,949,130.61)
本年计提额	(139,498,783.76)
自用房地产或存货转换为投资性房地产	(1,498,248.29)
本年处置	467,134.32
因出售子公司而减少	9,777,722.39
投资性房地产转换为自用房地产或存货	440,304.27
其他转出	<u>1,618,205.41</u>
 2022 年 12 月 31 日	 <u>(1,610,642,796.27)</u>
<u>减值准备</u>	
2022 年 1 月 1 日	(92,779,520.89)
本年计提额	-
本年减少额	<u>4,492,974.09</u>
 2022 年 12 月 31 日	 <u>(88,286,546.80)</u>
<u>净额</u>	
2022 年 12 月 31 日	<u>3,178,309,153.35</u>
2022 年 1 月 1 日	<u>3,342,872,393.67</u>

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日, 账面价值为人民币 1,027,949,206.41 元的投资性房地产用于取得长期抵押借款(2021 年 12 月 31 日: 人民币 1,064,012,923.62 元), 详见附注六、23。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本集团净值为人民币 475,809,947.80 元(2021 年 12 月 31 日: 人民币 714,630,923.57 元)的投资性房地产尚未办理产权证明。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

16. 固定资产

(1) 固定资产本年变动情况如下:

	房屋建筑物	机器设备	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
原值					
2022 年 1 月 1 日	1,484,391,040.61	100,242,829.51	163,442,284.07	57,567,999.21	1,805,644,153.40
因购买子公司而增加	-	-	177,726.30	-	177,726.30
因出售子公司而减少	(2,222,693.40)	(1,929,217.04)	(3,971,067.02)	(1,370,954.14)	(9,493,931.60)
本年购置	132,765,535.45	7,358,677.27	18,650,073.94	3,490,446.68	162,264,733.34
投资性房地产或存货转 为自用	5,896,932.10	-	-	-	5,896,932.10
本年处置	-	(1,841,774.28)	(12,580,607.65)	(12,095,734.21)	(26,518,116.14)
自用转为投资性房地产	(3,029,558.62)	-	-	-	(3,029,558.62)
其他	<u>15,468,260.56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,468,260.56</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>1,633,269,516.70</u>	<u>103,830,515.46</u>	<u>165,718,409.64</u>	<u>47,591,757.54</u>	<u>1,950,410,199.34</u>
累计折旧					
2022 年 1 月 1 日	(724,377,978.87)	(86,018,904.60)	(125,054,907.08)	(37,212,662.14)	(972,664,452.69)
因购买子公司而增加	-	-	(71,062.03)	-	(71,062.03)
因出售子公司而减少	841,100.98	1,231,004.69	2,713,894.48	430,275.08	5,216,275.23
本年计提	(40,244,026.45)	(10,192,345.14)	(7,037,624.88)	(3,051,504.76)	(60,525,501.23)
投资性房地产或存货转 为自用	(1,171,354.12)	-	-	-	(1,171,354.12)
本年处置	-	1,489,448.47	4,523,555.27	10,426,268.29	16,439,272.03
自用转为投资性房地产	<u>1,498,248.29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,498,248.29</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>(763,454,010.17)</u>	<u>(93,490,796.58)</u>	<u>(124,926,144.24)</u>	<u>(29,407,623.53)</u>	<u>(1,011,278,574.52)</u>
减值准备					
2022 年 1 月 1 日	(1,369,053.05)	-	-	(362,405.29)	(1,731,458.34)
本年处置	-	-	-	-	-
本年计提额	-	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	108,090.15	108,090.15
划分为持有待售	<u>(4,492,974.09)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,492,974.09)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>(5,862,027.14)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(254,315.14)</u>	<u>(6,116,342.28)</u>
净额					
2022 年 12 月 31 日	<u>863,953,479.39</u>	<u>10,339,718.88</u>	<u>40,792,265.40</u>	<u>17,929,818.87</u>	<u>933,015,282.54</u>
2022 年 1 月 1 日	<u>758,644,008.69</u>	<u>14,223,924.91</u>	<u>38,387,376.99</u>	<u>19,992,931.78</u>	<u>831,248,242.37</u>

(2) 本集团无暂时闲置的固定资产。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本集团净值为人民币 1,531,165.92 元(2021 年 12 月 31 日: 人民币 1,925,666.34 元)的固定资产尚未办理产权证明。

(4) 截至 2022 年 12 月 31 日, 未有固定资产用于发行资产支持证券(2021 年 12 月 31 日: 人民币 116,012,353.42 元), 详见附注六、23。

(5) 于 2022 年 12 月 31 日, 本集团之账面价值为人民币 30,254,824.43 元的固定资产用于取得抵押借款, 详见附注六、23。

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

17. 使用权资产

	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
<u>原值</u>					
年初数	104,010,717.76	2,134,044.90	1,227,665.87	1,017,734.89	108,390,163.42
本年增加	32,510,541.78	-	367,827.10	-	32,878,368.88
本年处置	(34,317,007.58)	-	(88,638.13)	(445.30)	(34,406,091.01)
年末数	<u>102,204,251.96</u>	<u>2,134,044.90</u>	<u>1,506,854.84</u>	<u>1,017,289.59</u>	<u>106,862,441.29</u>
<u>累计折旧</u>					
年初数	(60,340,945.82)	(2,134,044.90)	(944,554.43)	(360,983.28)	(63,780,528.43)
本年计提	(31,822,708.14)	-	(271,946.40)	(69,225.32)	(32,163,879.86)
本年处置	<u>27,614,284.12</u>	-	<u>50,099.80</u>	<u>123.74</u>	<u>27,664,507.66</u>
年末数	<u>(64,549,369.84)</u>	<u>(2,134,044.90)</u>	<u>(1,166,401.03)</u>	<u>(430,084.86)</u>	<u>(68,279,900.63)</u>
<u>减值准备</u>					
年初数	(4,910,426.57)	-	-	-	(4,910,426.57)
本年处置	<u>4,910,426.57</u>	-	-	-	<u>4,910,426.57</u>
年末数	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>净额</u>					
年初数	<u>38,759,345.37</u>	<u>-</u>	<u>283,111.44</u>	<u>656,751.61</u>	<u>39,699,208.42</u>
年末数	<u>37,654,882.12</u>	<u>-</u>	<u>340,453.81</u>	<u>587,204.73</u>	<u>38,582,540.66</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

18. 无形资产

	<u>土地使用权</u>	<u>计算机软件 系统及其他</u>	<u>合计</u>
<u>原值</u>			
2022 年 1 月 1 日	35,570,519.90	31,999,301.96	67,569,821.86
因出售子公司而减少	-	(1,861,426.38)	(1,861,426.38)
本年购置	-	6,942,418.99	6,942,418.99
本年处置	-	(1,264,187.28)	(1,264,187.28)
2022 年 12 月 31 日	<u>35,570,519.90</u>	<u>35,816,107.29</u>	<u>71,386,627.19</u>
<u>累计摊销</u>			
2022 年 1 月 1 日	(9,742,721.39)	(25,769,171.00)	(35,511,892.39)
因出售子公司而减少	-	1,504,472.57	1,504,472.57
本年计提额	(895,629.87)	(3,983,196.79)	(4,878,826.66)
本年处置	-	603,520.44	603,520.44
2022 年 12 月 31 日	<u>(10,638,351.26)</u>	<u>(27,644,374.78)</u>	<u>(38,282,726.04)</u>
<u>账面价值</u>			
2022 年 12 月 31 日	<u>24,932,168.64</u>	<u>8,171,732.51</u>	<u>33,103,901.15</u>
2022 年 1 月 1 日	<u>25,827,798.51</u>	<u>6,230,130.96</u>	<u>32,057,929.47</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

19. 商誉

金额

年初		
成本		1,322,629,700.82
累计减值		<u>(1,123,788,773.09)</u>
账面价值		<u>198,840,927.73</u>
年初账面价值		<u>198,840,927.73</u>
年末账面价值		<u>198,840,927.73</u>
年末		
成本		1,322,629,700.82
累计减值(注1)		<u>(1,123,788,773.09)</u>
账面价值		<u>198,840,927.73</u>

注 1: 于 2022 年 12 月 31 日商誉减值准备余额包含本集团购买河南省金博大投资有限公司(以下简称“河南金博大”)当年产生的商誉减值准备, 本集团管理层评估了商誉的可收回金额, 确定商誉发生减值, 并全额计提减值准备人民币 1,105,342,421.28 元。截至 2022 年末, 商誉减值准备金额为人民币 1,123,788,773.09 元。

注 2: 商誉账面价值中包含以前年度购买上海同达产生的商誉人民币 111,619,326.61 元, 上海同达为 A 股上市公司, 本集团管理层根据 2022 年 12 月 31 日上海同达公开发行股票的交易价格评估商誉的可收回金额, 确定本年未发生减值。

20. 长期待摊费用

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
装修费	60,226,130.58	39,129,430.93
其他	<u>1,260,144.83</u>	<u>1,790,788.36</u>
合计	<u>61,486,275.41</u>	<u>40,920,219.29</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

21. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产	递延所得税资产	
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产减值准备	687,464,295.84	470,493,621.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益 的金融资产公允价值变动	650,027,059.92	535,253,798.99
内部未实现利润	380,011,238.32	570,195,920.68
预提土地增值税	379,194,180.15	470,998,504.02
预提的职工薪酬	153,291,107.45	183,073,727.55
可抵扣累计亏损	73,441,117.66	140,064,021.42
预计负债	5,975,069.16	5,975,069.16
其他	<u>45,933,070.98</u>	<u>110,506,945.66</u>
合计	<u>2,375,337,139.48</u>	<u>2,486,561,609.25</u>

以下可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	4,946,933,040.93	3,196,911,686.03
可抵扣暂时性差异	<u>4,053,368,455.52</u>	<u>3,326,782,679.10</u>
合计	<u>9,000,301,496.45</u>	<u>6,523,694,365.13</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2022 年 12 月 31 日
2023 年	162,293,461.16
2024 年	465,999,941.29
2025 年	738,437,741.44
2026 年	1,402,695,384.80
2027 年	<u>2,177,506,512.24</u>
合计	<u>4,946,933,040.93</u>

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

21. 递延所得税资产/负债(续)

已确认递延所得税负债	递延所得税负债	
	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	178,563,189.84	241,056,078.26
企业合并公允价值调整	103,493,848.25	111,889,676.33
联营公司账面成本相关	80,711,149.06	-
剩余长期股权投资重新计量	28,779,801.34	28,779,801.34
未分配合伙企业收益	14,156,849.92	25,691,027.71
其他	<u>71,651,193.34</u>	<u>42,593,369.72</u>
合计	<u>477,356,031.75</u>	<u>450,009,953.36</u>

22. 其他非流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预付购房款	<u>604,170,829.00</u>	<u>604,170,829.00</u>
合计	<u>604,170,829.00</u>	<u>604,170,829.00</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

23. 所有权或使用权受限制的资产

所有权或使用权受限制的资产类别	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
存货(注 1)	9,370,730,815.29	12,875,515,439.55
长期股权投资(注 2)	5,556,643,000.00	118,000,000.00
投资性房地产(注 3)	1,027,949,206.41	1,064,012,923.62
货币资金(注 4)	288,472,167.71	1,805,599,612.78
固定资产(注 5)	30,254,824.43	116,012,353.42
其他(注 6)	<u>107,110,306.00</u>	<u>-</u>
合计	<u>16,381,160,319.84</u>	<u>15,979,140,329.37</u>

注1: 于2022年12月31日, 本集团之账面价值为人民币9,370,730,815.29元存货用于取得抵押借款。

注2: 于2022年12月31日, 本集团之子公司信达地产已质押其持有的子公司股权共计人民币5,556,643,000.00元, 用于取得质押借款。

注3: 于2022年12月31日, 本集团之账面价值为人民币1,027,949,206.41元的投资性房地产用于取得抵押借款。

注4: 于2022年12月31日, 本集团之子公司信达地产货币资金中包含使用受限的资金为人民币288,472,167.71元, 用作按规定缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

注5: 于2022年12月31日, 本集团之账面价值为人民币30,254,824.43元的固定资产用于取得抵押借款。

注6: 于2022年12月31日, 本集团之账面价值为人民币107,110,306.00元的存货因担保诉讼被法院查封。

24. 短期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	800,675,832.70	8,722,585,459.39
保证借款(注 2)	<u>2,864,747,912.26</u>	<u>2,203,222,083.35</u>
合计	<u>3,665,423,744.96</u>	<u>10,925,807,542.74</u>

注 1: 上述借款年利率为 3.30%-7.50%(2021 年: 3.40%-5.00%)。

注 2: 保证借款含本公司为其他子公司提供担保的余额为人民币 1,852,475,416.67 元; 由本集团之子公司为其他子公司信达地产提供担保的借款余额为人民币 1,012,272,495.59 元。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

25. 交易性金融负债

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
专项基金股权投资	518,612,259.41	727,556,821.73

26. 合同负债

项目	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
预收售楼款	7,204,548,975.56	13,287,716,433.46
物业款	494,545.87	84,467,232.30
其他	<u>318,317,948.28</u>	<u>303,424,261.66</u>
合计	<u>7,523,361,469.71</u>	<u>13,675,607,927.42</u>

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	6,328,735,427.41	84.12	12,342,107,582.89	90.25
1 年至 2 年	1,141,348,475.08	15.17	1,294,861,313.67	9.47
2 年至 3 年	16,243,262.89	0.22	8,366,046.94	0.06
3 年以上	<u>37,034,304.33</u>	<u>0.49</u>	<u>30,272,983.92</u>	<u>0.22</u>
合计	<u>7,523,361,469.71</u>	<u>100.00</u>	<u>13,675,607,927.42</u>	<u>100.00</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

27. 应付职工薪酬

	2022 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,346,575,819.27	725,411,800.00	(960,740,776.72)	1,111,246,842.55
职工福利费	157,307.37	34,265,633.89	(34,098,725.87)	324,215.39
社会保险费	16,865,952.04	65,351,357.35	(61,829,409.48)	20,387,899.91
其中: 基本医疗保险费	518,595.32	32,875,587.07	(30,535,793.86)	2,858,388.53
补充医疗保险费	16,333,486.20	31,219,883.41	(30,106,200.33)	17,447,169.28
工伤保险费	9,126.33	1,072,434.93	(1,018,326.92)	63,234.34
生育保险费	4,744.19	183,451.94	(169,088.37)	19,107.76
住房公积金	259,638.41	46,343,155.72	(45,397,269.72)	1,205,524.41
工会经费和职工教育经费	70,971,323.36	20,004,703.86	(20,165,756.45)	70,810,270.77
设定提存计划(注)	84,826,505.42	118,558,346.12	(94,584,592.60)	108,800,258.94
其中: 基本养老保险费	683,016.63	60,800,537.65	(56,240,794.70)	5,242,759.58
补充养老保险费	12,148,843.02	5,385,855.68	(2,756,768.84)	14,777,929.86
失业保险费	26,011.46	1,240,695.08	(1,089,353.58)	177,352.96
企业年金	71,968,634.31	51,131,257.71	(34,497,675.48)	88,602,216.54
退休福利	-	1,341,701.83	(1,341,701.83)	-
非货币性福利	20,147.00	2,822,406.65	(2,778,484.34)	64,069.31
因解除劳动关系给予的补偿	928,024.00	231,787.00	(289,119.20)	870,691.80
其他	70,206,172.52	12,647,993.59	(11,899,694.24)	70,954,471.87
合计	<u>1,590,810,889.39</u>	<u>1,026,978,886.01</u>	<u>(1,233,125,530.45)</u>	<u>1,384,664,244.95</u>

注: 本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险、企业年金计划, 根据该等计划, 本集团分别按员工基本工资的 0%-16%和 0%-0.8%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外, 本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险、失业保险、企业年金计划缴存费用人民币 66,186,393.33 元、人民币 1,240,695.08 元及人民币 51,131,257.71 元(2021 年度: 人民币 69,134,266.63 元、人民币 2,061,200.97 元及人民币 58,742,148.81 元)。于 2022 年 12 月 31 日, 本集团尚有人民币 20,020,689.44 元、人民币 177,352.96 元及人民币 88,602,216.54 元的应缴未缴存养老保险、失业保险及企业年金计划费用(2021 年 12 月 31 日: 人民币 12,831,859.65 元、人民币 26,011.46 元及人民币 71,968,634.31 元)。有关应缴存费用已于报告期后支付。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

28. 应交税费

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
土地增值税	1,954,293,199.42	2,147,602,345.35
企业所得税	528,860,742.80	1,033,146,794.65
增值税	178,328,091.24	151,831,535.41
城市维护建设税	22,387,831.64	24,444,812.77
其他	<u>44,214,710.59</u>	<u>49,003,325.90</u>
合计	<u>2,728,084,575.69</u>	<u>3,406,028,814.08</u>

29. 一年内到期的非流动负债

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
一年内到期的长期借款	22,049,822,908.27	12,170,603,415.59
一年内到期的应付债券	8,677,479,424.01	3,124,098,831.83
一年内到期的长期应付款	213,641,110.36	2,312,575.42
一年内到期的租赁负债	<u>26,012,068.28</u>	<u>24,507,316.98</u>
合计	<u>30,966,955,510.92</u>	<u>15,321,522,139.82</u>

30. 其他流动负债

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
待转销项税	651,249,325.41	1,152,076,724.68
其他	<u>176.00</u>	<u>86,286.00</u>
合计	<u>651,249,501.41</u>	<u>1,152,163,010.68</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

31. 长期借款

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信用借款	29,009,503,095.45	21,112,818,301.38
保证借款(注 2)	11,361,303,471.62	18,783,110,434.05
抵押借款(注 3、注 4)	8,253,320,935.07	6,281,923,160.92
质押借款(注 4)	<u>1,643,201,426.99</u>	<u>41,936,156.15</u>
减: 一年内到期的长期借款	<u>22,049,822,908.27</u>	<u>12,170,603,415.59</u>
合计	<u>28,217,506,020.86</u>	<u>34,049,184,636.91</u>

注 1: 于 2022 年 12 月 31 日, 上述借款年利率为 2.25%-7.50% (2021 年 12 月 31 日: 2.25%-8.50%)。

注 2: 2022 年末保证借款余额中, 由本公司为子公司提供担保的借款余额为人民币 5,520,077,667.02 元, 由本集团之子公司信达地产为其他子公司提供担保的借款余额为人民币 5,841,225,804.60 元。

注 3: 2022 年末抵押借款余额中, 由本集团之子公司信达地产为其他子公司提供保证担保的借款余额为人民币 3,581,499,439.84 元。

注 4: 抵押及质押借款的抵押及质押资产类别以及金额, 参见附注六、23。

32. 应付债券

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
公司债券	20,361,329,106.07	17,600,303,241.63
中期票据	9,515,766,284.09	7,072,216,972.54
债权融资计划	902,048,836.82	2,603,850,719.85
定向债务融资工具	604,767,123.29	-
资产支持证券	<u>-</u>	<u>2,738,040,657.71</u>
减: 一年内到期的应付债券	<u>8,677,479,424.01</u>	<u>3,124,098,831.83</u>
合计	<u>22,706,431,926.26</u>	<u>26,890,312,759.90</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

32. 应付债券(续)

债券名称	面值	发行日	到期日	票面利率	12月31日	
					2022年	2021年
信达投资 2015 公司债券	2,997,908,700.00	2015 年 12 月	2023 年 12 月	4.30%	2,996,808,440.07	2,992,337,097.49
信达投资 2016 公司债券-第一期(八年期)	1,998,859,000.00	2016 年 1 月	2024 年 1 月	4.40%	2,078,705,884.41	2,075,731,316.75
信达投资 2019 公司债券-第一期(五年期)	2,999,000,000.00	2019 年 5 月	2024 年 5 月	4.94%	3,090,211,725.15	3,090,341,978.72
信达投资 2019 公司债券-第一期(五年期)	400,000,000.00	2019 年 8 月	2024 年 8 月	3.89%	405,364,066.39	405,003,017.76
信达投资 2019 公司债券-第二期	600,000,000.00	2019 年 8 月	2024 年 8 月	4.27%	608,272,096.37	607,698,095.41
信达投资 2019 公司债券-第三期	2,375,000,000.00	2019 年 8 月	2024 年 8 月	4.68%	2,414,805,897.76	2,414,541,204.85
信达投资 2020 第一期中期票据	2,000,000,000.00	2020 年 4 月	2025 年 4 月	2.99%	2,036,197,878.17	2,034,518,232.81
信达投资 2022 第一期中期票据	1,770,000,000.00	2022 年 3 月	2027 年 3 月	5.10%	1,845,183,781.28	-
三亚天域 2019 年资产支持证券(注)	2,000,000,000.00	2019 年 9 月	2037 年 9 月	5.19%	-	1,986,606,671.41
信达地产 2020 年度第一期中期票据	1,600,000,000.00	2020 年 5 月	2023 年 5 月	5.98%	1,634,520,547.94	1,634,520,547.94
信达地产 2020 年度第二期中期票据	1,460,000,000.00	2020 年 8 月	2023 年 8 月	4.68%	1,481,996,000.00	1,481,996,000.00
信达地产 2020 年度第三期中期票据	980,000,000.00	2020 年 12 月	2023 年 12 月	5.00%	982,013,698.63	982,013,698.63
信达地产 2020 年度第一期债权融资计划	300,000,000.00	2020 年 4 月	2023 年 4 月	3.50%	303,932,054.79	303,932,054.79
信达地产 2020 年度第二期债权融资计划	319,000,000.00	2020 年 7 月	2023 年 7 月	3.90%	322,394,859.18	322,394,859.18
信达地产 2020 年度第三期债权融资计划	276,000,000.00	2020 年 8 月	2023 年 8 月	5.00%	275,721,922.85	285,546,769.73
21 信达地产 MTN001	900,000,000.00	2021 年 1 月	2024 年 1 月	4.50%	939,168,493.14	939,168,493.16
21 信地 01	1,720,000,000.00	2021 年 1 月	2026 年 1 月	4.40%	1,790,703,780.82	1,788,886,422.34
21 信地 02	1,050,000,000.00	2021 年 1 月	2026 年 1 月	4.57%	1,093,839,255.90	1,092,670,387.97
21 信地 03	2,020,000,000.00	2021 年 3 月	2026 年 3 月	4.50%	2,090,229,589.05	2,088,323,928.65
21 信地 04	1,010,000,000.00	2021 年 3 月	2026 年 3 月	4.70%	1,045,722,621.89	1,044,769,791.69
22 信达地产 MTN001	580,000,000.00	2022 年 4 月	2025 年 4 月	4.07%	596,685,884.93	-
22 信地 01	600,000,000.00	2022 年 5 月	2025 年 5 月	3.45%	612,024,642.03	-
22 信地 02	600,000,000.00	2022 年 5 月	2027 年 5 月	3.70%	612,391,481.00	-
22 信地 03	1,500,000,000.00	2022 年 8 月	2027 年 8 月	3.80%	1,522,249,625.23	-
22 信达地产 PPN001	600,000,000.00	2022 年 11 月	2025 年 11 月	5.00%	604,767,123.29	-
信达地产 2019 年第一期资产支持票据	-	2019 年 1 月	2028 年 1 月	5.50%	-	751,433,986.30
信达地产 2019 年度第一期债权融资计划	-	2019 年 11 月	2022 年 11 月	5.50%	-	1,310,578,082.19
信达地产 2019 年度第三期债权融资计划	-	2019 年 12 月	2022 年 12 月	6.37%	-	381,398,953.96
减: 一年内到期的应付债券					<u>8,677,479,424.01</u>	<u>3,124,098,831.83</u>
合计					<u>22,706,431,926.26</u>	<u>26,890,312,759.90</u>

注: 截至 2022 年末, 信达投资有限公司持有信达-三亚天域酒店资产支持专项计划的全部优先级资产支持证券。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

33. 租赁负债

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
租赁负债原值	53,869,220.00	63,945,293.89
减: 未确认融资费用	<u>3,320,433.38</u>	<u>4,981,336.07</u>
减: 一年内到期的租赁负债	<u>26,012,068.28</u>	<u>24,507,316.98</u>
合计	<u>24,536,718.34</u>	<u>34,456,640.84</u>

34. 长期应付款

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
旭林控股集团有限公司	200,745,205.48	200,745,205.48
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	110,000,000.00	-
福建三安集团有限公司	62,563,349.32	59,670,849.39
中海智通(北京)国际贸易有限公司	8,830,555.56	-
北京金源鸿大房地产有限公司	-	200,394,520.55
其他	<u>2,090,527.00</u>	<u>2,090,527.00</u>
减: 一年内到期的长期应付款	<u>213,641,110.36</u>	<u>2,312,575.42</u>
合计	<u>170,588,527.00</u>	<u>460,588,527.00</u>

35. 预计负债

	上年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼或仲裁或有支出	3,537,468.40	-	-	3,537,468.40
	<u>44,803,176.64</u>	<u>117,023.30</u>	<u>1,352,900.00</u>	<u>43,567,299.94</u>
合计	<u>48,340,645.04</u>	<u>117,023.30</u>	<u>1,352,900.00</u>	<u>47,104,768.34</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六、合并财务报表主要项目附注(续)

36. 递延收益

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
与资产相关的政府补助（注）	207,670,980.00	207,670,980.00
其他	<u>33,729,936.37</u>	-
合计	<u>241,400,916.37</u>	<u>207,670,980.00</u>

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

37. 其他非流动负债

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
应付合并结构化主体其他所有者权益	<u>3,678,572,649.29</u>	<u>2,000,000.00</u>

注：本年余额中 3,675,520,486.89 元为中国信达资产管理股份有限公司作为优先级合伙人对本集团控制范围内芜湖同汇投资合伙企业（有限合伙）的出资，分类为其他非流动负债。

38. 实收资本

	<u>2022 年末数及年初数</u>	
	出资额	出资比例%
中国信达资产管理股份有限公司(注)	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

注：上述投入资本已经北京华辰会计师事务所华辰[2000]验字第 016 号、北京首华立信会计师事务所有限公司首华验字[2006]第 006 号验资报告验证。

39. 资本公积

	<u>2022 年 1 月 1 日</u>	<u>本年增加数</u>	<u>本年减少数</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
资本溢价	3,318,913,136.09	-	-	3,318,913,136.09
其它资本公积	1,294,051,829.27	716,125.69	58,349,034.38	1,236,418,920.58
其中：债务豁免	899,183,017.98	-	-	899,183,017.98
其他	394,868,811.29	716,125.69	58,349,034.38	337,235,902.60
合计	<u>4,612,964,965.36</u>	<u>716,125.69</u>	<u>58,349,034.38</u>	<u>4,555,332,056.67</u>

注：本年度资本公积减少的原因为本公司处置子公司信达地产部分股权导致。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

40. 其他综合收益

(1) 其他综合收益项目

项 目	2022 年			2021 年		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
以后将重分类进损益的其他综合收益						
按照权益法核算的在被 投资单位其他综合收 益中所享有的份额	114,428.79	-	114,428.79	811,402.87	-	811,402.87
合计	114,428.79	-	114,428.79	811,402.87	-	811,402.87
归属于母公司的其他综合 收益	114,428.79	-	114,428.79	811,402.87	-	811,402.87
归属于少数股东的其他综 合收益	=	=	=	=	=	=

(2) 其他综合收益变动情况

按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额

2020 年 12 月 31 日	(943,800.04)
2021 年增减变动金额	<u>811,402.87</u>
2021 年 12 月 31 日	(132,397.17)
2022 年增减变动金额	<u>114,428.79</u>
2022 年 12 月 31 日	(17,968.38)

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

41. 盈余公积

	<u>法定盈余公积</u>
2022 年 1 月 1 日	1,048,890,580.95
本年增加	<u>-</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>1,048,890,580.95</u>

注: 累计法定盈余公积已达到实收资本 50%, 本年度未提取盈余公积。

42. 未分配利润

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
本年年初未分配利润	17,172,408,421.56	15,690,310,389.60
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	858,395,270.02	1,815,097,382.21
减: 对所有者的分配	<u>363,019,476.44</u>	<u>332,999,350.25</u>
年末未分配利润	<u>17,667,784,215.14</u>	<u>17,172,408,421.56</u>

43. 营业收入

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
房地产销售收入	16,068,262,358.27	20,370,764,314.33
利息收入	5,058,256,580.80	4,044,352,497.84
基金管理收入	380,491,453.77	327,140,826.55
租赁收入	374,336,631.50	379,379,923.18
物业管理收入	239,142,382.00	318,931,544.75
酒店经营收入	223,598,858.95	307,933,299.22
咨询顾问收入	54,168,915.31	41,209,433.98
商品销售收入	-	14,703,102.37
其他	<u>762,673,791.04</u>	<u>689,643,886.71</u>
合计	<u>23,160,930,971.64</u>	<u>26,494,058,828.93</u>

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

44. 营业成本

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
房地产销售成本	13,124,246,121.55	17,006,797,320.81
物业管理成本	233,421,419.27	408,574,511.54
租赁成本	176,891,631.40	160,976,860.36
酒店经营成本	137,029,590.05	170,678,747.56
其他	<u>207,456,269.60</u>	<u>357,411,150.90</u>
合计	<u>13,879,045,031.87</u>	<u>18,104,438,591.17</u>

45. 财务费用

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
利息支出	4,669,276,859.96	5,195,297,329.94
减: 已资本化的利息费用	959,713,210.71	1,477,350,682.67
减: 利息收入	196,474,777.01	343,995,211.65
汇兑损益	7,888,696.55	(8,026,432.93)
手续费	<u>8,149,201.33</u>	<u>30,834,610.41</u>
合计	<u>3,529,126,770.12</u>	<u>3,396,759,613.10</u>

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

46. 其他收益

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
与日常活动相关的政府补助	124,511,041.51	62,946,965.18
代扣个人所得税手续费返还	2,361,715.17	2,043,407.25
增值税加计抵减	<u>1,421,503.12</u>	<u>2,899,708.31</u>
合计	<u>128,294,259.80</u>	<u>67,890,080.74</u>

与日常活动相关的政府补助如下:

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
财政扶持	119,286,000.00	49,844,902.88
税收补助	1,117,940.74	10,289,862.39
失业稳岗补贴	1,006,430.96	325,315.80
项目补贴	388,177.32	411,359.00
大学生见习补贴	-	1,720,024.00
其他	<u>2,712,492.49</u>	<u>355,501.11</u>
合计	<u>124,511,041.51</u>	<u>62,946,965.18</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

47. 投资收益

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
长期股权投资收益	642,271,325.22	1,641,986,945.73
其中: 按权益法确认收益	186,679,693.07	738,480,568.19
处置长期股权投资收益	455,591,632.15	903,506,377.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	832,979,715.79	2,060,866,809.89
其他	<u>64,726,295.52</u>	<u>(21,077,882.68)</u>
合计	<u>1,539,977,336.53</u>	<u>3,681,775,872.94</u>

48. 公允价值变动损失

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(1,158,440,941.65)	(1,222,904,357.12)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	<u>(86,568,055.19)</u>	<u>56,414,529.78</u>
合计	<u>(1,245,008,996.84)</u>	<u>(1,166,489,827.34)</u>

49. 信用减值损失

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
债权投资减值损失	(1,166,999,547.21)	(295,274,287.71)
其他应收款坏账损失	7,362,362.34	(36,135,167.23)
应收账款坏账损失	(3,158,258.39)	753,542.02
应收利息减值损失	<u>(45,578,985.79)</u>	-
合计	<u>(1,208,374,429.05)</u>	<u>(330,655,912.92)</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

50. 资产减值损失

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
存货减值损失	(388,893,896.12)	(1,261,875,060.11)
长期股权投资减值损失	(20,000,000.00)	-
投资性房地产减值损失	<u>-</u>	<u>(3,689,469.84)</u>
合计	<u>(408,893,896.12)</u>	<u>(1,265,564,529.95)</u>

51. 资产处置收益

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
非流动资产处置收益	<u>1,265,433.19</u>	<u>16,706,269.37</u>

52. 营业外收入

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
折价购买利得	125,968,748.21	-
违约金收入	82,847,831.79	14,081,764.98
无法支付款项	1,955,790.39	6,546,530.61
罚款净收入	515,439.30	840,716.44
补偿款(注 1)	489,654.35	563,169,259.90
政府补助	185,188.00	55,998.15
税收返还	14,474.78	20,946.14
其他	<u>2,549,207.81</u>	<u>17,104,533.28</u>
合计	<u>214,526,334.63</u>	<u>601,819,749.50</u>

注 1: 本集团之子公司信达地产的三个房地产项目合作方未能按原合作协议履约, 导致信达地产遭受经济损失。于 2021 年, 信达地产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。

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

53. 营业外支出

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
捐赠支出	6,000,440.91	6,005,840.15
罚款支出	336,705.17	11,282,233.30
非流动资产报废损失	267,986.79	193,312.79
赔偿违约金	57,607.84	93,484.65
债务重组损失	42,272.13	-
赔款支出	-	200.00
未决诉讼等预计损失	-	(4,253,215.10)
其他	<u>1,846,122.43</u>	<u>11,857,479.91</u>
合计	<u>8,551,135.27</u>	<u>25,179,335.70</u>

54. 所得税费用

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
当期所得税费用	1,166,208,900.02	1,846,426,971.91
递延所得税费用	<u>1,879,283.34</u>	<u>(686,073,693.39)</u>
合计	<u>1,168,088,183.36</u>	<u>1,160,353,278.52</u>

信达投资有限公司
 财务报表附注(续)
 2022 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

54. 所得税费用(续)

所得税费用与会计利润的调节表如下:

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
会计利润	2,434,634,512.81	3,492,784,571.42
按 25%的税率计算的所得税费用 (上年度: 25%)	608,658,628.20	873,196,142.86
某些子公司适用不同税率的影响	(12,178,506.77)	(9,849,160.86)
不可抵扣费用的纳税影响	54,694,885.21	46,574,619.99
免税收入的纳税影响	(12,936,800.95)	(9,954,255.06)
未确认可抵扣亏损和可抵扣 暂时性差异的纳税影响	691,004,763.97	509,414,112.44
利用以前年度未确认可抵扣 亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(166,141,610.74)	(123,789,943.85)
按权益法核算的长期股权投资损益	(31,116,281.17)	(177,853,965.29)
非纳税项目收益的影响	(23,073,724.58)	2,018,175.70
对以前期间当期所得税的调整	56,758,891.16	48,051,098.19
其他	<u>2,417,939.03</u>	<u>2,546,454.40</u>
所得税费用	<u>1,168,088,183.36</u>	<u>1,160,353,278.52</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

55. 现金流量表补充资料

	<u>2022年</u>	<u>2021年</u>
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	1,266,546,329.45	2,332,431,292.90
加: 信用减值损失	1,208,374,429.05	330,655,912.92
资产减值损失	408,893,896.12	1,265,564,529.95
固定资产折旧	60,525,501.23	62,638,153.87
投资性房地产折旧	139,498,783.76	134,676,127.13
无形资产摊销	4,878,826.66	8,978,418.94
长期待摊费用摊销	8,122,810.28	12,907,988.65
使用权资产摊销	32,163,879.86	30,827,390.45
固定资产报废损失	265,984.13	168,671.53
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的收益	(1,265,433.19)	(16,706,269.37)
公允价值变动损失	1,245,008,996.84	1,166,489,827.34
财务费用	3,717,082,590.85	3,709,533,533.90
投资收益	(1,539,977,336.53)	(3,681,775,872.94)
递延所得税资产减少(减: 增加)	111,224,469.77	(424,427,664.84)
递延所得税负债增加(减: 减少)	27,346,078.39	(261,646,028.56)
存货的减少(减: 增加)	5,255,650,852.33	9,298,766,586.57
经营性应收项目的减少(减: 增加)	(10,344,466,572.75)	(12,965,844,189.04)
经营性应付项目的增加(减: 减少)	(2,964,965,947.90)	(3,684,171,894.17)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(1,365,091,861.65)	(2,680,933,484.77)
现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	16,176,000,216.16	16,587,721,163.75
减: 现金的年初余额	16,587,721,163.75	26,045,605,030.10
现金及现金等价物的净(减少)/增加额	(411,720,947.59)	(9,457,883,866.35)

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

六、 合并财务报表主要项目附注(续)

56. 现金及现金等价物

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
现金		
其中: 库存现金	445,471.88	926,989.77
可随时用于支付的银行存款	16,097,737,271.16	16,529,231,560.43
可随时用于支付的其他货币资金	<u>77,817,473.12</u>	<u>57,562,613.55</u>
 年末现金及现金等价物余额	 <u>16,176,000,216.16</u>	 <u>16,587,721,163.75</u>

七、 金融工具及风险管理

1. 概述

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款、其他权益工具投资、借款、交易性金融负债、应付票据、应付账款、其他应付款、应付债券、租赁负债、长期应付款、其他非流动负债等, 各项金融工具的详细情况说明见相关附注。与这些金融工具有关的风险, 以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

2. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡, 将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平, 使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标, 本集团风险管理的基本策略是确定和分析本行所面临的各种风险, 建立适当的风险承受底线和进行风险管理, 并及时可靠地对各种风险进行监督, 将风险控制在限定的范围之内。

2.1 市场风险

2.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的各项业务活动均以人民币计价结算, 因此不涉及重大外汇风险。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

七、 金融工具及风险管理(续)

2. 风险管理目标和政策(续)

2.1 市场风险(续)

2.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

利率风险敏感性分析

于 2022 年 12 月 31 日, 在所有其他变量保持不变的假设下, 如果借款利率上升/下降 100 个基点, 本集团的净损益会由于浮动利率借款利息费用的变化而减少/增加人民币 66,219,243.49 元(2021 年: 人民币 45,003,449.27 元)。

2.1.3 其他价格风险

本集团持有的分类为交易性金融资产和交易性金融负债在资产负债表日以公允价值计量。因此, 本集团承担着证券市场变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

2.2 信用风险

信用风险, 是指因债务人或交易对手违约或其信用评级、履约能力降低而造成损失的风险。

2022 年 12 月 31 日, 可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保, 具体包括:

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额; 对于以公允价值计量的金融工具而言, 账面价值反映了其风险敞口, 但并非最大风险敞口, 其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变;
- 本附注十一、4 中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险, 本集团根据授权文件确定信用额度、进行信用审批, 并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外, 本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况, 以确保就无法回收的款项计提充分的坏帐准备。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行, 故流动资金的信用风险较低。

由于本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户, 因此本集团也没有重大的信用集中风险。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

七、 金融工具及风险管理(续)

2. 风险管理目标和政策(续)

2.2 信用风险(续)

2.2.1 信用风险显著增加的判断标准

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

- 发行方或债务人经营或财务情况出现重大不利变化;
- 债务人实际或预期内部、外部信用评级出现显著下调;
- 债权人给予债务人还款宽限期或进行展期、债务重组;
- 信用利差显著上升;
- 逾期信息。

2.2.2 已发生信用减值资产的定义

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

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

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

七、 金融工具及风险管理(续)

2. 风险管理目标和政策(续)

2.2 信用风险(续)

2.2.3 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值, 本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团根据金融工具准则的要求, 在考虑历史统计数据(如交易对手评级等)的定量分析及前瞻性信息的基础上, 建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期, 无法履行其偿付义务的可能性;
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期, 是违约发生时风险敞口损失的百分比, 以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算;
- 违约风险敞口是指, 在未来 12 个月或在整个剩余存续期中, 在违约发生时, 本集团应被偿付的金额。

2.2.4 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析, 识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对预期信用损失计算参数的影响, 对不同的业务类型有所不同。本集团在此过程中应用了专家判断, 根据专家判断的结果, 定期对这些经济指标进行预测, 并通过进行回归分析确定这些经济指标对预期信用损失计算参数的影响。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

七、 金融工具及风险管理(续)

2. 风险管理目标和政策(续)

2.3 流动性风险

管理流动风险时, 本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控, 以满足本集团经营需要, 并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下:

2022 年度	已逾期 / 无期限	即期偿还	1 个月以内	1 - 3 个月	3 - 12 个月	1 - 5 年	5 年以上	合计
货币资金	16,464,472,383.87	-	-	3,832,906.74	-	-	-	16,468,305,290.61
交易性金融资产	3,032,066,829.41	657,693,660.03	2,153,238,271.94	406,357,817.22	11,856,734,817.21	8,393,972,935.92	216,119,600.00	26,716,183,931.73
应收账款	-	2,377,997,046.45	-	-	-	-	-	2,377,997,046.45
其他应收款	-	2,395,205,122.91	-	-	-	-	-	2,395,205,122.91
债权投资	5,438,776,247.68	1,430,022,291.84	427,549,213.52	2,129,831,677.70	19,857,802,568.24	32,062,134,903.21	-	61,346,116,902.19
长期应收款	-	-	-	-	3,366,692.89	18,725,512.85	-	22,092,205.74
其他权益工具投资	984,174,392.48	-	-	-	-	-	-	984,174,392.48
短期借款	-	-	(219,496,936.26)	(732,895,900.49)	(2,793,699,682.27)	-	-	(3,746,092,519.02)
交易性金融负债	(518,612,259.41)	-	-	-	-	-	-	(518,612,259.41)
应付票据	-	-	-	-	(26,704,507.28)	-	-	(26,704,507.28)
应付账款	-	(4,224,649,922.29)	-	-	-	-	-	(4,224,649,922.29)
其他应付款	-	(11,798,715,687.45)	-	-	-	-	-	(11,798,715,687.45)
长期借款	-	-	(347,829,550.63)	(1,914,251,485.82)	(19,902,756,561.32)	(28,888,282,408.20)	(1,886,681,559.93)	(52,939,801,565.90)
应付债券	-	-	(148,726,157.11)	(115,671,138.89)	(7,817,104,445.13)	(28,268,341,196.12)	-	(36,349,842,937.25)
租赁负债	-	-	(605,812.35)	(1,217,265.79)	(43,391,974.92)	(5,259,994.88)	(2,137,026.97)	(52,612,074.91)
长期应付款	-	(13,641,110.36)	(2,320,898.53)	(4,417,193.97)	(206,236,394.50)	(186,129,420.42)	(1,000,000.00)	(413,745,017.78)
其他非流动负债	(3,678,572,649.29)	-	-	-	-	-	-	(3,678,572,649.29)
合计	<u>21,722,304,944.74</u>	<u>(9,176,088,598.87)</u>	<u>1,861,808,130.58</u>	<u>(228,430,583.30)</u>	<u>928,010,512.92</u>	<u>(16,873,179,667.64)</u>	<u>(1,673,698,986.90)</u>	<u>(3,439,274,248.47)</u>

注: 上述未折现剩余合同义务的到期期限分析未区分流动性, 相应金融资产和金融负债已包含一年内到期的金融资产和金融负债。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

八、 公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

	2022 年 12 月 31 日			合计
	第一层级	第二层级	第三层级	
交易性金融资产	737,297,383.37	79,042,060.45	9,242,974,458.26	10,059,313,902.08
其他非流动金融资产	141,717,642.19	52,549,080.75	16,123,321,166.70	16,317,587,889.64
其他权益工具投资	-	984,174,392.48	-	984,174,392.48
合计	<u>879,015,025.56</u>	<u>1,115,765,533.68</u>	<u>25,366,295,624.96</u>	<u>27,361,076,184.20</u>
交易性金融负债	-	-	(518,612,259.41)	(518,612,259.41)
	2021 年 12 月 31 日			
	第一层级	第二层级	第三层级	合计
交易性金融资产	1,674,235,385.48	71,825,518.91	13,433,017,661.86	15,179,078,566.25
其他非流动金融资产	176,928,925.73	52,829,342.51	14,394,311,979.14	14,624,070,247.38
其他权益工具投资	-	984,174,392.48	-	984,174,392.48
合计	<u>1,851,164,311.21</u>	<u>1,108,829,253.90</u>	<u>27,827,329,641.00</u>	<u>30,787,323,206.11</u>
交易性金融负债	-	-	(727,556,821.73)	(727,556,821.73)

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

八、 公允价值(续)

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值(续)

公允价值计量第三层级的调节

	<u>以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产</u>	<u>交易性金融负债</u>
2022 年 1 月 1 日金额	27,827,329,641.00	(727,556,821.73)
当期计入损益	(1,022,278,573.83)	(5,554,268.58)
买入/发行	2,719,742,757.97	-
出售/结算	(4,142,379,555.74)	214,498,830.90
从本层级转入其他层级	<u>(16,118,644.44)</u>	<u>-</u>
2022 年 12 月 31 日金额	<u>25,366,295,624.96</u>	<u>(518,612,259.41)</u>
	<u>以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融资产</u>	<u>交易性金融负债</u>
2021 年 1 月 1 日金额	32,699,425,616.70	(783,971,351.51)
当期计入损益	(1,124,489,245.45)	56,414,529.78
买入/发行	2,863,666,001.82	-
出售/结算	(6,611,272,732.07)	-
从本层级转入其他层级	<u>-</u>	<u>-</u>
2021 年 12 月 31 日金额	<u>27,827,329,641.00</u>	<u>(727,556,821.73)</u>

上表中划分至第三层级的金融资产和金融负债不做流动性划分。

2. 不以公允价值计量的资产和负债的公允价值情况

本集团管理层认为, 本财务报表中的按摊余成本计量的金融资产和金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响, 以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制, 构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本集团的合营企业;
- (7) 本集团的联营企业;
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员, 以及与其关系密切的家庭成员;
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业;
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业;
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业;
- (14) 本公司设立的企业年金基金。

2. 存在控制关系的关联方

<u>关联方名称</u>	<u>注册地点</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> 人民币万元	<u>持股比例</u> %
中国信达资产管理股份有限公司	北京市 100.00	不良资产经营	3,816,453.51	

3. 子公司相关信息详见附注五。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

4. 与本集团存在交易但不存在控制关系的关联方关系如下:

<u>关联方名称</u>	<u>与本公司的关系</u>
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一母公司控制
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
信达证券股份有限公司	受同一母公司控制
中国信达(香港)控股有限公司	受同一母公司控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一母公司控制
中润经济发展有限责任公司	受同一母公司控制
中国信达(香港)资产管理有限公司	受同一母公司控制
华建国际实业(深圳)有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖信丰投资中心(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖聚信城兮投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖达文投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖佑信投资中心(有限合伙)	同受最终控制方控制
徐州梁恒置业有限公司	同受最终控制方控制
芜湖星都投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
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
芜湖信石合力投资管理合伙企业(有限合伙)	母公司之联营公司
新疆昌源水务准东供水有限公司	母公司之联营公司
新疆昌源水务集团轮台供水有限公司	母公司之联营公司
新疆昌源水务集团有限公司	母公司之联营公司
国任财产保险股份有限公司	母公司之联营公司
天津朗信投资管理有限公司	本公司之联营公司
天津中昂地产有限公司	本公司之联营公司
重庆中昂景悦荟实业有限公司	本公司之联营公司
重庆中昂黔城实业有限公司	本公司之联营公司
重庆中昂融通实业有限公司	本公司之联营公司
常青(海南)基础建设有限公司	子公司之联营公司
信海资产管理(三亚)有限公司	子公司之联营公司
首泰金信(北京)股权投资基金管理股份有限公司	子公司之联营公司
三亚天域酒店物业服务有限公司	子公司之联营公司
深圳市中龙投资有限公司(注1)	子公司之联营公司
深圳市中龙信合投资有限公司	子公司之联营公司
深圳市新景发投资有限公司	子公司之联营公司
深圳市合正新南投资有限公司(注1)	子公司之联营公司
惠东兴汇城建有限公司	子公司之联营公司
深圳市易达成投资有限公司(注2)	子公司之联营公司

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

4. 与本集团存在交易但不存在控制关系的关联方关系如下(续):

关联方名称	与本公司的关系
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司的少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业(集团)有限责任公司	重要子公司的少数股东
北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司的少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
宁波中建物业管理有限公司(注3)	其他关联方
重庆瑞如企业管理有限公司	其他关联方
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	其他关联方
淮河能源控股集团有限责任公司(注4)	其他关联方
淮南矿业(集团)有限责任公司(注4)	其他关联方
淮矿安徽物业服务有限责任公司(注3)	其他关联方
淮河能源健康产业集团有限责任公司(注4)	其他关联方
淮河能源(集团)股份有限公司	其他关联方
安徽信达建银物业管理有限公司(注3)	其他关联方
信悦商业运营管理安徽有限责任公司(注3)	其他关联方
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	其他关联方
宁波广盛房地产有限公司	其他关联方
宁波招望达置业有限公司(注5)	其他关联方
芜湖沁欣股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
昆明同万顺置业有限公司(注5)	其他关联方
淮矿健康养老服务有限责任公司(注4)	其他关联方
上海坤安置业有限公司(注3)	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司(注4)	其他关联方
重庆华宇集团有限公司	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司(注4)	其他关联方
广州坤创投资有限公司(注5)	其他关联方
广州坤卓投资有限公司(注5)	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5)	其他关联方
安徽绅城投资有限公司	其他关联方
嘉兴桑梓股权投资管理有限公司	其他关联方
宁波信达汉石投资管理有限公司	其他关联方

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

4. 与本集团存在交易但不存在控制关系的关联方关系如下(续):

注 1: 因 2022 年股权转让, 深圳市中龙投资有限公司和深圳市合正新南投资有限公司不再是关联方。

注 2: 因 2021 年股权转让, 深圳市易达成投资有限公司不再是关联方。

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

注 4: 持有信达地产 5%以上股份的法人及一致行动人。

注 5: 以上均属于本集团联合营公司之子公司。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(a) 购买关联方理财产品

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
南洋商业银行(中国)有限公司	420,000,000.00	480,000,000.00

(b) 接受及提供劳务

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
接受劳务		
安徽信融房地产营销顾问有限公司	55,082,584.35	46,262,536.91
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	33,747,877.22	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	16,846,058.81	-
南洋商业银行(中国)有限公司	10,596,216.03	2,742,465.75
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	8,865,901.61	-
北京未来创客科技有限责任公司	8,329,293.82	8,537,927.22
信达证券股份有限公司	8,139,792.45	86,027.35
宁波中建物业管理有限公司	3,704,817.08	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	3,506,062.89	8,256,037.28
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	2,557,967.18	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	1,896,903.18	3,857,819.12
安徽信达建银物业管理有限公司	1,749,762.14	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,291,273.55	1,291,273.55
北京益信佳商业管理有限公司	400,000.00	-
国任财产保险股份有限公司	80,000.00	244,506.16
淮河能源控股集团有限责任公司	56,937.00	178,259.00
淮河能源健康产业集团有限责任公司	1,333.99	-
淮河能源(集团)股份有限公司	600.00	-
淮南矿业(集团) 有限责任公司	515.54	196,375.96
安徽业瑞企业管理有限公司	-	5,732,688.66
重庆瑞如企业管理有限公司	-	3,821,792.45
小计	<u>156,853,896.84</u>	<u>81,207,709.41</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
提供劳务		
信达资产	118,057,002.46	141,429,263.58
最终控制方合并范围内合伙企业管理费	80,904,969.66	85,121,754.04
深圳市中龙信合投资有限公司	7,048,371.27	6,725,188.26
深圳市新景发投资有限公司	4,605,043.21	4,514,756.57
合肥宇信龙置业有限公司	3,212,460.71	10,141,895.36
合肥瑞钰置业有限公司	3,053,744.39	15,767,575.23
金海湖新区和盛置业有限公司	2,982,436.46	11,321,711.69
芜湖保信房地产开发有限公司	2,424,610.59	-
中国金谷国际信托有限责任公司	2,033,987.26	3,404,816.22
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	1,575,471.70	1,002,358.80
中国信达(香港)资产管理有限公司	1,532,233.21	410,213.46
淮南矿业(集团) 有限责任公司	1,158,347.81	18,527,058.54
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	851,382.79	375,096.92
宁波招望达置业有限公司	848,413.90	349,056.60
宁波广盛房地产有限公司	-	3,231,279.30
淮南东华实业(集团) 有限责任公司	-	1,099,002.99
芜湖喜信企业管理有限公司	-	471,698.11
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	240,838.66
淮河能源健康产业集团有限责任公司	-	384.50
小计	<u>230,288,475.42</u>	<u>304,133,948.83</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(c) 关联方资金拆借

本集团与关联方之间的资金拆借明细资料如下:

	<u>2022 年发生额</u>	<u>2022 年末数</u>	<u>2021 年发生额</u>	<u>2021 年末数</u>
借入				
信达资产	(130,000,000.00)	12,798,702,923.04	4,520,381,936.10	12,928,702,923.04
上海坤安置业有限公司	4,160,000,000.00	4,160,000,000.00	-	-
杭州信达奥体置业有限公司	(588,634,458.34)	710,000,000.00	(681,048,249.98)	1,298,634,458.34
合肥宇信龙置业有限公司	357,500,000.00	357,500,000.00	-	-
芜湖万科信达房地产有限公司	182,580,279.75	182,580,279.75	-	-
芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	147,000,000.00	-	-
合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00	-	-
安徽绅城投资有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	-	-
天津市立川置业有限公司	(3,515,138.88)	10,000,000.00	1,013,888.90	13,515,138.88
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-
淮南矿业(集团)有限责任公司	(119,106,200.00)	-	119,106,200.00	119,106,200.00
南洋商业银行(中国)有限公司	(41,936,156.15)	-	651,998.61	41,936,156.15
华建国际实业(深圳)有限公司杭州分公司	-	-	(17,150,000.00)	-
金地(集团)股份有限公司	-	-	(68,928,197.60)	-
淮南矿业集团财务有限公司	-	-	(397,641,601.73)	-
合肥万科企业有限公司	-	-	(487,223,695.20)	-
泰州华侨城有限公司	-	-	(488,054,930.81)	-
中国信达(香港)控股有限公司	-	-	(1,219,464,000.00)	-
小计	<u>4,057,888,326.38</u>	<u>18,459,783,202.79</u>	<u>1,281,643,348.29</u>	<u>14,401,894,876.41</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(c) 关联方资金拆借(续)

	<u>2022 年发生额</u>	<u>2022 年末数</u>	<u>2021 年发生额</u>	<u>2021 年末数</u>
借出				
上海坤安置业有限公司	6,071,265,148.87	6,071,265,148.87	-	-
深圳市新景发投资有限公司	-	1,750,000,000.00	-	1,750,000,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	796,790,858.27	1,686,934,024.97	515,775,500.02	890,143,166.70
北京中冶名盈房地产开发有限公司	(259,915,013.89)	1,097,831,911.12	1,357,746,925.01	1,357,746,925.01
武汉恺兴置业有限公司	590,611,998.58	940,904,565.25	350,292,566.67	350,292,566.67
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	774,416,086.29	-	-
昆明筑华房地产开发有限公司	-	735,628,848.15	735,628,848.15	735,628,848.15
广州启创置业有限公司	(910,750,000.03)	663,266,666.64	1,574,016,666.67	1,574,016,666.67
惠东兴汇城建有限公司	(200,000,000.00)	580,000,000.00	(700,000,000.00)	780,000,000.00
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
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	(554,501,644.82)	315,325,878.58	869,827,523.40	869,827,523.40
重庆中昂黔城实业有限公司	-	268,000,000.00	-	268,000,000.00
苏州锐华置业有限公司	(118,093,929.97)	217,164,162.28	335,258,092.25	335,258,092.25
海南幸福城投资有限公司	13,894,222.37	204,282,895.69	16,244,180.70	190,388,673.32
武汉中城长信置业有限公司	(437,407,414.02)	175,210,804.17	175,973,497.10	612,618,218.19
金海湖新区和盛置业有限公司	26,715,009.17	167,779,631.81	16,808,077.83	141,064,622.64
宁波招望达置业有限公司	(26,423,455.90)	67,271,939.42	93,695,395.32	93,695,395.32
苏州侨仁置业有限公司	(166,731,205.59)	44,707,984.88	211,439,190.47	211,439,190.47
合肥融创西飞置业有限公司	(39,905,462.00)	28,353,352.58	(101,402,168.68)	68,258,814.58
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	(24,452,803.48)	25,625,349.64	(596,809.80)	50,078,153.12
宁波中建物业管理有限公司	6,874,694.44	6,874,694.44	-	-
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	4,128,900.00	(95,861,100.00)	4,128,900.00
深圳市合正新南投资有限公司	(710,000,000.00)	-	-	710,000,000.00
合肥融创政新置业有限公司	(393,114,759.82)	-	(171,340,300.00)	393,114,759.82
杭州滨江房产集团股份有限公司	(19,346,178.07)	-	(47,820,375.34)	19,346,178.07
六安业铭置业有限公司	(10,635,355.57)	-	10,635,355.57	10,635,355.57
深圳市易达成投资有限公司	-	-	(461,000,000.00)	-
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	-	(90,078,154.47)	-
宁波融创乾湖置业有限公司	-	-	(624,195,805.98)	-
上海泰瓴置业有限公司	-	-	(3,990,847,606.21)	-
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	-	(175,000,000.00)	-
小计	<u>4,409,290,794.83</u>	<u>16,224,972,844.78</u>	<u>205,199,498.68</u>	<u>11,815,682,049.95</u>

注: 上述关联公司之间的资金拆借借款利率通过协商确定, 为 2.25%-13.00%(2021 年: 2.25%-13.00%)。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(c) 关联方资金拆借(续)

本集团支付/收到关联方资金占用费明细资料如下:

利息支出	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
信达资产	442,120,200.55	287,776,725.83
上海坤安置业有限公司	178,472,222.22	-
杭州信达奥体置业有限公司	22,942,322.92	63,634,458.34
淮南矿业(集团)有限责任公司	2,209,750.86	11,626,792.33
天津市立川置业有限公司	1,013,888.90	1,013,888.90
南洋商业银行(中国)有限公司	887,789.15	3,002,803.18
安徽绅城投资有限公司	26,301.36	-
中国信达(香港)控股有限公司	-	36,102,232.70
淮南矿业集团财务有限公司	-	<u>12,319,551.50</u>
小计	<u>647,672,475.96</u>	<u>415,476,452.78</u>
利息收入	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
深圳市新景发投资有限公司	217,590,225.41	217,603,511.56
上海坤安置业有限公司	210,972,610.41	-
苏州金相房地产开发有限公司	149,080,667.63	64,882,547.18
惠东兴汇城建有限公司	86,325,995.81	176,971,698.10
安徽省高信房地产开发有限公司	62,666,580.43	-
武汉恺兴置业有限公司	59,709,998.58	2,492,566.67
中国金谷国际信托有限责任公司	46,368,932.04	-
重庆中昂黔城实业有限公司	33,366,421.59	33,324,423.48
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	31,498,355.18	1,237,443.40
武汉中城长信置业有限公司	22,193,110.46	36,578,770.85
合肥融创西飞置业有限公司	19,833,814.58	-
深圳市合正新南投资有限公司	19,236,242.18	71,306,996.82
苏州锐华置业有限公司	16,861,659.34	13,151,223.67
金海湖新区和盛置业有限公司	16,833,235.07	8,334,964.63
海南幸福城投资有限公司	13,107,756.95	13,013,378.03
南洋商业银行(中国)有限公司	10,028,128.13	39,320,678.24
宁波招望达置业有限公司	8,126,166.07	3,486,222.00
苏州侨仁置业有限公司	6,694,617.40	10,486,413.47
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	1,568,153.12	2,203,988.74

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(c) 关联方资金拆借(续)

本集团支付/收到关联方资金占用费明细资料如下:

利息收入(续)	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
宁波中建物业管理有限公司	315,644.66	-
安徽信达建银物业管理有限公司	13,812.74	-
广州启创置业有限公司	-	80,016,666.67
深圳市易达成投资有限公司	-	29,114,517.83
上海泰瓴置业有限公司	-	28,368,200.07
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	15,023,584.90
宁波融创乾湖置业有限公司	-	10,234,907.70
六安业铭置业有限公司	-	5,317,677.79
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	1,112,853.45
淮南矿业集团财务有限公司	-	<u>154,561.07</u>
小计	<u>1,032,392,127.78</u>	<u>863,737,796.32</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(d) 关联方租赁情况

本集团作为出租人:

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
信达资产	137,564,242.89	139,021,861.04
信达证券股份有限公司	30,063,051.86	31,581,318.00
淮河能源健康产业集团有限责任公司	84,981.24	-
淮南东华实业(集团) 有限责任公司	-	<u>172,940.36</u>
小计	<u>167,712,275.99</u>	<u>170,776,119.40</u>

(e) 从关联方取得投资收益情况

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
芜湖信石合力投资管理合伙企业(有限合伙)	51,498,516.73	19,119,245.50
南洋商业银行(中国)有限公司	9,877,746.20	8,215,603.50
中润经济发展有限责任公司	4,134,446.38	-
信达证券股份有限公司	1,146.85	-
天津朗信投资管理有限公司	-	9,746,748.73
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	-	<u>1,800,000.00</u>
小计	<u>65,511,856.16</u>	<u>38,881,597.73</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况

作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	299,400,000.00	-	2020年9月18日	2022年3月19日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	58,450,000.00	-	2021年1月22日	2022年7月21日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	45,190,000.00	-	2021年1月22日	2022年1月21日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	40,750,000.00	-	2021年1月29日	2022年7月28日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	3,000,000.00	-	2021年1月29日	2022年1月28日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	1,400,000.00	-	2021年2月5日	2022年8月4日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	4,500,000.00	-	2021年2月5日	2022年2月4日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	19,100,000.00	-	2021年2月26日	2022年2月25日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	6,500,000.00	-	2021年3月5日	2022年3月4日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	21,710,000.00	-	2021年3月12日	2022年3月11日	是
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	35,527,122.00	35,527,122.00	2021年8月25日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	2021年8月30日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	2021年8月31日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2021年9月10日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	苏州金相房地产开发有限公司	644,000,000.00	644,000,000.00	2021年9月17日	2024年7月6日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,400,000.00	4,400,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	127,600,000.00	127,600,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	286,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	800,000.00	800,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	23,200,000.00	23,200,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	720,000.00	720,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	20,880,000.00	20,880,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,600,000.00	3,600,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否
信达地产股份有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	46,800,000.00	46,800,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否
信达地产股份有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00	2020年1月17日	2023年1月17日	否
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	25,000,000.00	-	2021年2月2日	2022年6月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	100,000,000.00	-	2021年2月2日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	15,000,000.00	-	2021年2月2日	2023年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	25,000,000.00	-	2021年3月17日	2022年6月21日	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	100,000,000.00	-	2021年3月17日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	3,300,000.00	-	2021年3月23日	2022年12月21日	是
浙江信达地产有限公司	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	是

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	-	2021 年 3 月 29 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	-	2021 年 3 月 30 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	-	2021 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	-	2021 年 4 月 16 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	20,000,000.00	-	2021 年 4 月 23 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	10,000,000.00	-	2021 年 8 月 25 日	2022 年 12 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	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	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2,400,000.00	-	2022 年 1 月 14 日	2023 年 5 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	4,800,000.00	-	2022 年 1 月 14 日	2023 年 8 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	7,200,000.00	-	2022 年 1 月 14 日	2023 年 11 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	9,600,000.00	-	2022 年 1 月 14 日	2024 年 10 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,590,000.00	-	2022 年 3 月 18 日	2023 年 5 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	3,180,000.00	-	2022 年 3 月 18 日	2023 年 8 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	4,770,000.00	-	2022 年 3 月 18 日	2023 年 11 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	6,360,000.00	-	2022 年 3 月 18 日	2024 年 10 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,881,000.00	-	2022 年 4 月 29 日	2023 年 5 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	3,762,000.00	-	2022 年 4 月 29 日	2023 年 8 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	5,643,000.00	-	2022 年 4 月 29 日	2023 年 11 月 15 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	7,524,000.00	-	2022 年 4 月 29 日	2024 年 10 月 21 日	是
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	234,000.00	234,000.00	2022 年 9 月 13 日	2023 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	23,160,000.00	23,160,000.00	2022 年 9 月 13 日	2023 年 12 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	14,037,000.00	14,037,000.00	2022 年 9 月 13 日	2024 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	46,779,000.00	46,779,000.00	2022 年 9 月 13 日	2024 年 10 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	27,000.00	27,000.00	2022 年 9 月 16 日	2023 年 6 月 21 日	否

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	2,415,000.00	2,415,000.00	2022 年 9 月 16 日	2023 年 12 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	1,464,000.00	1,464,000.00	2022 年 9 月 16 日	2024 年 6 月 21 日	否
浙江信达地产有限公司	宁波招望达置业有限公司	4,884,000.00	4,884,000.00	2022 年 9 月 16 日	2024 年 10 月 21 日	否
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	24,000,000.00	-	2019 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	29,000,000.00	-	2019 年 5 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	34,000,000.00	-	2019 年 6 月 26 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	24,000,000.00	-	2019 年 7 月 24 日	2022 年 4 月 24 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	34,000,000.00	-	2019 年 7 月 31 日	2022 年 3 月 31 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	4,666,700.00	-	2019 年 5 月 16 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	12,000,000.00	-	2019 年 5 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	42,000,000.00	-	2019 年 6 月 28 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	28,000,000.00	-	2019 年 7 月 23 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	30,000,000.00	-	2020 年 6 月 28 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	5,625,000.00	-	2019 年 4 月 30 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,500,000.00	-	2019 年 5 月 31 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	2,500,000.00	-	2019 年 6 月 1 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	8,125,000.00	-	2019 年 7 月 10 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	12,500,000.00	-	2019 年 12 月 25 日	2022 年 4 月 26 日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	50,000,000.00	-	2019 年 9 月 18 日	2022 年 9 月 16 日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	16,000,000.00	-	2019 年 11 月 28 日	2022 年 9 月 16 日	是

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	24,000,000.00	-	2020 年 1 月 17 日	2022 年 9 月 16 日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	30,000,000.00	-	2020 年 4 月 23 日	2022 年 9 月 16 日	是
信达地产股份有限公司	合肥瑞钰置业有限公司	60,000,000.00	-	2020 年 5 月 14 日	2022 年 9 月 16 日	是
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2021 年 12 月 29 日	2023 年 6 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2021 年 12 月 29 日	2023 年 12 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2021 年 12 月 29 日	2024 年 6 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	140,000,000.00	138,000,000.00	2021 年 12 月 29 日	2024 年 12 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022 年 4 月 28 日	2023 年 6 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022 年 4 月 28 日	2023 年 12 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022 年 4 月 28 日	2024 年 6 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2022 年 4 月 28 日	2024 年 12 月 28 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022 年 9 月 1 日	2023 年 6 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022 年 9 月 1 日	2023 年 12 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	400,000.00	400,000.00	2022 年 9 月 1 日	2024 年 6 月 29 日	否
信达地产股份有限公司	合肥业涛置业有限公司	6,400,000.00	6,400,000.00	2022 年 9 月 1 日	2024 年 12 月 1 日	否
信达地产股份有限公司	武汉恺兴置业有限公司	95,500,000.00	95,500,000.00	2022 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	76,000,000.00	76,000,000.00	2021 年 8 月 31 日	2024 年 8 月 31 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2021 年 8 月 31 日	2024 年 8 月 31 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	104,000,000.00	104,000,000.00	2021 年 9 月 1 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	72,000,000.00	2021 年 9 月 30 日	2024 年 8 月 18 日	否

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00	2021 年 10 月 9 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	72,000,000.00	2021 年 10 月 9 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	2021 年 11 月 26 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2022 年 3 月 22 日	2024 年 8 月 18 日	否
信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	490,000,000.00	411,600,000.00	2020 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 28 日	否
信达地产股份有限公司	武汉中城长信置业有限公司	294,000,000.00	294,000,000.00	2021 年 3 月 1 日	2025 年 12 月 28 日	否
北京信达房地产开发有限公司	北京中冶名盈房地产开发有限公司	577,300,000.00	577,300,000.00	2022 年 12 月 20 日	2024 年 3 月 29 日	否
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	8,617,681.01	-	2021 年 1 月 29 日	2022 年 1 月 25 日	是
广东信达地产有限公司	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	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	1,600,307.72	-	2021 年 2 月 2 日	2022 年 1 月 25 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,895,336.44	-	2021 年 2 月 7 日	2022 年 2 月 24 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	5,013,607.44	-	2021 年 3 月 29 日	2022 年 3 月 30 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	4,402,991.76	-	2021 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 26 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,851,292.53	-	2021 年 5 月 28 日	2022 年 5 月 31 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	6,945,549.67	-	2021 年 6 月 28 日	2022 年 6 月 29 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	6,898,758.24	-	2021 年 7 月 29 日	2022 年 7 月 29 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	2,040,694.99	-	2021 年 8 月 30 日	2022 年 8 月 30 日	是
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	5,467,098.70	-	2021 年 9 月 28 日	2022 年 9 月 27 日	是

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为担保方(续)

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广东信达地产有限公司	广州启创置业有限公司	4,473,347.59	-	2021 年 10 月 28 日	2022 年 10 月 27 日	是
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	750,000,000.00	331,500,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	150,000,000.00	48,800,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	50,000,000.00	22,100,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	250,000,000.00	110,500,000.00	2009 年 1 月 22 日	2028 年 1 月 21 日	否
本公司	新疆昌源水务准东供水有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2022 年 11 月 30 日	2027 年 11 月 15 日	否
本公司	新疆轮台供水有限公司	400,000,000.00	236,000,000.00	2010 年 1 月 7 日	2028 年 1 月 7 日	否
本公司	新疆轮台供水有限公司	50,000,000.00	38,900,000.00	2010 年 4 月 1 日	2028 年 4 月 1 日	否
本公司	新疆昌源水务集团有限公司	110,000,000.00	101,000,000.00	2015 年 12 月 29 日	2030 年 12 月 29 日	否
深圳建信	深圳市中龙信合投资有限公司	94,000,000.00	94,000,000.00	2020 年 12 月 3 日	2025 年 11 月 29 日	否
合计		<u>10,294,234,191.63</u>	<u>7,543,727,122.00</u>			

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京中盛富通投资有限公司	信达地产股份有限公司	122,500,000.00	122,500,000.00	2020 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	否
北京中盛富通投资有限公司	信达地产股份有限公司	245,000,000.00	245,000,000.00	2020 年 12 月 31 日	2024 年 3 月 17 日	否
北京中盛富通投资有限公司	信达地产股份有限公司	122,500,000.00	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	长淮信达地产有限公司	450,800,000.00	450,800,000.00	2021 年 3 月 12 日	2023 年 3 月 12 日	否
北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	36,750,000.00	36,750,000.00	2022 年 1 月 18 日	2023 年 3 月 12 日	否
北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	7,350,000.00	7,350,000.00	2022 年 6 月 13 日	2023 年 3 月 12 日	否
北京中盛富通投资有限公司	长淮信达地产有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00	2022 年 12 月 20 日	2023 年 3 月 12 日	否
天津市立川置业有限公司	信达地产股份有限公司	120,000,000.00	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	信达地产股份有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	2020 年 12 月 7 日	2023 年 12 月 6 日	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	46,000,000.00	46,000,000.00	2022 年 12 月 26 日	2024 年 12 月 25 日	否
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2021 年 1 月 1 日	2022 年 6 月 30 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2021 年 1 月 1 日	2022 年 12 月 31 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	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	合肥业诺置业有限公司	187,500,000.00	91,500,000.00	2021 年 1 月 1 日	2023 年 12 月 29 日	否
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2021 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	28,500,000.00	-	2021 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 29 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2022 年 5 月 30 日	2022 年 6 月 30 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2022 年 5 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	是

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(f) 担保情况(续)

作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	500,000.00	2022 年 5 月 30 日	2023 年 6 月 30 日	否
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	48,500,000.00	48,500,000.00	2022 年 5 月 30 日	2023 年 12 月 29 日	否
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	-	2022 年 9 月 28 日	2022 年 12 月 31 日	是
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	500,000.00	500,000.00	2022 年 9 月 28 日	2023 年 6 月 30 日	否
重庆华宇集团有限公司	合肥业诺置业有限公司	99,000,000.00	99,000,000.00	2022 年 9 月 28 日	2023 年 12 月 29 日	否
合计		<u>1,584,800,000.00</u>	<u>1,456,300,000.00</u>			

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(g) 债权债务往来余额

应收账款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
昆明同万顺置业有限公司	109,189,399.08	50,339,091.23
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	41,000,000.00	-
金海湖新区和盛置业有限公司	14,851,509.28	11,869,072.82
信达资产	10,116,372.28	19,833,635.41
华建国际实业(深圳)有限公司	9,633,000.71	9,633,000.71
海南幸福城投资有限公司	1,425,033.79	1,425,033.79
中国金谷国际信托有限责任公司	283,333.33	-
中国信达(香港)资产管理有限公司	46,870.86	-
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业 (有限合伙)	22,916.66	206,251.21
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	11,362,758.96
淮南矿业(集团) 有限责任公司	-	912,431.46
安徽万振房地产开发有限责任公司	-	606,044.32
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	-	162,832.77
上海大新华雅秀投资有限公司	-	115,068.49
合肥融创政新置业有限公司	-	<u>4,369.89</u>
小计	<u>186,568,435.99</u>	<u>106,469,591.06</u>
应收票据	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
淮南矿业(集团) 有限责任公司	<u>-</u>	<u>1,800,000.00</u>
小计	<u>-</u>	<u>1,800,000.00</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(g) 债权债务往来余额(续)

其他应收款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
芜湖信万置业有限公司	357,646,666.61	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	345,450,000.00	245,000,000.00
安徽信万华房地产开发有限公司	302,203,832.12	1,159,300.00
安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00	100,000,000.00
青岛金建业房地产开发有限公司	92,000,000.00	60,000,000.00
宁波融创乾湖置业有限公司	68,000,000.00	-
重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00
常青(海南)基础建设有限公司	16,039,235.32	16,039,235.32
天津中昂地产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂景悦荟实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂融通实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
深圳市新景发投资有限公司	9,666,987.76	4,785,641.96
深圳市中龙信合投资有限公司	7,471,273.55	7,128,699.56
中润经济发展有限公司	4,134,446.38	-
中国金谷国际信托有限责任公司	3,220,000.00	7,935,000.00
天津市立川置业有限公司	2,673,941.92	2,673,941.92
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00	2,263,405.00
安徽信达建银物业管理有限公司	1,915,588.84	-
华建国际实业(深圳)有限公司	1,714,859.05	1,714,859.05
安徽万振房地产开发有限责任公司	1,079,138.74	13,260.00
安徽东方蓝海物业服务有限公司	1,020,765.34	-
海南幸福城投资有限公司	866,944.57	866,944.57
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	261,555.39	261,555.39
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	250,566.65	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	78,700.00	-
信达资产	68,858.81	80,740.80
北京中盛富通投资有限公司	57,134.43	-
沈阳德利置业有限公司	35,755.97	35,755.97
广州沁达股权投资基金管理合伙企业 (有限合伙)	4,000.00	4,000.00
广州坤创投资有限公司	2,000.00	2,000.00
广州坤卓投资有限公司	2,000.00	2,000.00
广州启创置业有限公司	4.00	140,323,701.79
合肥融创政新置业有限公司	-	8,933,497.35

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(g) 债权债务往来余额(续)

其他应收款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
芜湖喜信企业管理有限公司	-	938,850,786.27
合肥业涛置业有限公司	-	131,440,250.40
深圳市中龙投资有限公司	-	<u>35,100,000.00</u>
小计	<u>1,545,127,660.45</u>	<u>1,806,614,575.35</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(g) 债权债务往来余额(续)

债权投资	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
深圳市新景发投资有限公司	1,694,243,055.56	1,706,493,055.52
苏州金相房地产开发有限公司	1,686,934,024.97	890,143,166.70
上海坤安置业有限公司	1,652,000,000.00	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,097,831,911.12	1,357,746,925.01
武汉恺兴置业有限公司	940,904,565.25	350,292,566.67
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	-
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	735,628,848.15
广州启创置业有限公司	663,266,666.64	1,574,016,666.67
惠东兴汇城建有限公司	561,520,555.56	760,608,333.33
中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	400,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	315,325,878.58	869,827,523.40
重庆中昂黔城实业有限公司	285,433,777.73	265,787,888.86
苏州锐华置业有限公司	217,164,162.28	335,258,092.25
海南幸福城投资有限公司	204,282,895.69	190,388,673.32
金海湖新区和盛置业有限公司	167,779,631.81	141,064,622.64
武汉中城长信置业有限公司	37,818,648.17	612,618,218.19
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	25,625,349.64	50,078,153.12
宁波中建物业管理有限公司	3,539,000.00	-
深圳市合正新南投资有限公司	-	690,267,916.62
合肥融创政新置业有限公司	-	393,114,759.82
苏州侨仁置业有限公司	-	211,439,190.47
宁波招望达置业有限公司	-	93,695,395.32
合肥融创西飞置业有限公司	-	68,258,814.58
杭州滨江房产集团股份有限公司	-	19,346,178.07
六安业铭置业有限公司	-	10,635,355.57
小计	<u>11,463,715,057.44</u>	<u>11,726,710,344.28</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(g) 债权债务往来余额(续)

应付账款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	-
首泰金信(北京)股权投资基金管理股份有限公司	16,637,800.93	19,081,193.68
淮矿安徽物业服务有限责任公司	15,333.11	-
宁波中建物业管理有限公司	1,901,056.36	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司		8,751,399.52
安徽信融房地产营销顾问有限公司	<u>-</u>	<u>6,622,641.32</u>
小计	<u>22,554,190.40</u>	<u>34,455,234.52</u>
预收款项	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信达资产	<u>13,131,786.50</u>	<u>18,968,137.50</u>
小计	<u>13,131,786.50</u>	<u>18,968,137.50</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(g) 债权债务往来余额(续)

其他应付款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
上海坤安置业有限公司	4,338,472,222.22	-
信达资产(应付股利)	1,902,504,171.23	1,523,302,034.79
深圳市中龙信合投资有限公司	832,000,000.00	22,895,437.50
合肥宇信龙置业有限公司	715,000,000.00	975,000,000.00
杭州信达奥体置业有限公司	710,000,000.00	1,298,634,458.34
合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	215,000,000.00
芜湖万科信达房地产有限公司	182,580,279.75	380,160,559.55
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	159,756,397.68
芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	511,560,000.00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	128,005,908.00
六安业铭置业有限公司	75,000,000.00	-
北京城建北方德远实业有限公司	52,683,878.80	-
合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	-
安徽信万华房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
安徽绅城投资有限公司	40,026,301.36	-
宁波中建物业管理有限公司	14,229,965.12	-
三亚天域酒店物业服务有限公司	14,176,223.57	19,034,168.03
安徽信达建银物业管理有限公司	10,125,193.28	-
上海万茸置业有限公司	5,380,529.78	-
海南信达置业有限公司	5,150,000.00	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	4,600,000.00	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	4,192,560.73	-
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	2,347,934.72	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	2,030,661.08	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
北京未来创客科技有限责任公司	1,606,237.44	1,814,214.25
安徽东方蓝海物业服务有限公司	1,287,098.65	-
淮南东华实业(集团)有限责任公司	1,039,501.07	772,348.59
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
淮矿安徽物业服务有限责任公司	896,400.00	-
北京中盛富通投资有限公司	162,400.00	-
安徽业瑞企业管理有限公司	101,870.40	101,870.40
信达资产	50,792.18	50,792.18
嘉兴桑梓股权投资管理有限公司	12,357.50	12,357.50
合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(g) 债权债务往来余额(续)

其他应付款(续)

宁波信达汉石投资管理有限公司	2,077.70	-
首泰金信(北京)股权投资基金管理股份有限公司	10.00	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	-	289,295,425.97
重庆华宇集团有限公司	-	278,958,051.07
淮南矿业(集团)有限责任公司	-	119,106,200.00
郑州鑫茂房地产开发有限公司	-	111,600,000.00
宁波江北万科置业有限公司	-	101,250,000.00
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	-	63,159,622.64
深圳市中龙投资有限公司	-	63,000,000.00
天津市立川置业有限公司	-	13,515,138.88
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	-	12,421,845.53
绍兴建材城有限责任公司	-	5,701,111.11
信海资产管理(三亚)有限公司	-	4,155,200.00
淮南东华实业(集团)有限责任公司(应付股利)	-	1,280,000.00
重庆瑞如企业管理有限公司	-	67,913.60
小计	<u>9,670,428,972.26</u>	<u>6,302,619,055.61</u>
交易性金融负债	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信达资产	<u>518,612,259.41</u>	<u>727,556,821.73</u>
长期借款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信达资产	<u>13,821,171,302.42</u>	<u>8,435,846,101.81</u>
小计	<u>13,821,171,302.42</u>	<u>8,435,846,101.81</u>
短期借款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信达资产	<u>-</u>	<u>5,506,375,000.06</u>
长期应付款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	<u>110,000,000.00</u>	<u>-</u>
小计	<u>110,000,000.00</u>	<u>-</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续):

(h) 存放关联方的货币资金

货币资金	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
南洋商业银行(中国)有限公司	1,828,295,220.18	2,330,124,326.28
小计	<u>1,828,295,220.18</u>	<u>2,330,124,326.28</u>

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易

(a) 接受及提供劳务

接受劳务	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
南洋商业银行(中国)有限公司	10,596,216.03	2,742,465.75
安徽信达房地产开发有限公司	7,081,933.35	2,352,028.95
信达证券股份有限公司	5,187,641.51	-
信达重庆房地产开发有限公司	4,059,748.44	4,319,968.58
长淮信达地产有限公司	3,773,584.91	3,773,584.91
广东信达地产有限公司	1,698,113.20	1,698,113.21
沈阳信达理想置业有限公司	1,415,094.34	1,415,094.34
浙江信达地产有限公司	956,498.96	115,303.98
重庆信达星城置业有限公司	566,037.74	566,037.74
国任财产保险股份有限公司	-	50,273.00
小计	<u>35,334,868.48</u>	<u>17,032,870.46</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(b) 关联方资金拆借

借入

	<u>2022 年发生额</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年发生额</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信达资产	-	12,388,702,923.04	5,500,000,000.00	12,388,702,923.04
中国信达(香港)控股有限公司	-	-	(1,219,464,000.00)	-
三亚天域实业有限公司	<u>200,000,000.00</u>	<u>263,500,000.00</u>	<u>(9,300,000.00)</u>	<u>63,500,000.00</u>
小计	<u>200,000,000.00</u>	<u>12,652,202,923.04</u>	<u>4,271,236,000.00</u>	<u>12,452,202,923.04</u>

借出

	<u>2022 年发生额</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年发生额</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
河南省金博大投资有限公司	(920,000,000.00)	5,949,000,000.00	(331,000,000.00)	6,869,000,000.00
深圳市建信投资发展有限公司	(692,000,000.00)	4,503,000,000.00	795,000,000.00	5,195,000,000.00
海南建信投资管理股份有限公司	1,165,000,000.00	3,400,000,000.00	(360,000,000.00)	2,235,000,000.00
三亚天域实业有限公司	1,928,167,500.00	1,928,167,500.00	-	-
青岛金泰盛源置业有限公司	(157,850,221.20)	384,294,890.00	255,500,000.00	542,145,111.20
重庆中昂黔城实业有限公司	-	268,000,000.00	-	268,000,000.00
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	-	(175,000,000.00)	-
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	-	4,128,900.00	(95,861,100.00)	4,128,900.00
武汉东方建国大酒店有限公司	-	99,000,000.00	-	99,000,000.00
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	-	<u>17,000,000.00</u>	-	<u>17,000,000.00</u>
小计	<u>1,323,317,278.80</u>	<u>16,552,591,290.00</u>	<u>88,638,900.00</u>	<u>15,229,274,011.20</u>

注：上述关联公司之间的资金拆借借款利率通过协商确定，为 2.25%-13.00%(2021 年：2.25%-13.00)。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(b) 关联方资金拆借(续)

本公司支付/收到关联方资金占用费明细资料如下：

利息支出

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
信达资产	442,120,200.55	259,386,729.36
中国信达(香港)控股有限公司	-	36,102,232.70
三亚天域实业有限公司	<u>6,005,663.48</u>	<u>6,127,724.54</u>
小计	<u>448,125,864.03</u>	<u>301,616,686.60</u>

利息收入

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
河南省金博大投资有限公司	265,009,376.23	299,488,901.96
海南建信投资管理股份有限公司	137,491,941.71	83,743,422.50
深圳市建信投资发展有限公司	62,627,227.50	55,788,784.10
青岛金泰盛源置业有限公司	36,484,818.93	31,084,933.31
重庆中昂黔城实业有限公司	33,366,421.59	33,324,423.48
三亚天域实业有限公司	18,084,966.15	-
武汉东方建国大酒店有限公司	4,734,669.79	4,734,669.79
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	3,678,655.66	-
河北信达金建投资有限公司	320,492.65	-
重庆中昂景悦荟实业有限公司	<u>-</u>	<u>15,023,584.90</u>
小计	<u>561,798,570.21</u>	<u>523,188,720.04</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(c) 从关联方取得投资收益情况

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
信达地产股份有限公司	109,976,242.81	-
芜湖信石合力投资管理合伙企业（有限合伙）	51,498,516.73	19,119,245.50
三亚天域实业有限公司	45,390,000.00	119,023,129.25
信达资本管理有限公司	31,069,142.42	37,197,605.53
中润经济发展有限责任公司	4,134,446.38	-
天津朗信投资管理有限公司	-	9,746,748.73
深圳信时投资合伙企业（有限合伙）	-	<u>2,405,927.70</u>
小计	<u>242,068,348.34</u>	<u>187,492,656.71</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(d) 关联租赁情况

本公司作为出租人：

	<u>2022年</u>	<u>2021年</u>
信达资产(注)	122,160,780.00	121,393,577.92
信达证券股份有限公司	<u>29,808,309.00</u>	<u>31,581,318.00</u>
小计	<u>151,969,089.00</u>	<u>152,974,895.92</u>

注： 对信达资产租赁情况如下：

	<u>2022年</u>	<u>2021年</u>
信达资产	118,182,929.14	116,409,920.14
中国信达资产管理股份有限公司浙江分公司	1,824,769.52	1,777,150.48
中国信达资产管理股份有限公司黑龙江分公司	1,143,808.00	1,249,969.82
中国信达资产管理股份有限公司贵州分公司	803,392.86	745,642.86
中国信达资产管理股份有限公司内蒙古分公司	-	654,254.85
中国信达资产管理股份有限公司新疆分公司	<u>205,880.48</u>	<u>556,639.77</u>
小计	<u>122,160,780.00</u>	<u>121,393,577.92</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易 (续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(e) 担保情况

本公司对子公司向银行及其他金融机构的借款提供担保, 具体如下:

<u>子公司名称</u>	<u>担保余额</u>
信达地产股份有限公司	2,758,000,000.00
深圳市建信投资发展有限公司	2,729,393,739.06
河南省金博大投资有限公司	2,212,945,723.01
海南建信投资管理股份有限公司	<u>1,227,987,593.06</u>
小计	<u>8,928,327,055.13</u>

本公司对其他关联方向金融机构的借款提供担保, 具体如下:

<u>关联方公司名称</u>	<u>担保余额</u>
新疆昌源水务准东供水有限公司	1,012,900,000.00
新疆昌源水务集团轮台供水有限公司	274,900,000.00
新疆昌源水务集团有限公司	<u>101,000,000.00</u>
小计	<u>1,388,800,000.00</u>

(f) 存放关联方的货币资金

货币资金	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
南洋商业银行(中国)有限公司	<u>12,639,022.31</u>	<u>60,388,352.04</u>

(g) 债权债务往来余额

应收账款	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	-	18,724,475.00
西藏永峻股权投资合伙企业(有限合伙)	-	<u>11,362,758.96</u>
小计	<u>-</u>	<u>30,087,233.96</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(h) 债权债务往来余额(续)

其他应收款

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
河南省金博大投资有限公司	5,957,021,855.50	6,879,741,805.54
深圳市建信投资发展有限公司	4,512,023,333.39	5,201,020,694.48
海南建信投资管理股份有限公司	3,405,509,166.66	2,238,557,430.55
武汉东方建国大酒店有限公司	248,118,750.00	245,451,250.00
宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业(有限合伙)	60,644,779.92	80,000,000.00
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	20,899,374.99	17,000,000.00
河北信达金建投资有限公司	20,020,277.77	-
天津中昂地产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂景悦荟实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂融通实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
中润经济发展有限公司	4,134,446.38	-
中国金谷国际信托有限责任公司	3,000,000.00	-
小计	<u>14,276,371,984.61</u>	<u>14,706,771,180.57</u>

应收股利

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业(有限合伙)	60,644,779.92	60,644,779.92
天津中昂地产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂景悦荟实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
重庆中昂融通实业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
中润经济发展有限公司	4,134,446.38	-
小计	<u>109,779,226.30</u>	<u>105,644,779.92</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(h) 债权债务往来余额(续)

债权投资

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
三亚天域实业有限公司	1,948,135,919.59	-
青岛金泰盛源置业有限公司	380,451,941.14	537,428,448.75
重庆中昂黔城实业有限公司	<u>285,433,777.73</u>	<u>265,787,888.86</u>
小计	<u>2,614,021,638.46</u>	<u>803,216,337.61</u>

长期借款

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信达资产	13,611,171,302.42	8,025,846,101.81
三亚天域实业有限公司	<u>63,605,939.13</u>	<u>63,605,939.13</u>
小计	<u>13,674,777,241.55</u>	<u>8,089,452,040.94</u>

短期借款

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
三亚天域实业有限公司	202,490,410.53	-
信达资产	<u>-</u>	<u>5,506,375,000.06</u>
小计	<u>202,490,410.53</u>	<u>5,506,375,000.06</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九、 关联方关系及其交易(续)

6. 本公司与关联方在本年度发生了如下重大关联交易(续)

(h) 债权债务往来余额 (续)

其他应付款(包含应付利息及应付股利)

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信达资产(应付股利)	1,886,321,511.23	1,523,302,034.79
海南首泰金信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	72,888,017.77	72,888,017.77
信达资产	45,792.18	45,792.18
安徽信达房地产开发有限公司	-	18,562.00
小计	<u>1,959,255,321.18</u>	<u>1,596,254,406.74</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十、 承诺事项

1. 重要承诺事项

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
已签约但未拨备		
已签订的正在或准备履行的建安合同	2,806,532,305.90	1,650,294,640.55
已签订的但尚未于财务报表中确认的土地合同	889,065.00	605,000,000.00
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	<u>199,137,547.16</u>	<u>2,492,010,000.00</u>
合计	<u>3,006,558,918.06</u>	<u>4,747,304,640.55</u>

2. 其他承诺事项

信达地产为其他单位提供债务担保

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

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注

1. 货币资金

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
现金	-	-
银行存款	2,441,560,476.44	3,174,298,895.09
其他货币资金(注 1)	<u>73,063,345.20</u>	<u>48,453,794.39</u>
合计	<u>2,514,623,821.64</u>	<u>3,222,752,689.48</u>

注 1：其他货币资金余额中存出投资款为人民币 72,450,138.70 元、外埠存款为人民币 323,922.98 元。

注 2：截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无所有权受限制的货币资金。

2. 交易性金融资产

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
基金	6,182,795,410.19	8,233,798,054.59
股票	181,616,560.16	257,249,141.56
可转换债券	99,958,464.00	-
资管计划	54,793,016.61	66,424,966.68
股权投资	5,742,956.11	30,986,001.00
信托计划	-	1,025,068,441.02
理财产品	<u>-</u>	<u>300,000,000.00</u>
合计	<u>6,524,906,407.07</u>	<u>9,913,526,604.85</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
1年以内	-	-
1年至2年	-	-
2年至3年	-	8,552,225.00
3年以上	<u>19,339,187.56</u>	<u>40,874,196.52</u>
减：应收账款坏账准备	<u>19,339,187.56</u>	<u>19,339,187.56</u>
合计	<u>-</u>	<u>30,087,233.96</u>

应收账款坏账准备变动如下：

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
年初数	19,339,187.56	19,339,187.56
本年计提额	-	-
本年转回数	<u>-</u>	<u>-</u>
年末数	<u>19,339,187.56</u>	<u>19,339,187.56</u>

4. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
1年以内	7,757,526,469.00	8,041,497,245.43
1年至2年	1,920,972,688.27	4,655,965,640.58
2年至3年	3,581,851,749.62	2,020,324,735.04
3年以上	<u>1,076,379,708.71</u>	<u>195,215,771.83</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>37,748,787.89</u>	<u>41,684,851.01</u>
合计	<u>14,298,981,827.71</u>	<u>14,871,318,541.87</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注(续)

4. 其他应收款(续)

其他应收款坏账准备变动如下:

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
年初数	41,684,851.01	41,684,851.01
本年计提额	-	-
本年转回数	(3,936,063.12)	-
年末数	<u>37,748,787.89</u>	<u>41,684,851.01</u>

5. 一年内到期的非流动资产

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	3,715,319,137.27	(116,849,990.44)	3,598,469,146.83
信托计划	1,073,786,260.03	(30,400,000.00)	1,043,386,260.03
专项计划	1,948,135,919.59	-	1,948,135,919.59
其他	<u>11,251,111.11</u>	-	<u>11,251,111.11</u>
合计	<u>6,748,492,428.00</u>	<u>(147,249,990.44)</u>	<u>6,601,242,437.56</u>
	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	1,564,718,514.68	(49,853,900.00)	1,514,864,614.68
信托计划	<u>666,515,264.94</u>	<u>(10,247,000.00)</u>	<u>656,268,264.94</u>
合计	<u>2,231,233,779.62</u>	<u>(60,100,900.00)</u>	<u>2,171,132,879.62</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注 (续)

6. 其他流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预缴税金	49,745,398.40	-
增值税借方余额	-	16,981.13
减: 减值准备	-	-
合计	49,745,398.40	16,981.13

7. 债权投资

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	7,866,318,837.28	(579,279,691.90)	7,287,039,145.38
信托计划	4,619,060,894.10	(202,704,843.60)	4,416,356,050.50
其他	780,000,000.00	(10,374,000.00)	769,626,000.00
合计	13,265,379,731.38	(792,358,535.50)	12,473,021,195.88
	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
贷款及垫款	8,049,856,515.61	(266,293,150.95)	7,783,563,364.66
信托计划	2,981,149,042.00	(41,093,788.51)	2,940,055,253.49
债权资产包	282,150,800.00	(239,828,180.00)	42,322,620.00
合计	11,313,156,357.61	(547,215,119.46)	10,765,941,238.15

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

7. 债权投资 (续)

债权投资按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的减值准备的变动如下：

债权投资	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2022年1月1日余额	116,499,529.84	95,719,409.62	395,097,080.00	607,316,019.46
2022年1月1日余额在本期				
--转至第二阶段	(82,651,788.51)	82,651,788.51	-	-
--转入第三阶段	(3,840,000.00)	-	3,840,000.00	-
阶段转换（转入）	-	179,078,865.53	92,160,000.00	271,238,865.53
本期计提	40,658,180.00	126,751,060.24	143,250,000.00	310,659,240.24
本期转回	(8,250,419.29)	(1,527,000.00)	(82,878,776.23)	(92,656,195.52)
本期核销及转出	-	-	(156,949,403.77)	(156,949,403.77)
合计	<u>62,415,502.04</u>	<u>482,674,123.90</u>	<u>394,518,900.00</u>	<u>939,608,525.94</u>

债权投资	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2021年1月1日余额	87,528,063.89	10,654,003.82	395,097,080.00	493,279,147.71
2021年1月1日余额在本期				
--转至第二阶段	(21,775,000.00)	21,775,000.00	-	-
阶段转换（转入）	-	32,227,000.00	-	32,227,000.00
本期计提	71,653,788.51	34,308,282.66	-	105,962,071.17
本期转回	(20,907,322.56)	(3,244,876.86)	-	(24,152,199.42)
合计	<u>116,499,529.84</u>	<u>95,719,409.62</u>	<u>395,097,080.00</u>	<u>607,316,019.46</u>

注：上述减值准备变动表含划分至其他流动资产和一年内到期的非流动资产的债权投资减值准备。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资详细情况如下：

	年末持股比例/ 持有份额比例 %	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
对子公司的投资：			
信达地产股份有限公司	54.45	5,474,202,563.16	5,538,180,961.25
宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业（有限合伙）(注 1)	49.96	1,291,625,000.00	1,291,625,000.00
上海煜信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	91.47	791,333,112.58	814,732,313.73
宁波祥云双信投资合伙企业（有限合伙）	99.75	221,255,891.34	228,057,851.64
芜湖信石信烁股权投资合伙企业（有限合伙）	99.98	202,000,000.00	-
海南首泰金信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	65.77	149,590,000.00	149,590,000.00
上海同达创业投资股份有限公司(注 2)	40.68	123,769,182.29	123,769,182.29
海南建信投资管理股份有限公司	94.20	107,358,000.00	107,358,000.00
武汉东方建国大酒店有限公司	90.25	82,000,002.00	82,000,002.00
厚友叁号私募股权投资基金（珠海）合伙企业（有限合伙）	98.76	79,557,035.16	-
信达资本管理有限公司	60.00	60,000,000.00	60,000,000.00
信达建润地产有限公司(注 3)	30.00	60,000,000.00	60,000,000.00
深圳市建信投资发展有限公司	100.00	56,622,291.55	56,622,291.55
河南省金博大投资有限公司	100.00	54,490,248.46	54,490,248.46
河北信达金建投资有限公司	100.00	51,440,000.00	51,440,000.00
三亚天域实业有限公司	51.00	30,600,000.00	30,600,000.00
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	100.00	6,435,000.00	6,435,000.00
西藏信睿保达企业管理合伙企业(有限合伙)	-	-	59,208,726.67
深圳信时投资合伙企业（有限合伙）	-	-	49,500,000.00
小计		<u>8,842,278,326.54</u>	<u>8,763,609,577.59</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、 公司财务报表主要项目附注（续）

8. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资详细情况如下(续):

	年末持股比例/ 持有份额比例 %	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
联/合营企业:			
芜湖广交汇展投资合伙企业 (有限合伙)	45.01	1,149,610,951.05	-
河北国源房地产开发有限公司	25.00	60,285,946.61	46,788,208.37
重庆瀚文实业有限公司	30.00	22,426,727.93	23,124,857.45
天津中昂地产有限公司	23.08	19,115,428.47	18,753,010.46
重庆锦双房地产开发有限公司	30.00	10,651,097.83	10,896,472.34
宁波蓝信小镇投资管理有限公司	49.00	6,724,887.05	5,965,275.84
重庆中昂景悦荟实业有限公司	30.00	4,176,708.76	4,757,027.19
大连融信中连投资管理有限公司	40.00	3,581,446.67	5,397,627.09
天津朗信投资管理有限公司	49.00	707,216.66	3,137,865.26
重庆中昂融通实业有限公司	30.00	-	-
重庆中昂黔城实业有限公司	20.00	-	-
青岛金泰盛源置业有限公司	20.00	-	-
小计		<u>1,277,280,411.03</u>	<u>118,820,344.00</u>
合计		<u>10,119,558,737.57</u>	<u>8,882,429,921.59</u>
减：减值准备		<u>1,161,748,211.69</u>	<u>1,161,748,211.69</u>
长期股权投资净值		<u>8,957,810,525.88</u>	<u>7,720,681,709.90</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

8. 长期股权投资(续)

(1) 长期股权投资详细情况如下(续):

注 1：本公司对宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业（有限合伙）出资比例为 49.96%，本公司之子公司海南建信投资管理股份有限公司对其出资比例为 49.96%。本公司能够对其财务和经营决策实施实质控制，因此将其作为子公司管理。

注 2：本公司直接持有上海同达创业投资股份有限公司股权比例为 40.68%，本公司能够对其财务和经营决策实施实质控制，因此将其作为子公司管理。

注 3：本公司直接持有信达建润地产有限公司股权比例为 30.00%，本公司能够对其财务和经营决策实施实质控制，因此将其作为子公司管理。

(2) 重要的联营企业清单及其主要财务信息

被投资单位名称	主要 经营地	注册地	业务性质	本公司持股比例	
				2022 年	2021 年
				12 月 31 日	12 月 31 日
				%	%
芜湖广交会展投资合伙企业（有 限合伙）	芜湖	芜湖	商务服务业	45.01	-
河北国源房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	25.00	25.00

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

8. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营企业清单及其主要财务信息(续)

<u>芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
流动资产	77,242,729.22
非流动资产	<u>2,476,900,000.00</u>
资产合计	<u>2,554,142,729.22</u>
流动负债	<u>304.05</u>
负债合计	<u>304.05</u>
净资产	<u>2,554,142,425.17</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>1,149,610,951.05</u>
对芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙) 权益投资的账面价值	<u>1,149,610,951.05</u>
	<u>2022 年</u>
营业收入	-
净利润	<u>(2,228,596.29)</u>
综合收益总额	<u>(2,228,596.29)</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

8. 长期股权投资(续)

(2) 重要的联营企业清单及其主要财务信息 (续)

河北国源房地产开发有限公司	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	4,580,954,802.53	4,641,155,961.43
非流动资产	<u>45,530,334.83</u>	<u>45,695,125.26</u>
资产合计	<u>4,626,485,137.36</u>	<u>4,686,851,086.69</u>
流动负债	1,708,257,242.25	2,137,724,811.80
非流动负债	<u>2,906,040,438.09</u>	<u>2,568,703,233.94</u>
负债合计	<u>4,614,297,680.34</u>	<u>4,706,428,045.74</u>
净资产	<u>12,187,457.02</u>	<u>(19,576,959.05)</u>
按持股比例计算的净资产份额	<u>3,046,864.25</u>	<u>(4,894,239.76)</u>
调整事项	<u>57,239,082.36</u>	<u>51,682,448.13</u>
对河北国源房地产开发有限公司权益投资的账面价值	<u>60,285,946.61</u>	<u>46,788,208.37</u>
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
营业收入	952,650,347.53	201,562,505.74
净利润/(亏损)	<u>53,990,952.94</u>	<u>(40,474,249.02)</u>
综合收益总额	<u>53,990,952.94</u>	<u>(40,474,249.02)</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

8. 长期股权投资(续)

(2) 不重要联营企业汇总信息

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
投资账面价值合计	<u>67,383,513.37</u>	<u>48,907,278.18</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
净利润	<u>(4,648,622.26)</u>	<u>35,733,858.35</u>
综合收益总额	<u>(4,648,622.26)</u>	<u>35,733,858.35</u>

(3) 本公司于 2022 年 12 月 31 日持有的长期股权投资之被投资单位向本公司转移资金的能力未受到限制。

(4) 截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无所有权受限制的长期股权投资。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

9. 其他权益工具投资

	累计计入其他综合收益 的公允价值变动	公允价值	本年股利收入	
			本年终止确认的 权益工具	仍持有的权 益工具
锦州银行股份有限公司	-	984,174,392.48	-	-

注：本公司认为此权益工具属于战略性投资，故行使了不可撤销选择权，选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产计量。

10. 其他非流动金融资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
基金	3,308,632,758.23	2,740,194,663.64
股权投资	782,222,247.68	740,951,952.91
信托计划	-	967,227,843.61
可转换债券	-	99,928,598.00
合计	<u>4,090,855,005.91</u>	<u>4,548,303,058.16</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

11. 投资性房地产

(1) 投资性房地产本年变动情况如下：

	<u>房屋建筑物</u>
原值	
2022 年 1 月 1 日	893,603,215.92
本年减少	<u>-</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>893,603,215.92</u>
累计折旧	
2022 年 1 月 1 日	(362,263,519.18)
本年计提额	(27,855,010.56)
本年减少额	<u>-</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>(390,118,529.74)</u>
减值准备	
2022 年 1 月 1 日	<u>(20,321,736.27)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>(20,321,736.27)</u>
净额	
2022 年 12 月 31 日	<u>483,162,949.91</u>
2022 年 1 月 1 日	<u>511,017,960.47</u>

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无所有权受限制的投资性房地产。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司净额为人民币 469,135,090.60 元(2021 年 12 月 31 日：人民币 494,724,185.71 元)的投资性房地产产权证明尚未办理至本公司名下。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注(续)

12. 固定资产

(1) 固定资产本年变动情况如下:

	房屋建筑物	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
原值				
2022年1月1日	95,611,934.27	11,465,972.70	6,097,820.66	113,175,727.63
本年增加	-	2,891,835.56	523,941.72	3,415,777.28
本年减少	-	(78,632.50)	(1,379,519.33)	(1,458,151.83)
2022年12月31日	<u>95,611,934.27</u>	<u>14,279,175.76</u>	<u>5,242,243.05</u>	<u>115,133,353.08</u>
累计折旧				
2022年1月1日	(45,402,522.72)	(7,411,482.29)	(5,790,253.92)	(58,604,258.93)
本年计提额	(2,849,114.76)	(1,285,475.05)	-	(4,134,589.81)
本年减少额	-	74,700.00	1,310,543.36	1,385,243.36
2022年12月31日	<u>(48,251,637.48)</u>	<u>(8,622,257.34)</u>	<u>(4,479,710.56)</u>	<u>(61,353,605.38)</u>
减值准备				
2022年1月1日	-	-	-	-
2022年12月31日	-	-	-	-
净额				
2022年12月31日	<u>47,360,296.79</u>	<u>5,656,918.42</u>	<u>762,532.49</u>	<u>53,779,747.70</u>
2022年1月1日	<u>50,209,411.55</u>	<u>4,054,490.41</u>	<u>307,566.74</u>	<u>54,571,468.70</u>

(2) 截至2022年12月31日, 本公司无所有权受限制的固定资产。

(3) 截至2022年12月31日, 本公司净值为人民币225,052.43元(2021年12月31日: 人民币275,090.44元)固定资产尚未办理至本公司名下。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

13. 无形资产

	<u>计算机软件系统及其他</u>
原值	
2022 年 1 月 1 日	1,208,941.00
本年增加	1,570,320.61
本年减少	<u>(438,052.68)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>2,341,208.93</u>
累计摊销	
2022 年 1 月 1 日	(310,429.47)
本年计提额	(684,673.82)
本年减少	<u>438,052.68</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>(557,050.61)</u>
净额	
2022 年 12 月 31 日	<u>1,784,158.32</u>
2022 年 1 月 1 日	<u>898,511.53</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

14. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
资产减值准备	544,691,612.34	462,602,501.50
预提的职工薪酬	75,384,284.30	87,515,284.56
预计负债	5,862,569.16	5,862,569.16
其他	<u>11,958,772.80</u>	<u>13,920,279.00</u>
合计	<u>637,897,238.60</u>	<u>569,900,634.22</u>

以下可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产：

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
可抵扣暂时性差异	<u>-</u>	<u>-</u>

已确认递延所得税负债	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益 的金融资产公允价值变动	<u>100,905,478.17</u>	<u>141,257,253.48</u>
合计	<u>100,905,478.17</u>	<u>141,257,253.48</u>

15. 其他非流动资产

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
预付购房款	<u>604,170,829.00</u>	<u>604,170,829.00</u>
合计	<u>604,170,829.00</u>	<u>604,170,829.00</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注 (续)

16. 短期借款

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信用借款 (注)	903,028,743.23	8,522,379,348.27

注: 上述借款年利率为 3.3%-4.50%(2021 年: 3.4%-4.10%)。

17. 应付职工薪酬

	<u>2022 年 1 月 1 日</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
工资、奖金、津贴和补贴	290,672,567.22	102,827,029.11	155,941,365.01	237,558,231.32
职工福利费	-	5,722,987.96	5,722,987.96	-
社会保险费	14,310,648.19	9,472,591.19	9,466,875.44	14,316,363.94
其中: 基本医疗保险费	-	3,761,270.75	3,761,270.75	-
补充医疗保险费	14,310,648.19	5,634,560.19	5,628,844.44	14,316,363.94
工伤保险费	-	76,760.25	76,760.25	-
生育保险费	-	-	-	-
住房公积金	-	4,676,941.00	4,676,941.00	-
工会经费和职工教育经费	29,379,574.48	4,627,216.32	3,333,493.55	30,673,297.25
设定提存计划(注)	15,698,348.36	17,601,875.25	14,310,978.91	18,989,244.70
其中: 基本养老保险	-	6,140,849.60	6,140,849.60	-
失业保险费	-	191,905.26	191,905.26	-
企业年金缴费	15,698,348.36	11,269,120.39	7,978,224.05	18,989,244.70
其他	-	98,871.34	98,871.34	-
合计	<u>350,061,138.25</u>	<u>145,027,512.17</u>	<u>193,551,513.21</u>	<u>301,537,137.21</u>

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划, 根据该等计划, 本公司分别按员工基本工资的 16%和 0.8%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外, 本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本公司本年应分别向养老保险、失业保险及企业年金计划缴存费用人民币 6,140,849.60 元、人民币 191,905.26 元及人民币 11,269,120.39 元(2021 年度: 人民币 4,845,208.49 元、人民币 170,863.76 元及人民币 14,150,025.63 元)。于 2022 年 12 月 31 日, 本公司尚有人民币 18,989,244.70 元的应缴未缴存企业年金(2021 年 12 月 31 日: 人民币 15,698,348.36 元)。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

18. 应交税费

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
增值税	7,475,729.12	14,605,442.76
企业所得税	-	89,600,492.88
其他	<u>2,097,948.90</u>	<u>6,253,386.38</u>
合计	<u>9,573,678.02</u>	<u>110,459,322.02</u>

19. 其他应付款

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
应付股利	1,886,321,511.23	1,523,302,034.79
应付关联方往来款	83,982,434.44	120,708,017.77
押金及保证金	13,323,174.23	332,598.66
代扣代缴费用	3,355,300.71	3,250,250.30
应付非关联方往来款	2,071,185.31	13,993,517.44
其他	<u>12,392,560.42</u>	<u>13,124,019.97</u>
小计	<u>2,001,446,166.34</u>	<u>1,674,710,438.93</u>

20. 一年内到期的非流动负债

	<u>2022年12月31日</u>	<u>2021年12月31日</u>
一年内到期的长期借款	14,568,913,591.04	4,440,070,334.47
一年内到期的应付债券	<u>3,343,891,428.27</u>	<u>279,704,774.81</u>
合计	<u>17,912,805,019.31</u>	<u>4,719,775,109.28</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

21. 其他流动负债

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
待转销项税额	<u>29,241,082.91</u>	<u>7,650,205.25</u>

22. 长期借款

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
信用借款	<u>28,838,717,612.36</u>	<u>21,176,424,240.54</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>14,568,913,591.04</u>	<u>4,440,070,334.47</u>
合计	<u>14,269,804,021.32</u>	<u>16,736,353,906.07</u>

注： 上述借款年利率为 1.15%-5.90%(2021 年：1.15%-5.53%)。

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

23. 应付债券

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
公司债券	6,089,150,487.24	6,080,769,527.41
私募债券	5,505,017,622.91	5,504,883,183.57
中期票据	<u>3,881,381,659.45</u>	<u>2,034,518,232.81</u>
减：一年内到期的应付债券	<u>3,343,891,428.27</u>	<u>279,704,774.81</u>
合计	<u>12,131,658,341.33</u>	<u>13,340,466,168.98</u>

债券名称	面值	发行日	到期日	票面利率	12 月 31 日	
					2022 年	2021 年
信达投资 2015 公司债券	2,997,908,700.00	2015 年 12 月	2023 年 12 月	4.30%	2,996,808,440.07	2,992,337,097.49
信达投资 2016 公司债券-第一期（八年期）	1,998,859,000.00	2016 年 1 月	2024 年 1 月	4.40%	2,078,705,884.41	2,075,731,316.75
信达投资 2019 公司债券-第一期（五年期）	2,999,000,000.00	2019 年 5 月	2024 年 5 月	4.94%	3,090,211,725.15	3,090,341,978.72
信达投资 2019 公司债券-第一期（五年期）	400,000,000.00	2019 年 8 月	2024 年 8 月	3.89%	405,364,066.39	405,003,017.76
信达投资 2019 公司债券-第二期	600,000,000.00	2019 年 8 月	2024 年 8 月	4.27%	608,272,096.37	607,698,095.41
信达投资 2019 公司债券-第三期	2,375,000,000.00	2019 年 8 月	2024 年 8 月	4.68%	2,414,805,897.76	2,414,541,204.85
信达投资 2020 第一期中期票据	2,000,000,000.00	2020 年 4 月	2025 年 4 月	2.99%	2,036,197,878.17	2,034,518,232.81
信达投资 2022 第一期中期票据	1,770,000,000.00	2022 年 3 月	2027 年 3 月	5.10%	<u>1,845,183,781.28</u>	-
减：一年内到期的应付债券					<u>3,343,891,428.27</u>	<u>279,704,774.81</u>
合计					<u>12,131,658,341.33</u>	<u>13,340,466,168.98</u>

24. 预计负债

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
或有支出	<u>23,450,276.64</u>	<u>23,450,276.64</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注(续)

25. 实收资本

	年末数及年初数 出资额	出资比例 %
信达资产(注)	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

注: 上述投入资本已经北京华辰会计师事务所华辰[2000]验字第 016 号、北京首华立信会计师事务所有限公司首华验字[2006]第 006 号验资报告验证。

26. 资本公积

2022 年

	<u>2022 年 1 月 1 日</u>	<u>本年增加数</u>	<u>本年减少数</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
其他资本公积	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,181,755,636.29</u>

2021 年

	<u>2020 年 1 月 1 日</u>	<u>本年增加数</u>	<u>本年减少数</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
其他资本公积	<u>1,181,755,636.29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,181,755,636.29</u>

27. 盈余公积

2022 年

	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
法定盈余公积	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>
合计	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>

2021 年

	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
法定盈余公积	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>
合计	<u>1,048,890,580.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,048,890,580.95</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

28. 未分配利润

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>	<u>2021 年 12 月 31 日</u>
上年年末未分配利润	6,061,285,349.11	5,875,555,348.08
其他(注 2)	-	(4,321,531.41)
本年年初未分配利润	6,061,285,349.11	5,871,233,816.67
加：本年净利润	<u>572,229,916.87</u>	<u>523,050,882.69</u>
可供股东分配的利润	6,633,515,265.98	6,394,284,699.36
减：对所有者的分配	<u>363,019,476.44</u>	<u>332,999,350.25</u>
年末未分配利润	<u>6,270,495,789.54</u>	<u>6,061,285,349.11</u>

注 1： 根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10%提取。公司法定盈余公积金累计额达到公司注册资本 50%以上的可不再提取。

注 2： 2021 年度，本公司对原子公司大连信达中连投资有限公司减资，涉及成本法转换为权益法，追述调整期初未分配利润。

29. 营业收入

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
资金占用费收入	1,272,901,905.64	1,059,098,578.44
租赁收入	159,289,708.31	159,696,519.83
中间业务收入	<u>1,701,005.42</u>	<u>23,053,646.76</u>
合计	<u>1,433,892,619.37</u>	<u>1,241,848,745.03</u>

30. 营业成本

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
租赁成本	32,157,471.78	31,264,439.30
其他	<u>27,224,383.86</u>	<u>3,875,529.11</u>
合计	<u>59,381,855.64</u>	<u>35,139,968.41</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

31. 财务费用

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
利息支出	1,588,484,165.37	1,517,715,717.10
减：利息收入	47,584,344.86	42,288,160.39
汇兑损益	7,898,794.86	(8,029,585.56)
其他	<u>36,580.98</u>	<u>56,266.19</u>
合计	<u>1,548,835,196.35</u>	<u>1,467,454,237.34</u>

32. 其他收益

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
代扣个人所得税手续费返还	785,977.25	571,355.73
与收益相关的政府补助	<u>1,100,000.00</u>	<u>-</u>
合计	<u>1,885,977.25</u>	<u>571,355.73</u>

33. 投资收益

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
以公允价值计量且其变动		
计入当期损益的金融资产收益	474,866,452.56	1,337,459,120.28
长期股权投资收益	254,999,367.02	196,833,317.89
其中：按成本法核算的被投资单位宣告分派利润	186,435,385.23	158,626,662.48
按权益法确认收益	7,846,024.79	(5,488,276.46)
处置长期股权投资收益	60,717,957.00	43,694,931.87
以摊余成本计量的金融资产	1,019,178,676.81	542,025,634.80
其他	<u>(2,009,760.34)</u>	<u>(15,140,645.53)</u>
合计	<u>1,747,034,736.05</u>	<u>2,061,177,427.44</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

34. 公允价值变动损失

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(171,407,101.24)	(82,757,154.33)

35. 信用减值损失

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
债权投资减值损失	(489,241,910.25)	(114,036,871.75)
其他应收款减值损失	<u>3,936,063.12</u>	-
合计	<u>(485,305,847.13)</u>	<u>(114,036,871.75)</u>

36. 资产减值损失

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
长期股权投资减值损失	-	(671,952,373.13)

37. 资产处置收益

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
非流动资产处置收益	<u>121,753.80</u>	-

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注（续）

38. 营业外支出

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
捐赠支出	-	3,000,000.00
罚款支出	-	60,000.00
违约金支出	-	42,651.21
非流动资产处置损失	-	600.00
合计	<u>-</u>	<u>3,103,251.21</u>

39. 所得税费用

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
当期所得税费用	222,622,307.15	323,260,806.84
递延所得税费用	(108,348,379.69)	(214,281,080.59)
合计	<u>114,273,927.46</u>	<u>108,979,726.25</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>2022 年</u>	<u>2021 年</u>
会计利润	686,503,844.33	632,030,608.94
按 25%的税率计算的所得税费用		
(上年度：25%)	171,625,961.08	158,007,652.24
不可抵扣费用的纳税影响	2,892,611.33	42,223.22
免税收入的纳税影响	(60,895,364.61)	(49,603,842.91)
对以前期间当期所得税的调整	<u>650,719.66</u>	<u>533,693.70</u>
所得税费用	<u>114,273,927.46</u>	<u>108,979,726.25</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

十一、公司财务报表主要项目附注 (续)

40. 现金流量表补充资料

	2022 年	2021 年
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	572,229,916.87	523,050,882.69
加: 信用减值损失	485,305,847.13	114,036,871.75
资产减值损失	-	671,952,373.13
投资性房地产累计折旧	27,855,010.56	27,855,010.56
固定资产累计折旧	4,134,589.81	3,843,538.41
无形资产摊销	684,673.82	395,530.58
处置或报废固定资产、无形资产和 其他长期资产的收益	(121,753.80)	600.00
财务费用	1,588,484,165.37	1,517,715,717.10
投资收益	(1,747,034,736.05)	(2,061,177,427.44)
公允价值变动损失	171,407,101.24	82,757,154.33
递延所得税资产的减少(减: 增加)	(67,996,604.38)	(193,591,792.01)
递延所得税负债的增加(减: 减少)	(40,351,775.31)	(20,689,288.58)
经营性应收项目的减少(减: 增加)	(3,471,255,862.33)	(283,286,653.17)
经营性应付项目的增加(减: 减少)	(113,670,190.67)	161,012,720.57
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(2,590,329,617.74)</u>	<u>543,875,237.92</u>
现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	2,514,623,821.64	3,222,752,689.48
减: 现金的年初余额	<u>3,222,752,689.48</u>	<u>2,503,534,143.36</u>
现金及现金等价物的净(减少)/增加额	<u>(708,128,867.84)</u>	<u>719,218,546.12</u>

41. 现金及现金等价物

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
现金		
其中: 库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	2,441,560,476.44	3,174,298,895.09
可随时用于支付的其他货币资金	<u>73,063,345.20</u>	<u>48,453,794.39</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>2,514,623,821.64</u>	<u>3,222,752,689.48</u>

信达投资有限公司
财务报表附注(续)
2022 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十二、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、 财务报表之批准

本财务报表于 2023 年 4 月 26 日经本公司管理层批准。

证书序号: 0004095

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

中华人民共和国财政部制



从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000514213904	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M4007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020835463270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000259649382C	11002941	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676059Q	11010148	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005387870XB	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M49LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	9135010008433028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911301160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	914403007703291222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13029011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831586821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896649376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923435668	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000786622412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030855458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M43TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592343655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	9100000087574063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569UD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

附件: 1. 会计师事务所名称字母排序,排名不分先后。
2. 会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近二年行政处罚信息详见附件。

附件: 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

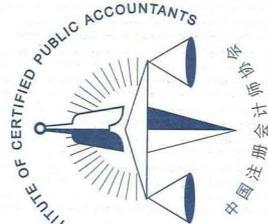
【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

政府网站 找帮

联系我们 | 联系我们

主办单位: 中华人民共和国财政部
技术支持: 财政部信息中心
备案编号: 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号

中华人民共和国财政部 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源



姓 Full name 师宇轩
 性 Sex 男
 出生 Date of birth 1981-12-25
 工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 110102198112250013



师宇轩的年检二维码



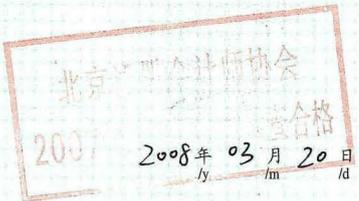
年度年检登记
 Annual General Registration

证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after its renewal.

证书编号: 110002432803
 No. of Certificate

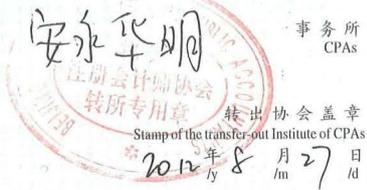
批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年1月20日
 Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

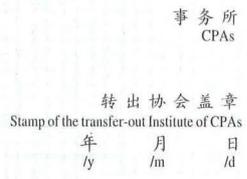


同意调入
 Agree the holder to be transferred to

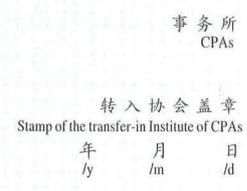


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



专业业务报告专用



姓名 Full name 王琦
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1987-08-21
 工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 371302198708210934



王琦的年检二维码



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after renewal.



姓名: 王琦
 证书编号: 110101365353

证书编号:
 No. of Certificate 110101365353

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 信永中和会计师事务所

发证日期:
 Date of Issuance 2019年9月2日

年 月 日
 /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

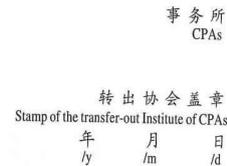


同意调入
 Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to

