

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2023 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑公司实际经营状况及未来发展需求，经公司第十三届董事会第三次(2023年度)会议审议通过，公司拟定的2023年度利润分配预案为：不进行现金分红，亦不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司2023年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	32
第五节	环境与社会责任.....	44
第六节	重要事项.....	48
第七节	股份变动及股东情况.....	59
第八节	优先股相关情况.....	66
第九节	债券相关情况.....	66
第十节	财务报告.....	79

备查文件目录	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
	(二) 载有普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
	(三) 报告期内公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室
	签字会计师姓名	刘磊、王磊

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期 增减(%)	2021年
营业收入	11,420,073,314.21	18,248,095,457.18	-37.42	22,105,282,753.10
归属于上市公司股东的净利润	505,369,230.49	550,403,895.48	-8.18	815,251,105.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	497,784,834.65	348,445,215.53	42.86	104,376,087.89
经营活动产生的现金流量净额	712,494,411.15	1,840,131,585.83	-61.28	2,711,787,986.70
	2023年末	2022年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	24,631,784,328.50	24,215,759,368.00	1.72	23,863,671,853.13
总资产	82,655,052,776.68	88,406,095,713.68	-6.51	86,921,743,162.63

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
基本每股收益（元/股）	0.18	0.19	-5.26	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.19	-5.26	0.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.17	0.12	41.67	0.04
加权平均净资产收益率（%）	2.07	2.29	减少 0.22 个百分点	3.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.04	1.45	增加 0.59 个百分点	0.44

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

营业收入变动原因说明：主要因为本期房地产项目结转规模较上年同期下降，营业收入金额下降。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要因为本期销售商品提供劳务收到的现金减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,288,216,766.70	1,648,459,680.25	989,473,882.94	7,493,922,984.32
归属于上市公司股东的净利润	22,452,621.80	156,121,911.82	80,037,977.02	246,756,719.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-102,517,415.70	32,877,908.21	67,697,564.91	499,726,777.23
经营活动产生的现金流量净额	-711,756,267.30	1,567,632,308.98	205,418,295.56	-348,799,926.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注（如适用）	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-346,594.09		1,171,962.14	16,741,531.69
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,053,067.71		11,865,614.62	8,038,433.44
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-		-369,276,344.53	-37,077,603.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-		261,214,739.08	84,890,604.12

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-		125,968,748.21	5,444,781.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,206,543.73		29,188,409.81	565,245,048.34
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		133,458,315.67	111,966,117.24
减：所得税影响额	1,933,155.14		-8,529,252.30	43,699,929.58
少数股东权益影响额（税后）	395,466.37		162,017.35	673,964.99
合计	7,584,395.84		201,958,679.95	710,875,018.00

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	108,311,056.84	本集团为配合协同拓展、合作开发而持有较多的公允价值计量的金融资产，公司判断这项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	194,143,325.86	本集团主营业务为房地产开发，本集团及合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营/营企业及其他外部合作方收取的利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,100,713,333.02	2,034,964,612.77	-65,748,720.25	190,390,413.57
其他非流动金融资产	2,633,148,185.14	3,839,695,797.71	1,206,547,612.57	-80,093,559.38
合计	4,733,861,518.16	5,874,660,410.48	1,140,798,892.32	110,296,854.19

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

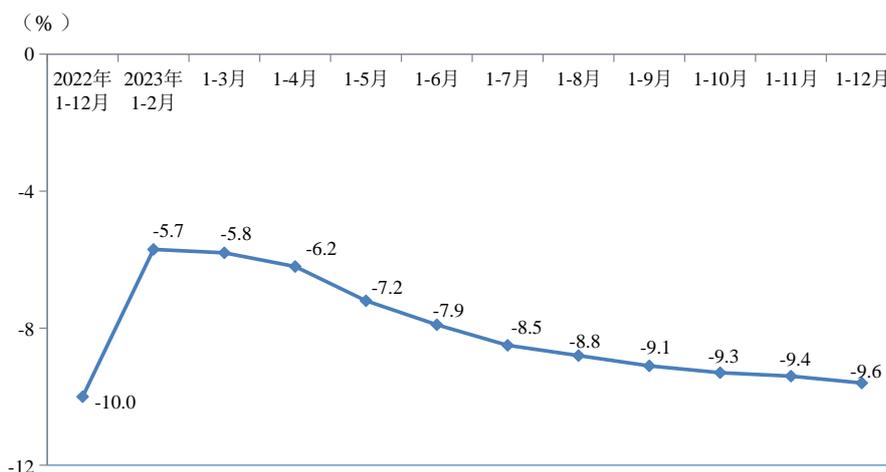
一、经营情况讨论与分析

(一) 房地产市场回顾与展望

2023 年，世界经济复苏乏力，面对复杂严峻的国际环境，我国坚持稳中求进工作总基调，经济保持平稳发展。2023 年，我国国内生产总值 1,260,582 亿元，同比增长 5.2%。与此同时，我国宏观经济也遇到了一些困难，如有效需求不足、社会预期偏弱、就业形势欠佳等，叠加人口数量减少，老龄化现象加剧等原因，不利于房地产市场的复苏。

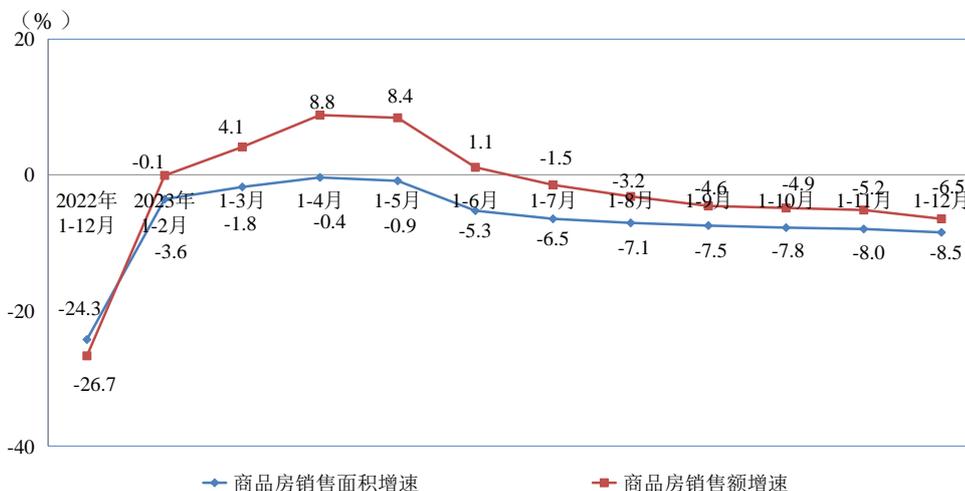
国家统计局数据显示，2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%，对经济增长形成了拖累。从月度累计数据看，2023 年房地产开发投资降幅逐月扩大，如下图 1 所示。房地产开发企业开展业务也趋于谨慎，房地产开发景气呈现下滑趋势。国家统计局数据显示，2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。在各地“保交楼、保民生、保稳定”工作的推动下，房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。2023 年 12 月份，房地产开发景气指数仅为 93.36。

图 1：全国房地产开发投资增速



2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%；商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%。从月度累计数据看，商品房销售规模增幅前高后低，3、4 月份房地产市场稍有起色，下半年商品房销售额再次转为负增长，表明房地产市场仍然处于调整状态，如下图 2 所示。

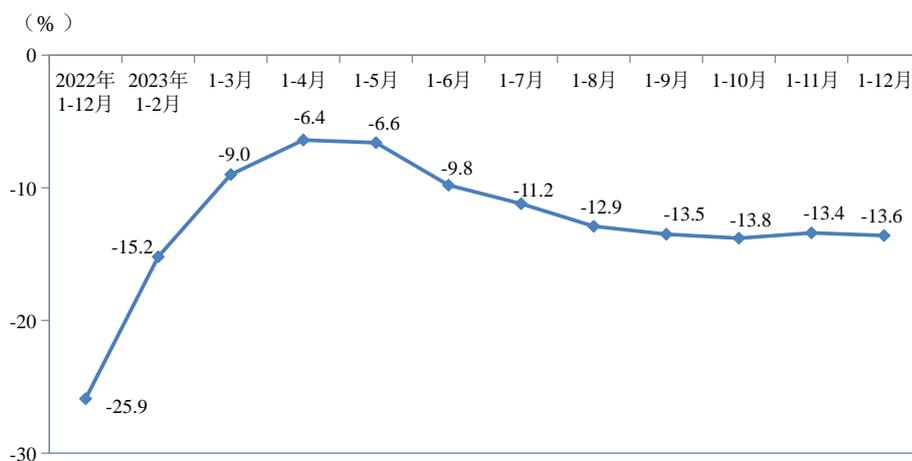
图 2：全国商品房销售面积及销售额增速



不同的产品业态销售出现了分化，总体来看，相对住宅而言，办公楼和商业营业用房的销售形势更加严峻。国家统计局数据显示，2023 年，全年住宅销售面积为 94,796 万平方米，同比下降 8.2%；办公楼销售面积为 2,717 万平方米，同比下降 9.0%；商业营业用房销售面积为 6,356 万平方米，同比下降 12.0%。2023 年，全年住宅销售额为 102,990 亿元，同比下降 6.0%，办公楼销售额为 3,742 亿元，同比下降 12.9%；商业营业用房销售额为 6,619 亿元，同比下降 9.3%。办公楼和商业营业用房的需求与实体经济复苏息息相关，近年来互联网和电商平台的发展也对办公楼和商业营业用房市场形成了一定的冲击。

2023 年，在销售和融资整体下滑的情况下，全国房地产开发企业到位资金下降。国家统计局数据显示，2023 年，房地产开发企业到位资金 127,459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15,595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。逐月来看，如下图 3 所示，房地产开发企业到位资金年内均同比减少，行业资金状况还需要进一步改善。

图 3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



回顾 2023 年房地产市场，由于购房者对于房价的预期发生了转变，市场观望氛围浓厚，给房企销售工作带来了一定的困难。在销售不畅、资金趋紧的情况下，房企纷纷降低了土地投资，土地市场降温更加明显。据中指研究院统计，2023 年，300 城住宅用地供求规模同比降幅均超过 20%。

2023 年，在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，房地产政策重点在于“促需求”和“防风险”，政策逐步转向宽松，除一线城市政策放松较为谨慎外，大多数城市房地产调控政策大幅放松，很多行业过热时期的限制性措施被取消。2023 年 7 月 24 日，中央政治局会议提出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。2023 年 10 月 30 日，中央金融工作会议进一步提出，促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

从全年看，相关部委和地方政府密集出台市场维稳政策，如优化个人住房贷款中住房套数认定标准、调整优化差别化住房信贷政策、降低房贷首付比例、提高公积金贷款额度、放松户籍政策、降低购房门槛等，都在努力提振市场信心、稳定市场预期，这些政策有利于市场的复苏，但由于政策是渐进式放松，导致部分购房者对后续政策放松抱有期待，也让部分购房者持继续观望的态度，并不急于入市。在改善行业流动性方面，相关部委也采取了很多措施，如明确“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动支持优质房企，启动不动产私募基金试点工作，强调一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求等，同时这些举措要充分发挥作用，还需要一定的时间。

展望 2024 年，房地产行业的复苏和发展对我国恢复经济活力、稳投资稳就业具有重要意义。中央经济工作会议提出，积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展；加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施

施建设、城中村改造等“三大工程”；完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。2024年3月5日，政府工作报告强调，优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展；适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式；加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。总体来看，2024年，随着行业宽松政策发挥作用显现，将有利于推动房地产市场筑底企稳，有利于推动房地产业向新发展模式平稳过渡，促进金融与房地产良性循环。

（二）公司主要经营工作情况

报告期内，面对复杂多变的市场形势，公司贯彻“专业经营、效率至上、创造价值”的发展理念，重点围绕“创模式，建生态；抢回款，去存量；提能力，建机制；稳发展，高质量”，扎实开展经营管理工作，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是创模式，建生态。公司抓住房地产业向新发展模式平稳过渡的有利契机，进一步提高轻资产业务规模，向轻重并举方向发展。报告期内，公司强化集团协同，通过项目并购、操盘代建、联合建设、一二级联动、受托管理等方式，拓宽了业务来源。公司抓住集团“十省二十城”客户营销活动契机，主动拓展金融机构、央国企、区域强企、细分领域龙头等合作资源，开展战略合作，不动产业务生态圈继续扩大。报告期内，公司与龙湖冠寓合作运营长租公寓，长租公寓运营能力有所提高。公司探索产业园区运营，与中关村新城镇中心合作，推进“中关村信达地产数智经济产业园”招商工作，积极引入高新技术产业。

二是抢回款，去存量。公司抓住各地需求端利好政策，采取灵活的营销策略，举办丰富的促销活动，进一步加大现房、商办、车位等存量资产去化力度，千方百计加快销售回款。公司以营销为龙头，全面提高产品力、营销力、交付力。加强营销体系建设，同时开展外部渠道合作，拓宽线上线下客户来源。加强营销队伍建设，通过营销培训，加强市场预判、销售经验的交流学习，促进营销能力提升；变坐销为行销，加大存量商办去化力度，推动商办类大宗交易，取得突破；强化营销考核激励，充分调动一线销售积极性。

三是提能力，建机制。公司坚持守正创新，不断提升能力。报告期内，公司围绕专业开发，重点提高产品研发、工程管理、成本管控、市场营销等基本功；围绕模式创新，重点提高资源整合能力，以及面对复杂业态的价值判断、资产盘活和价值提升能力。继续健全“大运营”体系，落实项目全周期运营管理理念，对项目进行盘点梳理，强化项目分类运营管控，提高项目运营管理水平。编制开发专业尽调风险排查清单，提高投资前期对项目端、底层资产的研判能力。

四是稳发展，高质量。报告期内，公司贯彻落实以销定投、以销定产的理念，合理安排资金计划，继续保持财务稳健。公司量入为出，精准投放，努力提高投拓质量。拓宽融资渠道，优化融资结构，加强资金统筹，提高资金使用效率。编制营销管理系统、成本招采系统、财务核心管理平台应用指引，运营数智化水平持续提高。公司以庆祝上市十五周年为契机，开展丰富多彩的企业文化活动，引导广大员工加深对企业的认同感与归属感，提振了精神，鼓舞了士气，公司专业团队保持稳定和高效。

二、报告期内公司所处行业情况

我国房地产行业的规模大、链条长，关系国计民生，对经济稳定和金融安全具有重要的系统性影响。我国房地产行业具有周期性、政策性、地域性、资金密集型和资源整合型等特征。宏观经济环境对房地产行业具有深远影响，居民就业状况和收入预期影响购房的能力和信心。调控政策对房地产行业的影响是全方位的，其中土地政策、融资政策、税收政策、房屋预售制度、人口户籍政策对于行业的影响最为明显。各区域城市由于经济活力、产业布局、人口流动等因素千差万别，导致各地市场差异很大、分化明显。互联网、数字化、智能科技对房地产行业的渗透日新月异。同时，房企自身的投融资能力、组织管控能力和资源整合能力深刻影响企业发展水平。房地产行业的多种特征使得房企在定位、模式、规模、布局、产品、管理等方面各具特色。行业专业分工不断细化，投资商、开发商、运营商、服务商等细分领域的专业门槛持续提高，要求房企不断增强自身专业能力和外部资源整合能力。

我国房地产市场供求关系发生重大变化，房地产市场已经告别全面短缺时代，总体上已经从卖方市场转变为买方市场，加上近年来现房销售的比重有所提高，二手房对新房市场的分流作用

显现，房企在产品和服务方面的竞争趋于白热化。国家统计局数据显示，2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。2023 年，全国房地产市场整体呈现调整下行的态势。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%。

市场变化进一步加剧了销售竞争的压力，房企优胜劣汰加剧。中指研究院发布的 2023 年中国房地产销售额百亿企业排行榜显示：2023 年 TOP100 房企销售总额为 62,791 亿元，同比下降 17.3%；2023 年各阵营房企销售额均较 2022 年有所下降。其中，TOP10 房企销售额均值为 2,744 亿元，下降 11.7%；TOP11-30 房企销售额均值为 851.1 亿元，下降 17.8%；TOP31-50 房企销售均值为 420.6 亿元，下降 19.0%；TOP51-100 房企销售额均值为 198.3 亿元，下降 28.2%。行业将告别高负债、高杠杆、高周转“三高”模式，追求高质量发展、高产品能力、高运营效率已经成为共识。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司以房地产开发为核心，以代建服务、物业服务、商业运营等为支持，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，进入了浙江、安徽、江苏、广东、山东、湖北、四川、陕西、海南、北京、天津、上海、重庆等省市近三十个城市，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，重点关注改善型需求和刚性需求，同时适度开发写字楼和综合体，逐步探索长租公寓、产业园区、养老地产等新业态。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、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

（一）定位差异化

公司作为中国信达房地产开发业务运作平台，除从公开市场获取项目外，还可加强集团协同，发挥公司的专业作用，通过协同拓展、行业并购、项目投资、操盘代建、联合建设、项目监管等多种方式获取项目，建立地产开发、协同并购、管理服务三大体系成熟互补的业务发展格局。随着房地产市场进入规模减速的新周期，需要纾困救助和修复价值的项目资源增多，需要盘活优化和更新改造的存量资产丰富，公司业务的领域还将继续延伸。报告期内，公司积极参与“保交楼、保民生、保稳定”工作，根据不同的业务场景梳理业务模式和解决方案，加强培训推广，努力提高业务决策效率和投后管理能力，集团协同效应进一步显现。

（二）模式轻型化

我国房地产业将向新发展模式平稳过渡，在此形势下，公司将逐步提高轻资产业务规模。相对于传统“购地、开发、销售”的重资产业务模式，公司将采取多种灵活方式介入房地产项目，形成“轻重并举”的业务组合。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与管理服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变。未来房地产行业并购重组、特殊机遇投资、纾困代建、城市更新、城中村改造、资产证券化等业务机会将不断增多，公司提升业务模式和盈利模式还有很大的探索创新空间。

（三）团队专业化

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的经营层。多数所属公司深耕多年，积累了丰富的专业管理经验，员工忠诚度较高，企业凝聚力较强。公司专业开发能力得到市场检

验，企业品牌具有一定的影响力。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司落实产品集约化、标准化的设计理念，更新产品建造标准，规范设计管理，加强产品研究，发布标准化成果 43 项；建立投前和投后的责任成本管控机制，强化一线人员成本意识；新增集采品类 5 项，累计完成 46 项，基本实现住宅类建材设备集采全覆盖；加强工程管理，抢抓工期，全面提高交付力；强化营销队伍建设，变坐销为行销，加大存量商办去化力度，继续提升营销力。

（四）运营数智化

公司持续加强信息化建设，通过科技赋能，努力提升公司业务质效。公司建立了以计划与货值为核心的数字化大运营体系，完成储、建、供、销、存、融、回等运营指标及财务指标的数字化管理，实现了计划管理与执行的线上化、报表分析、计划监控等核心功能，以及全期货值结构的统计、整合和分析，进一步提高了运营数智化水平。报告期内，公司制定信息化应用和管理专项考核方案，从信息化应用制度、数据质量、信息化建设、季度巡检、信息安全等方面进一步加强信息化管控水平；编制营销管理系统、成本招采系统、财务核心管理平台应用指引，提高了信息化应用效果。

（五）机制市场化

公司通过树立正确选人用人导向、推进人才市场化、强化激励约束机制等多种方式，持续健全市场化经营机制。公司持续推进干部年轻化、市场化、专业化建设，加大对业务骨干尤其是青年干部的培养力度，不断提升人才市场化竞争力。报告期内，公司加强人才队伍建设，制定人才交流工作实施方案，畅通系统干部员工交流任职通道，打破人才部门化、地域化配置，有针对性地推进人才跨区域、跨单位、跨专业、跨岗位交流锻炼，为广大员工提供了施展才能的舞台。公司注重实战化培训，增强员工综合能力，举办经营案例大讲堂 15 期、“匠心论道” 44 期、营销讲武堂 14 期，取得良好培训效果。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 114.20 亿元，较上年同期 182.48 亿元下降 37.42%；实现净利润 6.02 亿元，较上年同期 5.75 亿元上涨 4.64%；实现归属母公司净利润 5.05 亿元，较上年同期 5.50 亿元下降 8.18%。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额为 826.55 亿元，较年初 884.06 亿元减少 57.51 亿元；负债总额 573.83 亿元，较年初 633.09 亿元减少 59.26 亿元；归属于母公司的所有者权益为 246.32 亿元，较年初 242.16 亿元增加 4.16 亿元；资产负债率为 69.43%，较上年度末 71.61% 减少 2.18 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 91.57 万平方米（其中合作项目权益销售面积 24.64 万平方米，代建项目销售面积 26.25 万平方米）；销售金额 195.05 亿元（其中合作项目权益销售金额 60.34 亿元；代建项目销售金额 68.10 亿元）；回款金额 207.28 亿元（其中合作项目权益回款金额 66.94 亿元，代建项目回款金额 67.45 亿元）。报告期内，新开工面积 115.18 万平方米（其中合作项目权益面积 47.13 万平方米，代建项目面积 5.44 万平方米）；公司竣工面积 179.75 万平方米（其中合作项目权益面积 65.92 万平方米，代建项目面积 26.93 万平方米）。报告期内，公司新获取项目规划计容建筑面积 140.40 万平方米（其中合作项目权益面积 67.27 万平方米，代建项目面积 73.13 万平方米）。截至 2023 年 12 月 31 日，公司储备项目规划计容建筑面积 237.48 万平方米（其中合作项目权益面积 37.82 万平方米，代建项目面积 93.10 万平方米），公司在建面积 666.79 万平方米（其中合作项目权益面积 185.44 万平方米，代建项目面积 245.18 万平方米）。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.62 亿元。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	11,420,073,314.21	18,248,095,457.18	-37.42
营业成本	8,330,140,275.84	13,648,743,203.86	-38.97

销售费用	340,785,051.61	368,326,061.35	-7.48
管理费用	734,837,922.91	770,543,879.99	-4.63
财务费用	1,291,966,024.66	1,337,402,091.94	-3.40
研发费用	4,932,435.81	5,040,751.91	-2.15
经营活动产生的现金流量净额	712,494,411.15	1,840,131,585.83	-61.28
投资活动产生的现金流量净额	696,929,598.19	-1,472,243,737.51	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-4,153,793,640.55	1,254,588,737.83	-431.09
税金及附加	204,715,135.42	621,528,235.88	-67.06
投资收益	950,608,639.86	712,023,859.86	33.51
公允价值变动收益	110,296,854.19	-369,276,344.53	不适用
信用减值损失	-320,832,734.69	-147,540,515.72	不适用
所得税费用	273,857,440.44	895,979,122.76	-69.43

营业收入变动原因说明：本期较上年同期房地产结转规模下降，营业收入下降

营业成本变动原因说明：本期较上年同期房地产结转规模下降，营业成本下降

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

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

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

税金及附加变动原因说明：主要为本期计提土地增值税减少

投资收益变动原因说明：主要为本期对联合营企业投资收益增加

公允价值变动收益变动原因说明：主要为本期青岛株洲路等项目公允价值估值增加

信用减值损失变动原因说明：主要为本期上城院子等项目计提信用减值损失

所得税费用变动原因说明：主要为递延所得税金额减少

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

详见下列表格

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	9,502,404,813.22	7,744,296,989.55	18.50	-40.80	-40.98	增加 0.25 个百分点
租赁及其他	123,358,355.74	82,327,427.89	33.26	-43.58	-29.19	减少 13.57 个百分点
合计	9,625,763,168.96	7,826,624,417.44	18.69	-41.69	-41.90	增加 0.30 个百分点
主营业务分产品情况						

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
住宅	8,176,534,589.47	6,727,494,331.49	17.72	-38.71	-40.36	增加 2.27 个百分点
商业	602,698,735.56	507,425,946.08	15.81	-41.61	-39.04	减少 3.54 个百分点
车位及其他房地产产品	723,171,488.19	509,376,711.98	29.56	-56.88	-49.54	减少 10.25 个百分点
租赁及其他	123,358,355.74	82,327,427.89	33.26	-43.58	-29.19	减少 13.57 个百分点
合计	9,625,763,168.96	7,826,624,417.44	18.69	-41.69	-41.90	增加 0.30 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
合肥	3,102,902,495.62	2,538,648,228.46	18.18	-15.07	-10.23	减少 4.41 个百分点
嘉兴	84,174,612.85	33,284,909.95	60.46	-94.64	-96.90	增加 28.99 个百分点
铜陵	129,309,182.12	117,189,146.42	9.37	-54.50	-52.01	减少 4.71 个百分点
淮南	822,683,996.63	603,698,004.03	26.62	-43.54	-39.84	减少 4.51 个百分点
马鞍山	773,371,223.90	535,660,533.48	30.74	-30.77	-34.28	增加 3.7 个百分点
宁波	43,950,667.43	34,433,703.36	21.65	-61.35	-65.39	增加 9.15 个百分点
上海	1,200,309,797.61	861,606,835.08	28.22	-69.89	-76.66	增加 20.83 个百分点
北京	55,109,947.37	39,131,336.28	28.99	47.98	84.44	减少 14.04 个百分点
重庆	48,731,447.42	40,134,779.92	17.64	-87.88	-88.91	增加 7.64 个百分点
青岛	28,772,226.02	17,158,799.92	40.36	-96.44	-96.69	增加 4.51 个百分点
深圳	375,628,262.41	367,890,502.16	2.06	-71.16	-71.06	减少 0.32 个百分点
无锡	1,443,330,797.15	1,350,040,617.27	6.46	不适用	不适用	不适用
成都	1,104,316,230.69	1,014,997,835.15	8.09	不适用	不适用	不适用
其他	413,172,281.74	272,749,185.96	33.99	-76.72	-82.30	增加 20.78 个百分点
合计	9,625,763,168.96	7,826,624,417.44	18.69	-41.69	-41.90	增加 0.30 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

注：其他房地产产品主要是一级土地开发项目。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产销售成本	7,744,296,989.55	98.95	13,121,749,763.41	97.09	-40.98	本期结转规模减少
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
住宅	房地产销售成本	6,727,494,331.49	85.96	11,279,925,637.59	83.73	-40.36	本期结转规模减少
商业	房地产销售成本	507,425,946.08	6.48	832,437,797.49	6.18	-39.04	本期结转规模减少
车位及其他房地产产品	房地产销售成本	509,376,711.98	6.51	1,009,386,328.33	7.49	-49.54	本期结转规模减少

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 21,794 万元，占年度销售总额 1.12%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 154,588.59 万元，占年度采购总额 23.17%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	中国建筑第二工程局有限公司	40,938.47	6.14%
2	宝业湖北建工集团有限公司	34,403.25	5.16%
3	上海宝冶集团有限公司	33,704.46	5.05%

其他说明

供应商采购额为含增值税金额。以上供应商为前 5 名供应商中新增供应商。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上年同期金额	变动比例 (%)
销售费用	340,785,051.61	368,326,061.35	-7.48
管理费用	734,837,922.91	770,543,879.99	-4.63
研发费用	4,932,435.81	5,040,751.91	-2.15
财务费用	1,291,966,024.66	1,337,402,091.94	-3.40

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	4,932,435.81
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	4,932,435.81
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.04
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	102
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	3.39
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	29
本科	71
专科	2
高中及以下	0
研发人员年龄结构	

年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	10
30-40岁(含30岁,不含40岁)	53
40-50岁(含40岁,不含50岁)	25
50-60岁(含50岁,不含60岁)	14
60岁及以上	0

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	712,494,411.15	1,840,131,585.83	-61.28	主要为本期销售房地产项目收到的现金较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	696,929,598.19	-1,472,243,737.51	不适用	主要为对外债权及股权等财务性投资金额较上年同期减少
筹资活动产生的现金流量净额	-4,153,793,640.55	1,254,588,737.83	-431.09	主要为依据债务到期期限,本期偿还债务支付的现金较上年同期增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

(1). 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	9,674,403,567.49	11.70	12,333,155,399.94	13.95	-21.56	无
其他应收款	1,316,529,112.23	1.59	1,886,133,344.55	2.13	-30.20	主要为应收外部单位往来款减少
存货	35,723,115,301.56	43.22	39,554,257,384.32	44.74	-9.69	无
合同资产	554,426,340.46	0.67	187,814,748.20	0.21	195.20	本期新增确认一级土地开发合同资产

一年内到期的非流动资产	1,845,312,603.70	2.23	7,313,336,632.71	8.27	-74.77	主要为一年内到期的债权投资减少
债权投资	14,525,199,320.35	17.57	9,078,146,977.35	10.27	60.00	主要为一年以上到期的债权投资增加
其他非流动金融资产	3,839,695,797.71	4.65	2,633,148,185.14	2.98	45.82	主要为对合作房地产项目投资增加
合同负债	5,124,312,910.19	6.20	7,519,269,827.74	8.51	-31.85	主要为预收房款减少
其他应付款	3,654,403,577.61	4.42	8,759,834,254.17	9.91	-58.28	主要为应付外部单位往来款减少
其他流动负债	313,927,479.47	0.38	620,986,693.41	0.70	-49.45	主要为增值税待转销项税减少
应付债券	14,577,061,358.47	17.64	10,574,773,584.93	11.96	37.85	主要为发行公司债券
长期应付款	4,245,168,539.36	5.14	554,883,417.00	0.63	665.06	主要为外部单位合作款项

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止报告期末，公司主要资产受限情况详见：财务报告附注七、21 所有权或使用权受到限制的资产。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见下列表格

(2). 房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比(%)
1	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70
2	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100
3	合肥	北郡小区(XZQTD156号地块)剩余	19,693	76,139	是	76,139	82
4	马鞍山	拾光里剩余	23,563	51,838	否		100

5	芜湖	时代风华剩余	28,471	66,024	否		100
6	芜湖	东方龙城 9#、15#、16# 地块	90,759	260,363	是	260,363	60
7	武汉	时代央著 14F 地块	24,337	100,400	是	100,400	80
8	宁波	集士港 4#地块二期剩余 土地（格兰春晨）	6,940	16,397	否		100
9	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块（信达蓝庭）	13,523	18,932	否		100
10	广州	炭步镇住宅地块（信达 珺悦蓝庭剩余）	6,158	18,121	否		100
11	重庆	重庆南山 21-1 地块、 K16-1 地块	50,226	52,868	否		100
12	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块 （逸品南山）	19,747	11,848	否		100
	合计		522,942	1,065,591		624,646	

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

3、各储备项目持有待开发土地面积及项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的，均因项目规划调整导致；

4、报告期内，公司储备项目规划计容建筑面积 237.48 万平方米（其中合作项目权益面积 37.82 万平方米，代建项目 93.10 万平方米）。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目名称	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划计 容建筑面 积(平方 米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	在建项目	90,007	221,472	306,753	306,753	-	204,537	59,634
2	阜新	信达泉天下一期	住宅	在建项目	178,293	95,763	119,500	119,500	-	65,000	0
3	合肥	信园蓝庭剩余	住宅	在建项目	16,666	16,341	44,654	44,654	-	118,331	5,774
4	合肥	锦绣蘭庭剩余	住宅+商办	在建项目	17,378	59,130	82,475	82,475	-	75,136	29,717
5	合肥	北云台	住宅	在建项目	68,750	123,748	172,228	172,228	-	153,271	15,360
6	合肥	观棠	住宅	在建项目	38,693	71,305	99,780	99,780	-	135,980	16,027
7	芜湖	赭山隐秀	住宅	在建项目	36,781	66,205	85,473	85,473	-	106,049	16,296
8	芜湖	时代风华	住宅	在建项目	34,722	77,809	102,575	102,575	-	42,872	2,232
9	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	在建项目	95,975	88,017	117,070	117,070	-	141,926	24,475
10	马鞍山	拾光里	住宅	在建项目	29,609	65,139	91,781	91,781	-	81,212	8,435
11	淮南	滨河赋剩余	住宅+商业	在建项目	51,089	89,084	130,133	130,133	-	69,585	13,782
12	铜陵	鼎盛府剩余	住宅+商业	在建项目	54,125	97,426	149,071	149,071	-	137,854	43,743
13	武汉	时代央著 26A 地块	住宅	在建项目	31,656	93,614	129,386	129,386	-	267,120	16,372
14	宁波	格兰云山	住宅	在建项目	114,988	124,385	161,109	161,109	-	227,777	39,961
15	上海	信安里（曹家渡项目）	住宅	在建项目	10,348	25,870	54,721	54,721	-	352,800	17,765
16	广州	信达珺悦蓝庭	住宅+商业	在建项目	40,344	110,937	169,035	169,035	-	109,037	19,620
17	重庆	九珑郡	住宅+商业	在建项目	20,815	62,445	88,498	88,498	-	120,867	15,899
18	重庆	南山 27-1 地块	住宅	在建项目	40,309	74,163	105,451	105,451	-	76,338	10,388
19	重庆	南山 27-2 地块	住宅+商业	在建项目	22,657	38,677	55,141	55,141	-	43,448	19,256
20	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	在建项目	57,184	34,311	34,311	34,311	-	33,394	6,877
21	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	在建项目	11,948	52,616	62,513	62,513	-	40,244	5,533
	合计			在建项目	1,062,337	1,688,457	2,361,658	2,361,658	-	2,602,778	387,146
1	芜湖	赭山隐秀	人防车库	新开工项目	0	0	5,090	-	-	0	0
2	合肥	锦绣蘭庭剩余	配套	新开工项目	786	3,806	3,806	-	-	0	0
3	合肥	观棠	住宅	新开工项目	38,693	71,305	99,780	-	-	135,980	16,027

4	重庆	印南山 27-2 地块	住宅+商业	新开工项目	22,657	38,677	55,141	-	-	43,448	19,256
5	青岛	君和蓝庭二期	住宅	新开工项目	49,450	121,677	175,639	-	-	113,746	39,587
6	上海	信安里（曹家渡项目）	住宅	新开工项目	10,348	25,870	54,721	-	-	352,800	17,765
7	芜湖	时代风华	住宅	新开工项目	34,722	77,809	102,575	-	-	42,872	2,232
8	武汉	时代央著 26A 地块	住宅	新开工项目	31,656	93,614	129,386	-	-	267,120	16,372
	合计			新开工项目	188,312	432,758	626,138	-	-	955,966	111,239
1	合肥	庐阳府香颂公馆 1#楼商业	商业	竣工项目	1,080	2,699	2,699	-	2,699	3,049	9
2	合肥	庐阳府香颂公馆 1#楼办公	办公	竣工项目	1,768	10,668	10,757	-	10,757	11,617	12
3	合肥	庐阳府御源公馆 2#、14#	商办	竣工项目	4,676	21,857	21,839	-	21,839	23,234	2,351
4	合肥	信园蓝庭部分	住宅	竣工项目	38,601	96,153	142,132	-	142,132	95,702	13,036
5	无锡	无锡督府天承	住宅	竣工项目	52,638	94,739	138,364	-	138,364	340,000	24,022
6	淮南	舜耕学府剩余	住宅	竣工项目	39,009	70,667	109,969	-	109,969	159,595	7,551
7	合肥	锦绣蘭庭 A 地块部分	住宅	竣工项目	28,248	52,481	70,869	-	70,869	68,208	794
8	马鞍山	公园郡 B2	住宅	竣工项目	41,250	87,517	114,844	-	114,844	67,307	8,973
9	马鞍山	秀山信达城四期（A 地块）剩余	商办	竣工项目	11,098	29,378	36,219	-	36,219	69,759	4,884
10	淮南	舜耕祥府（滨河赋）部分	住宅+商业	竣工项目	13,521	34,440	34,440	-	34,440	18,416	3,647
11	淮南	信达天境	住宅	竣工项目	46,704	83,934	108,279	-	108,279	56,787	23,323
12	成都	麓湖左岸	住宅+商业	竣工项目	26,163	47,322	78,558	-	78,558	130,438	14,054
	合计			竣工项目	304,756	631,855	868,969	-	868,969	1,044,112	102,690

说明：

- 1、表中为公司合并范围项目；
- 2、报告期内，公司在建面积 666.79 万平方米（其中合作项目权益面积 185.44 万平方米，代建项目面积 245.18 万平方米）；
- 3、报告期内，新开工面积 115.18 万平方米（其中合作项目权益面积 47.13 万平方米，代建项目 5.44 万平方米）；
- 4、报告期内，公司竣工面积 179.75 万平方米（其中合作项目权益面积 65.92 万平方米，代建项目面积 26.93 万平方米）。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售)面 积(平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	上海	上海院子	住宅	3,328	1,080	35,859.94	117,889.36	3,713.01
2	无锡	督府天承	住宅	62,005	19,512	46,999.15	144,333.08	13,524.98
3	深圳	金尊府	住宅	20,334	5,119	9,918.24	37,562.83	439.45
4	宁波	格兰春晨	住宅	263	263	387.36	801.90	-
5	宁波	格兰郡庭	住宅	72	72	1,680.57	1,181.53	-
6	宁波	玫瑰山房	住宅	21,169	3,497	-	-	3,607.77
7	嘉兴	信达香格里拉	住宅	367	367	543.84	632.11	-
8	嘉兴	翰林兰庭	住宅	1,380	1,380	1,579.31	2,667.17	-
9	嘉兴	格兰上郡	住宅	1,526	1,526	1,772.76	2,499.60	-
10	嘉兴	君望里	住宅	2,342	2,342	2,499.41	2,565.85	-
11	杭州	东莱府	住宅	382	382	588.27	1,425.38	109.45
12	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	6,223	-	-	-	-
13	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	6,913	-	-	-	-
14	合肥	银信广场	办公	23,627	3,497	5,422.29	4,881.98	719.15
15	合肥	信达天御	住宅、商办	51,459	14,994	28,832.62	25,969.90	12,202.36
16	合肥	信达公园里	住宅	78	53	1,837.66	1,127.60	144.07
17	芜湖	赭山隐秀	住宅	37,411	18,685	-	-	28,377.71
18	合肥	北云台	住宅	22,154	7,159	-	-	21,967.75
19	合肥	锦绣兰庭	住宅、商办	34,927	3,469	58,745.08	133,506.34	8,226.96
20	合肥	信园蓝庭	住宅	39,777	22,608	119,522.08	129,288.30	14,996.00
21	合肥	政务壹号	住宅、商办	29,046	4,235	3,680.12	5,596.56	6,001.25
22	合肥	观棠	住宅	68,545	68,380	-	-	68,073.95
23	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	15,866	476	1,784.13	1,011.51	-
24	合肥	肥东东方樾府	住宅	15,631	811	3,904.89	1,737.50	300.54
25	合肥	家天下北郡	住宅	1,521	136	1,676.96	295.79	-
26	合肥	环美家天下	住宅	4,230	-	-	-	-

27	合肥	万振东祥府	商铺	64	64	-	-	-
28	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	232	-	-	-	1,569.17
29	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	20,449	9,964	5,385.79	3,692.65	7,319.48
30	马鞍山	秀山信达城	住宅	28,902	-	5,948.10	1,631.85	121.26
31	马鞍山	信达公园郡	住宅	59,447	22,673	86,872.77	75,705.71	26,686.14
32	马鞍山	拾光里	住宅	26,127	3,038	-	-	3,038.01
33	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	16,276	444	690.00	99.33	924.07
34	芜湖	翡丽世家	住宅	761	68	1,559.02	299.47	39.25
35	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	5,692	325	26,894.25	9,299.98	10,285.98
36	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	-	1,224.00	70.20	-
37	淮南	山南舜耕华府	住宅	6,316	800	3,847.65	1,718.18	230.82
38	淮南	山南舜耕樾府	住宅	15,727	5,850	5,868.26	3,477.34	3,220.76
39	淮南	天境	住宅	76,414	40,444	41,393.60	27,923.85	24,422.95
40	淮南	滨河赋	住宅	29,828	11,888	-	-	2,599.34
41	淮南	舜耕学府	住宅	38,734	10,995	28,786.35	16,226.90	2,343.66
42	淮南	龙泉广场	住宅	3,658	324	624.43	226.36	-
43	淮南	居仁村	商业	679	679	-	-	-
44	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	48,945	10,351	10,975.77	3,994.18	3,607.86
45	铜陵	鼎盛府	住宅	35,209	14,199	13,745.47	8,936.74	3,133.15
46	广州	珺悦蓝庭	住宅	40,630	19,409	13,346.46	15,420.37	16,328.00
47	佛山	珑桂蓝庭	住宅	273	-	319.71	273.39	203.80
48	太原	信达国际金融中心	商办	27,034	2,339	5,238.54	6,582.32	2,339.16
49	青岛	蓝庭福邸	住宅	1,196	1,196	832.23	342.67	1,195.74
50	青岛	信达金地蓝庭	住宅	4,269	1,065	2,021.93	2,449.24	3,627.81
51	青岛	君和蓝庭	住宅、商业	30,861	10,104	-	-	-
52	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	2,235	335	371.62	231.42	-
53	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	26,162	22,102	-	-	40,832.54
54	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	27,434	1,520	-	-	4,439.00
55	成都	麓湖左岸	住宅	13,010	10,241	35,752.42	110,431.62	1,893.63
56	重庆	九珑郡	住宅	38,050	23,372	-	-	25,786.16
57	重庆	印南山	住宅	9,390	1,503	-	-	925.00

58	重庆	信达澜郡	住宅	2,935	221	3,813.70	3,001.60	31.11
59	重庆	信达国际	商办	31,751	-	2,558.99	385.32	-
60	天津	南开壹品	商办	55,701	-	-	-	-
61	北京	北京东方蓝海	住宅	39,465	1,264	1,643.65	4,279.41	-
62		其他房地产项目				46,835.80	38,566.09	
	合计			1,236,969	406,820	673,785.19	950,240.48	369,548.25

说明：

- 1、表中为公司合并范围项目；
- 2、报告期内，公司共计实现销售金额 195.05 亿元（其中合作项目权益销售金额 60.34 亿元，代建项目销售金额 68.1 亿元），销售面积 91.57 万平方米（其中合作项目权益销售面积 24.64 万平方米，代建项目销售面积 26.25 万平方米），实现结转收入（合并口径）金额 95.02 亿元，结转面积（合并口径）67.38 万平方米，报告期末待结转面积（合并口径）36.95 万平方米；
- 3、项目结转面积、结转收入金额包含车位等业态，其他房地产项目结转收入金额包含一级土地开发项目。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	9,288.17	467.55	100	否	不适用
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	89.85	100	否	不适用
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	13.14	100	否	不适用
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	其他	1,059.08	393.50	0.00	0.00	100	否	不适用
5	济南	和信大厦	其他	92.71	92.71	0.00	2.86	100	否	不适用
6	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	26.49	100	否	不适用
7	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,593.44	484.45	100	否	不适用
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	633.10	69.01	100	否	不适用
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	12,902.86	1,936.80	100	否	不适用
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	77.29	100	否	不适用
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,506.89	4,506.89	1,365.80	100	否	不适用
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	15,530.12	1,715.49	100	否	不适用

13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	95.00	100	否	不适用
14	宁波	新街	办公	369.62	369.62	369.62	12.60	100	否	不适用
15	嘉兴	穆湖花园	商业	3,420.75	3,261.42	3,261.42	82.49	100	否	不适用
16	嘉兴	百墅花园	办公	749.78	749.78	749.78	9.00	100	否	不适用
17	杭州	东莱府	住宅	4,990.65	4,990.65	4,990.65	309.60	100	否	不适用
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	6,881.90	6,881.90	505.58	100	否	不适用
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	8,570.55	8,541.07	8,411.07	497.05	100	否	不适用
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	9,831.96	9,398.04	361.41	100	否	不适用
21	合肥	天御·乐活街	商业	17,906.24	10,730.75	10,064.78	444.55	100	否	不适用
22	合肥	天御·乐活街二期	商业	11,614.90	11,614.90	11,319.31	139.95	100	否	不适用
23	合肥	政务乐活街	商业	13,064.00	13,064.00	12,724.80	348.40	100	否	不适用
24	合肥	家天下	商业	71,714.00	55,653.08	54,331.08	2,778.57	82	否	不适用
25	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	17,408.00	17,312.70	536.23	100	否	不适用
26	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	5,225.34	817.22	112.24	60	否	不适用
27	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,943.63	19,651.63	687.33	100	否	不适用
28	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	1,068.26	14.39	100	否	不适用
29	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,763.00	14,133.00	308.79	100	否	不适用
30	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	38,941.87	975.40	100	否	不适用
31	淮南	居仁村	商业	8,562.86	5,788.14	5,731.14	147.75	100	否	不适用
32	淮南	新社西村	商业	10,176.68	5,832.00	5,660.95	177.09	100	否	不适用
33	马鞍山	秀山信达城	商业	10,882.18	273.30	0.00	0.00	100	否	不适用
34	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	28,361.43	13,967.28	1,115.36	100	否	不适用
35	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	14.92	100	否	不适用
36	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	3,139.10	2,211.21	178.80	100	否	不适用
37	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	76.39	100	否	不适用
38	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.91	100	否	不适用
	合计			490,547.76	369,016.21	317,022.48	16,178.53			

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,311,347.96	4.63	70,050.68

期末融资总额	3,311,347.96
其中：银行贷款	1,221,347.96
信托贷款	250,000.00
债券融资	1,840,000.00
其他融资	0.00
最高融资成本(%)	7.50
利息资本化比例(%)	33.90

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

项目	长期股权投资	交易性金融资产	其他非流动金融资产	股权投资总额
期末余额	56.66	2.19	0.34	59.19
期初余额	56.17	0.02	3.21	59.40
股权投资变动额	0.49	2.17	-2.87	-0.21
股权投资变动幅度(%)	0.87	10,850.00	-89.41	-0.35

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

√适用 □不适用

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

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
信托产品	105,523,356.29	0.00	0.00	0.00	0.00	105,523,356.29
私募基金	3,522,811,157.11	-15,079,321.39	1,568,021,900.00	1,058,575,193.99	0.00	4,017,178,541.73
其他	1,105,527,004.76	125,376,175.58	598,341,129.47	75,300,000.00	0.00	1,753,944,309.81
合计	4,733,861,518.16	110,296,854.19	2,166,363,029.47	1,133,875,193.99	0.00	5,876,646,207.83

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1. 主要子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主营业务	注册资本	总资产	所有者权益	净利润
长淮信达地产有限公司	房地产开发等	513,664.30	1,528,748.91	921,994.77	37,884.91
上海信达银泰置业有限公司	房地产开发等	41,827.00	409,666.06	72,923.93	70,716.03
浙江信达地产有限公司	房地产开发等	40,000.00	830,196.86	620,796.34	109,631.56
安徽信达房地产开发有限公司	房地产开发等	40,000.00	1,066,865.18	246,099.34	-3,663.41
上海信达立人投资管理有限公司	房地产经营管理、房屋租赁等	50,000.00	998,972.40	150,856.61	-23,214.08

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

注 2：本报告期取得和处置子公司情况，详见财务报告附注八、合并范围的变更。

2. 对公司净利润影响达到 10%的控股参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	营业收入	营业利润	净利润
新疆信达银通置业有限公司	控股公司	房地产开发	2,388.80	-11,533.77	-11,964.38
马鞍山信安企业管理有限责任公司	控股公司	房地产开发	75,707.08	12,867.60	9,457.81
合肥业诺置业有限公司	控股公司	房地产开发	133,506.34	26,121.29	19,590.93
合肥达桂房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	129,288.30	18,272.03	13,704.87
上海信达立人投资管理有限公司	控股公司	房地产开发	48,045.50	-23,066.61	-23,214.08
浙江信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	38,563.81	115,763.38	109,631.56
宁波鑫湖置业有限公司	控股公司	房地产开发	265.42	-21,438.83	-21,524.19
上海信达银泰置业有限公司	控股公司	房地产开发	23,453.42	66,834.06	70,716.03
上海松江信达银瓴置业有限公司	控股公司	房地产开发	5,123.85	-9,618.47	-9,423.43
上海泰瓴置业有限公司	控股公司	房地产开发	133,368.09	53,549.50	53,549.50
天津市隆信房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	719.60	-10,087.22	-10,087.22
广东信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	18,414.44	-16,517.14	-16,496.25
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	控股公司	房地产开发	-	9,292.01	9,292.01

长淮信达地产有限公司	控股公司	投资房地产开发项目	26,424.59	42,239.43	37,884.91
淮矿淮南开发有限公司	控股公司	房地产开发	27,562.80	8,353.89	5,947.21
北京东方蓝海置业有限责任公司	控股公司	房地产开发	4,328.28	-12,714.82	-12,699.99
合肥宇信龙置业有限公司	合营企业	房地产开发	86,594.66	19,483.70	14,607.21
广州启创置业有限公司	合营企业	房地产开发	40,655.58	-19,882.25	-19,737.24
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）	合营企业	投资房地产开发项目	-	-12,971.05	-12,971.05
杭州奥体置业有限公司	合营企业	房地产开发	483,034.57	128,068.80	96,570.84
宁波融创乾湖置业有限公司	合营企业	房地产开发	388,778.62	85,901.28	64,439.46
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	联营企业	房地产开发	23,898.63	-7,455.33	-7,432.23
武汉中城长信置业有限公司	联营企业	房地产开发	319,555.63	-10,127.29	-10,960.78

注：本表列示为控股参股公司单体财务报表数据。

（八）公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	期末基金规模	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
宁波汇融沁晖股权投资合伙企业（有限合伙）	45,100	公司为有限合伙人，持股比例 99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 45,000 万元。目前该基金运作正常。
宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	60,100	公司为有限合伙人，持股比例 99.83%	以股权形式投资参与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 43,425 万元。目前基金运作正常。
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	60,600	公司为有限合伙人，持股比例 69.47%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 39,500 万元。目前基金运作正常。
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	78,000	公司为有限合伙人，持股比例 99.88%	以债权、股权等形式投资参与上海某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 77,905.73 万元。目前基金运作正常。
芜湖同汇投资合伙企业（有限合伙）	400,100	公司为有限合伙人，持股比例 10.00%	以债权、股权等形式投资参与武汉某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 40,000 万元。目前基金运作正常。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

从行业竞争格局看，行业梯队已经形成，行业洗牌加速，中小房企的发展空间受到挤压。中指研究院发布的 2023 年中国房地产销售额百亿企业排行榜显示，2023 年销售额超百亿房企 116 家，较上年减少 14 家。其中，销售额 1,000 亿元以上、500-1,000 亿、300-500 亿、100-300 亿，对应企业数量分别为 16 家、19 家、14 家、67 家。从长期来看，房企优胜劣汰还会加剧，在行业降速、市场调整、盈利下滑等多重压力下，一些资金紧张、经营不善的房企将寻求项目合作转让，行业并购重组的趋势将会显现。

我国将深入实施新型城镇化，围绕城市群和都市圈进行业务布局是多数房企的选择，同时房企也将更加重视区域城市深耕，优化资源配置。我国多主体供应、多渠道保障、租售并举的房地产市场供给格局将逐步形成，住房普遍短缺的时代已经结束，但在人口流入的热点城市仍然存在局部供求不匹配的情况，多样化改善性住房需求还有较大的市场空间。随着行业逐步进入存量时代，重点城市的城中村改造、城市更新业务增多，需要盘活的不动产资产持续增加。

在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，房地产行业正在发生本质的变化，房地产企业要适应新形势，改变过去“高负债、高杠杆、高扩张”的数量型增长模式，转向“高质量、高效率、高效益”的质量型发展模式；要不断提高集约化经营和精细化管理水平，降本增效，向管理要效益；要主动拥抱信息科技，加强绿色低碳技术应用，走科技赋能之路。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将顺应房地产业向新发展模式转变的趋势，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司战略定位为：依托中国信达系统资源和协同合力，发挥专业开发优势，强化集团协同联动，不断拓宽不动产业务来源，打造专业化、差异化、特色化的发展模式，形成地产开发、协同并购、管理服务三大业务轻重并举的发展格局，成为专业特色的不动产资源整合商。

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市、区域中心城市及具有发展潜力的城市，根据公司业务资源和组织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，重点关注改善型需求和刚性需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，研究探索长租公寓、产业园区、养老地产、科技地产等新业态。

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

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2024 年，面对复杂严峻的市场形势，公司将坚持“稳中求进、以进促稳”的稳健经营策略，重点围绕“加快销售回款、创新业务模式、提高专业能力、夯实发展基础”，扎实开展经营管理工作，努力提高公司发展质量。2024 年，公司计划签约销售额 150 亿元，回款额 140 亿元；计划新开工面积 86 万平方米，计划竣工面积 230 万平方米。公司将根据社会环境和市场情况，合理统筹安排各项经营计划。

一是加快销售回款。采取灵活的营销策略，多措并举加快销售回款，加大现房、商办、车位等存量资产去化力度，减少库存积压。加强投后管理工作，努力提高投资资金回收效率。继续以营销为龙头，以销定产，全面提高产品力、营销力、交付力。进一步健全自销体系，同时开展外部渠道合作，拓宽客户来源，切实提高项目去化速度。

二是创新业务模式。依托中国信达资源，强化集团协同联动，通过协同拓展、行业并购、项目投资、操盘代建、联合建设等多种方式获取项目，拓宽业务来源。探索保障性住房、城中村改

造等“三大工程”建设中的业务机会，助力构建房地产发展新模式。努力提高轻资产业务规模，向轻重并举方向发展，加快打造专业特色的不动产资源整合商。

三是提高专业能力。加强与非住宅领域的产业投资人的业务交流，持续提升资源整合能力，借助生态圈的力量，尽快补齐能力短板。构建分类管理的运营管理机制，明确各类型项目管控要点，构建分类管理的核心指标体系，提高项目管理水平。加强工程质量管理，重点做好在建项目动态管理，确保年内竣备项目的交付。严控目标成本，监控动态成本，夯实结算成本，复盘无效成本，努力降本增效。

四是夯实发展基础。坚持长期主义，回归行业本源，做好产品和服务，努力提高客户满意度。扎实推进融资工作，加强资金统筹管理，提高资金使用效率，保持财务稳健水平。继续推进信息化建设，提高运营数字化水平，打造敏捷组织。优化柔性组织建设，做好系统资源的有效调配，打造跨单位、跨条线、跨地域的攻坚小组、柔性组织。大力弘扬“简单清新、阳光包容、敢于亮剑”的企业文化，激励担当作为，为公司高质量发展提供坚强保障。

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

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(1) 市场风险

当前我国房地产市场正处于转型期的调整中，在人口红利下降、居民收入预期尚未恢复的情况下，市场有可能在底部运行一段时间。在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，未来市场成交量价表现还有一定的不确定性。预计未来市场的销售竞争将更加激烈，城市分化将更加明显。为此，公司将加强市场监测，制定灵活的营销策略，提高市场应变能力，努力加快销售回款，提高运营效率。

(2) 行业风险

当前标杆房企纷纷加大对重点城市的布局，加剧了重点城市土地市场的竞争，对中小房企在重点城市的发展产生了挤出效应。由于一些购房者对于房价的预期已经发生了改变，部分城市的房价未来可能出现下滑，对房地产行业的毛利率水平形成了一定的压力。为此，公司将强化集团协同联动，拓宽业务来源，提高持续发展能力，同时苦练内功，加强成本管控，提高产品性价比，努力降本增效。

(3) 利率风险

当前国际货币环境复杂多变，主要国家货币政策和利率水平相互影响。我国实施稳健的货币政策，金融监管部门推行金融审慎管理，货币政策与融资政策对房企的资金成本具有深远的影响。房地产属于资金密集型行业，当前不同房企融资成本分化严重。为此，公司将加强货币政策与融资政策跟踪研究，加强与金融机构的交流合作，创新融资方式，拓宽融资渠道，优化融资结构，努力控制资金成本。

(4) 财务风险

随着公司区域城市布局的扩大、项目拓展以及项目开发建设的推进，保障公司稳步发展依然有一定的资金需求。为此，公司将本着开源节流、量入为出、稳健经营、现金为王的理念，推进投运一体化，根据企业内外部环境变化，合理安排销售、投融资和开竣工计划，同时优化公司资金管理制度，加强全面预算管理和资金统筹，提升流动性管理的前瞻性，继续保持公司财务稳健。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

报告期内，公司共召开了 3 次股东大会、8 次董事会、8 次董事会专门委员会会议。公司股东大会的召集、召开等程序完全符合相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司根据房地产相关政策导向，开展战略研究工作，使得公司战略实施更加与时俱进。

公司严格执行信息披露管理制度，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，公司 2023 年发布了各项临时公告 47 份，定期报告 4 份。公司 2022-2023 年信息披露管理工作被上海证券交易所评为“A”优秀。公司举办 2022 年度业绩说明会暨现金分红说明会、2023 年半年度业绩说明会、2023 年第三季度业绩说明会，热情接听投资者热线电话，认真回复投资者网络互动。公司持续完善声誉风险管理体系，加强舆情监测和分析，认真倾听媒体声音，加强媒体沟通交流，媒体对公司的认知度和认同度有所提高。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
第九十八次（2023 年第一次临时）股东大会	2023 年 2 月 9 日	www.sse.com.cn	2023 年 2 月 10 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第九十九次（2022 年度）股东大会	2023 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn	2023 年 4 月 28 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第一百次（2023 年第二次临时）股东大会	2023 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn	2023 年 6 月 30 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

□适用 √不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
石爱民	董事长	男	56	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0	是
郭伟	董事	男	47	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	225.00	否
	总经理			2024-02-23	2027-02-22						
任力	董事	男	56	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0.00	是
魏一	董事	男	47	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0.00	是
陈瑜	董事	男	57	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	104.92	否
	副总经理			2024-02-23	2027-02-22						
穆红波	董事	男	57	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	94.25	否
	副总经理			2024-02-23	2027-02-22						
梁志爱	董事	男	53	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0.00	是
霍文营	独立董事	男	60	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	12.65	否
卢太平	独立董事	男	60	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	12.65	否
王扬	独立董事	女	49	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0.00	否
仲为国	独立董事	男	40	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	12.65	否
张伟	监事	男	52	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0.00	是
李娜	监事	女	34	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0.00	否
田小明	职工监事	男	47	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	109.18	否
李红丽	职工监事	女	42	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0.00	否
宗卫国	副总经理	男	43	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	54.47	否
陈戈	总经理助理	男	54	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	99.09	否

刘 瑜	总经理助理	男	53	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	99.09	否
周慧芬	财务总监	女	53	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	99.09	否
郑 奕	董事会秘书	女	45	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	87.43	否
叶方明	原监事会主席	男	56	2021-01-18	2023-02-13	0	0	0	无	10.41	否
郝如玉	原独立董事	男	75	2021-11-15	2024-02-23	0	0	0	无	12.65	否
孙 霞	原职工监事	女	52	2021-01-18	2023-12-14	0	0	0	无	70.76	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	1,104.29	/

备注：1、以上人员在报告期内领取的薪酬不含当年发放的以前年度绩效工资 330.64 万元；

2、公司第十三届董事会、监事会于 2024 年 2 月 23 日完成换届选举，具体请详见《关于董事会、监事会完成换届选举暨聘任高级管理人员及相关人员的公告》（临 2024-008 号）。

姓名	主要工作经历
石爱民	公司党委委员、书记、董事长。曾任信达地产股份有限公司副总经理。现任中国信达资产管理股份有限公司战略客户二部总经理兼信达地产股份有限公司党委委员、书记、董事长。
郭 伟	公司党委委员、副书记、董事、总经理。历任中航万科有限公司首席投融资官、新城控股集团股份有限公司苏州区域公司总经理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、副书记、董事、总经理。
任 力	公司董事。历任中国信达资产管理股份有限公司天津办事处、计划财务部、综合计划部、江苏省分公司、计划财务部高级副经理、高级经理、总经理助理、副总经理等职务。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部副总经理（总经理级），信达地产股份有限公司董事。
魏 一	公司董事。历任中国铁道科学研究院电子所人力资源部主管，信达投资有限公司人力资源部经理、总经理办公室主任助理、办公室副主任兼信息技术部副总经理、党委办公室副主任、董事会秘书、质量管理小组组长、投资发展部副总经理（总经理级）、投资业务二部总经理等职。现任信达投资有限公司党委委员、总经理助理，信达地产股份有限公司董事。
陈 瑜	公司党委委员、董事、副总经理。历任信达地产股份有限公司产品研发部总经理、公司总经理助理等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、董事、副总经理。
穆红波	公司董事、副总经理。历任淮河能源控股集团有限责任公司资源环境管理部部长、安全环保部部长、机关党委委员兼安全风险评估体系建设领导小组办公室办公室主任，信达地产股份有限公司信息技术部总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。
梁志爱	公司董事。曾就职于江西昌泰高速公路有限公司人力资源部、江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部、江西嘉圆房地产开发有限责任公司、国盛证券有限责任公司、江西赣粤高速公路股份有限公司、上海嘉融投资管理有限公司、江西公路开发有限责任公司，历任经理、董事、总经理助理、副总经理、总经理、董事长等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司党委委员，江西省交投私募基金管理有限公司总经理兼江西核电有限公司、江西交投金融服务有限公司、信达地产股份有限公司董事。
霍文营	公司独立董事。曾就职于建设部建筑设计院、华森公司等。现任中国建筑设计研究有限公司总工程师、震安科技股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。

卢太平	公司独立董事。历任安徽财经大学工商管理学院院长和会计学院院长等职。现任安徽财经大学会计学教授、硕士生导师，瀚博高新材料（合肥）股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
王 扬	公司独立董事。曾任上海立信会计金融学院副教授。现任华东政法大学商学院副教授、光明房地产集团有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
仲为国	公司独立董事。现任北京大学光华管理学院副教授、副系主任，北京浩丰创源科技股份有限公司、瑞斯康达科技发展股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
张 伟	公司监事。曾任淮南矿业集团审计处经济责任审计室副主任、主任审计师、主任等职。现任淮南矿业（集团）有限责任公司、淮河能源控股集团有限责任公司风险管理部部长，兼任淮河能源燃气集团有限责任公司、淮河能源电力集团有限责任公司、淮矿经济技术咨询服务有限责任公司、淮南职业技术学院、淮河能源西部煤电集团有限责任公司、淮河能源（集团）股份有限公司、安徽省科创投资有限公司、信达地产股份有限公司监事。
李 娜	公司监事。曾就职于航空总医院发展规划处、北京天星资本股份有限公司、中航联创科技有限公司（中航联创创业投资发展有限公司）、碧有信（北京）信息科技有限公司、北京东方奥天资产经营有限公司，历任干事、团委委员、人力资源经理、人力行政经理、高级人力资源经理、总经理助理等职。现任北京崇远集团有限公司董事会办公室主任、信达地产股份有限公司监事。
田小明	公司职工监事。曾就职于河北省高碑店地方铁路管理处、高碑店市审计师事务所、高碑店荣达会计师事务所、中瑞岳华会计师事务所、信达地产股份有限公司，历任审计合规部经理、总经理助理、监事会办公室主任助理、风险审计部副总经理等职。现为信达地产股份有限公司审计部总经理、职工监事。
李红丽	公司职工监事。曾就职于金杜律师事务所、康达律师事务所、信达地产股份有限公司，历任成本管理部副经理、总经理办公室经理。现任信达地产股份有限公司综合行政中心（党委办公室/宣传群工部）部长助理、团委书记、职工监事。
宗卫国	公司副总经理。曾就职于青岛万科、万科集团、浙江万科、宁波万科、万科南方区域公司，历任青岛万科营销总监、万科集团战略投资营销部运营总监、浙江万科副总经理、宁波万科总经理、万科南方区域副总经理、深圳万科总经理等职务。现任信达地产股份有限公司副总经理，华中区域公司董事长。
陈 戈	公司党委委员、机关党委书记、总经理助理。历任信达地产股份有限公司董事会办公室主任、董事会秘书，西部区域公司党委书记、董事长等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、机关党委书记、总经理助理。
刘 瑜	公司党委委员、总经理助理，沪苏区域公司党委书记、董事长，信悦资管党委书记、董事长。历任广东信达地产有限公司党委书记、执行董事、总经理，信达地产华南区域公司党委委员、书记、董事长，北京信达悦生活服务有限公司党委委员、书记、董事长。现任信达地产股份有限公司党委委员、总经理助理，沪苏区域公司党委书记、董事长，信悦资管党委书记、董事长。
周慧芬	公司党委委员（总经理助理级）、工会副主席、财务总监。历任信达地产股份有限公司财务会计部总经理、机关党委委员、纪律检查委员会委员等职。现任信达地产股份有限公司党委委员（总经理助理级）、工会副主席、财务总监。
郑 奕	公司董事会秘书兼董事会办公室主任。历任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部高级副经理、高级经理、子公司管理二处副处长、处长等职。现任信达地产股份有限公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二)现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1. 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

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

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
梁志爱	江西省交投私募基金管理有限公司	总经理	2021年11月1日	至今
	江西核电有限公司	董事	2021年4月26日	至今
	江西交投金融服务有限公司	董事	2019年1月2日	至今
霍文营	中国建筑设计研究院有限公司	总工程师	2018年8月	至今
	震安科技股份有限公司	独立董事	2020年11月17日	至今
卢太平	安徽财经大学	会计学教授、硕士生导师	2005年10月	至今
	瀚博高新材料（合肥）股份有限公司	独立董事	2024年1月15日	至今
王扬	光明房地产集团有限公司	独立董事	2023年12月15日	至今
仲为国	北京大学光华管理学院	副教授、副系主任	2014年7月	至今
	北京浩丰创源科技股份有限公司	独立董事	2021年12月	至今
	瑞斯康达科技发展股份有限公司	独立董事	2021年10月	至今
张伟	淮河能源控股集团有限责任公司	风险管理部部长	2019年8月	至今

	淮河能源燃气集团有限责任公司	监事	2022 年 1 月 5 日	至今
	淮河能源电力集团有限责任公司	监事	2019 年 2 月	至今
	淮矿经济技术咨询服务有限责任公司	监事	2019 年 2 月 1 日	至今
	淮南职业技术学院	监事	2012 年 10 月 31 日	至今
	淮河能源西部煤电集团有限责任公司	监事	2020 年 7 月 6 日	至今
	淮河能源（集团）股份有限公司	监事	2012 年 11 月 7 日	至今
	安徽省科创投资有限公司	监事	2024 年 2 月 6 日	至今
在其他单位任职情况的说明	无			

(三)董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、高级管理人员的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，董事、监事的薪酬经董事会、监事会批准后，提交股东大会审议通过，高级管理人员的薪酬经董事会审议通过。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	公司第十二届董事会薪酬与考核委员 2023 年第二次会议对《关于审议 2022 年度公司高管人员薪酬清算及 2023 年度薪酬预发方案的议案》审核通过无异议；公司第十二届董事会薪酬与考核委员 2024 年第一次会议对《关于审议 2023 年度董事、监事、高级管理人员披露薪酬的议案》审核通过无异议。各位委员认为以上议案均需提交公司董事会审议，关联董事回避表决，符合《公司法》《公司章程》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高级管理人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高级管理人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依规定支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,104.29 万元

(四)公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王扬	独立董事	选举	股东大会选举产生
李红丽	职工监事	选举	职工代表大会选举产生
宗卫国	副总经理	聘任	董事会聘任产生
郝如玉	原独立董事	离任	现已离任
叶方明	原监事会主席	离任	现已离任
孙霞	原职工监事	离任	现已离任

说明：

- 1、王扬担任独立董事经公司第一百零一次（2024 年第一次临时）股东大会审议通过，详见临 2024-006 号公告；
- 2、李红丽担任职工监事经公司第一届职工代表大会第八次会议审议通过；
- 3、宗卫国担任副总经理经公司第十二届董事会第二十六次（临时）会议审议通过，详见临 2023-031 号公告。

(五)近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十二届董事会第二十二次（临时）会议	2023 年 1 月 13 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十三次（2022 年度）会议	2023 年 3 月 28 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十四次（临时）会议	2023 年 4 月 27 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十五次（临时）会议	2023 年 6 月 13 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十六次（临时）会议	2023 年 6 月 25 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十七次（2023 年半年度）会议	2023 年 8 月 29 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十八次（临时）会议	2023 年 10 月 12 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十二届董事会第二十九次（临时）会议	2023 年 10 月 27 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
石爱民	否	8	8	6	0	0	否	1
郭伟	否	8	8	6	0	0	否	3
任力	否	8	8	8	0	0	否	0
魏一	否	8	8	7	0	0	否	0
陈瑜	否	8	8	6	0	0	否	2
穆红波	否	8	8	6	0	0	否	3
梁志爱	否	8	8	7	0	0	否	0
郝如玉	是	8	8	8	0	0	否	0
霍文营	是	8	8	8	0	0	否	0

卢太平	是	8	8	8	0	0	否	0
仲为国	是	8	8	7	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

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

(二) 报告期内审计与内控委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023. 3. 17	信达地产股份有限公司 2022 年年度财务会计报表及财务决算报告	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2022 年年度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
	关于安永华明会计师事务所从事 2022 年度公司审计工作的总结报告		
	公司 2022 年度内部控制评价报告		
	公司董事会审计与内控委员会 2022 年度履职报告		
	关于公司 2022 年度计提资产减值准备的议案		
	公司 2023 年度审计工作计划		
2023. 4. 24	信达地产股份有限公司内部审计工作发展规划（2023-2024 年）		
2023. 4. 24	2023 年一季度财务会计报表	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2023 年第一季度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

2023. 6. 8	关于更换 2023 年度审计机构的议案	各项议案均审议通过, 不存在否决议案的情况。	公司更换 2023 年度审计机构。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2023. 8. 18	2023 年半年度财务会计报表	各项议案均审议通过, 不存在否决议案的情况。	公司 2023 年半年度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2023. 10. 14	2023 年三季度财务会计报表	各项议案均审议通过, 不存在否决议案的情况。	公司 2023 年第三季度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(三) 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023. 6. 20	关于聘任公司副总经理的议案	各项议案均审议通过, 不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023. 3. 17	关于审议 2022 年度董事、监事、高级管理人员披露薪酬的议案	各项议案均审议通过, 不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。
2023. 10. 9	关于审议 2022 年度公司高管人员薪酬清算及 2023 年度薪酬预发方案的议案	各项议案均审议通过, 不存在否决议案的情况。	审议通过本次会议议案后提交公司董事会审议。

(五) 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	123
主要子公司在职员工的数量	2, 883
在职员工的数量合计	3, 006
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	38
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理人员	152

综合管理人员	149
人力管理人员	60
财务人员	152
项目拓展人员	178
专业技术人员	431
营销管理人员	299
物业管理人员	1,437
商业管理人员	148
合计	3,006
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	268
本科	1,198
大专及以下	1,540
合计	3,006

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

适用 不适用

公司贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的发展理念，扎实开展各项培训，旨在提高管理部门综合素质与条线人员业务水平，注重人才培养，增加公司核心竞争力。全年组织开展各类培训活动约 56 项，参训人员 14909 人次，员工培训覆盖率 100%。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

1、公司利润分配政策的基本原则：

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

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

(3) 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2、公司利润分配具体政策如下：

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

(2) 公司现金分红的具体条件、比例和期间间隔：除公司发生重大投资、经营情况发生重大变化等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正；具有充足的现金流、不影响公司正常经营和长期发展的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不低于母公司

可供分配利润的 10%或最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。在符合现金分红条件的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议进行中期现金分配。

(3) 公司发放股票股利的具体条件：

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

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

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

经公司第十三届董事会第三次（2023 年度）董事会审议通过，公司拟定的 2023 年度公司利润分配预案为：不进行现金分红，亦不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司 2023 年年度股东大会审议。

公司最近三年实现的平均可供分配利润 623,674,743.95 元，公司最近三年累计分配 313,706,645.45 元，累计分配金额占最近三年平均可供分配利润的 50.30%。根据《公司章程》关于利润分配的规定，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%，符合《公司章程》的规定。

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

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

公司本次利润分配议案尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
综合考虑公司实际经营状况及项目开发资金需求，并结合宏观经济形势，为保障公司生产经营的正常运行，提高抗风险能力，更好地维护全体股东的长远利益，公司拟定 2023 年度公司利润分配预案为：不进行现金分红，亦不进行资本公积金转增股本。	用于补充流动资金，增加项目储备等资金用途，同时节省新增融资成本，提高公司盈利能力。

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.00
每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	0.00
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	505,369,230.49
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	0.00
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0.00
合计分红金额 (含税)	0.00
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	0.00

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司建立了高级管理人员考评及激励机制，董事会下设薪酬与考核委员会，负责高级管理人员薪酬管理制度的制定、管理和考核。高级管理人员薪酬与公司年度经营业绩和个人绩效相挂钩，形成了科学有效的激励约束机制。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

报告期内持续推进制度重检工作，保障各类新业务开展有章可循，提升了制度的适应性。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

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

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见公司内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

未因环境问题收到行政处罚。

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

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

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

信达地产坚持按照《绿色建筑评价标准》，开展绿色建筑设计，并实施绿色认证。无锡督府天承项目评为绿建二星；桃溪澜园项目被评为江苏省建筑施工标准化一星；花语熙园项目取得绿色建筑一星证书；政务壹号取得合肥市“一星级绿色建筑标识证书”；信达珺悦商务公馆获广州市“建设工程安全文明绿色施工样板工地”荣誉等。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

具体说明

适用 不适用

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

（一）绿色建筑

信达地产响应国家发展绿色建筑和新能源转换号召，继续推行装配式建筑。2023 年在建项目大都采用装配式技术。工厂化预制混凝土构件，现场装配施工，提高了施工速度，较传统的施工方式，消除了粉尘和噪音对环境的污染。同时，施工现场设置扬尘、噪音在线实时监控系统，实现了绿色、低碳、节能、环保施工。

同时，信达地产大力发展零碳建筑。华东区域公司主动走进宁波市土木建筑学会，了解行业前沿信息，开展零碳建筑节能减排交流，探讨零碳建筑设计理念，从控制建设、控制用材，控制用能、控制碳排四大方面切入，充分了解零碳建筑实施路径，最大程度降低建筑对能源的依赖，使建筑排放的碳量处于较低水平。

（二）绿色采购

信达地产联合采筑平台，大力践行供应商绿色认证体系。在产品采购中，为降低环境影响，保证产品质量，采取多项措施保证绿色建材有效落地：

1、对于入围供应商，均需满足“中国绿色产品认证”，部分合作供应商如日立空调、东方雨虹防水等同时具备绿色产品认证及绿色工厂认证。

2、对于施工现场的材料，定期实施复检复验、工厂飞检，确保集采材料供应链全过程符合质量要求，防止以次充好。

3、以生态人居为准绳，提升绿色产品标准，实现从生产、施工到交付的全过程绿色采购。

（三）绿色办公

信达地产在办公区推行节能减排、绿色办公，采取多种措施，积极减少办公设备电耗和待机能耗，要求职工下班后关闭电脑、打印机等设备，关闭各类电器设备及空调；减少办公耗材，尤其是一次性耗材的使用和浪费，推进网上办公，尽量使用网络办公流程，减少纸张浪费，召开视

视频会议和电话会议；通过微信公众号发布“绿色办公降耗增效”倡议，引导并带动全体员工营造节能降耗的绿色办公氛围，在办公区积极落实“双碳”行动。

（四）绿色社区

2023 年，信达地产着重体现了“以人为本”的设计理念，以推进“碳中和”、改善城市面貌、城市公园绿化为首要任务，为城市居民的户外活动提供了有利的空间，承担了满足城市居民休闲娱乐需求的主要功能，提升城市整体形象。

沪苏区域公司无锡督府天承项目配合设置无锡市新建商品住宅小区公建配套环境卫生设施，统一各类环境卫生设施设置，使新建小区配套环境卫生设施的规划和建设符合日常生活需要和管理要求。项目垃圾收集点满足无锡市“四分法”要求，采用垃圾箱组、垃圾亭两种形式。组织业主开放日，对项目绿化、公区楼梯间贴砖、公区水管包管、燃气管弱化等进行逐项提升，以满足业主对美好生活的追求。

（五）绿色公益

信达地产积极倡导绿色发展理念。通过微信公众号发布“绿色办公、降耗增效”倡议，在办公区推行节能减排、绿色办公；公司本部张贴各类警示标语、海报。

信达地产北方区域公司积极开展共建绿色家园行动，前往太原市阳曲县北山绿化区“信达林”，开展义务植树活动，为植树基地信达林内再添樱桃树苗 100 余棵。

信达地华南区域公司在海南陵水清水湾开展净滩公益活动，广大员工切身感受保护海洋生态环境的责任感与使命感，用实际行动守护美丽海岸线。

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

具体详见《信达地产 2023 年度社会责任报告》。

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	352	
其中：资金（万元）	300	筹措 300 万元扶贫资金捐赠给青海省海东市乐都区扶贫开发局
物资折款（万元）	52	采购扶贫产品、采购教育帮扶产品、爱心捐赠
惠及人数（人）	-	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫、资金扶贫、教育帮扶	信达地产筹措 300 万元扶贫资金捐赠给青海省海东市乐都区扶贫开发局；并号召系统各级工会采购优质扶贫产品 50 余万，其中包括为重庆綦江、石柱的山区学子捐赠学习物资、生活用品等。

具体说明

适用 不适用

1、信达地产筹措 300 万元扶贫资金捐赠给青海省海东市乐都区扶贫开发局，号召系统各级工会采购优质扶贫产品 50 余万元；

2、信达地产西部区域公司连续 6 年助力乡村教育，先后为重庆綦江、石柱的山区学子捐赠学习物资、生活用品等，已累计捐赠物资 13.49 万元，持续履行国有上市房地产平台社会责任，心系乡村教育，助力乡村振兴；

3、信达地产总部机关党委为支持新疆布伦口村，组织开展了“我为帕米尔高原买草种”爱心捐赠活动，将收到员工捐赠的 19,700 元给村委会用于购买草种。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	2017-07-19	否	无	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	2017-07-19	否	无	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	2018-01-18	否	无	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	2017-07-19	否	无	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	淮矿集团	就同业竞争相关事项，本公司作出如下声明与承诺：本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。截至本承诺函出具之日，本公司下属上海东方蓝海置业有限公司(以下简称“上海东方蓝海”)持有的“东方蓝海国际广场项目”已完成竣工验收及部分出售，剩余部分用于对外出租；本公司确认，上海东方蓝海除“东方蓝海国际广场项目”外未持有其他拟建、在建或完工项目，上海东方蓝海将在现有范围内继续出租或逐步出售，不会通过任何方式新增新的房地产开发项目，逐步消除该等情形。除上海东方蓝海、淮矿地产外，本公司和本公司直接或间接控制的企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司土地一级开发、房地产开发等主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会以全资	2018-01-18	否	无	是	无	依承诺履行

			或控股方式投资任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业；本公司和直接或间接控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。						
解决关联交易	淮矿集团		本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。本公司将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会、股东会或股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时将主动依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。	2017-07-19	否	无	是	无	依承诺履行
其他	中国信达、信达投资		1、保证上市公司人员独立（1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。（2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理	2017-07-19	否	无	是	无	依承诺履行

		<p>人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。（3）保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。2、保证上市公司财务独立（1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。（2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。（3）保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。3、保证上市公司机构独立（1）保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。（2）保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。4、保证上市公司资产独立、完整（1）保证上市公司及其子公司资产的独立完整。（2）保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。5、保证上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。（2）保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。若本公司违反上述承诺，将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>						
置入资	中国信达	就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公	2018-01-18	否	无	是	截至本报告期	依承诺履行

产价值保证及补偿		<p>司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同〉的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60%承担赔偿责任。</p>					<p>末，铜陵投资已自管委会收回 61,849.82 万元，并正就剩余款项（含孳息）积极与铜陵市政府、管委会协商，尽快实现相关债权的回收工作。</p>	
置入资产价值保证及补偿	淮矿集团	<p>就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于 2013 年 10 月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区</p>	2018-01-18	否	无	是		依承诺履行

		<p>土地一级开发投资合同》的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 40%承担赔偿责任。</p>						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	4,270,000	3,750,000
境内会计师事务所审计年限	8	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	刘磊、王磊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)	740,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2023年6月13日、2023年6月29日，经公司第十二届董事会第二十五次（临时）会议、2023年第一百次（2023年第二次临时）股东大会审议，批准了《关于更换2023年度审计机构的议案》：同意聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2023年度的财务报表审计及内部控制审计的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司于 2023 年 1 月 4 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2023-001 号）；
公司于 2023 年 1 月 13 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2023-002 号）；
公司于 2023 年 1 月 20 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2023-006 号）；
公司于 2023 年 2 月 7 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2023-007 号）；
公司于 2023 年 9 月 2 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2023-037 号）。
上述事项根据协议有序推进。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥业涛置业有限公司	198,000,000.00	2021年12月27日	2021年12月29日	2024年12月29日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	600,000,000.00	2022年6月15日	2022年6月15日	2025年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	2019年9月12日	2020年1月17日	2024年1月17日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波招望达置业有限公司	93,000,000.00	2021年12月23日	2021年10月28日	2024年10月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	苏州金相房地产开发有限公司	1,449,527,122.00	2021年7月8日	2021年8月25日	2024年7月6日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	六安业铭置业有限公司	600,000,000.00	2021年8月27日	2021年8月31日	2024年8月31日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	武汉中城长信置业有限公司	784,000,000.00	2020年12月16日	2020年12月28日	2025年12月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
信达地产股份	公司本部	武汉恺兴置业	335,000,000.00	2022年	2022年	2027年4	连带责	否	否	0	否	否	

有限公司		有限公司		12月20日	12月28日	月27日	任担保						
北京信达房地产开发有限公司	全资子公司	北京中冶名盈房地产开发有限公司	577,300,000.00	2021年10月2日	2021年10月29日	2024年3月29日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
北京信达房地产开发有限公司	全资子公司	北京中冶名盈房地产开发有限公司	570,083,749.54	2023年7月5日	2023年7月1日	2028年6月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-653,174,937.94						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							5,407,752,184.06						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							-2,737,574,583.97						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							12,046,957,551.75						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							17,454,709,735.81						
担保总额占公司净资产的比例（%）							69.07%						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							14,968,999,613.81						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							4,818,893,288.32						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							19,787,892,902.13						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无						
担保情况说明							无						

（三）委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

公司于 2023 年 4 月 7 日完成“信达地产股份有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具”的发行，于 2023 年 4 月 24 日完成“信达地产股份有限公司 2023 年度第一期中期票据”的发行，于 2023 年 6 月 13 日完成“信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”、“信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”的发行，于 2023 年 7 月 20 日完成“信达地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据”的发行，于 2023 年 12 月 5 日完成“信达地产股份有限公司 2023 年度第三期中期票据”的发行，于 2023 年 12 月 20 日完成“信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”的发行。具体发行情况请参见本年度报告“债券相关情况”章节。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	42,108
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	42,252

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
信达投资有限公司	0	1,552,939,583	54.45	0	无	0	国有法人
淮南矿业（集团） 有限责任公司	0	531,047,261	18.62	0	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路 股份有限公司	0	91,912,451	3.22	0	无	0	国有法人
曹慧利	137,600	32,167,103	1.13	0	无	0	境内自然人
中央汇金资产管 理有限责任公司	0	29,833,800	1.05	0	无	0	国有法人
北京崇远集团有 限公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
上海盘京投资管 理中心（有限合 伙）—盘京闻恒私 募证券投资基金	10,761,500	10,761,500	0.38	0	无	0	未知
上海盘京投资管 理中心（有限合 伙）—盘京闻恒2 期私募证券投资 基金	10,758,272	10,758,272	0.38	0	无	0	未知
香港中央结算有 限公司	3,461,308	10,321,712	0.36	0	无	0	其他
中航证券—上海 嘉融投资管理有 限公司—中航证 券兴航12号单一 资产管理计划	0	9,000,000	0.32	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
信达投资有限公司	1,552,939,583	人民币普通股	1,552,939,583				
淮南矿业（集团） 有限责任公司	531,047,261	人民币普通股	531,047,261				
江西赣粤高速公路 股份有限公司	91,912,451	人民币普通股	91,912,451				
曹慧利	32,167,103	人民币普通股	32,167,103				
中央汇金资产管理 有限责任公司	29,833,800	人民币普通股	29,833,800				
北京崇远集团有 限公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640				
上海盘京投资管理 中心（有限合 伙）—盘京闻恒 私募证券投资基 金	10,761,500	人民币普通股	10,761,500				
上海盘京投资管理 中心（有限合 伙）—盘京闻恒 2期私募证券投资 基金	10,758,272	人民币普通股	10,758,272				

香港中央结算有限公司	10,321,712	人民币普通股	10,321,712
中航证券—上海嘉融投资管理有限公司—中航证券兴航12号单一资产管理计划	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司股东江西赣粤高速公路股份有限公司与其控股子公司江西昌泰高速公路有限责任公司（赣粤高速持股比例为76.67%）分别持有上海嘉融投资管理有限公司97.22%、2.78%的股权，上海嘉融投资管理有限公司是本公司股东“中航证券兴航12号单一资产管理计划”的单一投资人。</p> <p>综上，江西赣粤高速公路股份有限公司直接或间接持有公司3.54%的股权。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位:股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
上海盘京投资管理中心（有限合伙）—盘京闻恒私募证券投资基金	0	0	0	0	10,761,500	0.38	221,400	0.01
上海盘京投资管理中心（有限合伙）—盘京闻恒 2 期私募证券投资基金	0	0	0	0	10,758,272	0.38	286,500	0.01

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

前十名股东较上期末变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
上海盘京投资管理中心（有限合伙）—盘京闻恒私募证券投资基金	新增	221,400	0.01	10,982,900	0.39
上海盘京投资管理中心（有限合伙）—盘京闻恒 2 期私募证券投资基金	新增	286,500	0.01	11,044,772	0.39
香港中央结算有限公司	新增	0	0	10,321,712	0.36
上海运舟私募基金管理有限公司—运舟成长精选 1 号私募证券投资基金	退出	0	0	未知	未知
何乔	退出	0	0	未知	未知
刘智广	退出	0	0	7,082,770	0.25

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况**(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

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

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	中华人民共和国财政部
----	------------

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

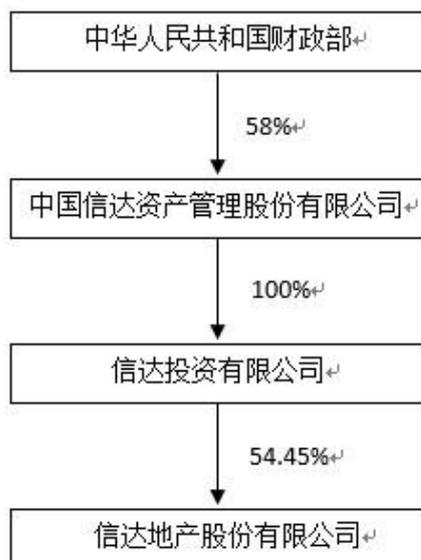
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
信达地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23信地05	240440	2023年12月20日	2023年12月22日	2028年12月22日	8.00	4.07	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否

信达地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23信地01	115514	2023年6月13日	2023年6月15日	2028年6月15日	6.50	4.00	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23信地02	115515	2023年6月13日	2023年6月15日	2028年6月15日	8.50	4.55	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22信地01	185779	2022年5月17日	2022年5月19日	2025年5月19日	6.00	3.45	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22信地02	185782	2022年5月17日	2022年5月19日	2027年5月19日	6.00	3.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否

信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22信地03	137616	2022年8月3日	2022年8月5日	2027年8月5日	15.00	3.80	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21信地01	175664	2021年1月21日	2021年1月25日	2026年1月25日	17.20	5.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21信地02	175665	2021年1月21日	2021年1月25日	2026年1月25日	10.50	4.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21信地03	175888	2021年3月23日	2021年3月25日	2026年3月25日	20.20	5.15	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价和协议交易	否

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

注: 债券基本情况更新至本报告披露日。

由于 21 信地 04 在本报告披露日前尚未完成转售, 上表所填债券余额为发行规模, 最终存续规模以转售公告为准。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23 信地 01	报告期内，“23 信地 01”尚未到首个付息日。
23 信地 02	报告期内，“23 信地 02”尚未到首个付息日。
23 信地 05	报告期内，“23 信地 05”尚未到首个付息日。
22 信地 01	公司于 2023 年 5 月 19 日支付“22 信地 01”在 2022 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 02	公司于 2023 年 5 月 19 日支付“22 信地 02”在 2022 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 03	公司于 2023 年 8 月 5 日支付“22 信地 03”在 2022 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 4 日期间的利息。
21 信地 01	公司于 2023 年 1 月 25 日支付“21 信地 01”在 2022 年 1 月 25 日至 2023 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 02	公司于 2023 年 1 月 25 日支付“21 信地 02”在 2022 年 1 月 25 日至 2023 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 03	公司于 2023 年 3 月 27 日支付“21 信地 03”在 2022 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 24 日期间的利息。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

“23 信地 01”为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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

“23 信地 05”为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

报告期内，“21 信地 01”完成回售转售，转售后债券余额 17.20 亿元；“21 信地 03”完成回售转售，转售后债券余额 20.20 亿元。2024 年初至本报告披露日，“21 信地 02”完成回售转售，转售后债券余额 10.5 亿元，“21 信地 04”完成回售，未行使回售权的规模为 1.9 亿元，存续规模待转售完成之后确定。“22 信地 01”、“22 信地 02”、“22 信地 03”、“23 信地 01”、“23 信地 02”、“23 信地 05”均未到债券含权条款行权日，未发生行权。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
信达证券股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼	\	马梦蝶	010-83252278
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	\	华龙	010-60837531
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层	\	胡凯骞	010-65051166
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼	\	赵业	010-56051868
中诚信国际信用	北京市东城区朝	\	侯一甲	027-87339288

评级有限责任公司	阳门内大街南竹竿胡同2号银河SOHO6号楼			
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层	\	宋莹莹、赵兮	010-85679696
北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路20号院正大中心南塔22-31层	\	石易	010-59572169
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室	钱晓云	罗春艳	010-58153000

“21 信地 01”、“21 信地 02”、“21 信地 03”、“21 信地 04”、“22 信地 01”、“22 信地 02”主承销商为信达证券股份有限公司、中信证券股份有限公司，受托管理人为中信证券股份有限公司，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司，律所为北京市中伦律师事务所；“22 信地 03”、“23 信地 01”、“23 信地 02”、“23 信地 05”主承销商为信达证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司，受托管理人为中国国际金融股份有限公司，评级机构为联合资信评估股份有限公司，律所为北京市中伦律师事务所。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
23 信地 01	6.50	6.50	0.00	正常	无	是
23 信地 02	8.50	8.50	0.00	正常	无	是
23 信地 05	8.00	3.19	4.81	正常	无	是

“21 信地 01”、“21 信地 02”、“21 信地 03”、“21 信地 04”、“22 信地 01”、“22 信地 02”、“22 信地 03”募集资金已在以前年度使用完毕，2023 年不存在募集资金使用。

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
信达地产股份有限公司 2023	23 信达地产 MTN001	102300357	2023 年 4 月 24 日	2023 年 4 月 26 日	2028 年 4 月 26 日	16.00	4.35	每年付息一次, 到期一次还	银行间债券市场	面向银行间市场合格	竞价、报价、询价和协议	否

年度第一期中期票据								本，最后一期利息随本金的兑付一起支付		投资者	交易	
信达地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 信达地产 MTN002	102300406	2023 年 7 月 20 日	2023 年 7 月 21 日	2028 年 7 月 21 日	10.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 信达地产 MTN003	102383269	2023 年 12 月 5 日	2023 年 12 月 7 日	2028 年 12 月 7 日	18.20	4.30	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具	23 信达地产 PPN001	032380337	2023 年 4 月 7 日	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 11 日	11.00	5.18	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022	22 信达地产 PPN001	032281021	2022 年 11 月 3 日	2022 年 11 月 4 日	2025 年 11 月 4 日	6.00	5.00	每年付息一次，到期一次还	银行间市场	面向银行间市场合格	竞价、报价和协议	否

年度第一期定向债务融资工具								本，最后一期利息随本金的兑付一起支付		投资者	交易	
信达地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)	22 信达地产 MTN001	102280816	2022 年 4 月 14 日	2022 年 4 月 18 日	2025 年 4 月 18 日	5.80	4.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 信达地产 MTN001	102100050	2021 年 1 月 11 日	2021 年 1 月 13 日	2024 年 1 月 13 日	0.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 信达地产 MTN001	102001033	2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 21 日	2023 年 5 月 21 日	0.00	3.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2020	20 信达地产 MTN002	102001516	2020 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 13 日	2023 年 8 月 13 日	0.00	3.90	每年付息一次，到期一次还	银行间市场	面向银行间市场合格	竞价、报价、询价和协议	否

年度第二期中期票据								本，最后一期利息随本金的兑付一起支付		投资者	交易	
信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 信达地产 MTN003	102002312	2020 年 12 月 15 日	2020 年 12 月 17 日	2023 年 12 月 17 日	0.00	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

注：债券基本情况更新至本报告披露日。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23 信达地产 MTN001	报告期内，“23 信达地产 MTN001”尚未到付息日。
23 信达地产 MTN002	报告期内，“23 信达地产 MTN002”尚未到付息日。
23 信达地产 MTN003	报告期内，“23 信达地产 MTN003”尚未到付息日。
23 信达地产 PPN001	报告期内，“23 信达地产 PPN001”尚未到付息日。
22 信达地产 PPN001	公司于 2023 年 11 月 6 日支付“22 信达地产 PPN001”在 2022 年 11 月 4 日至 2023 年 11 月 3 日期间的利息。
22 信达地产 MTN001	公司于 2023 年 4 月 18 日支付“22 信达地产 MTN001”在 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日期间的利息。
21 信达地产 MTN001	公司于 2023 年 1 月 13 日支付“21 信达地产 MTN001”在 2022 年 1 月 13 日至 2023 年 1 月 12 日期间的利息。
20 信达地产 MTN001	公司于 2023 年 5 月 22 日支付“20 信达地产 MTN001”在 2022 年 5 月 21 日至 2023 年 5 月 20 日期间的利息，并完成本金兑付。
20 信达地产 MTN002	公司于 2023 年 8 月 14 日支付“20 信达地产 MTN002”在 2022 年 8 月 13 日至 2023 年 8 月 12 日期间的利息，并完成本金兑付。
20 信达地产 MTN003	公司于 2023 年 12 月 18 日支付“20 信达地产 MTN003”在 2022 年 12 月 17 日至 2023 年 12 月 16 日期间的利息，并完成本金兑付。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

“23 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 MTN002”、“23 信达地产 MTN003”均为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权；“23 信达地产 PPN001”为 3 年期，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。报告期内，未发生投资者选择权触发和执行的情况

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

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦	\	陈妮娜、王亦冰	0755-88026246 021-20771279
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼	\	谢检明	010-66635902
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	\	华龙	010-60837531
徽商银行股份有限公司	安徽省合肥市云谷路 1699 号徽银大厦	\	李强	0551-63898763
中诚信国际信用评级有限责任公	北京市东城区朝阳门内大街南竹	\	侯一甲	027-87339288

司	竿胡同 2 号银河 SOH06 号楼			
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	\	宋莹莹、赵兮	010-85679696
北京国枫律师事务所	北京市建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层	\	郭昕	010-88004488

“20 信达地产 MTN001”、“20 信达地产 MTN002”、“20 信达地产 MTN003”、“21 信达地产 MTN001”主承销商为招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司，律所为北京国枫律师事务所。

“22 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 MTN002”、“23 信达地产 MTN003”主承销商为中信证券股份有限公司、中信银行股份有限公司，评级机构为联合资信评估股份有限公司，律所为北京市中伦文德律师事务所。

“22 信达地产 PPN001”主承销商为徽商银行股份有限公司、海通证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司，律所为北京市中伦文德律师事务所。

“23 信达地产 PPN001”主承销商为徽商银行股份有限公司、海通证券股份有限公司、浙商银行股份有限公司，律所为北京市中伦文德律师事务所。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
23 信达地产 MTN001	16.00	16.00	0.00	正常	无	是
23 信达地产 MTN002	10.00	10.00	0.00	正常	无	是
23 信达地产 MTN003	18.20	18.20	0.00	正常	无	是
23 信达地产 PPN001	11.00	10.95	0.05	正常	无	是
22 信达地产 MTN001	5.8	4.19	1.61	正常	无	是

“20 信达地产 MTN001”、“20 信达地产 MTN002”、“20 信达地产 MTN003”、“21 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 PPN001”募集资金已在以前年度使用完毕，2022 年不存在募集资金使用。

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	49,778.48	34,844.52	42.86	
流动比率	2.17	1.81	19.89	
速动比率	0.76	0.75	1.33	
资产负债率 (%)	69.43	71.61	减少 2.18 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	-25.00	
利息保障倍数	1.08	1.40	-22.86	
现金利息保障倍数	1.52	2.40	-36.67	本期经营活动净现金流较上年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	1.11	1.43	-22.38	
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	

利息偿付率 (%)	100	100	0.00
-----------	-----	-----	------

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

普华永道中天审字(2024)第 10065 号

信达地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了信达地产股份有限公司(以下简称“信达地产”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了信达地产 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于信达地产,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 存货可变现净值的评估
- (二) 债权投资预期信用损失计量
- (三) 第三层次金融资产的公允价值计量
- (四) 结构化主体合并的判断

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一) 存货可变现净值的评估 参见财务报表附注五、9, 附注五、26, 附注七、7, 附注七、53	我们了解及评价了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程,并评估了重大错报的固有风险。 我们评估并测试了管理层与存货可变现净值的评估相关

<p>于 2023 年 12 月 31 日,信达地产的存货账面价值约为人民币 357.23 亿元,约占信达地产合并资产总额的比例为 43.22%,存货跌价准备余额约人民币 20.29 亿元,2023 年度计提存货减值损失约人民币 3.82 亿元,约占信达地产合并税前利润总额的比例为 43.68%。管理层对 2023 年 12 月 31 日的存货可变现净值进行了评估,存货的账面价值以成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>信达地产根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用、存货的预计完工成本及合同履约成本涉及管理层的判断和估计,其受当时市场状况影响并需考虑存货的状况予以调整。</p> <p>考虑到存货的金额重大,且存货可变现净值的确定涉及重大判断及估计,我们确定存货可变现净值的评估为关键审计事项。</p>	<p>的内部控制的设计及执行的有效性。</p> <p>我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表,并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <p>(1) 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较,包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似面积、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格;</p> <p>(2) 将预计销售费用占预计销售价格的比例,与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较;</p> <p>(3) 根据相关的税收规定,通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估;</p> <p>(4) 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对,并与管理层同类型已竣工项目的实际成本进行了比较;</p> <p>(5) 重新计算存货可变现净值金额的准确性。</p> <p>我们根据适用的会计准则,检查并评估了与存货可变现净值的评估相关披露的适当性。</p> <p>基于我们所执行的程序,已获取的审计证据能够支持管理层关于存货可变现净值所采用的判断及估计。</p>
--	---

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 债权投资预期信用损失计量</p> <p>参见财务报表附注五、8,附注五、26,附注七、8,附注七、10,附注七、52</p> <p>于 2023 年 12 月 31 日,信达地产债权投资原值约为人民币 168.68 亿元,约占信达地产合并资产总额的比例为 20.41%,减值准备余额约为人民币 4.98 亿元,2023 年债权投资计提的信用减值损失约为人民币 2.80 亿元,约占信达地产合并税前利润总额的比例为 32.02%。</p> <p>上述债权投资的预期信用损失准备余额反映了管理层根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》准则采用预期信用损失模型,在资产负债表日对预期信用损失做出</p>	<p>我们了解及评价了管理层与债权投资预期信用损失计量相关的内部控制和评估流程,并评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估并测试了管理层与债权投资预期信用损失计量相关的内部控制的设计及执行的有效性,包括管理层对模型治理、重大判断和假设、基础数据完整性和准确性、以及减值结果的复核和审批等。</p> <p>此外,我们还执行了以下程序:</p> <p>(1) 我们检查了信达地产预期信用损失模型方法,评价了其合理性;</p> <p>(2) 基于债务人的财务、非财务信息及其他外部证据,我们选取样本评估了管理层就信用风险显著增加和已发生信用减值等判断标准应用及阶段划分的恰当性;</p> <p>(3) 评估管理层确定预期信用损失时对前瞻性调整信息的考虑的合理性,包括宏观经济指标的预测和多个宏观经济情景的假设及权重;</p> <p>(4) 我们检查了预期信用损失模型的主要参数,包括信用风险敞口和考虑前瞻性因子的损失率;历史及评估基准日的</p>

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>的最佳估计。</p> <p>信达地产运用三阶段减值模型计量债权投资的预期信用损失。对于阶段一和阶段二的债权投资，管理层运用包含信用风险敞口和考虑前瞻性因子的损失率等关键参数的风险参数模型法评估损失准备。对于阶段三的债权投资，管理层通过考虑预估未来该笔债权投资相关的现金流，评估损失准备。</p> <p>考虑到债权投资金额重大，且预期信用损失计量模型的运用涉及的重大判断及估计，我们确定债权投资预期信用损失计量为关键审计事项。</p>	<p>数据，以验证其准确性和完整性；</p> <p>(5) 对于阶段三的债权投资减值测试中，我们选取样本评估了管理层预计未来现金流量的金额、时间以及发生概率、抵押物的可回收金额等假设的合理性</p> <p>我们根据适用的会计准则，检查并评估了与债权投资预期信用损失计量相关披露的适当性。</p> <p>基于我们所执行的程序，已获取的审计证据能够支持管理层关于债权投资预期信用损失计量所采用的判断及估计。</p>

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三) 第三层级金融资产的公允价值计量</p> <p>参见财务报表附注五、8，附注五、26，附注七、2，附注七、13，附注七、51，附注十三</p> <p>于2023年12月31日，信达地产划分为第三层次的以公允价值计量的金融资产账面价值约为人民币58.75亿元，约占信达地产合并资产总额的比例为7.11%；2023年度，信达地产划分为第三层次的以公允价值计量的金融资产公允价值增值约为人民币1.10亿元，约占信达地产合并税前利润总额的比例为12.60%。</p> <p>信达地产的第三层次金融资产主要包括非上市权益工具投资和非上市债务工具投资，核算为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该等金融资产的公允价值通过估值技术评估获得，且在评估中采用了重大不可观察参数。</p> <p>考虑到第三层次金融资产的金额重大，且在确定估值技术、重大假设和重大不可观察参数时涉及重大判断及估计，我们确定第三层次金融资产的公允价值计量为关键审计事项。</p>	<p>我们了解及评价了管理层与第三层次金融资产的公允价值计量相关的内部控制和评估流程，并评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估并测试了管理层与第三层次金融资产的公允价值计量相关控制的设计和运行的有效性，包括管理层对计量中使用的估值技术、重大假设及重大不可观察参数的复核。</p> <p>我们在内部专家的协助下对第三层次金融资产的公允价值计量实施的程序包括：</p> <p>(1) 评价信达地产所采用的估值技术、重大假设的适当性；</p> <p>(2) 了解信达地产输入值的选取方法，检查了相关输入值，包括预计未来现金流量、流动性折扣、折现率等支持性材料，评估信达地产选取的输入值的合理性和适当性；</p> <p>(3) 评估已抽样选取的金融资产的公允价值，与信达地产的评估结果进行比较。</p> <p>我们根据适用的会计准则，检查并评估了与第三层次金融资产的公允价值计量相关披露的适当性。</p> <p>基于我们所执行的程序，已获取的审计证据能够支持管理层关于第三层次金融资产的公允价值计量所采用的判断及估计。</p>

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p data-bbox="300 253 627 282">(四) 结构化主体并表判断</p> <p data-bbox="277 322 740 351">参见财务报表附注五、26，附注十、5</p> <p data-bbox="225 392 740 741">结构化主体主要涉及信达地产通过合作方式向持有地产项目的投资主体进行投资以获取权益份额。于2023年12月31日，信达地产对未纳入合并范围的结构化主体投资的账面价值约为人民币45.72亿元，主要包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产约为人民币42.02亿元；于合营公司之权益约为人民币3.70亿元。约占信达地产合并资产总额的比例为5.53%。</p> <p data-bbox="225 781 740 992">信达地产确定是否合并结构化主体是基于管理层对结构化主体控制的评估，包括对结构化主体所拥有的权力、通过参与结构化主体的相关活动而享有的可变回报以及是否有能力运用对结构化主体的权力影响回报金额的评估结果。</p> <p data-bbox="225 1032 740 1171">考虑到结构化主体的金额重大，且信达地产对结构化主体控制的评估涉及重大判断及估计，我们确定结构化主体合并的判断为关键审计事项。</p>	<p data-bbox="777 253 1461 351">我们了解及评价了管理层与结构化主体合并的判断相关的内部控制和评估流程，并评估了重大错报的固有风险。</p> <p data-bbox="777 392 1461 530">我们评估并测试了管理层与结构化主体合并的判断相关控制的设计和运行的有效性，包括管理层对业务实质、交易架构和合同条款的评估以及合并评估结果的复核与审批等内部控制。</p> <p data-bbox="777 571 1461 636">我们选取样本，对结构化主体合并的判断执行的程序主要包括：</p> <p data-bbox="777 676 1461 815">(1) 通过检查结构化主体合同条款，了解其设立目的、交易结构并识别相关活动的决策机制，了解信达地产及其他参与方的合同权利和义务，以评估信达地产对结构化主体的权力；</p> <p data-bbox="777 833 1461 1001">(2) 基于合同条款，检查了信达地产的投资收益、公允价值变动损益、留存剩余收益金额以及是否对结构化主体提供了流动性支持或其他安排，对可变回报执行了分析和测试，以评估信达地产是否通过参与结构化主体的相关活动而享有可变回报；</p> <p data-bbox="777 1019 1461 1158">(3) 检查了信达地产运用权力影响结构化主体回报的量级及波动性的分析，包括对结构化主体决策权的范围，因持有结构化主体中的份额所承担可变回报的风险以及其他参与方持有的实质性权利等。</p> <p data-bbox="777 1176 1461 1240">我们根据适用的会计准则，检查并评估了与结构化主体合并的判断相关披露的适当性。</p> <p data-bbox="777 1281 1461 1346">基于我们所执行的程序，已获取的审计证据能够支持管理层关于结构化主体合并的判断及估计。</p>

四、其他信息

信达地产管理层对其他信息负责。其他信息包括信达地产2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和审计与内控委员会对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估信达地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算信达地产、终止运营或别无其他现实的选择。

审计与内控委员会负责监督信达地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 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。

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

(五) 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。

(六) 就信达地产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。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向审计与内控委员会提供声明，并与审计与内控委员会沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

刘磊(项目合伙人)

中国·上海市
2024年3月25日

注册会计师

王磊

二、财务报表 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产:			
货币资金	七、1	9,674,403,567.49	12,333,155,399.94

交易性金融资产	七、2	2,034,964,612.77	2,100,713,333.02
应收账款	七、3	1,884,125,627.82	2,001,281,626.29
预付款项	七、5	46,320,710.18	74,606,901.63
其他应收款	七、6	1,316,529,112.23	1,886,133,344.55
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	4.00
存货	七、7	35,723,115,301.56	39,554,257,384.32
合同资产	七、4	554,426,340.46	187,814,748.20
一年内到期的非流动资产	七、8	1,845,312,603.70	7,313,336,632.71
其他流动资产	七、9	1,804,899,203.29	1,819,272,956.59
流动资产合计		54,884,097,079.50	67,270,572,327.25
非流动资产：			
债权投资	七、10	14,525,199,320.35	9,078,146,977.35
长期应收款	七、11	3,197,778.01	18,725,512.85
长期股权投资	七、12	5,665,862,075.74	5,616,920,486.10
其他非流动金融资产	七、13	3,839,695,797.71	2,633,148,185.14
投资性房地产	七、14	2,155,568,415.29	2,256,811,587.97
固定资产	七、15	520,388,988.35	530,542,873.50
使用权资产	七、16	17,116,031.21	26,014,816.41
无形资产	七、17	11,367,728.47	5,893,972.30
商誉	七、18	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	七、19	7,238,225.35	10,548,585.37
递延所得税资产	七、20	943,482,951.84	876,932,004.58
非流动资产合计		27,770,955,697.18	21,135,523,386.43
资产总计		82,655,052,776.68	88,406,095,713.68
流动负债：			
短期借款	七、22	90,033,333.33	1,012,272,495.59
应付票据	七、23	6,818,147.75	26,704,507.28
应付账款	七、24	3,323,920,719.20	4,183,544,846.39
预收款项	七、25	45,793,952.50	24,219,136.61
合同负债	七、26	5,124,312,910.19	7,519,269,827.74
应付职工薪酬	七、27	656,314,627.98	772,942,183.59
应交税费	七、28	2,510,363,686.89	2,570,959,292.47
其他应付款	七、29	3,654,403,577.61	8,759,834,254.17
其中：应付利息		-	-
应付股利		731,383.20	16,914,043.20
一年内到期的非流动负债	七、30	9,597,773,717.53	11,590,356,272.48
其他流动负债	七、31	313,927,479.47	620,986,693.41
流动负债合计		25,323,662,152.45	37,081,089,509.73
非流动负债：			
长期借款	七、32	10,005,422,753.17	10,916,751,999.55
应付债券	七、33	14,577,061,358.47	10,574,773,584.93
租赁负债	七、34	17,651,367.02	19,276,723.46
长期应付款	七、35	4,245,168,539.36	554,883,417.00
预计负债	七、36	23,087,468.40	23,087,468.40
递延收益	七、37	263,545,313.90	241,400,916.37
递延所得税负债	七、20	197,078,169.05	221,468,431.33
其他非流动负债	七、38	2,730,742,759.88	3,676,520,486.89

非流动负债合计		32,059,757,729.25	26,228,163,027.93
负债合计		57,383,419,881.70	63,309,252,537.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、39	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、40	8,296,105,639.81	8,271,374,766.00
盈余公积	七、41	482,072,043.63	-
未分配利润	七、42	13,001,728,050.06	13,092,506,007.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,631,784,328.50	24,215,759,368.00
少数股东权益		639,848,566.48	881,083,808.02
所有者权益（或股东权益）合计		25,271,632,894.98	25,096,843,176.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		82,655,052,776.68	88,406,095,713.68

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		3,732,754,775.85	2,299,061,536.92
交易性金融资产		32,614,000.00	22,614,000.00
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		6,398,892.28	18,727,011.42
其他应收款	十九、1	720,637,218.81	1,837,530,739.10
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	1,360,000,000.00
一年内到期的非流动资产		12,407,574,390.66	14,416,354,401.67
流动资产合计		16,900,330,395.62	18,594,638,807.13
非流动资产：			
债权投资		5,755,073,616.30	1,336,890,000.00
长期应收款		7,032,589,867.93	5,502,845,586.17
长期股权投资	十九、2	13,882,557,824.25	13,852,292,867.33
固定资产		6,320,183.46	7,716,916.02
使用权资产		449,786.76	17,880,614.22
无形资产		9,972,324.32	3,791,592.15
长期待摊费用		-	836,245.82
递延所得税资产		79,375,000.00	9,346,500.01
非流动资产合计		26,766,338,603.02	20,731,600,321.72
资产总计		43,666,668,998.64	39,326,239,128.85
流动负债：			
应付账款		-	62,129.12
应付职工薪酬		99,639,351.10	110,885,532.38
应交税费		10,593,009.10	11,535,443.99
其他应付款		3,922,477,154.92	7,145,787,604.21
一年内到期的非流动负债		10,045,870,038.20	5,851,338,700.43
流动负债合计		14,078,579,553.32	13,119,609,410.13

非流动负债：			
应付债券		14,577,061,358.47	10,574,773,584.93
租赁负债		3,028.11	3,701,312.73
非流动负债合计		14,577,064,386.58	10,578,474,897.66
负债合计		28,655,643,939.90	23,698,084,307.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积		10,978,027,400.10	10,982,527,400.10
盈余公积		482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润		699,047,020.01	1,311,676,782.33
所有者权益（或股东权益）合计		15,011,025,058.74	15,628,154,821.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,666,668,998.64	39,326,239,128.85

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		11,420,073,314.21	18,248,095,457.18
其中：营业收入	七、43	11,420,073,314.21	18,248,095,457.18
二、营业总成本		10,907,376,846.25	16,751,584,224.93
其中：营业成本	七、43	8,330,140,275.84	13,648,743,203.86
税金及附加	七、44	204,715,135.42	621,528,235.88
销售费用	七、45	340,785,051.61	368,326,061.35
管理费用	七、46	734,837,922.91	770,543,879.99
研发费用	七、47	4,932,435.81	5,040,751.91
财务费用	七、48	1,291,966,024.66	1,337,402,091.94
其中：利息费用		1,366,097,504.80	1,438,121,990.65
利息收入		75,958,421.25	108,402,468.11
加：其他收益	七、49	8,053,067.71	11,865,614.62
投资收益（损失以“-”号填列）	七、50	950,608,639.86	712,023,859.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		610,956,577.39	205,754,397.36
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、51	110,296,854.19	-369,276,344.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	-320,832,734.69	-147,540,515.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、53	-387,114,876.28	-388,893,896.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、54	-346,594.09	1,171,962.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		873,360,824.66	1,315,861,912.50
加：营业外收入	七、55	6,465,240.80	158,812,362.23
减：营业外支出	七、56	4,258,697.07	3,655,204.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		875,567,368.39	1,471,019,070.52
减：所得税费用	七、57	273,857,440.44	895,979,122.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		601,709,927.95	575,039,947.76

(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		601,709,927.95	575,039,947.76
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		505,369,230.49	550,403,895.48
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		96,340,697.46	24,636,052.28
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		601,709,927.95	575,039,947.76
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		505,369,230.49	550,403,895.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		96,340,697.46	24,636,052.28
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.18	0.19
（二）稀释每股收益(元/股)		0.18	0.19

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	十九、3	984,800,545.45	957,010,718.13
减：营业成本	十九、3	-	-
税金及附加		4,492,888.84	5,842,971.96
管理费用		147,710,785.04	138,776,951.05
研发费用		4,932,435.81	5,040,751.91
财务费用		1,381,932,715.77	1,198,976,751.04
其中：利息费用		1,389,798,751.13	1,216,365,744.74
利息收入		7,931,027.21	17,296,519.15
加：其他收益		323,727.92	296,490.67
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、4	34,764,956.92	1,360,404,404.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,764,956.92	375,537.03
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-30,444,197.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-49,478,397.58	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		74,874.24	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-568,583,118.51	938,629,990.14
加：营业外收入		-	213,796.71
减：营业外支出		-	440.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-568,583,118.51	938,843,345.94
减：所得税费用		-70,028,499.99	-7,611,049.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-498,554,618.52	946,454,395.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-498,554,618.52	946,454,395.29

号填列)			
(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-498,554,618.52	946,454,395.29
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,276,183,355.52	10,889,754,193.41
收到其他与经营活动有关的现金	七、58	251,228,778.72	6,549,337,418.50
经营活动现金流入小计		8,527,412,134.24	17,439,091,611.91
购买商品、接受劳务支付的现金		4,942,999,560.14	11,507,119,391.88
支付给职工及为职工支付的现金		670,196,161.51	732,674,116.61
支付的各项税费		1,141,555,455.42	1,887,123,861.83
支付其他与经营活动有关的现金	七、58	1,060,166,546.02	1,472,042,655.76
经营活动现金流出小计		7,814,917,723.09	15,598,960,026.08
经营活动产生的现金流量净额		712,494,411.15	1,840,131,585.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,853,838,806.98	118,509,244.52
取得投资收益收到的现金		779,641,889.05	610,858,479.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		67,971,452.94	3,513,835.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-319,352,451.82
收到其他与投资活动有关的现金	七、58	143,323,567.32	3,913,937,272.33
投资活动现金流入小计		4,844,775,716.29	4,327,466,379.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,588,132.14	19,734,752.74
投资支付的现金		4,108,257,985.96	1,627,756,936.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	888,080,300.19
支付其他与投资活动有关的现金		-	3,264,138,127.57
投资活动现金流出小计		4,147,846,118.10	5,799,710,117.36
投资活动产生的现金流量净额		696,929,598.19	-1,472,243,737.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	55,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	55,700,000.00
取得借款收到的现金		5,844,737,719.67	10,540,232,851.75
发行债券所收到的现金		11,007,384,000.00	3,875,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、58	602,765,062.52	3,941,149,778.80

筹资活动现金流入小计		17,454,886,782.19	18,412,642,630.55
偿还债务支付的现金		18,438,204,727.13	13,201,870,051.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,562,922,639.49	2,114,983,841.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		130,763,755.38	106,457,898.98
支付其他与筹资活动有关的现金	七、58	607,553,056.12	1,841,200,000.00
筹资活动现金流出小计		21,608,680,422.74	17,158,053,892.72
筹资活动产生的现金流量净额		-4,153,793,640.55	1,254,588,737.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,744,369,631.21	1,622,476,586.15
加：期初现金及现金等价物余额		12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
六、期末现金及现金等价物余额		9,300,313,601.02	12,044,683,232.23

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,866,768,720.50	6,255,219,991.92
经营活动现金流入小计		3,866,768,720.50	6,255,219,991.92
购买商品、接受劳务支付的现金			-
支付给职工及为职工支付的现金		101,016,891.25	113,091,945.98
支付的各项税费		42,685,612.38	47,769,767.73
支付其他与经营活动有关的现金		6,680,744,452.40	8,217,982,012.78
经营活动现金流出小计		6,824,446,956.03	8,378,843,726.49
经营活动产生的现金流量净额		-2,957,678,235.53	-2,123,623,734.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			212,690,485.20
取得投资收益收到的现金		1,371,844,703.90	30,337,430.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			153,332.55
收到其他与投资活动有关的现金		1,272,722,271.66	4,632,500,000.00
投资活动现金流入小计		2,644,566,975.56	4,875,681,248.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		175,000.00	3,511,949.63
投资支付的现金		10,000,000.00	229,786,940.15
支付其他与投资活动有关的现金		1,710,000,000.00	3,384,021,370.05
投资活动现金流出小计		1,720,175,000.00	3,617,320,259.83
投资活动产生的现金流量净额		924,391,975.56	1,258,360,988.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		11,007,384,000.00	3,875,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,922,890,000.00	2,613,000,000.00
筹资活动现金流入小计		14,930,274,000.00	6,488,560,000.00
偿还债务支付的现金		8,185,000,000.00	2,662,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,365,172,934.17	850,550,549.47

支付其他与筹资活动有关的现金		1,912,936,987.50	992,000,000.00
筹资活动现金流出小计		11,463,109,921.67	4,505,050,549.47
筹资活动产生的现金流量净额		3,467,164,078.33	1,983,509,450.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,433,877,818.36	1,118,246,704.57
加：期初现金及现金等价物余额		2,298,876,957.49	1,180,630,252.92
六、期末现金及现金等价物余额		3,732,754,775.85	2,298,876,957.49

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

合并所有者权益变动表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00		13,092,506,007.00	24,215,759,368.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00		13,092,506,007.00	24,215,759,368.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-	24,730,873.81	482,072,043.63	-90,777,956.94	416,024,960.50	-241,235,241.54	174,789,718.96
(一) 综合收益总额				505,369,230.49	505,369,230.49	96,340,697.46	601,709,927.95
(二) 所有者投入和减少资本		-42,965,060.05			-42,965,060.05	-179,812,183.62	-222,777,243.67
1. 所有者投入的普通股		-42,965,060.05			-42,965,060.05	-179,812,183.62	-222,777,243.67
(三) 利润分配			482,072,043.63	-596,147,187.43	-114,075,143.80	-157,763,755.38	-271,838,899.18
1. 提取盈余公积			482,072,043.63	-482,072,043.63			

2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配				-114,075,143.80	-114,075,143.80	-157,763,755.38	-271,838,899.18
（四）所有者权益内部结转							
（五）专项储备							
（六）其他		67,695,933.86			67,695,933.86		67,695,933.86
四、本期末余额	2,851,878,595.00	8,296,105,639.81	482,072,043.63	13,001,728,050.06	24,631,784,328.50	639,848,566.48	25,271,632,894.98

项目	2022 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	12,741,733,613.17	23,863,671,853.13	783,111,437.60	24,646,783,290.73
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	12,741,733,613.17	23,863,671,853.13	783,111,437.60	24,646,783,290.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,315,121.04	350,772,393.83	352,087,514.87	97,972,370.42	450,059,885.29
（一）综合收益总额			550,403,895.48	550,403,895.48	24,636,052.28	575,039,947.76
（二）所有者投入和减少资本					179,794,217.12	179,794,217.12
1. 所有者投入的普通股					185,057,453.90	185,057,453.90
2. 其他权益工具持有者投						

入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他					-5,263,236.78	-5,263,236.78
(三) 利润分配			-199,631,501.65	-199,631,501.65	-106,457,898.98	-306,089,400.63
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者(或股东)的分配			-199,631,501.65	-199,631,501.65	-106,457,898.98	-306,089,400.63
(四) 所有者权益内部结转						
(五) 专项储备						
(六) 其他		1,315,121.04		1,315,121.04		1,315,121.04
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00	13,092,506,007.00	24,215,759,368.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-	-4,500,000.00	-	-612,629,762.32	-617,129,762.32
(一) 综合收益总额				-498,554,618.52	-498,554,618.52
(二) 所有者投入和减少资本					
(三) 利润分配				-114,075,143.80	-114,075,143.80
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者(或股东)的分配				-114,075,143.80	-114,075,143.80
(四) 所有者权益内部结转					
(五) 专项储备					

(六) 其他		-4,500,000.00			-4,500,000.00
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,978,027,400.10	482,072,043.63	699,047,020.01	15,011,025,058.74

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

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

信达地产股份有限公司(以下简称“本公司”)是信达投资有限公司(以下简称“信达投资”)、深圳市建信投资发展有限公司(以下简称“深圳建信”)、海南建信投资管理股份有限公司(以下简称“海南建信”)、江西赣粤高速公路股份有限公司(以下简称“赣粤高速”)以及正元投资有限公司(以下简称“正元投资”)于2008年12月共同反向购买的股份有限公司,注册地为中华人民共和国北京市,总部地址为中华人民共和国北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座。信达投资为本公司的母公司,中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“中国信达”)为本公司的最终母公司。本公司于1993年5月在上海证券交易所挂牌上市交易。于2023年12月31日,本公司的总股本为2,851,878,595.00元,每股面值1元。

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

1998年12月29日,北京北大青鸟有限责任公司通过协议方式受让天桥百货法人股,占股本总额的16.76%。股权转让后北京北大青鸟有限责任公司成为天桥百货的第一大股东。天桥百货更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称“天桥北大青鸟”)。

2006年12月20日北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟63,578,766股股份因担保事项被辽宁省高级人民法院拍卖,北京东方国兴建筑设计有限公司(以下简称“东方国兴”)竞得北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟63,578,766股股权,并于2007年2月办理了股权变更手续,成为天桥北大青鸟的第一大股东,持股比例为12.79%。

2008年12月,经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436号)批准,天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债,向五名特定投资者(即:信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)定向发行了人民币普通股股票102,722.5506万股,用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司(现已更名为“浙江信达地产有限公司”)、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司(现已处置)、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为“海南信达置业有限公司”)的100%股权。本次增发后信达投资持有本公司54.75%的股份,为天桥北大青鸟的第一大股东。

2009年4月22日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)实际从事的主要经营业务为房地产开发、投资及投资管理、物业管理、企业管理咨询。

本财务报表由本公司董事会于2024年3月25日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法、债权投资预期信用损失计量、金融资产的公允价值计量、收入的确认和计量、结构化主体合并判断等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注五.26。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司 2023 年度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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本集团记账本位币为人民币，本财务报表以人民币列示。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本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差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。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，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

金融资产

分类和计量

本集团根据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，将金融资产划分为：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产；
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本集团自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

权益工具

本集团将其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

本集团投资发展中心等类似部门持有的权益性投资，在初始确认时，将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、应收租赁款、财务担保合同和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款、合同资产和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 1	应收关联方，以初始确认时点作为账龄的起算时点
应收账款组合 2	应收一级土地开发，以初始确认时点作为账龄的起算时点
应收账款组合 3	应收代建费及购房款，以初始确认时点作为账龄的起算时点
其他应收款组合 1	信达地产合并范围内
其他应收款组合 2	其他关联方
其他应收款组合 3	押金、保证金(含维修基金等)
其他应收款组合 4	其他

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团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；(3) 该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

9. 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

分类

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

库存材料发出时的成本按加权平均法核算；低值易耗品在领用时采用一次转销法或者分次摊销法进行摊销。

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

低值易耗品的摊销方法

周转材料包括低值易耗品等，低值易耗品采用分次摊销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

10. 合同资产

适用 不适用

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

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

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

11. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。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资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

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本集团及分享控制权的其他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。

长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产包括以出租为目的的房屋及建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有

关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，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所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	20 - 35 年	4%	2.74% - 4.80%

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。持有的开发产品及自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将存货、固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

13. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。公司制改建时国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

14. 借款费用

适用 不适用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用状态之固定资产、投资性房地产及房地产开发项目的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态及可销售状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到可销售状态后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

15. 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产包括土地使用权、计算机软件等，以成本计量。

土地使用权按使用年限 40 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

计算机软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

16. 长期资产减值

适用 不适用

固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。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间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊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。减值损失金额先抵减分摊至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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

18. 合同负债

适用 不适用

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

19. 职工薪酬

职工薪酬是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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(1). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险、补充养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

补充养老保险

本集团职工参加中国信达企业年金计划，由单位和职工共同承担缴费。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(3). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

20. 预计负债

适用 不适用

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备和贷款承诺准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

21. 收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本集团的收入包括在日常活动中形成的如下经济利益流入：

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。

销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

(2) 签定销售合同；

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

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

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含一级土地开发、物业服务、协同拓展、合作开发、委托管理、代建监管等履约义务，本集团根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。

本集团将为获取劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

重大融资成分

根据购房协议，预计控制权转移与支付价款间隔超过一年的安排，本集团认定存在重大融资成份，并根据所披露的会计政策核算相关融资成本。对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

□适用 √不适用

22. 合同成本

√适用 □不适用

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

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

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

23. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团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。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

24. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体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。

25. 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物和其他设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为出租人

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。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

26. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

采用会计政策的关键判断

信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本集团在区分金融工具所处的不同阶段时，对信用风险显著增加和已发生信用减值的判断如下：

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降从而将影响违约概率等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日（即，已发生违约），或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

结构化主体合并

作为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、相关活动及决策机制、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。如果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，则本集团合并该等结构化主体。

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅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等。

本集团对于逾期的债权投资，通过考虑前瞻性因子与预估未来该笔债权投资相关的现金流，评估损失准备。

业务模式

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

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。

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间，有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团部分租赁合同拥有续租选择权。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。租

赁期开始日，本集团认为，由于终止租赁相关成本重大、租赁资产对本集团的运营重要，本集团能够合理确定将行使续租选择权，因此，租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。租赁期开始日后，如发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应续租选择权的，本集团将对是否行使续租选择权进行重新评估，并根据重新评估结果修改租赁期。

重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，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。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2023 年度“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 50%、25%和 25%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等。2023 年度，本集团已考虑了不同的宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数，各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

	经济情景		
	基准	不利	有利
狭义货币供应量指数	3.70	2.96	4.44
广义货币供应量指数	9.73	4.44	11.68
生产价格指数	4.10	3.28	4.92

对阶段三已发生信用减值的金融资产，本集团主要以单项金融资产为基础，分析不同情形下的预计未来现金流量（包括所持担保物的可变现价值），按原实际利率折现确定的现值与账面价值的差额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于采用单项评估方式进行预期信用损失计量的已减值金融资产，对其未来现金流的估计是至关重要的。可能影响该估计的因素包括但不限于以下内容：特定借款人财务状况、风险化解方式、行业发展趋势与特定借款人及保证人未来经营表现，以及变现担保物可回收的现金流量等。

金融工具投资的公允价值

本集团根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量确定对金融工具投资的公允价值。这要求本集团估计预计未来现金流量、流动性折扣和折现率等，因此具有不确定性。

收入确认

根据所述的会计政策，针对在某一时间点转移控制权的商品房销售合同，本集团对于开发产品控制权转移给购买者的时点，需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，控制权转移给购房者的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20% - 30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放

的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项。在购房客户不予偿还的情况下，本集团下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

评估可变对价的限制

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

房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

商誉减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税和所得税等税金时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣

亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

所得税

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

土地增值税

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

承租人增量借款利率

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

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明

财政部于2022年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第16号〉的通知》（以下简称“解释16号”）。本集团及本公司自2019年1月1日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自2023年1月1日起，本集团及本公司执行解释16号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债，并在附注中分别披露，2022年12月31日相关附注披露已相应调整。执行解释16号的上述规定对本集团和本公司2022年度当期损益、2022年1月1日和2022年12月31日的各报表项目均无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2023年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

28. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	695,266.64	5,480.07
银行存款	9,617,813,287.53	12,111,868,220.50
其他货币资金	55,895,013.32	221,281,699.37
合计	9,674,403,567.49	12,333,155,399.94

其他说明

于 2023 年 12 月 31 日，货币资金中包含使用受限的资金为 368,620,454.47 元(2022 年 12 月 31 日：288,472,167.71 元)，分别包括 6,805,424.00 元的房地产开发项目工程建设合同履约担保金(2022 年 12 月 31 日：22,226,215.20 元)，10,565,585.32 元的住房按揭贷款保证金(2022 年 12 月 31 日：32,760,814.19 元)，272,069,008.49 元的购房款共管银行账户余额(2022 年 12 月 31 日：56,211,706.89 元)，79,180,436.66 元的其他受限资金账户余额(2022 年 12 月 31 日：177,273,431.43 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，使用不受限的购房款共管银行账户余额为 1,043,214,404.56 元(2022 年 12 月 31 日：886,081,246.27 元)，本集团根据其资金支取的经验以及与银行的书面确认，认为银行对于资金支取的审批更多为形式审查，而非实质性审批，账户中资金的使用并未受到实质性限制，因此，账户中的余额仍分类为现金及现金等价物。

2. 交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			/

其中：			
权益工具投资	1,557,709.97	1,527,194.11	/
理财产品	10,000,000.00	-	/
债务工具投资	2,023,406,902.80	2,099,186,138.91	/
合计	2,034,964,612.77	2,100,713,333.02	/

其他说明：

适用 不适用

理财产品及债务工具投资明细：

单位：元 币种：人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
对结构化主体的债务工具投资及理财产品		
—成本	1,444,836,102.65	1,933,000,000.00
—累计公允价值变动	-445,914,323.67	-556,644,430.04
小计	998,921,778.98	1,376,355,569.96
对项目公司及其他债务工具		
—成本	697,424,388.68	480,000,000.00
—累计公允价值变动	337,060,735.14	242,830,568.95
小计	1,034,485,123.82	722,830,568.95
合计	2,033,406,902.80	2,099,186,138.91

3. 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	373,869,347.16	1,094,337,575.70
1 年以内小计	373,869,347.16	1,094,337,575.70
1 至 2 年	959,429,398.04	108,908,703.49
2 至 3 年	31,866,131.75	766,513,975.43
3 年以上	573,803,499.36	52,338,133.32
合计	1,938,968,376.31	2,022,098,387.94

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	33,847,195.54	1.75	18,567,048.38	54.86	15,280,147.16	11,576,907.00	0.57	9,671,283.11	83.54	1,905,623.89
按组合计提坏账准备	1,905,121,180.77	98.25	36,275,700.11	1.90	1,868,845,480.66	2,010,521,480.94	99.43	11,145,478.54	0.55	1,999,376,002.40
合计	1,938,968,376.31	/	54,842,748.49	/	1,884,125,627.82	2,022,098,387.94	/	20,816,761.65	/	2,001,281,626.29

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收账款单位 1	12,808,514.66	3,886,103.35	30.34	
应收账款单位 2	11,320,754.72	4,963,018.87	43.84	
其他	9,717,926.16	9,717,926.16	100.00	已发生信用减值, 预计可收回金额低于账面价值
合计	33,847,195.54	18,567,048.38	54.86	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

组合——关联方

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	227,368,095.72	2,909,815.96	1.28
合计	227,368,095.72	2,909,815.96	1.28

组合——土地一级开发

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
土地一级开发	1,293,028,212.66	10,672,500.41	0.83
合计	1,293,028,212.66	10,672,500.41	0.83

组合——代建费及购房款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	221,269,754.16	1,283,082.81	0.58
1 年至 2 年	123,773,256.45	8,055,387.13	6.51
2 年至 3 年	15,171,384.93	2,609,478.21	17.20
3 年以上	24,510,476.85	10,745,435.59	43.84
合计	384,724,872.39	22,693,383.74	/

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
2023 年	20,816,761.65	37,079,232.89	3,250,922.26	197,676.21	54,842,748.49
合计	20,816,761.65	37,079,232.89	3,250,922.26	197,676.21	54,842,748.49

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款和合同资产总额	1,652,583,642.86	529,138,767.10		87.34	22,148,392.03
合计	1,652,583,642.86	529,138,767.10		87.34	22,148,392.03

其他说明：

□适用 √不适用

4. 合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
一级土地开发合同	559,093,132.41	4,666,791.95	554,426,340.46	187,814,748.20	-	187,814,748.20
合计	559,093,132.41	4,666,791.95	554,426,340.46	187,814,748.20	-	187,814,748.20

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

5. 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	23,232,380.10	50.15	58,293,082.46	78.13
1至2年	8,874,162.41	19.16	6,863,972.83	9.20
2至3年	5,367,314.86	11.59	278,455.76	0.38
3年以上	8,846,852.81	19.10	9,171,390.58	12.29
合计	46,320,710.18	100.00	74,606,901.63	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	19,731,872.01	42.60
合计	19,731,872.01	42.60

其他说明

适用 不适用

6. 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	4.00
其他应收款	1,316,529,112.23	1,886,133,340.55
合计	1,316,529,112.23	1,886,133,344.55

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(4). 预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(6). 期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(4). 预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	383,005,185.38	1,267,594,982.20
1 年以内小计	383,005,185.38	1,267,594,982.20
1 至 2 年	424,704,564.58	399,860,308.42
2 至 3 年	325,408,436.94	39,096,915.81
3 年以上	225,562,142.16	215,090,687.60
合计	1,358,680,329.06	1,921,642,894.03

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收外部业务单位往来款	1,071,433,442.39	1,524,594,756.21

支付的押金、保证金	230,981,938.29	265,578,618.59
其他	56,264,948.38	131,469,519.23
合计	1,358,680,329.06	1,921,642,894.03

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	11,425,312.63	6,990,637.85	17,093,603.00	35,509,553.48
2023年1月1日余额在 本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-6,990,637.85	6,990,637.85	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	9,214,815.65			9,214,815.65
本期转回	2,573,131.35			2,573,131.35
本期转销	20.95			20.95
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	18,066,975.98	-	24,084,240.85	42,151,216.83

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2023年	35,509,553.48	9,214,815.65	2,573,131.35	20.95	42,151,216.83

合计	35,509,553.48	9,214,815.65	2,573,131.35	20.95	42,151,216.83
----	---------------	--------------	--------------	-------	---------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	款项的 性质	账龄	坏账准备 期末余额
其他应收款单位 1	345,450,000.00	25.43	往来款	1-3 年	932,715.00
其他应收款单位 2	296,151,666.61	21.80	往来款	1 年以内	799,609.50
其他应收款单位 3	161,500,000.00	11.89	往来款	1-3 年	436,050.00
其他应收款单位 4	92,000,000.00	6.77	往来款	1-3 年	-
其他应收款单位 5	90,562,500.00	6.67	保证金	3 年以上	244,518.75
合计	985,664,166.61	72.56	/	/	2,412,893.25

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7. 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本(含拟开发地)	23,956,192,273.98	1,190,498,732.84	22,765,693,541.14	29,663,910,608.67	1,069,227,605.72	28,594,683,002.95
房地产开发产品	13,795,324,722.86	838,515,981.07	12,956,808,741.79	11,809,129,227.37	850,211,692.71	10,958,917,534.66
库存材料	519,673.79	-	519,673.79	519,673.87	-	519,673.87
低值易耗品	93,344.84	-	93,344.84	137,172.84	-	137,172.84
合计	37,752,130,015.47	2,029,014,713.91	35,723,115,301.56	41,473,696,682.75	1,919,439,298.43	39,554,257,384.32

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	转回或转销	
房地产开发成本	1,069,227,605.72	277,110,541.34	155,839,414.22	1,190,498,732.84
房地产开发产品	850,211,692.71	105,337,542.98	117,033,254.62	838,515,981.07
合计	1,919,439,298.43	382,448,084.32	272,872,668.84	2,029,014,713.91

于2023年12月31日，账面价值为人民币16,045,512,611.68元的存货用于取得长期抵押借款（2022年12月31日：人民币9,370,730,815.29元），账面价值为人民币78,942,089.00元的存货因诉前财产保全措施被法院查封。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

存货于 2023 年 12 月 31 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 2,789,307,942.08 元(2022 年 12 月 31 日: 人民币 3,074,875,706.97 元), 其中重大融资成分资本化金额为人民币 280,315,122.18 元(2022 年 12 月 31 日: 人民币 323,683,894.67 元), 2023 年度结转计入当期损益金额为人民币 404,029,133.57 元(2022 年度: 人民币 461,510,431.50 元)。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

房地产开发成本明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
武汉泛海项目	2023 年	2026 年	5,840,050,000.00	3,895,680,888.91	3,522,916,117.12
曹家渡项目	2023 年	2026 年	3,528,000,000.00	2,253,485,959.24	2,191,287,319.82
九著璟苑	2021 年	2024 年	2,277,770,000.00	2,181,801,853.40	1,873,120,322.62
君和蓝庭项目	2021 年	2026 年	2,357,302,283.07	1,227,306,951.82	929,962,126.47
北云台	2022 年	2024 年	1,532,709,609.00	1,216,448,714.90	1,033,440,446.92
东平路项目	2016 年	待定	1,764,396,029.30	1,150,069,677.94	1,148,534,389.89
拾光里	2021 年	2024 年	1,431,490,736.00	1,095,897,795.90	966,060,569.01
信达观棠	2023 年	2025 年	1,359,802,000.00	1,079,214,031.37	869,642,487.65
炭步项目	2019 年	2024 年	1,881,749,494.32	1,071,769,940.83	958,246,742.29
信达天御	2015 年	待定	10,810,000,000.00	1,011,724,932.23	1,007,614,842.82
九珑郡	2022 年	2024 年	1,208,670,000.00	994,546,855.59	734,446,861.95
赭山隐秀	2022 年	2025 年	1,060,489,377.12	880,336,925.50	679,530,846.67
信达·泉天下	2012 年	待定	待定	774,337,769.23	774,337,769.23
公园郡	2019 年	2025 年	3,820,000,000.00	752,650,485.18	1,107,560,005.52
舜耕学府、祥府	2021 年	2024 年	2,475,952,534.80	510,918,430.15	922,299,939.87
印南山项目	2022 年	2025 年	763,380,000.00	468,410,916.91	317,075,642.74
鼎盛府	2021 年	2025 年	1,378,540,000.00	468,298,068.69	469,153,522.67
东方龙城	2024 年	待定	6,500,000,000.00	426,481,692.89	431,859,884.22
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
信达·雅山新天地	2017 年	2025 年	400,000,000.00	358,308,996.11	313,886,778.67
信达·逸品南山	2017 年	2024 年	343,000,000.00	285,689,292.21	265,443,928.95
家和园二期	2021 年	2025 年	815,927,885.50	260,386,282.67	97,822,882.30
锦徽园	2020 年	2024 年	1,433,442,190.43	242,263,298.89	1,139,778,195.80
家天下北郡	2024 年	待定	1,883,706,432.00	241,739,582.77	241,494,892.29
印南山 21-1、K16	2025 年	2027 年	580,100,000.00	195,537,339.74	195,162,842.88
印南山 27-2	2023 年	2025 年	472,800,000.00	194,355,208.71	165,758,571.42
信达蓝庭	待定	待定	365,200,000.00	152,649,113.53	152,517,394.11
生态新城项目	2012 年	2023 年	2,525,216,159.09	-	135,763,324.28

信园蓝庭	2020 年	2024 年	2,130,329,051.41	89,967,790.21	692,725,487.14
庐阳府香颂公馆	2016 年	2023 年	918,991,656.00	-	153,423,966.63
无锡督府	2020 年	2023 年	3,400,000,000.00	-	2,652,225,490.61
庐阳府御源公馆	2017 年	2023 年	1,322,559,360.00	-	219,766,506.61
麓湖左岸	2021 年	2023 年	1,304,380,000.00	-	1,165,996,644.83
南开壹品	2020 年	2023 年	1,764,396,029.30	-	1,326,086,623.92
信达天境	2022 年	2023 年	567,874,100.00	-	238,721,514.81
其他	-	-	-	105,990,961.64	200,323,209.12
合计				23,956,192,273.98	29,663,910,608.67

房地产开发产品明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
无锡督府	2023 年	-	3,229,873,702.87	1,423,051,842.44	1,806,821,860.43
北京东方蓝海中心	2019 年	1,445,053,833.94	319,182.90	46,635,693.97	1,398,737,322.87
南开壹品	2023 年	-	1,360,577,858.66	-	1,360,577,858.66
信达·金尊府	2021 年	1,621,625,972.33	-6,253,041.88	417,147,433.93	1,198,225,496.52
信融府	2020 年	659,580,090.03	45,593,014.40	98,910,667.87	606,262,436.56
信达天御	2016 年-2022 年	1,109,148,137.05	-	356,346,277.40	752,801,859.65
信达·上海院子	2019 年-2020 年	1,873,934,982.03	-	1,326,660,763.02	547,274,219.01
鼎盛府	2022 年	593,261,634.40	18,808,397.29	91,203,619.35	520,866,412.34
舜耕学府	2022 年-2023 年	140,977,425.24	452,758,986.22	129,137,450.60	464,598,960.86
信园蓝庭	2022 年-2023 年	599,031,589.99	854,264,526.25	1,044,335,654.44	408,960,461.80
麓湖左岸	2023 年	-	1,448,245,206.11	1,109,497,004.43	338,748,201.68
安徽东方蓝海	2016 年-2021 年	303,295,454.14	11,258,149.40	11,141,158.11	303,412,445.43
东方龙城	2012 年-2020 年	312,881,612.76	-	40,815,596.24	272,066,016.52
国际金融中心	2019 年	266,352,571.09	-	50,204,276.30	216,148,294.79
公园郡	2021 年-2023 年	87,336,206.08	649,725,740.49	521,247,613.15	215,814,333.42
信达天境	2023 年	-	430,554,379.18	216,847,410.51	213,706,968.67
庐阳府御源公馆	2021 年-2023 年	59,007,525.53	204,894,430.95	51,203,051.73	212,698,904.75
滨江蓝庭	2017 年-2022 年	231,368,550.72	108,845.93	27,171,485.85	204,305,910.80
银杏广场	2021 年	236,876,684.60	25,450,071.60	68,067,505.83	194,259,250.37
铜陵东方蓝海	2019 年-2020 年	210,330,331.40	12,181,839.21	30,935,947.53	191,576,223.08
庐阳府香颂公馆	2021 年-2023 年	11,683,756.46	153,423,966.62	-	165,107,723.08
蓝湖郡	2019 年	152,547,927.07	-	1,413,994.00	151,133,933.07
舜耕祥府	2023 年	-	216,108,610.35	67,600,842.75	148,507,767.60
秀山信达城四期	2021 年-2023 年	2,558,289.63	145,785,212.60	93,703.58	148,249,798.65
东方樾府	2019 年-2020 年	160,629,636.50	1,708,306.38	15,393,412.69	146,944,530.19
生态新城项目	2023 年	-	135,763,324.28	915,907.69	134,847,416.59
珺悦蓝庭	2022 年	174,769,135.26	66,862,162.05	130,391,970.55	111,239,326.76
信达公园里	2017 年-2021 年	95,253,304.34	65,283.47	3,134,764.77	92,183,823.04
淮矿白马购物广场	2009 年	82,598,686.10	-	-	82,598,686.10
信达银郡花园一期	2013 年	78,659,436.60	-	-	78,659,436.60
翡丽世家	2020 年	83,388,721.94	-1,469,491.00	3,592,732.97	78,326,497.97

信达银郡花园二期	2013 年	77,593,649.96	-	-	77,593,649.96
舜耕樾府	2020 年	106,211,022.58	-	32,253,075.09	73,957,947.49
信达·雅山新天地	2015 年	68,840,782.13	-	668,530.89	68,172,251.24
家天下花园	2014 年	58,056,183.36	-	-	58,056,183.36
信达国际	2016 年	68,059,372.86	-	10,678,926.32	57,380,446.54
六安东方蓝海	2014 年	55,606,028.60	1,206,813.04	2,648,317.01	54,164,524.63
锦徽园	2023 年	-	1,004,284,556.70	950,544,179.13	53,740,377.57
馥邦天下	2014 年	54,083,106.53	373,375.96	1,988,112.66	52,468,369.83
芜湖东方蓝海	2017 年	72,502,772.50	-	20,110,204.95	52,392,567.55
家天下北郡一期	2019 年	55,963,081.58	-	4,325,153.47	51,637,928.11
信达金地·蓝庭	2021 年	65,679,202.61	-	20,006,375.08	45,672,827.53
其他		534,382,529.43	-10,705,517.70	139,251,740.54	384,425,271.19
合计		11,809,129,227.37	10,451,767,892.33	8,465,572,396.84	13,795,324,722.86

8. 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	1,845,312,603.70	7,309,969,939.82
一年内到期的长期应收款	-	3,366,692.89
合计	1,845,312,603.70	7,313,336,632.71

一年内到期的债权投资

√适用 □不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的债权投资	1,875,423,514.23	30,110,910.53	1,845,312,603.70	7,439,403,896.33	129,433,956.51	7,309,969,939.82
合计	1,875,423,514.23	30,110,910.53	1,845,312,603.70	7,439,403,896.33	129,433,956.51	7,309,969,939.82

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内到期的债权投资	129,433,956.51	-	99,323,045.98	30,110,910.53
合计	129,433,956.51	-	99,323,045.98	30,110,910.53

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

□适用 √不适用

(5). 一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

9. 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	-	98,960,986.44
预缴税金	1,737,608,232.38	1,691,199,367.16
合同取得成本	66,626,710.67	49,651,871.05
其他	664,260.24	-
减：减值准备	-	-20,539,268.06
合计	1,804,899,203.29	1,819,272,956.59

10. 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海坤安置业有限公司	6,278,616,035.76	118,365,440.13	6,160,250,595.63	6,071,265,148.86	-	6,071,265,148.86
苏州金相房地产开发有限公司	1,995,563,507.67	20,119,704.15	1,975,443,803.52	1,686,934,024.97	9,549,310.74	1,677,384,714.23
深圳中城置业控股有限公司	1,285,988,568.64	9,513,487.06	1,276,475,081.58	1,209,066,666.67	-	1,209,066,666.67
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,090,192,703.87	2,943,520.30	1,087,249,183.57	1,097,831,911.12	-	1,097,831,911.12
武汉恺兴置业有限公司	828,616,687.93	42,886,281.94	785,730,405.99	940,904,565.25	-	940,904,565.25
安徽省高信房地产开发有限公司	-	-	-	774,416,086.29	-	774,416,086.29
深圳颐年房地产开发有限公司	1,035,428,765.71	7,680,135.01	1,027,748,630.70	747,733,333.33	-	747,733,333.33

昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	1,986,197.89	733,642,650.26	735,628,848.15	-	735,628,848.15
北京罗顿沙河建设发展有限公司	883,677,530.10	129,433,956.51	754,243,573.59	829,448,850.36	129,433,956.51	700,014,893.85
广州启创置业有限公司	600,083,333.32	1,620,225.00	598,463,108.32	663,266,666.64	-	663,266,666.64
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	183,915,466.66	496,571.76	183,418,894.90	315,325,878.58	-	315,325,878.58
苏州锐华置业有限公司	232,429,094.59	4,504,801.55	227,924,293.04	217,164,162.28	-	217,164,162.28
海南幸福城投资有限公司	227,376,220.82	-	227,376,220.82	204,282,895.69	-	204,282,895.69
河北国源房地产开发有限公司	278,835,761.60	102,110,624.24	176,725,137.36	252,316,881.08	55,486,657.68	196,830,223.40
武汉中城长信置业有限公司	129,219,980.62	11,203,423.97	118,016,556.65	175,210,804.17	-	175,210,804.17
芜湖沁畅股权投资合伙企业(有限合伙)	133,750,000.00	14,244,375.00	119,505,625.00	167,779,631.81	-	167,779,631.81
苏州侨仁置业有限公司	-	-	-	44,707,984.88	-	44,707,984.88
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	12,704,577.08	34,302.36	12,670,274.72	25,625,349.64	-	25,625,349.64
甘肃强达供销配送置业有限公司	23,073,888.89	7,590,501.71	15,483,387.18	22,427,777.78	2,289,625.45	20,138,152.33
宁波中建物业管理有限公司	-	-	-	3,539,000.00	-	3,539,000.00
合肥融创西飞置业有限公司	28,353,354.58	20,539,268.06	7,814,086.52	-	-	-
安徽信万华房地产开发有限公司	261,436,747.26	705,879.22	260,730,868.04	-	-	-
宁波宝龙聚行置业有限公司	455,533,616.67	1,229,940.77	454,303,675.90	-	-	-
嘉兴市嘉铁置业有限公司	167,748,792.50	452,921.74	167,295,870.76	-	-	-
减：一年内到期的非流动资产	1,875,423,514.23	30,110,910.53	1,845,312,603.70	7,439,403,896.33	129,433,956.51	7,309,969,939.82
合计	14,992,749,968.19	467,550,647.84	14,525,199,320.35	9,145,472,571.22	67,325,593.87	9,078,146,977.35

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2023 年	67,325,593.87	400,225,053.97	-	467,550,647.84
合计	67,325,593.87	400,225,053.97	-	467,550,647.84

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额		196,759,550.38		196,759,550.38
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-187,210,239.64	187,210,239.64	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	69,549,463.05	144,644,059.06	66,169,217.65	280,362,739.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			20,539,268.23	20,539,268.23
2023年12月31日余额	69,549,463.05	154,193,369.80	273,918,725.52	497,661,558.37

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

11. 长期应收款**(1). 长期应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	-	-	-	15,907,760.00	-	15,907,760.00	
其他	3,197,778.01	-	3,197,778.01	6,184,445.74	-	6,184,445.74	
减：一年内到期的非流动资产	-	-	-	-3,366,692.89	-	-3,366,692.89	
合计	3,197,778.01	-	3,197,778.01	18,725,512.85	-	18,725,512.85	/

(2). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

□适用 √不适用

12. 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
一、合营企业									
合肥宇信龙置业有限公司	492,934,137.44	-	-	74,946,734.27	-	-	-	567,880,871.71	-
杭州信达奥体置业有限公司	470,358,288.16	-	-	505,085,174.83	-	-360,000,000.00	-	615,443,462.99	-
合肥瑞钰置业有限公司	423,437,355.65	-	-	266,474.04	-	-	-	423,703,829.69	-
广州启创置业有限公司	336,242,232.48	-	-	-118,423,442.33	-	-	-	217,818,790.15	-
芜湖信万置业有限公司	289,208,959.59	-	-	15,250,973.46	-	-	-	304,459,933.05	-
安徽信万华房地产开发有限公司	279,628,670.40	-	-	-23,723,029.41	-	-	-	255,905,640.99	-
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)	236,358,874.05	-	-	3,547,077.71	-	-	-	239,905,951.76	-
昆明筑华房地产开发有限公司	231,710,903.59	-	-	-32,697,587.17	-	-	-	199,013,316.42	-
苏州侨仁置业有限公司	182,176,165.05	-	-	-7,867,251.83	-	-	-	174,308,913.22	-
宁波融创乾湖置业有限公司	128,236,863.95	-	-295,000,000.00	330,083,982.91	-	-	-	163,320,846.86	-

合肥业涛置业有限公司	118,297,387.15	-	-	-27,427,698.69	-	-	-	90,869,688.46	-
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	111,065,042.16	-	-	-94,767,310.85	-	-16,297,731.31	-	-	-
宁波春望商贸有限公司	94,526,838.18	-	-	396,598.12	-	-	-	94,923,436.30	-
芜湖万科信达房地产有限公司	79,164,657.34	-	-	3,122,292.36	-	-	-	82,286,949.70	-
芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)	61,674,601.19	634,730.13	-	-3,517,249.76	-	-	-	58,792,081.56	-
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	51,812,515.34	-	-	19,707,186.06	-	-	-	71,519,701.40	-
金海湖新区和盛置业有限公司	18,901,856.42	-	-	-1,861,798.82	67,695,933.86	-	-	84,735,991.46	-
合肥融创西飞置业有限公司	15,441,692.63	-	-	1,590,999.98	-	-	-	17,032,692.61	-
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	14,254,372.82	-	-	2,989,262.73	-	-	-	17,243,635.55	-
海南信达置业有限公司	2,322,295.66	-	-	64,735.64	-	-	-	2,387,031.30	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	-	20,300,081.58	-	-3,159,080.37	-	-	-	17,141,001.21	-
郑州市达康房产建设管理有限公	-	5,000,000.00	-	-31,771.22	-	-	-	4,968,228.78	-

司									
武汉恺兴置业有限公司(注1)									
北京中冶名盈房地产开发有限公司(注1)									
小计	3,637,753,709.25	25,934,811.71	-295,000,000.00	643,575,271.66	67,695,933.86	-376,297,731.31	-	3,703,661,995.17	-
二、联营企业									
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	294,484,185.07	-	-	15,909,419.89	-	-	-	310,393,604.96	-
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	248,969,129.53	-	-	2,872,865.02	-	-	-	251,841,994.55	-
六安业铭置业有限公司	233,510,250.16	-	-	-9,249,243.36	-	-	-	224,261,006.80	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	195,811,562.75	-	-	-4,990,104.91	-	-	-	190,821,457.84	-
芜湖保信房地产开发有限公司	183,397,601.15	-	-	60,851.12	-256,277.46	-	-	183,202,174.81	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	174,824,804.26	-	-	9,972,974.07	-	-	-	184,797,778.33	-
上海万茸置业有限公司	144,830,038.26	-	-	2,839,499.01	-	-	-	147,669,537.27	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	144,228,135.26	-	-	-59,588,780.61	1,234,658.73	-	-	85,874,013.38	-

珠海市信万坤泰商业管理有限公司	92,304,750.00	-	-	280,291.74	-	-	-	92,585,041.74	-
武汉中城长信置业有限公司	95,240,981.21	-	-	-53,707,829.81	66,359,586.30	-	-	107,892,737.70	-
安徽省高信房地产开发有限公司	59,491,320.52	-	-	-1,226,968.33	-11,102,179.78	-	-	47,162,172.41	-
海南幸福城投资有限公司	36,462,621.18	-	-	-7,471,271.25	-	-	-	28,991,349.93	-
苏州锐华置业有限公司	25,021,037.24	-	-	-8,747,473.17	-609,927.28	-	-	15,663,636.79	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	24,442,075.70	-	-	3,744,861.31	-	-	-	28,186,937.01	-
北京益信佳商业管理有限公司	8,688,390.31	-	-	238.40	-234,794.29	-	-	8,453,834.42	-
沈阳德利置业有限公司	8,575,582.67	-	-	-176,946.62	-	-	-	8,398,636.05	-
新疆广电传输网络有限责任公司	7,810,898.00	-	-	34,764,956.92	-	-	-	42,575,854.92	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,073,413.58	-	-	37,207.90	-	-40,000.00	-	1,070,621.48	-
上海悦湖坤安企业管理有限公司	-	2,250,000.00	-	107,690.18	-	-	-	2,357,690.18	-
北京未来创客科技有限责任公司(注1)								-	

小计	1,979,166,776.85	2,250,000.00	-	-74,567,762.49	55,391,066.22	-40,000.00	-	1,962,200,080.57	-
合计	5,616,920,486.10	28,184,811.71	-295,000,000.00	569,007,509.17	123,087,000.08	-376,337,731.31	-	5,665,862,075.74	-

注 1：因发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

(3). 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

(4). 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

(5). 前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

(6). 公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

13. 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,839,695,797.71	2,633,148,185.14
合计	3,839,695,797.71	2,633,148,185.14

其他说明：

√适用 □不适用

具体明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
对合伙企业及其他的债务工具投资		
—成本	3,325,319,690.96	2,246,653,755.48
—累计公允价值变动	-122,800,369.27	10,325,187.96
小计	3,202,519,321.69	2,256,978,943.44
对项目公司的债务工具投资		
—成本	587,000,000.00	364,424,388.68
—累计公允价值变动	50,176,476.02	11,744,853.02
小计	637,176,476.02	376,169,241.70

14. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,894,021,262.86	2,894,021,262.86
2. 本期增加金额	25,240,278.61	25,240,278.61
(1) 外购		

(2) 存货\固定资产\在建工程转入	25,240,278.61	25,240,278.61
3. 本期减少金额	72,107,897.55	72,107,897.55
(1) 处置	72,107,897.55	72,107,897.55
(2) 其他转出		
4. 期末余额	2,847,153,643.92	2,847,153,643.92
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	569,244,864.36	569,244,864.36
2. 本期增加金额	82,991,231.80	82,991,231.80
(1) 计提或摊销	82,726,704.02	82,726,704.02
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	264,527.78	264,527.78
3. 本期减少金额	28,615,678.06	28,615,678.06
(1) 处置	28,615,678.06	28,615,678.06
4. 期末余额	623,620,418.10	623,620,418.10
三、减值准备		
1. 期初余额	67,964,810.53	67,964,810.53
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	67,964,810.53	67,964,810.53
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,155,568,415.29	2,155,568,415.29
2. 期初账面价值	2,256,811,587.96	2,256,811,587.96

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

(4). 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

(5). 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

(6). 前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

(7). 公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15. 固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	520,388,988.35	530,542,873.50
合计	520,388,988.35	530,542,873.50

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	621,654,655.20	6,772,135.63	31,059,148.04	40,736,943.74	700,222,882.61
2. 本期增加金额	11,377,910.86	54,162.44	826,124.21	3,901,823.89	16,160,021.40
(1) 购置	-	54,162.44	826,124.21	3,901,823.89	4,782,110.54
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 存货转入	11,377,910.86	-	-	-	11,377,910.86
3. 本期减少金额	854,332.54	165,961.00	3,831,753.74	2,917,846.20	7,769,893.48
(1) 处置或报废	-	165,961.00	3,831,753.74	2,911,046.20	6,908,760.94
(2) 转入投资性房地产	505,751.55	-	-	-	505,751.55
(3) 其他	348,580.99	-	-	6,800.00	355,380.99
4. 期末余额	632,178,233.52	6,660,337.07	28,053,518.51	41,720,921.43	708,613,010.53
二、累计折旧					
1. 期初余额	122,118,220.62	4,344,248.73	16,178,682.57	22,545,883.10	165,187,035.02
2. 本期增加金额	16,005,161.16	111,593.21	2,383,270.70	6,778,866.46	25,278,891.53
(1) 计提	16,005,161.16	111,593.21	2,383,270.70	6,778,866.46	25,278,891.53
3. 本期减少金额	264,527.78	162,641.78	3,464,680.97	2,843,027.93	6,734,878.46
(1) 处置或报废	-	162,641.78	3,464,680.97	2,843,027.93	6,470,350.68
(2) 转入投资性房地产	264,527.78	-	-	-	264,527.78
4. 期末余额	137,858,854.00	4,293,200.16	15,097,272.30	26,481,721.63	183,731,048.09
三、减值准备					
1. 期初余额	4,492,974.09	-	-	-	4,492,974.09

2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	4,492,974.09	-	-	-	4,492,974.09
四、账面价值					
1. 期末账面价值	489,826,405.43	2,367,136.91	12,956,246.21	15,239,199.80	520,388,988.35
2. 期初账面价值	495,043,460.49	2,427,886.90	14,880,465.47	18,191,060.64	530,542,873.50

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	6,479,282.82	划拨土地

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

16. 使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	63,618,607.07	117,289.59	63,735,896.66
2. 本期增加金额	10,006,076.11	106,511.18	10,112,587.29
新增租赁合同	6,264,988.60	106,511.18	6,371,499.78
租赁变更	3,741,087.51	-	3,741,087.51
3. 本期减少金额	9,997,638.02	-	9,997,638.02
租赁变更	6,644,092.86	-	6,644,092.86
其他	3,353,545.16	-	3,353,545.16
4. 期末余额	63,627,045.16	223,800.77	63,850,845.93
二、累计折旧			

1. 期初余额	37,632,286.62	88,793.63	37,721,080.25
2. 本期增加金额	14,256,956.57	139,814.86	14,396,771.43
(1) 计提	14,256,956.57	139,814.86	14,396,771.43
3. 本期减少金额	5,310,548.11	72,488.85	5,383,036.96
(1) 处置	-	-	-
(2) 租赁变更	2,267,570.58	-	2,267,570.58
(3) 其他	3,042,977.53	72,488.85	3,115,466.38
4. 期末余额	46,578,695.08	156,119.64	46,734,814.72
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	17,048,350.08	67,681.13	17,116,031.21
2. 期初账面价值	25,986,320.45	28,495.96	26,014,816.41

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

17. 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	30,165,260.53	31,396,568.97
2. 本期增加金额	38,609.03	16,948,532.94	16,987,141.97
(1) 购置	38,609.03	16,948,532.94	16,987,141.97
3. 本期减少金额	-	1,186,603.34	1,186,603.34
(1) 处置	-	1,186,603.34	1,186,603.34
4. 期末余额	1,269,917.47	45,927,190.13	47,197,107.60
二、累计摊销			
1. 期初余额	524,624.89	24,977,971.78	25,502,596.67
2. 本期增加金额	100,678.64	11,284,292.42	11,384,971.06
(1) 计提	100,678.64	11,284,292.42	11,384,971.06
3. 本期减少金额	-	1,058,188.60	1,058,188.60
(1) 处置	-	1,058,188.60	1,058,188.60
4. 期末余额	625,303.53	35,204,075.60	35,829,379.13
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			

4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	644,613.94	10,723,114.53	11,367,728.47
2. 期初账面价值	706,683.55	5,187,288.75	5,893,972.30

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

18. 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21			90,663,216.21
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
天津信和立川置业有限公司	5,649,088.46			5,649,088.46
合计	100,284,736.67			100,284,736.67

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

北京达于行科技有限公司的经营业务为出租投资性房地产，管理层将出租投资性房地产业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。管理层采用市场法对公允价值进行评估，参考周边写字楼和车位售价确定评估价格，其中写字楼按照人民币 45,250 元/平方米，车位按照人民币 320,000 元/个，处置费用按照市场水平确定。

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

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

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

19. 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	10,537,479.08	2,444,536.92	5,743,790.65	-	7,238,225.35
其他	11,106.29	-	11,106.29	-	-
合计	10,548,585.37	2,444,536.92	5,754,896.94	-	7,238,225.35

20. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	532,240,353.96	133,060,088.49	453,831,522.54	113,457,880.64

内部交易未实现利润	707,009,265.32	176,752,316.33	677,361,334.34	169,340,333.58
可抵扣亏损	517,761,506.64	129,440,376.66	259,205,345.32	64,801,336.33
预提土地增值税	1,405,796,631.32	351,449,157.83	1,516,776,720.48	379,194,180.12
暂估工程款	214,985,551.12	53,746,387.78	84,610,667.04	21,152,666.76
预提的应付工资	55,709,215.52	13,927,303.88	106,336,252.80	26,584,063.20
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	430,153,952.68	107,538,488.17	373,044,885.04	93,261,221.26
其他	45,776,402.16	11,444,100.54	36,561,290.76	9,140,322.69
合计	3,909,432,878.72	977,358,219.68	3,507,728,018.32	876,932,004.58

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并公允价值调整	393,755,133.80	98,438,783.45	413,975,393.00	103,493,848.25
金融资产公允价值变动	166,153,019.80	41,538,254.95	16,097,534.45	4,024,383.61
剩余长期股权投资重新计量	22,693,171.36	5,673,292.84	115,119,205.36	28,779,801.34
销售佣金资本化	2,849,718.84	712,429.71	2,252,143.69	563,035.92
联营公司账面成本相关	322,844,596.24	80,711,149.06	322,844,596.22	80,711,149.06
其他	15,518,107.52	3,879,526.88	15,584,852.60	3,896,213.15
合计	923,813,747.56	230,953,436.89	885,873,725.32	221,468,431.33

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-33,875,267.84	943,482,951.84	-	876,932,004.58
递延所得税负债	33,875,267.84	197,078,169.05	-	221,468,431.33

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,414,690,031.21	3,640,069,467.99
可抵扣亏损	5,703,000,385.64	5,570,313,252.88
合计	9,117,690,416.85	9,210,382,720.87

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年	-	146,703,013.91	
2024 年	179,075,925.79	422,873,032.62	

2025 年	591,647,796.19	723,968,697.98	
2026 年	1,188,621,750.35	1,370,242,507.77	
2027 年	2,704,258,567.69	2,906,526,000.60	
2028 年	1,039,396,345.62	-	
合计	5,703,000,385.64	5,570,313,252.88	/

其他说明:

适用 不适用

21. 所有权或使用权受限资产

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末		期初	
	账面价值	受限情况	账面价值	受限情况
货币资金	368,620,454.47	工程建设合同履约担保 金、按揭保证金及共管 银行账户等	288,472,167.71	缴存的项目保证金、预 售监管资金以及按揭保 证金等
存货	16,124,454,700.68	用于借款抵押等	9,477,841,121.29	用于借款抵押
固定资产	29,391,479.04	用于借款抵押	30,254,824.43	用于借款抵押
长期股权投资-子公司	204,009,156.69	用于借款抵押	5,556,643,000.00	用于借款质押
投资性房地产	736,883,724.76	用于借款抵押	1,027,949,206.41	用于借款抵押
合计	17,463,359,515.64	/	16,381,160,319.84	/

注: 于 2023 年 12 月 31 日, 账面价值为人民币 16,045,512,611.68 元的存货用于取得长期抵押借款(2022 年 12 月 31 日: 人民币 9,370,730,815.29 元), 账面价值为人民币 78,942,089.00 元的存货因诉前财产保全措施被法院查封。

22. 短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	90,033,333.33	1,012,272,495.59
合计	90,033,333.33	1,012,272,495.59

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2023 年 12 月 31 日, 银行保证借款 90,033,333.33 元(2022 年 12 月 31 日: 1,012,272,495.59 元)系由本公司之母公司提供担保。

于 2023 年 12 月 31 日, 本集团不存在逾期短期借款, 利率区间为 3.45%至 5.00%(2022 年 12 月 31 日: 4%至 7.5%)。

23. 应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	6,818,147.75	26,704,507.28
合计	6,818,147.75	26,704,507.28

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

24. 应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,271,960,699.82	4,096,491,159.51
其他	51,960,019.38	87,053,686.88
合计	3,323,920,719.20	4,183,544,846.39

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 1,161,980,948.15 元(2022 年 12 月 31 日：1,373,902,315.17 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

其他说明

□适用 √不适用

25. 预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	45,749,782.48	24,219,136.61
其他	44,170.02	-
合计	45,793,952.50	24,219,136.61

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

26. 合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	4,776,117,879.44	7,204,548,975.56
其他	348,195,030.75	314,720,852.18
合计	5,124,312,910.19	7,519,269,827.74

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收售楼款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2023年12月31日	2022年12月31日	预计竣工时间	预售比例
观棠园	1,449,226,691.78	-	2024年	100%
赭山隐秀	504,177,469.63	61,562,715.59	2025年	60%
无锡督府天承	376,643,949.02	1,109,052,517.52	已竣工	57%
九珑郡	345,739,399.29	9,447,936.70	2024年	61%
北云台	342,463,624.54	203,242,568.99	2024年	78%
信达雅山蓝庭	221,012,941.95	82,205,327.44	2025年	84%
公园郡	211,811,235.84	663,463,352.79	一至四期已竣工，五期预计于2025年竣工	91%
信达天境(听松苑)	188,334,230.55	155,160,255.32	2025年	80%
信园蓝庭	181,193,401.42	1,149,616,437.94	一期及二期已竣工，二期车位预计于2024年竣工	89%
信达·上海院子(新江湾项目)	154,482,355.09	863,903,347.39	已竣工	98%
珺悦蓝庭	122,348,429.88	84,575,794.66	一期已竣工，二期预计于2024年竣工	77%
信达天御	72,335,081.98	101,484,494.89	已竣工	95%
信融府	68,839,603.29	47,506,015.75	已竣工	88%
君和蓝庭	60,808,212.22	-	已竣工	33%
锦绣蘭庭	58,628,644.41	1,333,648,923.74	A地块已经竣工，B地块预计于2024年竣工	66%
九著璟苑	47,508,575.28	-	2024年	17%
信达·逸品南山	37,176,045.69	21,815,319.44	2024年	15%
拾光里	35,870,412.15	3,926,119.36	2024年	15%
东方龙城	33,958,003.34	79,240,031.96	已竣工	100%
麓湖左岸	32,189,699.15	724,103,405.46	已竣工	92%
国际金融中心	28,364,022.96	43,573,029.42	已竣工	82%
金尊府	19,968,556.29	169,894,248.01	已竣工	89%

舜耕学府	15,129,698.38	81,892,861.79	已竣工	72%
其他	167,907,595.31	215,234,271.40		
合计	4,776,117,879.44	7,204,548,975.56		

27. 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	717,350,433.67	484,011,400.37	607,484,000.71	593,877,833.33
二、离职后福利-设定提存计划	54,721,058.12	68,608,364.82	61,841,469.00	61,487,953.94
三、辞退福利	870,691.80	347,870.00	269,721.09	948,840.71
合计	772,942,183.59	552,967,635.19	669,595,190.80	656,314,627.98

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	612,201,483.00	357,420,000.00	477,623,909.00	491,997,574.00
二、职工福利费	50,378.40	23,730,453.30	23,780,831.70	-
三、社会保险费	2,436,098.68	42,472,487.20	44,128,869.37	779,716.51
其中：医疗保险费	2,434,236.17	41,562,084.77	43,224,695.85	771,625.09
工伤保险费	1,713.15	755,552.35	749,323.44	7,942.06
生育保险费	149.36	154,850.08	154,850.08	149.36
四、住房公积金	83,936.96	38,903,294.02	38,904,677.18	82,553.80
五、工会经费和职工教育经费	34,592,185.46	8,338,360.26	10,215,009.62	32,715,536.10
六、其他	67,986,351.17	13,146,805.59	12,830,703.84	68,302,452.92
合计	717,350,433.67	484,011,400.37	607,484,000.71	593,877,833.33

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,482,921.20	40,331,797.23	40,128,881.37	1,685,837.06
失业保险费	15,338.99	1,186,470.08	977,619.29	224,189.78
企业年金缴费	53,222,797.93	27,090,097.51	20,734,968.34	59,577,927.10
合计	54,721,058.12	68,608,364.82	61,841,469.00	61,487,953.94

其他说明：

√适用 □不适用

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

28. 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,947,478,501.68	1,953,922,442.05
增值税	247,045,283.39	155,310,285.87
企业所得税	272,529,112.49	405,613,035.30
城市维护建设税	17,346,182.40	21,065,427.48
教育费附加	14,273,407.50	16,304,857.44
房产税	6,056,311.81	7,333,344.94
土地使用税	2,478,378.72	3,397,957.23
个人所得税	2,430,179.98	2,746,648.49
印花税	424,265.39	463,720.25
水利建设基金	110,365.11	374,720.82
其他	191,698.42	4,426,852.60
合计	2,510,363,686.89	2,570,959,292.47

29. 其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	731,383.20	16,914,043.20
其他应付款	3,653,672,194.41	8,742,920,210.97
合计	3,654,403,577.61	8,759,834,254.17

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司	-	16,182,660.00
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00

自然人	251,383.20	251,383.20
合计	731,383.20	16,914,043.20

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	3,083,720,508.24	7,815,033,219.28
合作意向金	300,000,000.00	400,000,000.00
收取的押金、质保金	110,354,928.01	168,795,530.79
代扣代缴费用	21,756,585.18	26,413,722.95
其他	137,840,172.98	332,677,737.95
合计	3,653,672,194.41	8,742,920,210.97

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

于2023年12月31日，账龄超过一年的其他应付账款为1,826,522,136.94元(2022年12月31日：1,825,386,187.23元)，主要资金预分配款项，尚未到结算期。

其他说明：

□适用 √不适用

30. 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,640,400,941.60	6,023,222,195.67
1年内到期的应付债券	4,325,528,012.83	5,333,587,995.74
1年内到期的长期应付款	625,869,201.99	214,909,283.55
1年内到期的租赁负债	5,471,560.41	18,636,797.52
将于一年内支付的预计负债	504,000.70	-
合计	9,597,773,717.53	11,590,356,272.48

31. 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	313,927,479.47	620,986,693.41
合计	313,927,479.47	620,986,693.41

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

32. 长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,566,785,582.41	1,643,201,426.99
抵押借款	9,785,705,507.49	8,253,320,935.07
保证借款	3,173,083,070.62	7,043,451,833.16
信用借款	120,249,534.25	-
减：一年内到期的长期借款	-4,640,400,941.60	-6,023,222,195.67
合计	10,005,422,753.17	10,916,751,999.55

长期借款分类的说明：

于 2023 年 12 月 31 日，银行抵押借款 9,785,663,014.60 元(2022 年 12 月 31 日：8,253,320,935.07 元)系由本集团账面价值约为 16,045,512,611.68 元的存货、账面价值为 736,883,724.76 元的投资性房地产以及账面价值约为 29,391,479.04 元(原价 35,117,473.82 元)的固定资产作抵押(2022 年 12 月 31 日：账面价值约为 9,370,730,815.29 元的存货、账面价值为 1,027,949,206.41 元的投资性房地产以及账面价值约为 30,254,824.43 元(原价 35,117,473.82 元)的固定资产作抵押)。

于 2023 年 12 月 31 日，银行保证借款 3,173,083,070.62 元(2022 年 12 月 31 日：7,043,451,833.16 元)由信达投资有限公司、本集团及本集团之子公司提供担保。

于 2023 年 12 月 31 日，银行质押借款 1,566,785,582.41 元(2022 年 12 月 31 日：1,643,201,426.99 元)系由本集团持有的账面价值约 204,009,156.69 元(2022 年 12 月 31 日：5,556,643,000.00 元)的子公司股权作担保。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期长期借款，利率区间为 2.85%至 7.50%(2022 年 12 月 31 日：3.00%至 7.50%)。

其他说明：

√适用 □不适用

于 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期长期借款，利率区间为 3.00%至 7.50%(2022 年 12 月 31 日：3.00%至 7.50%)。

33. 应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	6,029,105,163.03	5,634,384,624.64
债权融资计划	-	902,048,836.82
定向债务融资工具	1,746,131,614.53	604,767,123.29
公开发行公司债券	11,127,352,593.74	8,767,160,995.92
减：一年内到期的应付债券	4,325,528,012.83	5,333,587,995.74
合计	14,577,061,358.47	10,574,773,584.93

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
20 债权融资计划 01	100.00	5.98%	2020/4/13	3	300,000,000.00	303,932,054.79		5,013,369.86	-	308,945,424.65	-	否
20 信达地产 MTN001	100.00	3.50%	2020/5/21	3	1,600,000,000.00	1,634,520,547.94		21,479,452.06	-	1,656,000,000.00	-	否
20 债权融资计划 02	100.00	4.68%	2020/7/10	3	319,000,000.00	322,394,859.18		7,771,364.38	-	330,166,223.56	-	否
20 信达地产 MTN002	100.00	3.90%	2020/8/13	3	1,460,000,000.00	1,481,996,000.00		34,944,000.00	-	1,516,940,000.00	-	否
20 债权融资计划 03	100.00	5.00%	2020/8/25	3	300,000,000.00	275,721,922.85		5,852,054.79	1,676,981.26	283,250,958.90	-	否
20 信达地产 MTN003	100.00	5.00%	2020/12/17	3	980,000,000.00	982,013,698.63		46,986,301.37	-	1,029,000,000.00	-	否
21 信达地产 MTN001	100.00	4.50%	2021/1/13	3	900,000,000.00	939,168,493.14		40,500,000.01	-	40,500,000.00	939,168,493.15	否
21 信地 01	100.00	5.15%	2021/1/25	2+2+1	1,720,000,000.00	1,790,703,780.82		85,009,589.06	-	75,680,000.00	1,800,033,369.88	否
21 信地 02	100.00	4.57%	2021/1/25	3+2	1,050,000,000.00	1,093,839,255.90		47,985,000.00	990,566.03	47,985,000.00	1,094,829,821.93	否
21 信地 03	100.00	5.15%	2021/3/25	2+2+1	2,020,000,000.00	2,090,229,589.04		101,044,273.97	-	90,900,000.00	2,100,373,863.01	否
21 信地 04	100.00	4.70%	2021/3/25	3+2	1,010,000,000.00	1,045,722,621.90		47,470,000.00	952,830.16	47,470,000.00	1,046,675,452.06	否
22 信达地产 MTN001	100.00	4.07%	2022/4/17	3	580,000,000.00	596,685,884.93		23,606,100.02	-	23,606,000.00	596,685,984.95	否

22 信地 01	100.00	3.45%	2022/5/19	2+1	600,000,000.00	612,024,642.03		23,422,191.78	566,037.72	20,700,000.00	615,312,871.53	否
22 信地 02	100.00	3.70%	2022/5/19	3+2	600,000,000.00	612,391,481.00		22,200,000.00	566,037.72	22,200,000.00	612,957,518.72	否
22 信地 03	100.00	3.80%	2022/8/5	2+2+1	1,500,000,000.00	1,522,249,625.23		57,000,000.01	679,245.28	57,000,000.00	1,522,928,870.52	否
22 信达地产 PPN001	100.00	5.00%	2022/11/4	3	600,000,000.00	604,767,123.29		30,000,000.00	-	30,000,000.00	604,767,123.29	否
23 信达地产 PPN001	100.00	5.18%	2023/4/11	2+1	1,100,000,000.00	-	1,100,000,000.00	41,364,491.24	-	-	1,141,364,491.24	否
23 信达地产 MTN001	100.00	4.35%	2023/4/26	2+2+1	1,600,000,000.00	-	1,600,000,000.00	47,671,232.88	-	-	1,647,671,232.88	否
23 信地 01	100.00	4.00%	2023/6/15	2+2+1	650,000,000.00	-	650,000,000.00	14,246,575.35	-476,830.20	-	663,769,745.15	否
23 信地 02	100.00	4.55%	2023/6/15	3+2	850,000,000.00	-	850,000,000.00	21,191,780.85	-935,320.74	-	870,256,460.11	否
23 信达地产 MTN002	100.00	4.50%	2023/7/21	2+2+1	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	20,219,178.08	-	-	1,020,219,178.08	否
23 信达地产 MTN003	100.00	4.30%	2023/12/7	2+2+1	1,820,000,000.00	-	1,820,000,000.00	5,360,273.97	-	-	1,825,360,273.97	否
23 信地 05	100.00	4.07%	2023/12/22	2+2+1	800,000,000.00	-	800,000,000.00	892,054.79	-677,433.96	-	800,214,620.83	否
减：一年内到期的非流动负债						5,333,587,995.74					4,325,528,012.83	
合计	/	/	/	/	23,359,000,000.00	10,574,773,584.93	7,820,000,000.00	751,229,284.47	3,342,113.27	5,580,343,607.11	14,577,061,358.47	/

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34. 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债原值	24,596,834.55	40,885,003.88
减：未确认融资费用	-1,473,907.12	-2,971,482.90
一年内到期的租赁负债	-5,471,560.41	-18,636,797.52
合计	17,651,367.02	19,276,723.46

35. 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,871,037,741.35	769,792,700.55
减：一年内到期的长期应付款	625,869,201.99	214,909,283.55
合计	4,245,168,539.36	554,883,417.00

其他说明：

√适用 □不适用

于2023年12月31日，长期应付款中4,581,294,890.00元为有息资金拆借(2022年12月31日：752,792,890.00元)。

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

36. 预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	3,087,468.40	3,087,468.40	
其他	20,000,000.00	20,000,000.00	
合计	23,087,468.40	23,087,468.40	/

37. 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00	
其他	33,729,936.37	28,740,972.92	6,596,575.39	55,874,333.90	

合计	241,400,916.37	28,740,972.92	6,596,575.39	263,545,313.90	/
----	----------------	---------------	--------------	----------------	---

其他说明：

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助为本集团之子公司阜新信达房地产开发有限公司持有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(2022 年 12 月 31 日：人民币 207,670,980.00 元)。

38. 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信达资本管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	2,724,361,067.59	3,675,520,486.89
其他	5,381,692.29	-
合计	2,730,742,759.88	3,676,520,486.89

其他说明：

该款项为中国信达资产管理股份有限公司、信达资本管理有限公司分别作为普通合伙人和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。

39. 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

40. 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	8,239,815,143.42	-	-	8,239,815,143.42
其他资本公积	31,559,622.58	67,695,933.86	42,965,060.05	56,290,496.39
合计	8,271,374,766.00	67,695,933.86	42,965,060.05	8,296,105,639.81

本集团合营企业金海湖新区和盛置业有限公司的控股股东豁免其债务 338,479,669.38 元，本集团按照 20%的持股比例确认权益变动 67,695,933.86 元。

于 2023 年 1 月 11 日，本集团子公司收购马鞍山信安企业管理有限责任公司 20%的股权，收购完成后持有 100%的股权，收购对价与少数股东权益账面价值的差额冲减资本公积 42,965,060.05 元。

41. 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积		482,072,043.63		482,072,043.63

合计		482,072,043.63		482,072,043.63
----	--	----------------	--	----------------

42. 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	13,092,506,007.00	12,741,733,613.17
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	13,092,506,007.00	12,741,733,613.17
加:本期归属于母公司所有者的净利润	505,369,230.49	550,403,895.48
减:提取法定盈余公积	482,072,043.63	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	114,075,143.80	199,631,501.65
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	13,001,728,050.06	13,092,506,007.00

调整期初未分配利润明细:

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

43. 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,625,763,168.96	7,826,624,417.44	16,506,818,073.47	13,471,434,795.83
其他业务	1,794,310,145.25	503,515,858.40	1,741,277,383.71	177,308,408.03
合计	11,420,073,314.21	8,330,140,275.84	18,248,095,457.18	13,648,743,203.86

主营业务列示如下:

单位：元 币种：人民币

	2023年度		2022年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
与客户间订立的合同	9,502,404,813.21	7,722,887,075.95	16,288,172,185.58	13,355,320,852.80
租赁	123,358,355.75	103,737,341.49	218,645,887.89	116,113,943.03
合计	9,625,763,168.96	7,826,624,417.44	16,506,818,073.47	13,471,434,795.83

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

销售商品合同

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

提供服务合同

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

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

44. 税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	109,043,071.11	460,208,754.11
城市维护建设税	21,682,713.05	54,659,689.13
教育费附加	15,282,038.19	40,979,627.04
房产税	29,915,590.79	27,561,954.35
土地使用税	14,432,036.32	15,929,004.73
印花税	6,761,116.52	13,732,374.67
其他	7,598,569.44	8,456,831.85
合计	204,715,135.42	621,528,235.88

45. 销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介费	166,185,300.99	211,638,993.98
广告宣传费	31,679,650.96	35,574,163.85
办公费	99,898,068.22	59,428,288.47
策划费	37,680,182.74	46,191,699.92
人工费	2,269,465.46	4,024,649.01
展览费	716,293.71	1,684,981.15
其他	2,356,089.53	9,783,284.97
合计	340,785,051.61	368,326,061.35

46. 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	467,338,011.50	513,854,232.19
咨询费	56,241,837.08	55,473,069.47
办公费	65,961,501.20	91,373,004.84
折旧费和摊销费	50,983,611.97	43,150,476.41
业务招待费	15,752,920.66	15,238,027.41
公务交通费	6,296,187.66	9,980,285.77
差旅费	13,181,892.03	8,929,912.84
审计费	6,497,886.40	7,787,353.37
董事会费	814,033.34	967,965.07
其他	51,770,041.07	23,789,552.62
合计	734,837,922.91	770,543,879.99

47. 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	4,724,052.74	4,930,080.92
其他	208,383.07	110,670.99
合计	4,932,435.81	5,040,751.91

48. 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,366,354,147.84	2,397,835,201.36
减：资本化利息	-1,000,256,643.04	-959,713,210.71
利息收入	-75,958,421.25	-108,402,468.11
手续费及其他	1,826,941.11	7,682,569.40
合计	1,291,966,024.66	1,337,402,091.94

2023 年资本化利息包含重大融资成分相关的利息支出金额人民币 299,749,848.08 元(2022 年：人民币 325,318,748.11 元)。

49. 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
财政扶持	6,151,000.00	8,356,000.00
税收补助	72,179.47	1,115,940.74
失业稳岗补贴	120,521.36	711,446.12
代扣代缴个人所得税手续费返还	1,062,803.01	-
其他	646,563.87	1,682,227.76
合计	8,053,067.71	11,865,614.62

50. 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	610,956,577.39	205,754,397.36
处置长期股权投资产生的投资收益	-	391,229,604.76
交易性金融资产在持有期间的投资收益	342,203,720.34	133,985,133.62
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,985,797.35	-
其他	-565,860.52	-18,945,275.88
合计	950,608,639.86	712,023,859.86

51. 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	110,296,854.19	-369,276,344.53
合计	110,296,854.19	-369,276,344.53

52. 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-33,828,310.63	-803,329.71
其他应收款坏账损失	-6,641,684.30	4,221,332.43
债权投资减值损失	-280,362,739.76	-196,759,550.38
其他流动资产坏账损失	-	45,801,031.94
合计	-320,832,734.69	-147,540,515.72

53. 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-4,666,791.95	-
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-382,448,084.33	-388,893,896.12
合计	-387,114,876.28	-388,893,896.12

54. 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	-217,140.93	1,171,962.14
使用权资产处置损益	-97,419.04	-
其他	-32,034.12	-
合计	-346,594.09	1,171,962.14

55. 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
补偿款	-	489,654.35	-
与企业日常活动无关的政府补助	98,048.00	185,188.00	98,048.00
无法支付的款项	34,550.52	147,663.23	34,550.52
罚款净收入	1,309,950.20	515,439.30	1,309,950.20
违约金	4,360,807.33	30,109,600.45	4,360,807.33
折价购买利得	-	125,968,748.21	-
其他	661,884.75	1,396,068.69	661,884.75
合计	6,465,240.80	158,812,362.23	6,465,240.80

其他说明：

□适用 √不适用

56. 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	3,000,000.00	3,000,440.91	3,000,000.00
赔偿金违约金	402,926.48	336,705.17	402,926.48
其他	855,770.59	318,058.13	855,770.59
合计	4,258,697.07	3,655,204.21	4,258,697.07

57. 所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	364,798,649.98	524,755,380.21
递延所得税费用	-90,941,209.54	371,223,742.55
合计	273,857,440.44	895,979,122.76

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	875,567,368.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	218,891,842.10
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-38,363,024.62
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,384,632.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-81,829,809.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-180,133,849.94
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	510,147,697.67

归属于合营企业和联营企业的损益	-152,739,144.35
其他	-5,500,902.84
所得税费用	273,857,440.44

其他说明：

适用 不适用

58. 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金以及往来款	138,607,651.29	4,800,764,760.91
利息收入	75,958,421.25	108,402,468.11
物业收取的水电费	-	26,404,149.63
收到政府补助款	8,053,067.71	14,952,575.39
受限资金的减少	-	1,570,744,671.88
其他	28,609,638.47	28,068,792.58
合计	251,228,778.72	6,549,337,418.50

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金以及往来款	546,781,594.92	896,384,074.45
管理费用、销售费用	421,521,254.62	564,794,938.83
受限资金的增加	80,148,286.76	-
其他	11,715,409.72	10,863,642.48
合计	1,060,166,546.02	1,472,042,655.76

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的金融资产	2,210,299,582.67	113,509,244.52
债权投资	1,360,539,224.31	-
长期股权投资	283,000,000.00	5,000,000.00
合计	3,853,838,806.98	118,509,244.52

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的金融资产	3,259,769,563.68	1,332,703,000.00
债权投资	784,588,550.52	-

其他	63,899,871.76	295,053,936.86
合计	4,108,257,985.96	1,627,756,936.86

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借	124,995,000.00	
债权投资	-	3,913,937,272.33
其他	18,328,567.32	
合计	143,323,567.32	3,913,937,272.33

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
债权投资	-	3,264,138,127.57
合计	-	3,264,138,127.57

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收取合作意向金	300,000,000.00	-
收到资金拆借款	302,765,062.52	3,941,149,778.80
合计	602,765,062.52	3,941,149,778.80

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	74,003,881.06	1,823,000,000.00
返还合作意向金	400,000,000.00	-
支付少数股东对价	103,145,828.32	-
其他	30,403,346.74	18,200,000.00
合计	607,553,056.12	1,841,200,000.00

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款 (含一年内到期)	17,952,246,690.81	1,011,376,452.29		4,227,766,114.99		14,735,857,028.11
应付债券 (含一年内到期)	15,908,361,580.67	2,994,227,790.63				18,902,589,371.30
租赁负债 (含一年内到期)	37,913,520.98	1,101,692.39	14,511,060.80	30,403,346.74		23,122,927.43
其他 (含一年内到期)	9,114,433,272.55	690,669,604.57		2,138,622,684.98		7,666,480,192.14
合计	43,012,955,065.01	4,697,375,539.88	14,511,060.80	6,396,792,146.71		41,328,049,518.98

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

59. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	601,709,927.95	575,039,947.76
加：资产减值准备	387,114,876.28	388,893,896.12
信用减值损失	320,832,734.69	147,540,515.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,278,891.53	22,304,693.17
使用权资产摊销	14,396,771.43	24,044,210.37
无形资产摊销	11,384,971.06	2,861,907.98
长期待摊费用摊销	5,743,790.65	5,568,964.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	346,594.09	-1,171,962.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-110,296,854.19	369,276,344.53
财务费用（收益以“-”号填列）	2,754,126,881.82	1,438,121,990.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,876,251,795.88	-1,712,641,617.96
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-66,550,947.26	443,819,525.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-24,390,262.28	64,095,482.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,412,581,560.51	5,255,650,852.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-214,734,625.27	-2,245,219,941.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,531,376,521.24	-3,021,076,779.52
其他	2,578,417.26	83,023,556.61
经营活动产生的现金流量净额	712,494,411.15	1,840,131,585.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,300,313,601.02	12,044,683,232.23
减：现金的期初余额	12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
加：现金等价物的期末余额	-	
减：现金等价物的期初余额	-	
现金及现金等价物净增加额	-2,744,369,631.21	1,622,476,586.15

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,300,313,601.02	12,044,683,232.23
其中：库存现金	695,266.64	5,480.07
可随时用于支付的银行存款	9,299,618,334.38	12,044,677,172.71
可随时用于支付的其他货币资金	-	579.45
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,300,313,601.02	12,044,683,232.23
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

于 2023 年 12 月 31 日，到期日超过三个月的定期存款余额为 5,469,512.00 元，该定期存款不属于现金及现金等价物。

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

60. 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

61. 租赁**(1) 作为承租人**

□适用 √不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

□适用 √不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

62. 其他

□适用 √不适用

八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2023年3月本集团之子公司宁波坤安投资有限公司注销；2023年4月本集团之子公司淮矿地产（杭州）有限公司注销；2023年6月本集团之子公司嘉兴市信达香格里拉置业有限公司注销；2023年8月本集团之子公司宁波恒兴房地产开发有限公司注销；2023年12月本集团之子公司嘉兴市格澜置业有限公司、淮矿万振置业有限责任公司、嘉兴市蓝信房地产开发有限公司、上海盛雅实业发展有限公司注销。

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海信达银泰置业有限公司	上海市	418,270,000.00	上海市	房地产	100	-	反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	500,000,000.00	上海市	资产经营	100	-	反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	400,000,000.00	宁波市	房地产	100	-	反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	400,000,000.00	合肥市	房地产	100	-	反向购买取得
深圳信达置业有限公司	深圳市	300,000,000.00	深圳市	房地产	100	-	设立或投资
广东信达地产有限公司	广州市	300,000,000.00	广州市	房地产	100	-	设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	200,000,000.00	青岛市	房地产	100	-	设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	50,000,000.00	重庆市	房地产	100	-	设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	100,000,000.00	沈阳市	房地产	100	-	设立或投资
北京始于信投资管理有限公司	北京市	10,000,000.00	北京市	资产经营	100	-	设立或投资
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	20,000,000.00	青岛市	房地产	100	-	反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	151,620,000.00	乌鲁木齐市	房地产	100	-	反向购买取得
海南信达润盛置业有限公司	海口市	1,000,000.00	海口市	商务服务业	100	-	设立、投资或收购控股
长淮信达地产有限公司	淮南市	5,136,643,000.00	淮南市	房地产	100	-	设立、投资或收购控股
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	606,000,000.00	芜湖市	投资	68.22	-	设立、投资或收购控股
宁波汇融沁晖股权投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	451,000,000.00	宁波市	投资	99.78	-	设立、投资或收购控股

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

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

其他说明：

上表所列子公司为本公司直接控制的二级子公司。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
合肥业诺置业有限公司	50.00%	97,954,661.16		120,006,745.72
合肥达桂房地产开发有限公司	49.00%	67,153,851.04		335,981,783.14
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	-62,229,940.71		-190,104,886.89

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并净利润的比例等因素，确定存在重要少数股东权益的子公司。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥业诺置业有限公司	819,823,218.24	27,441.86	819,850,660.10	348,837,168.65	231,000,000.00	579,837,168.65	1,989,593,532.42	5,324,585.47	1,994,918,117.89	1,950,813,948.76	-	1,950,813,948.76
合肥达桂房地产开发有限公司	1,323,218,417.11	59,218.30	1,323,277,635.41	387,600,526.97	250,000,000.00	637,600,526.97	2,402,301,877.87	81,746.19	2,402,383,624.06	1,853,755,191.22	-	1,853,755,191.22
北京东方蓝海置业有限责任公司	1,661,270,731.21	12,591,975.66	1,673,862,706.87	231,831,863.77	1,830,000,000.00	2,061,831,863.77	1,718,749,979.05	44,685.92	1,718,794,664.97	1,729,763,942.88	250,000,000.00	1,979,763,942.88

单位:元 币种:人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥业诺置业有限公司	1,335,063,431.22	195,909,322.32	195,909,322.32	21,308,170.48	-	-785,356.99	-785,356.99	-7,184,869.11
合肥达桂房地产开发有限公司	1,292,882,957.62	137,048,675.60	137,048,675.60	41,897,270.16	556,156,213.95	60,695,257.26	60,695,257.26	141,571,266.60
北京东方蓝海置业有限责任公司	43,282,780.57	-126,999,878.99	-126,999,878.99	-10,438,036.74	28,922,323.67	-126,567,130.94	-126,567,130.94	-57,833,165.24

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合肥宇信龙置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发		50	权益法
广州启创置业有限公司	广东省广州市	广东省广州市	物业管理		60	权益法
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市	浙江省宁波市	商业管理		37	权益法
杭州信达奥体置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发		50	权益法
宁波融创乾湖置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	房地产开发		50	权益法
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	新疆乌鲁木齐市	新疆乌鲁木齐市	房地产开发		49	权益法
武汉中城长信置业有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	房地产开发		49	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额					期初余额/上期发生额				
	合肥宇信龙置业有限公司	广州启创置业有限公司	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	杭州信达奥体置业有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	广州启创置业有限公司	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	杭州信达奥体置业有限公司	宁波融创乾湖置业有限公司
流动资产	1,611,345,413.84	540,279,632.21	4,353,330,642.69	3,627,553,899.58	886,761,432.88	7,678,192,465.76	864,188,296.63	3,803,927,709.54	8,912,961,513.39	4,415,029,159.60
其中:现金和现金等价物	39,183,866.88	153,793,061.81	143,959,256.91	1,173,354,513.30	97,499,446.91	225,954,142.85	150,683,293.34	85,771,587.68	775,470,414.58	898,213,510.14
非流动资产	3,426.58	2,337,965,310.45	90,798,280.56	917,289,259.37	18,652,575.87	131,273,766.77	2,514,597,307.98	90,851,859.67	360,008,455.36	110,363,622.09
资产合计	1,611,348,840.42	2,878,244,942.66	4,444,128,923.25	4,544,843,158.95	905,414,008.75	7,809,466,232.53	3,378,785,604.61	3,894,779,569.21	9,272,969,968.75	4,525,392,781.69
流动负债	474,586,123.60	1,318,364,029.43	1,364,756,826.15	2,053,873,361.65	576,097,556.74	4,950,792,838.53	1,621,532,288.09	1,295,613,875.80	6,517,708,569.23	4,248,088,566.06
非流动负债	-	1,200,000,000.00	2,797,995,515.62	1,240,000,000.00	-	1,750,000,000.00	1,200,000,000.00	2,171,822,398.11	1,750,000,000.00	2,382,318.91
负债合计	474,586,123.60	2,518,364,029.43	4,162,752,341.77	3,293,873,361.65	576,097,556.74	6,700,792,838.53	2,821,532,288.09	3,467,436,273.91	8,267,708,569.23	4,250,470,884.97
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,136,762,716.82	359,880,913.23	281,376,581.48	1,250,969,797.30	329,316,452.00	1,108,673,394.00	557,253,316.52	427,343,295.30	1,005,261,399.52	274,921,896.72
按持股比例计算的净资产份额	568,381,358.41	215,928,547.94	103,827,958.57	625,484,898.65	164,658,226.00	554,336,697.00	334,351,989.91	157,689,675.97	502,630,699.76	137,460,948.36
调整事项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-500,486.71	1,890,242.28	-	-10,041,435.66	-1,337,379.14	-61,402,559.56	1,890,242.28	-	-32,272,411.60	-9,224,084.41
--其他	-	-	-103,827,958.57	-	-	-	-	-46,624,633.81	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	567,880,871.70	217,818,790.22	-	615,443,462.99	163,320,846.86	492,934,137.44	336,242,232.19	111,065,042.16	470,358,288.16	128,236,863.95
营业收入	865,946,638.54	406,555,802.80	-	4,830,345,700.51	3,887,786,221.80	1,595,166,166.98	1,858,460,803.94	-	11,155,977,561.30	1,270,855.16

2023 年年度报告

财务费用	-321,484.84	44,568,604.46	992,647.54	16,980,292.95	102,538,682.49	-985,240.13	-724,809.96	1,193,254.62	3,367,381.39	-7,729,174.17
所得税费用	48,690,696.47	-	-	318,063,225.35	214,798,185.09	85,302,780.35	-	-	206,583,130.40	-3,139,133.71
净利润	146,072,089.39	-197,372,403.29	-129,710,482.88	965,708,398.78	644,394,555.28	330,448,141.01	-490,712,672.04	-19,224,283.33	619,749,391.20	-9,575,190.79
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	146,072,089.39	-197,372,403.29	-129,710,482.88	965,708,398.78	644,394,555.28	330,448,141.01	-490,712,672.04	-19,224,283.33	619,749,391.20	-9,575,190.79
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	16,297,731.31	360,000,000.00	-	-	140,206,803.00	-	-	-

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	武汉中城长信置业有限公司	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	武汉中城长信置业有限公司
流动资产	394,454,888.54	1,588,791,870.32	547,289,982.95	4,460,082,517.53
非流动资产	779,958.12	128,298.31	1,652,371.65	10,783,055.36
资产合计	395,234,846.66	1,588,920,168.63	548,942,354.60	4,470,865,572.89
流动负债	259,130,031.64	508,552,591.92	337,987,776.66	2,645,890,180.28
非流动负债	805,524.48	805,000,000.00	1,333,034.17	1,440,000,000.00
负债合计	259,935,556.12	1,313,552,591.92	339,320,810.83	4,085,890,180.28
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	135,299,290.54	275,367,576.71	209,621,543.77	384,975,392.61
按持股比例计算的净资产份额	66,296,652.36	134,930,112.59	102,714,556.45	188,637,942.38
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润	19,577,361.02	-27,037,374.89	41,513,578.81	-93,396,961.17
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	85,874,013.38	107,892,737.70	144,228,135.26	95,240,981.21
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	238,986,253.88	3,195,556,281.49	14,864,178.91	-
净利润	-74,322,253.23	-109,607,815.90	-11,286,756.51	-9,898,167.95
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-74,322,253.23	-109,607,815.90	-11,286,756.51	-9,898,167.95
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,139,198,023.40	2,098,917,145.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-171,773,309.56	4,819,525.26
--其他综合收益		
--综合收益总额	-171,773,309.56	4,819,525.26
联营企业：		
投资账面价值合计	1,768,433,329.49	1,739,697,660.38
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	26,525,669.11	-58,399,904.41
--其他综合收益		
--综合收益总额	26,525,669.11	-58,399,904.41

其他说明

净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

涉及或投资	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	998,921,778.98	998,921,778.98	1,376,355,569.96	1,376,355,569.96
其他非流动金融资产	3,202,519,321.69	3,202,519,321.69	2,251,978,943.44	2,251,978,943.44
合营公司之权益	370,217,734.72	370,217,734.72	460,911,032.76	460,911,032.76
合计	4,571,658,835.39	4,571,658,835.39	4,089,245,546.16	4,089,245,546.16

本集团 2023 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 270,707,243.55 元(2022 年:人民币 73,895,645.38 元)。

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	8,151,115.71	12,050,802.62
合计	8,151,115.71	12,050,802.62

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

适用 不适用

本集团的经营活动会面临各种金融风险,主要包括市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。上述金融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:

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

(1) 市场风险

利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款、长期应付款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日,本集团长期带息债务主要为人民币计价挂钩 LPR 的浮动利率合同,金额为 7,687,764,891.75 元(2022 年 12 月 31 日:6,980,832,851.75 元)。

本集团持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出,并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响,管理层会依据最新的市场状况及时做出调整,这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于

2023 年度及 2022 年度本集团并无利率互换安排。

于 2023 年 12 月 31 日，如果以浮动利率 LPR 计算的借款利率上升或下降 50 个基点，其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约 30,606,570.66 元(2022 年 12 月 31 日：约 46,311,430.85 元)。

(2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、财务担保合同和贷款承诺等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保和贷款承诺所需支付的最大金额 8,798,160,474.41 元和 1,805,500,000.00 元。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

本集团持有的债权投资，本集团通过设定整体投资额度以控制信用风险敞口，并且每年复核和审批投资额度。本集团会定期监控债权投资的信用风险敞口、客户的财务状况及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

对于应收账款、合同资产和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

此外，财务担保和贷款承诺可能会因为交易对手方违约而产生风险，本集团对财务担保和贷款承诺制定了严格的申请和审批要求，综合考虑内外部信用评级等信息，持续监控信用风险敞口、交易对手方信用评级的变化及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2022 年 12 月 31 日：无)。

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。本集团在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元 币种：人民币

2023/12/31	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	90,043,875.00	-	-	-	90,043,875.00
应付票据(含利息)	6,818,147.75	-	-	-	6,818,147.75
应付账款	3,323,920,719.20	-	-	-	3,323,920,719.20
其他应付款	3,654,403,577.50	-	-	-	3,654,403,577.50
长期借款(含利息)	5,146,621,911.85	5,334,511,084.30	4,356,994,605.08	1,468,782,796.71	16,306,910,397.94
应付债券(含利息)	4,840,043,064.51	1,967,748,935.49	14,583,730,000.00	-	21,391,522,000.00
租赁负债	5,820,329.91	4,200,396.98	14,576,107.66	-	24,596,834.55

长期应付款(含利息)	1,050,794,128.34	399,700,000.00	4,219,458,082.20	-	5,669,952,210.54
合计	18,118,465,754.06	7,706,160,416.77	23,174,758,794.94	1,468,782,796.71	50,468,167,762.48

2022/12/31	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款(含利息)	1,029,701,384.48	-	-	-	1,029,701,384.48
应付票据(含利息)	26,704,507.28	-	-	-	26,704,507.28
应付账款	4,183,544,846.39	-	-	-	4,183,544,846.39
其他应付款(含利息)	8,804,467,184.73	-	-	-	8,804,467,184.73
长期借款(含利息)	6,885,831,268.32	4,894,545,242.86	5,513,689,297.30	1,886,681,559.93	19,180,747,368.41
应付债券(含利息)	5,961,431,097.96	4,729,206,811.20	6,825,357,155.47	-	17,515,995,064.63
租赁负债	-	5,820,329.91	14,927,491.75	-	20,747,821.66
长期应付款(含利息)	271,264,975.17	354,208,767.72	249,610,768.64	1,000,000.00	876,084,511.53
合计	27,162,945,264.33	9,983,781,151.69	12,603,584,713.16	1,887,681,559.93	51,637,992,689.11

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资			5,863,102,700.51	5,863,102,700.51
(2) 权益工具投资			1,557,709.97	1,557,709.97
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款			10,000,000.00	10,000,000.00
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额			5,874,660,410.48	5,874,660,410.48

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
适用 不适用

9、其他

适用 不适用

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

上述第三层次资产和负债变动如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	购买	出售	计入当期损益的利得或损失	2023年12月31日	2023年12月31日仍持有的资产计入2023年度损益的未实现利得或损失的变动—公允价值变动损益
理财产品	-	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
权益工具投资	1,527,194.11	-	-	30,515.86	1,557,709.97	30,515.86
债务工具投资	4,732,334,324.05	3,232,696,288.68	-2,552,412,173.44	450,484,261.22	5,863,102,700.51	110,266,338.33
金融资产合计	4,733,861,518.16	3,242,696,288.68	-2,552,412,173.44	450,514,777.08	5,874,660,410.48	110,296,854.19

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

	2023年12月31日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
交易性金融资产—						
理财产品	10,000,000.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
权益工具投资	1,557,709.97	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
债务工具投资	5,863,102,700.51	现金流折现模型	折现率	8.70%-54.11%	折现率越低，公允价值越高	不可观察
其他非流动金融资产—						
权益工具投资	1,527,194.11	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
债务工具投资	4,732,334,324.05	现金流折现模型	折现率	7.83%-36.00%	折现率越低，公允价值越高	不可观察

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理	46.82	54.45	54.45

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司详见附注十、1“在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、12“长期股权投资”，及附注十、3“在合营企业或联营企业中的权益”。

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达资本管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
华建国际实业(深圳)有限公司	同受最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)控股有限公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)资产管理有限公司	同受最终控制方控制
安徽绅城投资有限公司	重要子公司少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司少数股东

安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司少数股东
安徽智泊置业有限公司	重要子公司少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司少数股东
淮南东华实业(集团)有限责任公司	重要子公司少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司少数股东
重庆华宇集团有限公司	重要子公司少数股东
辽宁海州露天矿有限责任公司	重要子公司少数股东的子公司
淮河能源(集团)股份有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮河能源健康产业集团有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮河能源控股集团有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮南矿业(集团)有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮南舜泉园林工程管理有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
苏州金相房地产开发有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	本集团联合营公司之子公司
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	本集团联合营公司之子公司
安徽信达建银物业管理有限公司	本集团联合营公司之子公司
广州坤创投资有限公司	本集团联合营公司之子公司
广州坤卓投资有限公司	本集团联合营公司之子公司
广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	本集团联合营公司之子公司
淮矿安徽物业服务有限责任公司	本集团联合营公司之子公司
昆明同万顺置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
宁波招望达置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
宁波中建物业管理有限公司	本集团联合营公司之子公司
上海坤安置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	本集团联合营公司之子公司

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安徽信融房地产营销顾问有限公司	销售代理费、咨询服务费及物业管理费	49,655,971.10	55,082,584.35
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	销售代理费、咨询服务费及物业管理费	32,294,253.12	33,747,877.22
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	物业服务费	22,639,108.51	8,865,901.61
宁波中建物业管理有限公司	物业服务费	8,924,858.39	3,704,817.08
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	7,781,569.94	8,329,293.82
淮矿安徽物业服务有限责任公司	销售代理费及物业服务费	5,388,083.92	16,846,058.81

信达证券股份有限公司	承销费及手续费	4,218,716.98	2,774,545.10
淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	体检费	215,200.00	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	管理费	-	1,291,273.55
淮河能源控股集团有限责任公司	体检费	-	56,937.00
安庆碧桂园房地产开发有限公司	管理咨询费	-	3,506,062.89
信达资本管理有限公司	管理咨询费	-	2,833,278.26
安徽东方蓝海物业服务有限公司	物业服务费	-	2,557,967.18
淮南东华实业(集团)有限责任公司	销售代理费及物业服务费	-	1,896,903.18
安徽信达建银物业管理有限公司	物业服务费	-	1,749,762.14
北京益信佳商业管理有限公司	管理咨询费	-	400,000.00
淮河能源健康产业集团有限责任公司	物业服务费	-	1,333.99
淮河能源(集团)股份有限公司	物业服务费	-	600
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业服务费	-	515.54

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	销售及服务	119,505,596.39	118,057,002.46
昆明同万顺置业有限公司	咨询服务费	34,379,025.04	57,405,950.81
信达投资有限公司	咨询服务费及监管费	5,747,303.79	19,551,010.94
苏州侨仁置业有限公司	运营管理费	3,466,698.11	-
中国金谷国际信托有限责任公司	监管费服务费	1,359,287.51	2,033,987.26
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	2,423,551.05	2,982,436.46
中国信达(香港)资产管理有限公司	监管费	1,419,197.35	1,532,233.21
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	监管费服务费	1,061,320.74	1,575,471.70
中国信达(香港)控股有限公司	监管费	943,396.24	-
华建国际实业(深圳)有限公司	监管费	632,861.63	-
北京益信佳商业管理有限公司	物业服务费	521,765.08	396,340.66
宁波招望达置业有限公司	咨询服务费	214,150.94	848,413.90
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业服务费、佣金及代理费	88,378.50	1,158,347.81
芜湖信万置业有限公司	咨询服务费	-	7,165,094.34
安徽信万华房地产开发有限公司	咨询服务费	-	4,693,396.23
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	-	3,212,460.71
合肥瑞钰置业有限公司	管控服务费	-	3,053,744.39
芜湖保信房地产开发有限公司	管控服务费	-	2,424,610.59
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	物业服务费	-	1,800,000.00
安徽省高信房地产开发有限公司	物业服务费	-	938,776.03
淮矿安徽物业服务有限责任公司	电费	-	578,794.30
安徽信融房地产营销顾问有限公司	物业服务费	-	173,273.09

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	13,748,399.98	15,403,462.89
信达证券股份有限公司	商业地产	254,742.84	254,742.86
淮河能源健康产业集团有限责任公司	商业地产	-	84,981.24
淮南东华实业(集团)有限责任公司	商用办公楼	85,689.52	-

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	914,772.52	1,610,374.54	85,520.26	36,753.39	-	2,168,747.58
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产	43,050.00	49,610.00	1,226.86	4,242.08	-	-

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保余额
苏州金相房地产开发有限公司	35,527,122.00	2021年8月25日	2024年7月6日	否	35,527,122.00
苏州金相房地产开发有限公司	150,000,000.00	2021年8月30日	2024年7月6日	否	150,000,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	600,000,000.00	2021年8月31日	2024年7月6日	否	600,000,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021年9月10日	2024年7月6日	否	20,000,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	644,000,000.00	2021年9月17日	2024年7月6日	否	644,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,400,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	127,600,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否	127,600,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	22,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否	22,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否	286,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	800,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	23,200,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否	23,200,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,000,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否	4,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否	52,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	720,000.00	2022年6月15日	2023年9月30日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	20,880,000.00	2022年6月15日	2024年3月31日	否	20,880,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,600,000.00	2022年6月15日	2024年9月30日	否	3,600,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	46,800,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	否	46,800,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	80,000.00	2023年9月14日	2023年9月30日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2,320,000.00	2023年9月14日	2024年3月31日	否	2,320,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	400,000.00	2023年9月14日	2024年9月30日	否	400,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	5,200,000.00	2023年9月14日	2025年3月31日	否	5,200,000.00
杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	2020年1月17日	2024年1月17日	否	1,240,000,000.00
宁波招望达置业有限公司	234,000.00	2022年9月13日	2023年6月21日	是	-
宁波招望达置业有限公司	23,160,000.00	2022年9月13日	2023年12月21日	是	-
宁波招望达置业有限公司	14,037,000.00	2022年9月13日	2024年6月21日	是	-
宁波招望达置业有限公司	46,779,000.00	2022年9月13日	2024年10月21日	否	46,779,000.00

宁波招望达置业有限公司	27,000.00	2022年9月16日	2023年6月21日	是	-
宁波招望达置业有限公司	2,415,000.00	2022年9月16日	2023年12月21日	是	-
宁波招望达置业有限公司	1,464,000.00	2022年9月16日	2024年6月21日	否	5,010,000.00
宁波招望达置业有限公司	4,884,000.00	2022年9月16日	2024年10月21日	否	4,884,000.00
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021年12月29日	2023年6月29日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021年12月29日	2023年12月29日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021年12月29日	2024年6月29日	否	400,000.00
合肥业涛置业有限公司	138,000,000.00	2021年12月29日	2024年12月29日	否	138,000,000.00
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年4月28日	2023年6月29日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年4月28日	2023年12月29日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年4月28日	2024年6月29日	否	400,000.00
合肥业涛置业有限公司	50,000,000.00	2022年4月28日	2024年12月28日	否	50,000,000.00
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年9月1日	2023年6月29日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年9月1日	2023年12月29日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年9月1日	2024年6月29日	否	400,000.00
合肥业涛置业有限公司	6,400,000.00	2022年9月1日	2024年12月1日	否	6,400,000.00
武汉恺兴置业有限公司	95,500,000.00	2022年12月28日	2026年12月28日	否	95,500,000.00
武汉恺兴置业有限公司	24,000,000.00	2023年1月17日	2026年12月27日	否	23,500,000.00
武汉恺兴置业有限公司	35,000,000.00	2023年2月15日	2027年2月14日	否	34,812,500.00
武汉恺兴置业有限公司	60,500,000.00	2023年3月16日	2027年3月15日	否	59,500,000.00
武汉恺兴置业有限公司	120,000,000.00	2023年4月28日	2027年4月27日	否	120,000,000.00
六安业铭置业有限公司	76,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否	76,000,000.00
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否	80,000,000.00
六安业铭置业有限公司	104,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月18日	否	104,000,000.00
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年9月30日	2024年8月18日	否	72,000,000.00
六安业铭置业有限公司	36,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否	36,000,000.00
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否	72,000,000.00
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月26日	2024年8月18日	否	32,000,000.00
六安业铭置业有限公司	16,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否	16,000,000.00
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否	32,000,000.00
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2022年3月22日	2024年8月18日	否	80,000,000.00
武汉中城长信置业有限公司	411,600,000.00	2020年12月28日	2025年12月28日	否	100,450,000.00
武汉中城长信置业有限公司	294,000,000.00	2021年3月1日	2025年12月28日	否	294,000,000.00
北京中冶名盈房地产开发有限公司	28,504,187.48	2023年7月1日	2023年12月21日	是	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	28,504,187.48	2023年7月1日	2024年6月21日	否	28,504,187.48
北京中冶名盈房地产开发有限公司	28,504,187.48	2023年7月1日	2024年12月21日	否	28,504,187.48
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023年7月1日	2025年6月21日	否	57,008,374.95
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023年7月1日	2025年12月21日	否	57,008,374.95
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023年7月1日	2026年6月21日	否	57,008,374.95
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023年7月1日	2026年12月21日	否	57,008,374.95
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023年7月1日	2027年6月21日	否	57,008,374.95
北京中冶名盈房地产开发有限公司	85,512,562.43	2023年7月1日	2027年12月21日	否	85,512,562.43

北京中冶名盈房地产开发有限公司	114,016,749.91	2023年7月1日	2028年6月21日	否	114,016,749.91
北京中冶名盈房地产开发有限公司	611,800,000.00	2021年10月29日	2024年3月29日	是	-

本公司作为被担保方
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保余额
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2021年5月31日	2024年5月31日	否	1,000,000,000.00
信达投资有限公司	408,000,000.00	2022年1月5日	2025年1月5日	是	-
信达投资有限公司	100,000,000.00	2022年6月16日	2025年6月16日	是	-
信达投资有限公司	700,000,000.00	2022年3月9日	2024年3月15日	是	-
信达投资有限公司	500,000,000.00	2020年5月22日	2023年7月25日	是	-
信达投资有限公司	30,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月1日	是	-
信达投资有限公司	20,000,000.00	2019年6月27日	2023年2月20日	是	-
北京中盛富通投资有限公司	245,000,000.00	2020年12月31日	2024年3月17日	是	-
北京中盛富通投资有限公司	450,800,000.00	2021年3月12日	2023年3月12日	是	-
北京中盛富通投资有限公司	36,750,000.00	2022年1月18日	2023年3月12日	是	-
北京中盛富通投资有限公司	7,350,000.00	2022年6月13日	2023年3月12日	是	-
北京中盛富通投资有限公司	4,900,000.00	2022年12月20日	2023年3月12日	是	-
北京中盛富通投资有限公司	833,000,000.00	2023年7月11日	2026年7月11日	否	749,700,000.00
安徽万振房地产开发有限责任公司	46,000,000.00	2022年12月26日	2024年12月25日	否	46,000,000.00
天津市立川置业有限公司	120,000,000.00	2020年11月11日	2023年11月10日	是	-
天津市立川置业有限公司	60,000,000.00	2020年12月7日	2023年12月6日	是	-
重庆华宇集团有限公司	53,000,000.00	2021年1月1日	2026年6月30日	否	53,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	97,000,000.00	2022年5月30日	2024年3月31日	否	97,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	198,000,000.00	2022年9月28日	2026年6月30日	否	198,000,000.00

关联担保情况说明
适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
拆入					
杭州信达奥体置业有限公司	849,615,062.52	随借随还	随借随还	489,615,062.52	
芜湖万科信达房地产有限公司	182,580,279.75	随借随还	随借随还	168,080,279.75	
六安业铭置业有限公司	131,500,000.00	随借随还	随借随还	131,500,000.00	
北京城建北方德远实业有限公司	52,683,878.80	随借随还	随借随还	46,683,878.80	
宁波中建物业管理有限公司	14,229,965.12	随借随还	随借随还	5,352,385.42	
安徽智泊置业有限公司	84,981,215.28	随借随还	随借随还	83,790,000.00	
辽宁海州露天矿有限责任公司	12,860,000.00	随借随还	随借随还	12,860,000.00	
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	12,000,000.00	2022年1月/2023年12月	无固定期限	12,000,000.00	
南洋商业银行(中国)有限公司	80,033,333.33	2023/12/29	2024/12/28	80,033,333.33	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
安徽绅城投资有限公司	40,026,301.36	2022/12/29	2023/12/28	-	
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	113,565,205.48	2022/12/28	2025/12/27	-	
信达投资有限公司	421,953,251.43	2020/11/11	2024/11/11	385,563,063.12	
上海坤安置业有限公司	4,811,923,611.13	2022年3月	无固定期限	4,505,943,055.58	
中国信达资产管理股份有限公司	3,956,668,265.60	2022/9/15	无固定期限	2,724,361,067.59	
拆出					
上海坤安置业有限公司	753,754,480.59	2021/6/30	2023/12/31	753,754,480.59	
上海坤安置业有限公司	1,076,792,115.13	2021/6/30	2023/12/31	1,076,792,115.13	
上海坤安置业有限公司	1,183,917,416.30	2021/7/6	2023/12/31	1,183,917,416.30	
上海坤安置业有限公司	610,088,001.87	2021/9/15	2023/12/31	610,088,001.87	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	25,625,349.64	2015/1/25	无固定期限	12,704,577.08	
合肥融创西飞置业有限公司	28,353,354.58	2017/10/23	无固定期限	28,353,354.58	
武汉恺兴置业有限公司	370,787,996.97	2021/11/19	2024/11/18	370,787,996.97	
武汉恺兴置业有限公司	188,487,250.97	2022/6/14	2025/6/13	188,487,250.97	
武汉恺兴置业有限公司	185,926,287.23	2022/6/14	2023/3/16	-	
武汉恺兴置业有限公司	8,675,368.42	2022/6/28	2025/6/13	8,675,368.42	
武汉恺兴置业有限公司	5,422,105.26	2022/8/17	2025/8/16	5,422,105.26	
武汉恺兴置业有限公司	4,337,684.21	2022/9/27	2025/9/26	4,337,684.21	
武汉恺兴置业有限公司	2,168,842.10	2022/10/31	2025/10/31	2,168,842.10	
武汉恺兴置业有限公司	218,866,666.67	2022/6/14	2025/6/14	218,866,666.67	
苏州侨仁置业有限公司	11,466,152.56	2021/6/15	2023/3/31	-	
苏州侨仁置业有限公司	18,193,007.32	2021/7/30	2023/3/31	-	
苏州侨仁置业有限公司	15,048,825.00	2021/10/20	2023/3/31	-	
苏州锐华置业有限公司	70,895,496.43	2021/6/15	2024/5/31	70,895,496.43	
苏州锐华置业有限公司	12,845,398.01	2021/6/24	2024/5/31	12,845,398.01	
苏州锐华置业有限公司	3,850,666.67	2021/6/30	2024/5/31	3,850,666.67	
苏州锐华置业有限公司	135,373,711.25	2021/7/30	2024/5/31	135,373,711.25	
苏州锐华置业有限公司	5,716,266.67	2021/8/25	2024/5/31	5,716,266.67	
苏州锐华置业有限公司	3,747,555.56	2021/11/22	2024/5/31	3,747,555.56	
宁波招望达置业有限公司	20,838,833.83	2021/5/28	2024/1/19	-	
宁波招望达置业有限公司	46,433,105.59	2021/7/8	2024/1/19	-	
苏州金相房地产开发有限公司	81,698,904.11	2019/10/17	2025/10/16	81,698,904.11	
苏州金相房地产开发有限公司	25,195,817.35	2019/12/19	2025/12/18	25,195,817.35	
苏州金相房地产开发有限公司	20,430,821.92	2020/1/14	2026/1/13	20,430,821.92	
苏州金相房地产开发有限公司	5,450,575.34	2020/5/22	2026/5/21	5,450,575.34	
苏州金相房地产开发有限公司	68,138,127.85	2020/6/17	2026/6/16	68,138,127.85	
苏州金相房地产开发有限公司	149,918,447.49	2020/7/16	2026/7/16	149,918,447.49	
苏州金相房地产开发有限公司	40,887,397.26	2020/7/20	2026/7/19	40,887,397.26	
苏州金相房地产开发有限公司	37,410,000.00	2020/11/20	2023/11/19	-	
苏州金相房地产开发有限公司	51,816,557.08	2020/12/16	2025/12/31	51,816,557.08	
苏州金相房地产开发有限公司	74,474,520.55	2021/1/19	2025/12/31	74,474,520.55	
苏州金相房地产开发有限公司	114,677,808.22	2021/2/3	2025/12/31	114,677,808.22	
苏州金相房地产开发有限公司	63,528,328.77	2021/4/22	2025/12/31	63,528,328.77	
苏州金相房地产开发有限公司	26,450,410.96	2021/4/25	2025/12/31	26,450,410.96	
苏州金相房地产开发有限公司	13,050,958.90	2021/6/17	2027/6/16	13,050,958.90	
苏州金相房地产开发有限公司	1,937,424.66	2021/7/28	2025/12/31	1,937,424.66	
苏州金相房地产开发有限公司	5,798,958.90	2021/8/6	2025/12/31	5,798,958.90	
苏州金相房地产开发有限公司	3,826,520.55	2021/9/15	2025/12/31	3,826,520.55	
苏州金相房地产开发有限公司	38,592,876.71	2021/12/17	2024/12/31	38,592,876.71	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
苏州金相房地产开发有限公司	8,086,678.54	2021/12/20	2024/12/19	8,086,678.54	
苏州金相房地产开发有限公司	14,421,244.22	2021/12/20	2024/12/19	14,421,244.22	
苏州金相房地产开发有限公司	19,786,206.78	2021/12/20	2024/12/31	19,786,206.78	
苏州金相房地产开发有限公司	171,619,068.49	2021/12/21	2024/12/31	171,619,068.49	
苏州金相房地产开发有限公司	21,102,356.16	2021/12/28	2024/12/31	21,102,356.16	
苏州金相房地产开发有限公司	25,957,150.68	2022/1/13	2024/12/31	25,957,150.68	
苏州金相房地产开发有限公司	56,207,897.73	2022/1/20	2025/1/19	56,207,897.73	
苏州金相房地产开发有限公司	5,479,773.50	2022/1/20	2024/12/31	5,479,773.50	
苏州金相房地产开发有限公司	9,342,536.79	2022/1/25	2025/1/24	9,342,536.79	
苏州金相房地产开发有限公司	35,013,408.41	2022/1/25	2024/12/31	35,013,408.41	
苏州金相房地产开发有限公司	23,216,438.36	2022/2/25	2025/2/24	23,216,438.36	
苏州金相房地产开发有限公司	7,317,698.63	2022/3/4	2025/3/3	7,317,698.63	
苏州金相房地产开发有限公司	26,780,931.51	2022/3/11	2025/3/10	26,780,931.51	
苏州金相房地产开发有限公司	382,564,585.37	2022/3/17	2025/3/16	382,564,585.37	
苏州金相房地产开发有限公司	16,067,743.40	2022/3/17	2024/12/31	16,067,743.40	
苏州金相房地产开发有限公司	13,347,068.49	2022/3/23	2024/12/31	13,347,068.49	
苏州金相房地产开发有限公司	11,857,534.25	2022/6/15	2024/12/31	11,857,534.25	
苏州金相房地产开发有限公司	35,469,637.42	2022/6/20	2025/6/19	35,469,637.42	
苏州金相房地产开发有限公司	1,237,759.84	2022/6/20	2024/12/31	1,237,759.84	
苏州金相房地产开发有限公司	69,157,464.31	2022/7/21	2025/7/20	69,157,464.31	
苏州金相房地产开发有限公司	48,205,630.33	2022/7/28	2025/7/27	48,205,630.33	
苏州金相房地产开发有限公司	51,288.39	2022/7/28	2024/12/31	51,288.39	
苏州金相房地产开发有限公司	26,073,285.48	2022/9/20	2025/9/19	26,073,285.48	
苏州金相房地产开发有限公司	1,151,890.41	2022/9/26	2025/9/25	1,151,890.41	
宁波中建物业管理有限公司	3,539,000.00	2020/1/9	2023/1/18	-	
上海坤安置业有限公司	293,203,033.32	2019/1/24	2026/12/31	293,203,033.32	
上海坤安置业有限公司	521,635,656.95	2021/8/28	2026/12/31	521,635,656.95	
上海坤安置业有限公司	1,665,224,569.44	2021/6/28	2026/12/31	1,665,224,569.44	
上海坤安置业有限公司	29,453,416.72	2018/3/29	2026/12/31	29,453,416.72	
上海坤安置业有限公司	36,340,104.12	2018/6/15	2026/12/31	36,340,104.12	
上海坤安置业有限公司	72,423,541.68	2018/7/6	2026/12/31	72,423,541.68	
上海坤安置业有限公司	35,753,437.47	2018/9/19	2026/12/31	35,753,437.47	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,156,249,981.86	2021/6/11	2025/12/31	1,090,256,503.87	
广州启创置业有限公司	663,266,666.64	2021/6/25	2024/6/24	600,083,333.32	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	303,915,466.66	2021/12/24	2025/12/23	159,915,466.66	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,780,000.00	2022/1/17	2026/1/16	12,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,619,726.02	2022/3/17	2026/3/16	12,000,000.00	
武汉中城长信置业有限公司	175,210,804.17	2019/6/30	2023/4/1	129,219,980.62	
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	2022/1/13	2024/12/13	-	
中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	2020/11/10	2023/11/9	-	
宁波中建物业管理有限公司	577,638.89	2019/12/4	随借随还	-	
宁波中建物业管理有限公司	568,263.89	2020/4/23	随借随还	-	
宁波中建物业管理有限公司	566,527.78	2020/5/18	随借随还	-	
宁波中建物业管理有限公司	553,333.33	2020/11/24	随借随还	-	
宁波中建物业管理有限公司	535,694.44	2021/8/5	随借随还	-	
宁波中建物业管理有限公司	534,236.11	2021/8/26	随借随还	-	
海南幸福城投资有限公司	43,689,911.10	2017/12/1	无固定期限	43,689,911.10	
海南幸福城投资有限公司	122,048,777.73	2017/12/12	无固定期限	122,048,777.73	
海南幸福城投资有限公司	36,460,637.55	2018/1/15	无固定期限	36,460,637.55	
海南幸福城投资有限公司	5,926,666.68	2019/4/3	无固定期限	5,926,666.68	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
海南幸福城投资有限公司	3,510,305.56	2019/9/26	无固定期限	3,510,305.56	
海南幸福城投资有限公司	3,445,652.77	2019/12/30	无固定期限	3,445,652.77	
海南幸福城投资有限公司	3,095,166.67	2021/5/28	无固定期限	3,095,166.67	
昆明筑华房地产开发有限公司	291,474,273.14	2021/3/30	无固定期限	291,474,273.14	
昆明筑华房地产开发有限公司	308,824,590.69	2021/4/1	无固定期限	308,824,590.69	
昆明筑华房地产开发有限公司	43,739,427.57	2021/5/14	无固定期限	43,739,427.57	
昆明筑华房地产开发有限公司	47,632,900.00	2021/6/10	无固定期限	47,632,900.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	2,307,656.75	2021/7/5	无固定期限	2,307,656.75	
昆明筑华房地产开发有限公司	29,400,000.00	2021/8/20	无固定期限	29,400,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	12,250,000.00	2021/10/26	无固定期限	12,250,000.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	375,687,500.00	2023/1/10	无固定期限	375,687,500.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	79,846,116.67	2023/11/10	无固定期限	79,846,116.67	
嘉兴嘉铁置业有限公司	167,748,792.50	2023/6/2	2025/12/11	167,748,792.50	
苏州金相房地产开发有限公司	180,173,773.56	2023/1/5	2026/1/4	180,173,773.56	
海南幸福城投资有限公司	880,444.44	2023/1/4	无固定期限	880,444.44	
海南幸福城投资有限公司	250,444.44	2023/2/15	无固定期限	250,444.44	
海南幸福城投资有限公司	3,685,641.67	2023/3/16	无固定期限	3,685,641.67	
海南幸福城投资有限公司	375,861.11	2023/4/10	无固定期限	375,861.11	
海南幸福城投资有限公司	571,050.00	2023/6/8	无固定期限	571,050.00	
海南幸福城投资有限公司	526,944.44	2023/6/21	无固定期限	526,944.44	
海南幸福城投资有限公司	314,500.00	2023/7/11	无固定期限	314,500.00	
海南幸福城投资有限公司	1,400,444.44	2023/10/13	无固定期限	1,400,444.44	
海南幸福城投资有限公司	303,750.00	2023/11/17	无固定期限	303,750.00	
海南幸福城投资有限公司	890,022.22	2023/11/21	无固定期限	890,022.22	
安徽信万华房地产开发有限公司	181,183,350.00	2022/12/14	无固定期限	181,183,350.00	
安徽信万华房地产开发有限公司	80,253,397.26	2022/12/14	无固定期限	80,253,397.26	
芜湖信万置业有限公司	357,646,666.61	随借随还	随借随还	296,151,666.61	
安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00	随借随还	随借随还	161,500,000.00	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	11,042,900.00	12,735,746.40

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

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2023 年	2022 年
资金拆入利息				
上海坤安置业有限公司	拆入利息	协议定价	373,951,388.91	178,472,222.22
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	281,147,778.71	-
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	36,390,188.24	38,673,908.09

杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	30,095,958.34	22,942,322.92
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	拆入利息	协议定价	3,565,205.48	-
安徽智泊置业有限公司	拆入利息	协议定价	1,191,215.28	-
南洋商业银行(中国)有限公司	拆入利息	协议定价	33,333.33	887,789.15
淮南矿业(集团)有限责任公司	拆入利息	协议定价	-	2,209,750.86
天津市立川置业有限公司	拆入利息	协议定价	-	1,013,888.90
安徽绅城投资有限公司	拆入利息	协议定价	-	26,301.36
资金拆出利息				
苏州金相房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	179,630,996.65	149,080,667.63
上海坤安置业有限公司	拆出利息	协议定价	195,585,495.03	210,972,610.41
北京中冶名盈房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	55,111,387.49	-
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	44,288,795.07	59,709,998.58
宁波宝龙聚行置业有限公司	拆出利息	协议定价	21,642,201.26	-
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	14,400,879.51	16,861,659.34
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	13,597,476.57	13,107,756.95
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	拆出利息	协议定价	11,878,905.27	31,498,355.18
安徽省高信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	11,555,329.97	62,666,580.43
安徽信万华房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	10,789,384.21	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,183,540.97	-
武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价	1,041,265.40	22,193,110.46
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	891,110.43	1,568,153.12
宁波招望达置业有限公司	拆出利息	协议定价	768,057.77	8,126,166.07
苏州侨仁置业有限公司	拆出利息	协议定价	33,328.36	6,694,617.40
宁波中建物业管理有限公司	拆出利息	协议定价	23,742.19	315,644.66
中国金谷国际信托有限责任公司	拆出利息	协议定价	-	46,368,932.04
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	19,833,814.58
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	16,833,235.07
安徽信达建银物业管理有限公司	拆出利息	协议定价	-	13,812.74

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆明同万顺置业有限公司	168,039,706.93	453,707.21	109,189,399.08	-
应收账款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	22,800,000.00	61,560.00	41,000,000.00	-
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	15,608,440.10	2,387,812.36	14,851,509.28	856,242.01
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	16,278,682.41	-	10,116,372.28	-
应收账款	信达投资有限公司	2,391,364.40	-	-	-
应收账款	海南幸福城投资有限公司	1,425,033.79	-	1,425,033.79	-

应收账款	宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	22,916.67	-	22,916.66	-
应收账款	中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	283,333.33	-
应收账款	中国信达(香港)资产管理有限公司	-	-	46,870.86	-
应收股利	广州启创置业有限公司	-	-	4.00	-
其他应收款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	345,450,000.00	932,715.00	345,450,000.00	-
其他应收款	芜湖信万置业有限公司	296,151,666.61	799,609.50	357,646,666.61	-
其他应收款	安徽业瑞企业管理有限公司	161,500,000.00	436,050.00	225,000,000.00	-
其他应收款	青岛金建业房地产开发有限公司	92,000,000.00	-	92,000,000.00	-
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-
其他应收款	宁波融创乾湖置业有限公司	12,000,000.00	-	68,000,000.00	-
其他应收款	天津市立川置业有限公司	2,673,941.92	-	2,673,941.92	-
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00	6,111.19	2,263,405.00	-
其他应收款	安徽万振房地产开发有限责任公司	1,079,138.74	189,065.11	1,079,138.74	-
其他应收款	宁波中建物业管理有限公司	948,015.05	-	-	-
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	866,944.57	-	866,944.57	-
其他应收款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	467,541.71	-	250,566.65	-
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	261,555.39	-	261,555.39	-
其他应收款	北京中盛富通投资有限公司	160,135.32	432.37	57,134.43	-
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	68,858.81	-	68,858.81	-
其他应收款	沈阳德利置业有限公司	35,755.97	-	35,755.97	-
其他应收款	安徽信万华房地产开发有限公司	-	-	302,203,832.12	-
其他应收款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	-	-	27,000,000.00	-
其他应收款	安徽信达建银物业管理有限公司	-	-	1,915,588.84	-
其他应收款	安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	-	-	1,020,765.34	-
其他应收款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	-	-	78,700.00	-
其他应收款	广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	-	-	4,000.00	-
其他应收款	广州坤创投资有限公司	-	-	2,000.00	-
其他应收款	广州坤卓投资有限公司	-	-	2,000.00	-

一年内到期的非流动资产	广州启创置业有限公司	600,083,333.32	1,620,225.00	-	-
一年内到期的非流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	382,620,157.86	5,858,708.03	-	-
一年内到期的非流动资产	武汉恺兴置业有限公司	370,787,996.97	19,747,400.96	-	-
一年内到期的非流动资产	苏州锐华置业有限公司	232,429,094.59	4,504,801.55	-	-
一年内到期的非流动资产	武汉中城长信置业有限公司	129,219,980.62	11,203,423.97	137,392,156.00	-
一年内到期的非流动资产	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	45,325,386.66	-	-	-
一年内到期的非流动资产	上海坤安置业有限公司	-	-	4,419,265,148.86	-
一年内到期的非流动资产	苏州侨仁置业有限公司	-	-	44,707,984.88	-
其他流动资产	宁波招望达置业有限公司	-	-	67,271,939.42	-
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	-	-	7,814,084.52	-
其他流动资产	宁波中建物业管理有限公司	-	-	3,335,694.44	-
债权投资	上海坤安置业有限公司	6,278,585,773.59	118,365,440.13	1,652,000,000.00	-
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	1,612,943,349.81	14,260,996.12	1,686,934,024.97	-
债权投资	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,090,256,503.87	2,943,520.30	1,097,831,911.12	-
债权投资	昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	1,986,197.89	735,628,848.15	-
债权投资	武汉恺兴置业有限公司	457,828,690.96	23,138,880.98	940,904,565.25	-
债权投资	安徽信万华房地产开发有限公司	261,436,747.26	705,879.22	-	-
债权投资	海南幸福城投资有限公司	227,376,220.82	-	204,282,895.69	-
债权投资	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	138,590,080.00	496,571.76	315,325,878.58	-
债权投资	嘉兴嘉铁置业有限公司	167,748,792.50	452,921.74	-	-
债权投资	合肥融创西飞置业有限公司	28,353,354.58	20,539,268.06	-	-
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	12,704,577.08	34,302.36	25,625,349.64	-
债权投资	安徽省高信房地产开发有限公司	-	-	774,416,086.29	-
债权投资	广州启创置业有限公司	-	-	663,266,666.64	-
债权投资	中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	400,000,000.00	-

债权投资	苏州锐华置业有限公司	-	-	217,164,162.28	-
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	-	-	167,779,631.81	-
债权投资	武汉中城长信置业有限公司	-	-	37,818,648.17	-
债权投资	宁波中建物业管理有限公司	-	-	3,539,000.00	-
交易性金融资产	宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业(有限合伙)	-	-	927,785,797.35	-
其他非流动金融资产	宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	607,326,038.28	-	603,416,388.24	-
其他非流动金融资产	宁波宝龙聚行置业有限公司	104,009,156.69	-	-	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预付款项	海南建信投资管理股份有限公司	-	4,520.25
短期借款	南洋商业银行(中国)有限公司	80,033,333.33	-
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
应付账款	宁波中建物业管理有限公司	1,901,056.36	1,901,056.36
应付账款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	15,333.11	15,333.11
应付账款	淮南舜泉园林工程管理有限公司	9,523.93	-
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	715,000,000.00	715,000,000.00
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	489,615,062.52	710,000,000.00
其他应付款	上海坤安置业有限公司	262,500,000.00	4,338,472,222.22
其他应付款	合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	215,000,000.00
其他应付款	芜湖万科信达房地产有限公司	168,080,279.75	182,580,279.75
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	159,756,397.68
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	147,000,000.00
其他应付款	六安业铭置业有限公司	131,500,000.00	75,000,000.00
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	128,005,908.00
其他应付款	安徽智泊置业有限公司	83,790,000.00	-
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	76,051,111.11	-
其他应付款	合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00
其他应付款	北京城建北方德远实业有限公司	46,683,878.80	52,683,878.80
其他应付款	辽宁海州露天矿有限责任公司	12,860,000.00	-
其他应付款	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	12,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	天津市立川置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	宁波中建物业管理有限公司	5,352,385.42	14,229,965.12
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,380,529.78
其他应付款	郑州市达康房产建设管理有限公司	5,000,000.00	-
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	2,850,000.00	1,000,000.00
其他应付款	安徽信达建银物业管理有限公司	2,670,548.41	10,125,193.28
其他应付款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	1,923,930.30	2,030,661.08
其他应付款	海南信达置业有限公司	1,406,318.57	5,150,000.00

其他应付款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	1,312,574.03	2,347,934.72
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	629,762.38	4,192,560.73
其他应付款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	597,896.06	896,400.00
其他应付款	北京中盛富通投资有限公司	162,400.00	162,400.00
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00
其他应付款	安徽信万华房地产开发有限公司	-	50,000,000.00
其他应付款	安徽绅城投资有限公司	-	40,026,301.36
其他应付款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	4,600,000.00
其他应付款	北京未来创客科技有限责任公司	-	1,606,237.44
其他应付款	安徽东方蓝海物业服务有限责任公司	-	1,287,098.65
其他应付款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	-	1,039,501.07
其他应付款	安徽业瑞企业管理有限公司	-	101,870.40
其他非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	2,724,361,067.59	3,675,520,486.89
其他非流动负债	信达资本管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
预收款项	中国信达资产管理股份有限公司	-	13,131,786.50
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
应付股利	中国信达资产管理股份有限公司	-	16,182,660.00
一年内到期的非流动负债	信达投资有限公司	-	1,268,173.18
一年内到期的长期应付款	信达投资有限公司	385,563,063.12	-
长期应付款	上海坤安置业有限公司	4,243,443,055.58	-
长期应付款	信达投资有限公司	-	385,563,063.19
长期应付款	浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	-	110,000,000.00

(3). 其他项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
银行存款余额	南洋商业银行(中国)有限公司	1,050,506,785.24	1,177,680,187.38
理财收益	信达证券股份有限公司		1,146.85
利息收入	南洋商业银行(中国)有限公司	5,684,249.88	10,028,128.13

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十六、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元 币种：人民币

	2023 年	2022 年
已签约但未拨备	-	-
已签订的但尚未于财务报表中确认的土地合同	-	889,065.00
已签订的正在或准备履行的建安合同	2,886,304,402.47	2,806,532,305.90
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	674,976,250.13	166,330,900.00
合计	3,561,280,652.60	2,973,752,270.90

根据本公司之子公司广东信达地产有限公司(以下称“广东信达地产”)与海南融创基业房地产有限公司(以下称“海南融创”)于 2023 年 12 月签订的协议,广东信达地产承诺以 1.8 亿元的价格受让海南融创持有的海南幸福城投资有限公司(以下称“海南幸福城”)51%的股权及对应债权。

于 2023 年 12 月 31 日,交易双方对于相关权利印鉴尚未交接完毕,且广东信达地产尚未支付上述款项,本公司对海南幸福城尚未达到实际控制。

根据本集团与中国信达等公司于 2023 年分别签订的合伙协议,本公司承诺将与其他合作方一起向芜湖信蒙投资合伙企业(有限合伙)等结构化主体认购份额 494,000,000.00 元。于 2023 年 12 月 31 日,本公司尚未实缴上述款项。

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

□适用 √不适用

3、其他

√适用 □不适用

于 2023 年 12 月 31 日,本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房,根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于 2023 年 12 月 31 日,本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额为人民币 33.93 亿元(2022 年 12 月 31 日:人民币 41.12 亿元)。

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

于 2024 年 1 月,本公司之全资子公司广东信达地产与本公司关联方中国信达及其下属公司信达资本管理有限公司共同参与认购芜湖信湖产业投资合伙企业(有限合伙)(以下称“芜湖信湖合伙企业”)份额,芜湖信湖合伙企业后续拟收购海南幸福城 51%股权及对应债权。

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

本集团作为出租人,资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下:

单位:元 币种:人民币

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	92,645,676.15	124,628,536.65
一到二年	106,147,867.69	96,450,878.87
二到三年	76,761,462.99	67,269,064.97
三到四年	45,046,223.69	56,886,204.40
四到五年	45,481,124.56	42,148,867.44
五年以上	52,326,470.63	74,499,785.13

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

√适用 □不适用

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

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

√适用 □不适用

本集团分配资源及评价业绩系以房地产开发及销售整体运营为基础，亦是本集团内部报告的唯一经营分部。

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释**1、 其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	1,360,000,000.00

其他应收款	720,637,218.81	477,530,739.10
合计	720,637,218.81	1,837,530,739.10

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	253,245,470.80	1,038,991.09
1 年以内小计	253,245,470.80	1,038,991.09
1 至 2 年	-	100,000.00
2 至 3 年	-	374,500,000.00
3 年以上	467,391,748.01	101,891,748.01
合计	720,637,218.81	477,530,739.10

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收往来款	719,891,748.01	476,391,748.01
支付的押金保证金	90,980.00	108,315.00
其他	654,490.80	1,030,676.09
合计	720,637,218.81	477,530,739.10

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京始于信投资管理有限公司	416,391,748.01	57.78	往来款(不计息)	5年以上	-
上海信达银泰置业有限公司	252,500,000.00	35.04	往来款(不计息)	1年以内	-
北京达于行科技有限公司	51,000,000.00	7.08	往来款(不计息)	3-4年	-
合计	719,891,748.01	99.90	/	/	-

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,839,981,969.33		13,839,981,969.33	13,844,481,969.33		13,844,481,969.33
对联营、合营企业投资	42,575,854.92		42,575,854.92	7,810,898.00		7,810,898.00
合计	13,882,557,824.25		13,882,557,824.25	13,852,292,867.33		13,852,292,867.33

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长淮信达地产有限公司	7,020,444,791.45			7,020,444,791.45		
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29			1,262,156,323.29		
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31			849,276,856.31		
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57			772,572,302.57		
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66			699,116,594.66		

上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90			625,884,263.90		
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	450,000,000.00			450,000,000.00		
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	395,000,000.00			395,000,000.00		
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		
海南信达润盛置业有限公司	328,683,986.53			328,683,986.53		
广东信达地产有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94			248,640,843.94		
青岛信达置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳信达置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京信达房地产开发有限公司	3,500,000.00		3,500,000.00	-		
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
北京信达悦生活服务有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	-		
合计	13,844,481,969.33		4,500,000.00	13,839,981,969.33		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
新疆广电传输网络有限责任公司	7,810,898.00			34,764,956.92	42,575,854.92	
小计	7,810,898.00			34,764,956.92	42,575,854.92	
合计	7,810,898.00			34,764,956.92	42,575,854.92	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	-	-	-	-
其他业务	984,800,545.45	-	957,010,718.13	-
合计	984,800,545.45	-	957,010,718.13	-

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

4、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	1,360,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	34,764,956.92	375,537.03
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	28,867.66
合计	34,764,956.92	1,360,404,404.69

5、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-346,594.09	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	8,053,067.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公		

允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,206,543.73	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,933,155.14	
少数股东权益影响额（税后）	395,466.37	
合计	7,584,395.84	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

本集团主营业务为房地产开发，本集团及合作方向项目公司投入开发资金或调拨富余资金、收到或支付相关资金占用费均属于房地产行业合作经营模式下的日常经营活动，与正常经营业务直接相关，故公司将对联营/合营企业及其他外部合作方收取的利息收入由“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”计入经常性损益。

此外，本集团为配合房地产项目的协同拓展、合作开发会持有较多的公允价值计量的金融资产，公司判断这项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

其他说明

适用 不适用

中国证券监督管理委员会于2023年颁布了《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2023年修订)》(以下简称“2023版1号解释性公告”)，该规定自公布之日起施行。本集团按照2023版1号解释性公告的规定编制2023年度非经常性损益明细表。

根据2023版1号解释性公告的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.07	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.04	0.17	0.17

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

法定代表人：郭伟

董事会批准报送日期：2024 年 3 月 25 日

修订信息

适用 不适用