

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2023 年半年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。
- 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：保证半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
无

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半年度报告内容的真实性、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其他披露事项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	4
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	6
第四节	公司治理	26
第五节	环境与社会责任	27
第六节	重要事项	29
第七节	股份变动及股东情况	38
第八节	优先股相关情况	40
第九节	债券相关情况	40
第十节	财务报告	48

备查文件目录	<p>(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。</p> <p>(二) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。</p>
--------	--

第一节 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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	董事会办公室

五、 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、其他有关资料

适用 不适用

七、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	2,936,676,446.95	7,828,424,048.62	-62.49
归属于上市公司股东的净利润	178,574,533.62	327,833,061.23	-45.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-69,639,507.49	395,709,274.67	-117.60
经营活动产生的现金流量净额	855,876,041.68	1,344,184,754.07	-36.33
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	24,296,989,631.55	24,215,759,368.00	0.34
总资产	87,763,885,098.33	88,406,095,713.68	-0.73

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增 减(%)
基本每股收益(元/股)	0.06	0.11	-45.45
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.11	-45.45
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.02	0.14	-114.29
加权平均净资产收益率(%)	0.73	1.36	下降0.63个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-0.29	1.65	下降1.94个百分点

公司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：主要为本期房地产结转规模较上年同期减少。

归属母公司股东净利润、每股收益、加权平均净资产收益率变动原因说明：主要为营业收入、投

资收益较上年同期减少，导致归属母公司净利润较上年同期减少。

归属上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、扣除非经常性损益后的基本每股收益、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率变动原因说明：主要为本期交易性金融资产公允价值变动损益较上年同期增加、非经常性损益较上年同期增加。

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

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	151,590.61	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,877,216.64	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	99,272,332.54	主要为向合营、联营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,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	167,726,755.91	为金融资产公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,575,224.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	41,470.13	主要为持有金融资产投资收益
减:所得税影响额	29,263,313.28	
少数股东权益影响额(税后)	167,236.20	
合计	248,214,041.11	

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

□适用 √不适用

十、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

(一)公司所从事的主要业务和经营模式

公司以房地产开发为核心,以物业服务、商业运营、房地产专业服务为支持,坚持房地产开发与资本运营协调发展和良性互动的发展模式;持续完善产品体系与城市布局,努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司重点关注经济强市和人口导入城市,围绕长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝城市群,进入了北京、天津、上海、广东、浙江、江苏、安徽、湖北、山东、海南、重庆、成都等地近三十个城市,形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。公司开发产品以住宅为主,重点关注刚性需求和改善型需求,同时适度开发写字楼和综合体,逐步探索长租公寓、产业园区等新业态。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、逸邨系列产品线,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、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。

（二）行业情况

我国房地产行业的规模大、链条长，关系国计民生，对于经济金融稳定具有重要的系统性影响，是国民经济的支柱产业。我国房地产行业具有周期性、政策性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特征。宏观经济环境对房地产行业具有深远影响，居民就业状况和收入预期影响购房的能力和信心。调控政策对房地产行业的影响是全方位的，其中土地政策、融资政策、税收政策、房屋预售制度、人口户籍政策对于行业的影响最为明显。各区域城市由于经济活力、产业布局、人口流动、交通网络等因素千差万别，导致各地市场差异很大、分化明显，即使同在一个城市，核心城区与远郊区的市场表现也大相径庭。互联网、数字化、智能科技对于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，房企总体呈现差异化、特色化发展的趋势。行业专业分工不断细化，投资商、开发商、运营商、服务商等细分领域的专业门槛持续提高，要求房企不断增强自身专业能力和外部资源整合能力。

2023年上半年，国际形势复杂严峻，世界经济复苏乏力，我国在疫情防控平稳转段后，国民经济持续恢复，显示出巨大的发展韧性，但国内需求不足，居民就业形势和收入预期还存在一定的压力，部分购房者的信心不足。在此背景下，房地产市场在经历了一季度的复苏回暖行情后，从二季度开始有所降温，上半年市场整体依然处于调整筑底的状态。国家统计局数据显示：2023年上半年，全国房地产开发投资 58,550 亿元，同比下降 7.9%；商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 5.3%；商品房销售额 63,092 亿元，增长 1.1%。

上半年相关部委和地方政府密集出台市场维稳政策，从支持优秀房企融资、鼓励行业并购重组，到放松限购、限贷、限售，降低首付比例、房贷利率、税收成本，提高公积金贷款额度，放松户籍政策等，都在努力稳定市场预期，这些政策有利于市场的复苏，但由于我国房地产市场已经告别全面短缺时代，总体上已经从卖方市场转变为买方市场，在人口、就业、收入等基本层面没有很大改善的情况下，市场没有出现强劲的反弹，市场信心还在逐步恢复的过程中。

与此同时，房企销售竞争加剧，行业洗牌加速。中指研究院发布的 2023 年上半年中国房地产企业销售业绩排行榜显示，上半年，TOP100 房企销售总额为 3.57 万亿元，同比微增 0.1%；销售额超千亿房企 7 家，较去年同期减少 2 家，百亿房企 78 家，较去年同期减少 7 家。在我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，房地产业将告别高负债、高杠杆、高周转“三高”模式，逐步向新发展模式平稳过渡，追求高质量发展的房企需要坚持长期主义，不断提升企业的核心竞争力，努力形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

（一）定位差异化

公司作为中国信达房地产开发业务运作平台，除从公开市场获取项目外，可以加强集团协同，发挥公司的专业作用，通过协同拓展、行业并购、项目投资、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、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。未来房地产行业并购重组、特殊机遇投资、纾困代建、城市更新、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。房地产专业开发能力得到市场检验，公司品牌在部分区域市场有一定的影响力。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列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、标准化的设计理念及管理要求，更新产品建造标准；编制设计任务书、施工图审图要点、景观通用标准、室内精装、公区精装等区域标准化成果，提升设计速度和质量；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；加强工程管理，合理排布、抢抓工期，全面提高交付力；强化营销队伍建设和平台建设，推广商办类大宗交易经验，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，以及全周期货值结构的统计、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；积极开展调研，优化财务核心管理平台、全货值管理系统等系统应用，提高了信息化应用效果。

（五）机制市场化

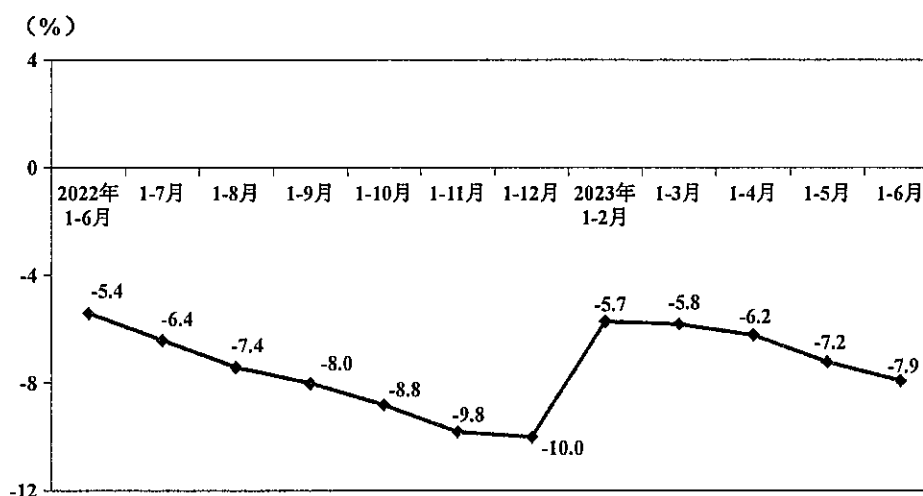
公司通过树立正确选人用人导向、推进人才市场化、强化激励约束机制、增强市场化意识等多种方式，持续健全市场化经营机制。公司持续推进干部年轻化、市场化、专业化建设，加大对业务骨干尤其是青年干部的培养力度，不断提升人才市场化竞争力。报告期内，公司加强人才队伍建设，制定人才交流工作实施方案，畅通系统干部员工交流任职通道，打破人才部门化、地域化配置，有针对性地推进人才跨区域、跨单位、跨专业、跨岗位交流锻炼，为广大员工提供了施展才能的舞台。公司注重实战化培训，增强员工综合能力，上半年举办经营案例大讲堂 8 期、“匠心论道” 21 期、营销讲武堂 12 期，取得良好培训效果。

三、经营情况的讨论与分析

（一）房地产市场回顾与展望

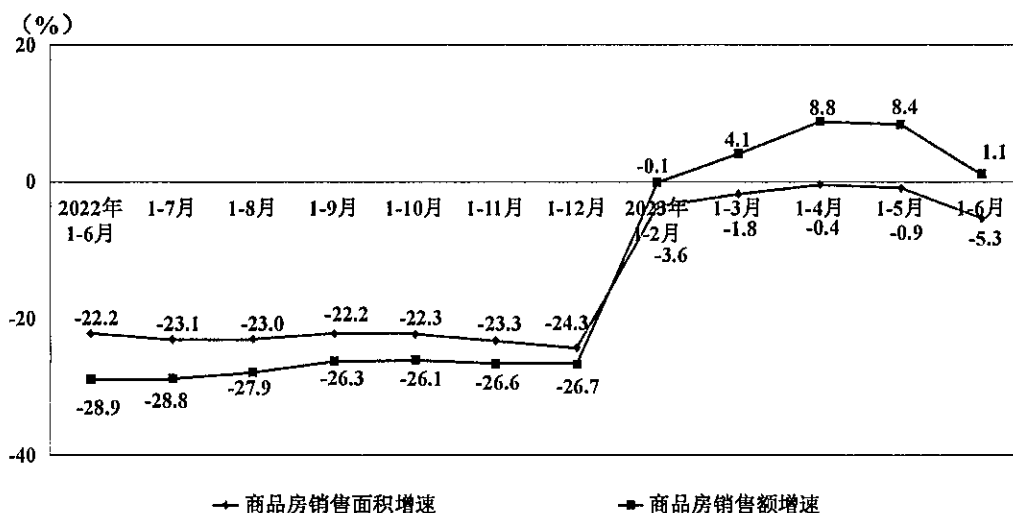
2023 年上半年我国经济开始复苏，但增长速度仍然面临一定压力，其中房地产对经济的拉动作用有所减弱，房地产开发投资有所下滑。国家统计局数据显示，2023 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 58,550 亿元，同比下降 7.9%，降幅较 1-5 月份扩大 0.5 个百分点，如下图 1 所示。与此同时，房地产开发企业房屋施工、新开工有所减少。1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 791,548 万平方米，同比下降 6.6%；新开工面积 49,880 万平方米，下降 24.3%。在各地“保交楼、保民生、保稳定”工作的助推下，1-6 月份，房屋竣工面积 33,904 万平方米，增长 19.0%。

图 1：全国房地产开发投资增速



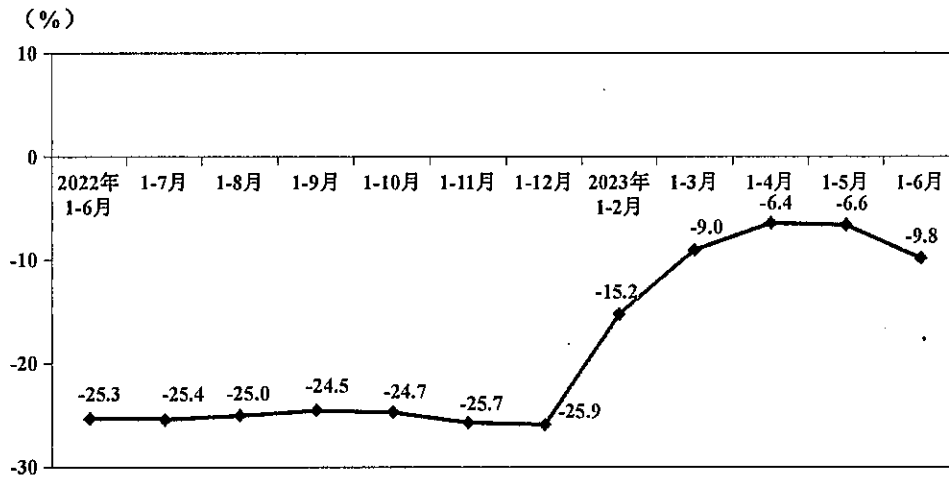
2023 年上半年全国商品房销售面积同比有所减少，销售金额小幅增长。国家统计局数据显示，上半年，商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 5.3%；商品房销售额 63,092 亿元，增长 1.1%。如下图 2 所示，其中 1-6 月份商品房销售面积降幅比 1-5 月份扩大 4.4 个百分点，销售额增幅比 1-5 月份收窄 7.3 个百分点，表明 6 月份市场销售有所降温。

图 2：全国商品房销售面积及销售额增速



在行业景气不足、销售增长乏力的影响下，上半年全国房地产开发企业到位资金出现下滑。国家统计局数据显示，上半年，房地产开发企业到位资金 68,797 亿元，同比下降 9.8%。其中，国内贷款 8,691 亿元，下降 11.1%；利用外资 28 亿元，下降 49.1%；自筹资金 20,561 亿元，下降 23.4%；定金及预收款 24,275 亿元，下降 0.9%；个人按揭贷款 12,429 亿元，增长 2.7%。逐月来看，如下图 3 所示，1-6 月份房地产开发企业到位资金降幅比 1-5 月份扩大 3.2 个百分点，表明行业资金面趋紧。

图 3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



房地产市场具有较强的地域性特征，不同城市市场分化明显，总体上一、二线城市市场好于三、四线城市。报告期内，公司进入的北上广深四个一线城市，长三角的杭州、宁波、合肥等城市，长江中游的武汉，以及成渝地区的经济活跃度较高，房地产市场的韧性较强，仍然有一定的市场需求。

展望下半年房地产市场形势，总体上相关房地产政策有利于稳市场、稳预期，有利于市场的企稳复苏。2023年7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。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。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。展望2023年下半年房地产市场形势，预计在着力扩大内需、提振信心、防范风险的总体部署下，各地将进一步因城施策，大力支持刚性和改善性住房需求，同时做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，努力提振市场信心，市场将趋于平稳。

（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，加快打造专业特色的不动产资源整合商。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、项目监管等方式，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，主动拓展政府平台公司、金融机构、央国企、区域强企、细分领域龙头等合作资源，提高资源与能力的整合利用水平，不动产业务生态圈初步形成。报告期内，公司与龙湖冠寓合作，成立长租公寓管理平台，长租公寓运营能力有所提高。

二是抢回款，去存量。上半年，公司抓住各地需求端利好政策、疫情防控平稳转段等有利因素，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，取得一定的销售业绩。公司以营销为龙头，全面提高产品力、营销力、交付力，品牌影响力继续提高。加强营销体系建设，创新网络营销方式，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，通过营销内部培训，加强市场预判、商办类产品销售经验的交流学习，促进营销能力提升；加强客户研究，推动商办类大宗交易；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、物业服务等基本功；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、价值提升能力。继续健全“大运营”体系，

执行启动会机制，确定全周期运营目标，贯彻落实“拓展可研-目标确定-执行监控-预警纠偏-考评评价”的项目全周期运营管理理念。深化市场化改革，健全“能多能少、能上能下、能进能出”的激励约束机制，为“想干事、真干事、干成事”的人才提供有为有位的事业平台。

四是稳发展，高质量。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，继续保持稳健的财务状况。拓宽融资渠道，优化融资结构，同时加强资金统筹管理，提高资金使用效率。量入为出，精准投放，强化投运一体化，优化城市布局和资源配置，努力提高投拓质量。继续推进信息化建设，优化财务核心管理平台、全货值管理系统等系统应用，进一步提高运营数智化水平。继续倡导厉行节约、勤俭办企理念，积极采取降本增效措施。继续加强品牌建设，努力通过提升产品和服务品质，进一步提高客户满意度。

（三）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 29.37 亿元，较上年同期 78.28 亿元下降 62.49%；实现净利润 1.84 亿元，较上年同期 3.28 亿元下降 44.06%；实现归属母公司净利润 1.79 亿元，较上年同期 3.28 亿元下降 45.53%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司资产总额 877.64 亿元，较年初 884.06 亿元减少 6.42 亿元；负债总额 627.82 亿元，较年初 633.09 亿元减少 5.27 亿元；归属于母公司的所有者权益为 242.97 亿元，较年初 242.16 亿元增加 0.81 亿元；资产负债率为 71.54%，较上年度末 71.61%减少 0.07 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 54.87 万平方米（其中合作项目权益销售面积 16.14 万平方米，代建项目销售面积 12.52 万平方米）；销售金额 117.5 亿元（其中合作项目权益销售金额 40.95 亿元；代建项目销售金额 35.78 亿元）；回款金额 124.17 亿元（其中合作项目权益回款金额 39.65 亿元，代建项目回款金额 42.03 亿元）。报告期内，新开工面积 60.38 万平方米（其中合作项目权益面积 21.48 万平方米，代建项目 5.44 万平方米）；公司竣工面积 43.62 万平方米（其中合作项目权益面积 36.18 万平方米，无代建项目）。报告期内，公司新增项目计容规划建筑面积 18.94 万平方米（其中合作项目权益 16.79 万平方米，代建项目 2.15 万平方米）。截至 2023 年 6 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 205.12 万平方米（其中合作项目权益面积 29.09 万平方米，代建项目 49.25 万平方米），公司在建面积 704.95 万平方米（其中合作项目权益面积 157.05 万平方米，代建项目 261.43 万平方米）。公司房地产出租累计实现合同租金约 0.9 亿元。

（四）房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

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	权益比例
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	合肥	观棠剩余	5,816	4,904	否		100%
5	芜湖	芜湖鼎邦项目	63,193	143,833	否		100%
6	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60%
7	马鞍山	拾光里剩余	23,563	51,838	否		100%
8	武汉	武汉商务区泛海项目	55,993	194,014	是	194,014	82%

9	宁波	集士港4#地块二期剩余土地（格兰春晨）	6,940	16,397	否		100%
10	上海	宝山区罗泾镇区09-06地块（信达蓝庭）	13,523	18,932	否		100%
11	上海	上海静安曹家渡项目	10,348	25,870	否		100%
12	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	6,158	18,121	否		100%
13	重庆	重庆南山21-1地块、K16-1地块	50,226	52,868	否		100%
14	乌鲁木齐	2015-wxg-011号地块（逸品南山）	19,747	11,848	否		100%
合计			605,484	1,267,788		718,260	

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

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

4、报告期内，公司储备项目计容规划建筑面积205.12万平方米（其中合作项目权益面积29.09万平方米，代建项目49.25万平方米）。

2.报告期内房地产开发投资情况

(1) 期末在建项目情况

单位：平方米、万元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	80%	90,007	221,472	306,753	306,753	204,537	41,937
2	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	0
3	合肥	信园蓝庭剩余	住宅	51%	54,889	111,907	147,717	147,717	187,605	8,671
4	合肥	锦绣兰庭	住宅+商办	50%	45,626	111,611	153,344	153,344	143,344	6,932
5	合肥	北云台	住宅	80%	68,750	123,748	172,228	172,228	153,271	6,794
6	合肥	观棠	住宅	100%	32,877	66,401	94,876	94,876	135,980	4,117
7	芜湖	赭山隐秀	住宅	51%	36,781	66,205	85,473	85,473	106,049	7,986
8	马鞍山	秀山信达城四期（A地块）剩余	商办	100%	11,098	29,378	36,219	36,219	69,759	708
9	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	100%	137,225	175,534	231,913	231,913	209,234	15,255
10	马鞍山	拾光里	住宅	100%	29,609	65,139	91,781	91,781	81,212	3,897
11	淮南	信达天境	住宅	100%	46,704	83,934	108,279	108,279	56,787	7,762

12	淮南	舜耕学府 剩余	住宅+ 商业	100%	39,009	70,667	109,969	109,969	159,595	5,979
13	淮南	滨河赋	住宅+ 商业	100%	64,609	123,524	164,573	164,573	88,000	7,299
14	铜陵	鼎盛府剩 余	住宅+ 商业	100%	54,125	97,426	149,071	149,071	137,854	37,902
15	宁波	格兰云山 (玫瑰山 房)	住宅	100%	114,988	124,385	161,109	161,109	227,777	32,441
16	无锡	督府天承	住宅	100%	52,638	94,739	138,364	138,364	340,000	14,976
17	广州	信达瑯悦 蓝庭	住宅+ 商业	100%	40,344	110,937	169,035	169,035	109,037	9,868
18	成都	麓湖左岸	住宅+ 商业	100%	26,163	47,322	78,558	78,558	130,438	5,194
19	重庆	九珑郡	住宅+ 商业	100%	20,815	62,445	88,498	88,498	120,867	7,967
20	重庆	南山 27-1 地块	住宅	100%	40,309	74,163	105,451	105,451	76,338	5,055
21	重庆	南山 27-2 地块	住宅+ 商业	100%	22,657	38,677	55,141	55,141	43,448	18,568
22	乌鲁木 齐	逸品南山	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	33,394	3,249
23	乌鲁木 齐	雅山蓝庭	住宅+ 商业	100%	11,948	52,616	62,513	62,513	40,244	2,079
合计					1,276,648	2,082,304	2,864,676	2,864,676	2,919,770	254,636

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司在建面积 704.95 万平方米（其中合作项目权益面积 157.05 万平方米，代建项目 261.43 万平方米）。

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、万元

序号	地区	新开工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期投资额
1	芜湖	赭山隐秀	人防车库	51%	0	0	5,090	5,090	0	0
2	合肥	锦绣蘭庭 剩余	配套	50%	786	3,806	3,806	3,806	0	0
3	合肥	观棠	住宅	100%	32,877	66,401	94,876	94,876	135,980	4,117
4	重庆	印南山 27-2 地块	住宅+商业	100%	22,657	38,677	55,141	55,141	43,448	18,568
5	青岛	君和蓝庭 二期	住宅	80%	49,450	121,677	175,639	175,639	113,746	34,842
合计					105,770	230,561	334,552	334,552	293,174	57,527

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、新开工面积 60.38 万平方米（其中合作项目权益面积 21.48 万平方米，代建项目 5.44 万平方米）；

3、车库及配套未分摊投资额。

(3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、万元

序号	地区	竣工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	合肥	庐阳府香颂公馆1#楼商业	商业	100%	1,080	2,699	2,699	2,699	3,049	44
2	合肥	庐阳府香颂公馆1#楼办公	办公	100%	1,768	10,668	10,757	10,757	11,617	11.56
3	合肥	庐阳府御源公馆2#、14#	商办	100%	4,676	21,857	21,839	21,839	23,234	2,351.45
4	合肥	信园蓝庭	配套及车库	51%	379	587	39,069	39,069	26,428	2,883.02
合计					7,903	35,811	74,364	74,364	64,328	5,290

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司竣工面积 43.62 万平方米（其中合作项目权益面积 36.18 万平方米，无代建项目）。

3. 报告期内房地产销售

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)
1	上海	上海院子	住宅	3,328	719
2	无锡	督府天承	住宅	62,005	10,818
3	深圳	金尊府	住宅	20,334	4,024
4	宁波	格兰春晨	住宅	486	0
5	宁波	格兰郡庭	住宅	72	72
6	宁波	玫瑰山房	住宅	21,169	1,703
7	嘉兴	信达香格里	住宅	367	367
8	嘉兴	翰林兰庭	住宅	1,426	0
9	嘉兴	格兰上郡	住宅	1,293	0
10	嘉兴	君望里	住宅	2,342	2,342
11	杭州	东莱府	住宅	379	0
12	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	6,223	0
13	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	6,913	0
14	合肥	银信广场	办公	23,627	2,989
15	合肥	信达天御	住宅、商办	51,459	11,747
16	合肥	信达公园里	住宅	78	53
17	芜湖	赭山隐秀	住宅	37,411	14,416
18	合肥	北云台	住宅	22,154	5,978
19	合肥	信园蓝庭	住宅	39,777	15,183
20	合肥	政务壹号	住宅、商办	29,046	2,941
21	合肥	观棠	住宅	48,476	48,476
22	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	15,866	513
23	合肥	肥东东方樾府	住宅	15,631	239
24	合肥	家天下北郡	住宅	1,521	25

25	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0
26	合肥	万振东祥府	商铺	64	64
27	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	232	0
28	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	20,449	6,941
29	马鞍山	秀山信达城	住宅	28,902	0
30	马鞍山	信达公园郡	住宅	53,209	17,014
31	马鞍山	拾光里	住宅	26,127	2,931
32	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	16,276	0
33	芜湖	翡丽世家	住宅	761	0
34	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	5,692	325
35	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	0
36	淮南	山南舜耕华府	住宅	6,316	151
37	淮南	山南舜耕樾府	住宅	15,727	3,775
38	淮南	天境	住宅	62,414	25,322
39	淮南	滨河赋	住宅	18,244	6,056
40	淮南	舜耕学府	住宅	23,641	7,825
41	淮南	龙泉广场	住宅	3,658	324
42	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	48,945	7,719
43	铜陵	鼎盛府	住宅	35,209	11,156
44	广州	珺悦蓝庭	住宅	27,909	7,897
45	佛山	珑桂蓝庭	住宅	273	0
46	太原	信达国际金融中心	商办	27,034	0
47	青岛	蓝庭福邸	住宅	1,196	0
48	青岛	信达金地蓝庭	住宅	4,269	876
49	青岛	君和蓝庭	住宅、商业	19,907	6,667
50	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	2,235	120
51	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	26,162	16,160
52	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	27,434	828
53	成都	麓湖左岸	住宅	8,273	6,411
54	重庆	九珑郡	住宅	24,279	9,256
55	重庆	印南山	住宅	9,390	273
56	重庆	信达澜郡	住宅	2,430	124
57	重庆	信达国际	商办	31,751	0
58	天津	南开壹品	商办	55,701	0
59	北京	北京东方蓝海	住宅	39,465	1,264
合计				1,091,724	262,084

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 117.5 亿元（其中合作项目权益销售金额 40.95 亿元，代建项目销售金额 35.78 亿元），公司累计实现销售面积 54.87 万平方米（其中合作项目权益销售面积 16.14 万平方米，代建项目销售面积 12.52 万平方米）。

4.报告期内房地产出租

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	可出租面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例	是否采用公允价值计量模式
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	8,946.17	317.36	100%	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1311.55	47.15	100%	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	6.57	100%	否
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
5	济南	和信大厦	其他	92.71	92.71	92.71	2.86	100%	否
6	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	13.90	100%	否
7	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,079.88	277.39	100%	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	683.10	37.99	100%	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	11,589.07	1,160.00	100%	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	47.50	100%	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,506.89	4,506.89	682.90	100%	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	15,530.12	806.40	100%	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	46.91	100%	否
14	宁波	新街	办公	369.62	369.62	369.62	6.30	100%	否
15	嘉兴	穆湖花园	商业	3,420.75	3,261.42	3,261.42	65.20	100%	否
16	嘉兴	百墅花园	办公	749.78	749.78	749.78	9.00	100%	否
17	杭州	东莱府	住宅	4,990.65	4,990.65	4,990.65	154.80	100%	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,083.90	6,987.37	248.31	100%	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	8,570.55	8,570.55	8,469.00	291.81	100%	否
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	8,886.14	8,773.57	195.24	100%	否
21	合肥	天御·乐活街	商业	17,906.24	10,730.75	9,628.86	255.23	100%	否
22	合肥	天御·乐活街二期	商业	11,614.90	11,614.90	10,140.70	75.32	100%	否
23	合肥	政务乐活街	商业	13,064.00	13,064.00	12,765.40	60.32	100%	否
24	合肥	家天下	商业	71,714.00	55,653.08	54,774.10	1,625.63	82%	否
25	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	17,284.06	16,400.50	316.31	100%	否
26	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	5,306.65	2,403.10	35.26	60%	否
27	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,943.63	18,138.19	446.83	100%	否
28	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	1,068.26	12.33	100%	否
29	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,763.00	13,766.00	210.99	100%	否
30	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	37,740.20	514.20	100%	否
31	淮南	居仁村	商业	8,562.86	6,466.82	5,731.14	97.49	100%	否
32	淮南	新社西村	商业	10,176.68	5,832.00	5,149.95	129.31	100%	否
33	马鞍山	秀山信达城	商业	10,882.18	273.30	0.00	0.00	100%	否
34	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	27,739.98	15,589.98	731.05	100%	否
35	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	16.27	100%	否

36	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,548.54	32.38	100%	否
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	40.20	100%	否
38	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.50	100%	否
合计				490,547.76	367,337.44	311,444.46	9,017.20		

说明：石家庄万隆大厦已处置。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报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	2,936,676,446.95	7,828,424,048.62	-62.49
营业成本	1,999,575,563.35	6,261,178,754.13	-68.06
销售费用	122,255,342.76	116,922,407.59	4.56
管理费用	278,358,565.31	337,120,935.26	-17.43
财务费用	778,082,948.48	639,728,970.94	21.63
研发费用	3,601,136.79	2,986,662.79	20.57
经营活动产生的现金流量净额	855,876,041.68	1,344,184,754.07	-36.33
投资活动产生的现金流量净额	352,563,390.50	-1,037,092,814.78	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,481,503,776.93	-823,571,374.91	不适用
税金及附加	50,654,674.40	317,024,858.74	-84.02
投资收益	344,008,860.42	742,302,531.74	-53.66
公允价值变动收益	167,726,755.91	-226,251,839.01	不适用
所得税费用	38,672,776.67	357,791,443.74	-89.19

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流量金额较上年同期减少。

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流量金额较上年同期增加。

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：主要为上年同期处置股权产生投资收益。

公允价值变动收益变动原因说明：主要为本期株洲路项目等金融资产公允价值估值收益。

所得税费用变动原因说明：主要为当期递延所得税金额减少。

2 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

主营业务分行业情况：

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减
房地产	2,132,808,820.23	1,814,041,549.20	14.95	-69.63	-69.37	减少 0.7 个百分点
租赁及其他	90,277,354.63	61,128,858.85	32.29	-67.94	-78.52	增加 33.36 个百分点
合计	2,223,086,174.86	1,875,170,408.05	15.65	-69.56	-69.79	增加 0.64 个百分点

主营业务分产品情况：

单位：元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
住宅	1,667,758,316.31	1,496,180,136.73	10.29	-73.06	-72.38	减少 2.18 个百分点
商业	260,662,993.12	216,710,860.80	16.86	16.81	27.31	减少 6.86 个百分点
车位及其他房地产产品	204,387,510.80	101,150,551.67	50.51	-66.45	-69.82	增加 5.51 个百分点
租赁及其他	90,277,354.63	61,128,858.85	32.29	-67.94	-78.52	增加 33.36 个百分点
合计	2,223,086,174.86	1,875,170,408.05	15.65	-69.56	-69.79	增加 0.64 个百分点

主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
合肥	992,418,305.17	840,417,685.57	15.32	-10.50	-11.25	增加 0.72 个百分点
嘉兴	32,326,544.66	26,127,655.77	19.18	-81.70	-80.54	减少 4.8 个百分点
芜湖	6,392,791.01	3,165,625.95	50.48	-97.87	-98.73	增加 33.82 个百分点
铜陵	89,438,557.69	82,632,461.21	7.61	7.70	43.30	减少 22.95 个百分点
淮南	238,434,422.75	134,727,666.66	43.49	-50.48	-42.45	减少 7.89 个百分点
宁波	18,704,101.57	14,667,410.84	21.58	-76.68	-80.55	增加 15.59 个百分点
上海	458,864,869.61	429,724,111.89	6.35	-79.29	-78.65	减少 2.82 个百分点

						个百分点
重庆	29,044,995.13	25,298,123.47	12.90	-91.81	-92.13	增加 3.45 个百分点
乌鲁木齐	2,376,267.97	1,625,535.38	31.59	-90.62	-91.66	增加 8.58 个百分点
青岛	22,024,372.91	12,205,198.03	44.58	-97.00	-97.65	增加 15.18 个百分点
深圳	260,988,932.15	258,361,520.83	1.01	-72.53	-72.05	减少 1.68 个百分点
其他	72,072,014.24	46,217,412.45	35.87	-90.91	-93.51	增加 25.76 个百分点
合计	2,223,086,174.86	1,875,170,408.05	15.65	-69.56	-69.79	增加 0.64 个百分点

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	11,040,654,578.52	12.58	12,333,155,399.94	13.95	-10.48	无
交易性金融资产	1,206,743,457.71	1.37	2,100,713,333.02	2.38	-42.56	主要为重分类至其他非流动金融资产
存货	39,534,424,227.15	45.05	39,554,257,384.32	44.74	-0.05	无
合同资产	521,439,701.22	0.59	187,814,748.20	0.21	177.64	主要为一级土地开发项目合同资产增加
一年内到期的非流动资产	10,463,928,506.69	11.92	7,313,336,632.71	8.27	43.08	主要为一年内到期的债权投资增加
债权投资	6,095,942,045.21	6.95	9,078,146,977.35	10.27	-32.85	主要为重分类至一年内到期的非流动资产增加
其他非流动金融资产	3,710,547,635.57	4.23	2,633,148,185.14	2.98	40.92	主要为一年期以上的交易性金融资产投资增加
合同负债	9,347,392,498.37	10.65	7,519,269,827.74	8.51	24.31	主要为预收房款增加
应付债券	13,887,236,888.58	15.82	10,574,773,584.93	11.96	31.32	主要为本期取得债券借款

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、59 所有权或使用权收到限制的资产。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 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	59.21	0.02	2.91	62.14
期初余额	56.17	0.02	3.21	59.40
股权投资变动额	3.04	-	-0.30	2.74
股权投资变动幅度(%)	5.41	-	-9.35	4.61

(1). 重大的股权投资

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	预计收益(如有)	本期损益影响	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
宁波宝龙聚行置业有限公司	房地产业	否	收购	75,000,000.00	50%	否	长期股权投资	自有资金	杭州聚行实业有限公司	/	已完成	/	-18,276,271.96	否	/	/
合计	/	/	/	75,000,000.00	/	/	/	/	/	/	/		-18,276,271.96	/	/	/

注：本期盈亏为长期股权投资权益法核算产生。

(2). 重大的非股权投资

√适用 □不适用

公司重大的非股权投资具体情况详见第三节，“三、经营情况的讨论与分析”中的“（四）房地产行业经营性信息分析”。

(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	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	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	-	-	-	-	-	-79,142,517.21	26,380,839.08
私募基金	3,522,811,157.11	75,390,216.61	-	-	1,131,750,000.00	1,026,526,563.58	-	3,703,424,810.14
其他	1,105,527,004.76	92,336,539.30	-	-	24,621,900.00	35,000,000.00	-	1,187,485,444.06
合计	4,733,861,518.16	167,726,755.91	-	-	1,156,371,900.00	1,061,526,563.58	-79,142,517.21	4,917,291,093.28

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

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 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	净资产	净利润
长淮信达地产有限公司	房地产开发等	513,664.32	1,547,964.01	922,390.86	38,281.01
上海信达银泰置业有限公司	房地产开发等	41,827.58	377,240.05	79,910.94	77,703.04
浙江信达地产有限公司	房地产开发等	40,000.00	831,109.76	559,212.59	48,047.81
安徽信达房地产开发有限公司	房地产开发等	40,000.00	1,125,649.60	251,388.97	1,626.22
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	957,901.92	161,202.52	-12,868.17

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
合肥达桂房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	68,392.05	9,977.13	7,483.32
上海信达立人投资管理有限公司	控股公司	房地产经营管理、房屋租赁等	16,833.38	-12,624.99	-12,868.17
浙江信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	15,226.54	51,201.01	48,047.81
绍兴信达建设开发有限公司	控股公司	房地产开发	-	5,788.95	4,555.61
宁波坤皓投资有限公司	控股公司	投资房地产开发项目	-	8,958.12	8,958.12
上海信达银泰置业有限公司	控股公司	房地产开发	11,917.88	74,274.43	77,703.04
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	-8,217.80	-8,234.70
上海泰领置业有限公司	控股公司	房地产开发	53,087.60	3,022.55	3,022.55

信达重庆房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	3,490.20	-2,042.10	-2,042.10
沈阳信达理想置业有限公司	控股公司	房地产开发	2,625.12	2,820.10	2,820.10
天津市隆信房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	357.13	-4,123.58	-4,123.58
深圳信润房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	38,652.03	3,639.83	3,647.90
广东信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	7,630.75	-8,002.40	-8,002.40
广州市润越投资有限公司	控股公司	房地产开发	-	-2,260.27	-2,260.27
宁波汇融沁晖投资股权投资合伙企业(有限合伙)	控股公司	投资房地产开发项目	-	9,230.60	9,230.60
长淮信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	12,090.80	42,211.53	38,281.01
淮矿淮南开发有限公司	控股公司	房地产开发	-22,670.90	8,507.74	6,380.81
淮矿蓝海(杭州)置业有限公司	控股公司	商务服务业	168.89	-1,836.44	-1,836.44
北京东方蓝海置业有限责任公司	控股公司	房地产开发	3,647.73	-6,470.79	-6,460.68
海南信达润盛置业有限公司	控股公司	房地产开发	912.92	-3,654.72	-3,647.57
琼海信达置业有限公司	控股公司	房地产开发	-	-2,522.01	-2,521.83
杭州奥体置业有限公司	参股公司	房地产开发	63,226.47	29,926.86	22,395.35
广州启创置业有限公司	参股公司	房地产开发	18,761.21	-9,822.30	-9,822.30
武汉中城长信置业有限公司	参股公司	房地产开发	252,965.99	14,795.17	14,854.67

注：本表列示为控股参股公司单体财务报表数据。

(七) 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%	以债权等形式参与某地项目合作	公司作为有限合伙人按出资比例进行分配	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资45,000万元。目前该基金运作正常。
宁波汇融沁源股权投资合伙企业(有限合伙)	60,100	公司为有限合伙人,持股比例99.83%	以股权投资形式参与某项目运营	公司作为有限合伙人享有可分配收益	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%	以债权等形式参与某地块收益权	公司作为有限合伙人按约定可分配收益	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)	90,100	公司为有限合伙人,持股比例99.88%	以债权、股权投资形式参与上海某房产项目	公司作为有限合伙人按约定可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资90,000万元。目前基金运作正常。
芜湖同汇投资合伙企业(有限合伙)	400,100	公司为有限合伙人,持股比例10.00%	以债权、股权投资形式参与武汉某房产项目	公司作为有限合伙人按约定可分配收益	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。

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

(1) 市场风险

当前国际环境复杂多变，国内经济运行面临诸多挑战，部分居民的就业与收入不稳定，购房信心不足，市场观望氛围浓厚，在我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，未来市场形势具有一定的不确定性。预计未来房地产市场的竞争将更加激烈，尤其是一些资金困难房企采取随行就市、薄利多销的营销策略，将加剧销售市场的竞争。为此，公司将加强市场监测，努力抓住地方因城施策的利好政策，制定灵活的营销策略，提高市场应变能力，拓宽客户渠道，加快销售回款，提高运营效率。

(2) 行业风险

行业资源加快向优秀品牌房企集中，行业洗牌将进一步加速，寻求合作、转让、重整、退出的项目案例将增多，行业重组并购和特殊机遇投资机会将涌现。同时，房地产行业毛利率水平依

然面临一定的压力，对房企增强专业能力、加强成本管控、提高运营效率提出了更高的要求。为此，公司将强化集团协同联动，努力拓宽业务来源，提高持续发展能力，同时苦练内功，努力提高产品性价比和品牌影响力，提高集约化经营与精细化管理水平。

(3) 利率风险

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和融资渠道具有深远的影响。房地产属于资金密集型行业，当前房地产行业的整体信用仍在修复中，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、量入为出的原则，根据市场形势与公司经营变化，处理好存量去化和增量投放的关系，合理安排销售、投融资和开竣工计划，同时推进业财一体化体系建设，加强全面预算管理和资金统筹管控，提高资金使用效率，继续保持公司财务稳健，确保现金流安全。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、 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

二、 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
宗卫国	副总经理	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

聘任宗卫国先生为公司副总经理。

三、利润分配或资本公积金转增预案**半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
本半年报告期内，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。	

四、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) 相关股权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

第五节 环境与社会责任**一、环境信息情况****(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明**

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

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) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 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

信达地产苏州鑫相河畔雅苑项目，使用可再生能源，项目照明及声响系统采用太阳能、风能等进行供电；无锡督府天承项目、武汉后湖里项目采用海绵设计；曹家渡社区项目 1#楼通过近零能耗评审；金尊府项目充分贯彻绿色生态设计理念，强调节材、环保、可持续原则；山海合悦项目以绿色建筑设计理念，充分贯彻节能环保、节约资源等绿色设计准则。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、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

信达地产派驻新疆克州阿克陶县地区 2 名驻村干部，开展“访惠聚”驻村工作，首要任务是边境地区维稳工作，其次是巩固脱贫攻坚成果、推进乡村振兴；西部区域公司组织开展助农活动，为助力乡村振兴贡献力量。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺。	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺。	无	否	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺。	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺。	无	否	是	无	依承诺履行
			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	2018-4-10	否	是	无

	其他	中国信达 信达投资	<p>1、保证上市公司人员独立（1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。（2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。（3）保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。2、保证上市公司财务独立（1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。（2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。（3）保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。3、保证上市公司机构独立（1）保证上市公司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</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
--	----	--------------	--	-----------	---	---	---	-------

		<p>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>					
<p>置入资产价值保证及补偿</p>	<p>中国信达</p>	<p>就本次交易前准矿地产下属公司准矿铜陵投资有限公司（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：鉴于准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〉的法律意见书》，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，如准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准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准矿地产及准矿地产全体股东同</p>	<p>2018-1-18</p>	<p>否</p>	<p>是</p>	<p>截至本报告期末，铜陵投资已自管回委会收61,849.82万元，并就剩余款项（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>	<p>依承诺履行</p>

	置入资产价值保证及补偿	淮矿集团	<p>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>就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于2013年10月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架协议>和<铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同>的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至2017年10月31日，铜陵投资投入开发成本累计人民币1,645,827,233.07元，管委会已经支付的款项为人民币898,415,263.40元，管委会尚未支付的款项为人民币747,411,969.67元。最终开发成本及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>	2018-1-18	否	是	依承诺履行

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、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、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

九、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、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、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) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	担保方与上市公司之间的关系	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
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	592,000,000.00	2022年6月15日	2022年6月15日	2025年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	1,750,000,000.00	2019年9月12日	2020年1月17日	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	2022年9月13日	2022年9月13日	2024年10月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	苏州金相房地产开发有限公司	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

北京信达房地产有限公司	全资子公司	北京中冶名盈房地产有限公司	577,300,000.00	2022年12月20日	2022年12月20日	2024年3月29日	连带担保	否	否	0	否
信达地产股份有限公司	公司本部	武汉恺兴置业有限公司	335,000,000.00	2022年12月20日	2022年12月28日	2027年4月27日	连带担保	否	否	0	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	连带担保	否	否	0	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											
公司对于子公司的担保情况											
报告期末对子公司担保发生额合计											
报告期末对子公司担保余额合计（B）											
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）											
担保总额（A+B）											
担保总额占公司净资产的比例（%）											
其中：											
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											
上述三项担保金额合计（C+D+E）											
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											
担保情况说明											

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	45,671
------------------	--------

(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							
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	0	32,029,503	1.12	0	无	0	境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	29,833,800	1.05	0	无	0	国有法人
北京崇远集团有限公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
卢文星	14,504,014	14,504,014	0.51	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	5,755,185	12,615,589	0.44	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	11,044,772	11,044,772	0.39	0	无	0	未知
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	10,982,900	10,982,900	0.39	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	32,029,503	人民币普通股	32,029,503				
中央汇金资产管理有限责任公司	29,833,800	人民币普通股	29,833,800				
北京崇远集团有限公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640				
卢文星	14,504,014	人民币普通股	14,504,014				
香港中央结算有限公司	12,615,589	人民币普通股	12,615,589				
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	11,044,772	人民币普通股	11,044,772				
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	10,982,900	人民币普通股	10,982,900				

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	公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(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情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、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

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

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

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	交易所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	单位: 亿元 币种: 人民币	
												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、询价 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、询价 和协议 交易	否	
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行	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	上海证 券交易 所	面向专 业机构 投资者	竞价、报 价、询价 和协议 交易	否	

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

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

“22 信地 02”、“23 信地 02”为 5 年期，附第 3 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

“22 信地 03”、“23 信地 01”为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

报告期内，“21 信地 01”、“21 信地 02”、“21 信地 03”、“21 信地 04”、“22 信地 01”、“22 信地 02”、“22 信地 03”、“23 信地 01”、“23 信地 02”均未到债券含权条款行权日，未发生行权；2023 年初至本报告披露日，“21 信地 01”完成回售转售，转售后债券余额 17.20 亿元；“21 信地 03”完成回售转售，转售后债券余额 20.20 亿元。

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

4. 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

其他说明

无

5. 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 年度第一期中票据	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，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2023 年度第一定向债务融资工具	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	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022 年度第一定向债务融资工具	22 信达地产 PPN001	032281021	2022 年 11 月 3 日	2022 年 11 月 4 日	2025 年 11 月 4 日	6.00	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022 年度第一期中票据 (并购)	22 信达地产 MTN001	102280816	2022 年 4 月 14 日	2022 年 4 月 18 日	2025 年 4 月 18 日	5.80	4.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

信达地产股份有限公司 2021 年中期第一期中期票据	21 信达地产 MTN001	102100050	2021 年 1 月 11 日	2021 年 1 月 13 日	2024 年 1 月 13 日	9.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期的兑付一起支付的	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价和询价交易	否
信达地产股份有限公司 2020 年中期第二期中期票据	20 信达地产 MTN002	102001516	2020 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 13 日	2023 年 8 月 13 日	14.60	3.90	每年付息一次，到期一次还本，最后一期的兑付一起支付的	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价和询价交易	否
信达地产股份有限公司 2020 年中期第三期中期票据	20 信达地产 MTN003	102002312	2020 年 12 月 15 日	2020 年 12 月 17 日	2023 年 12 月 17 日	9.80	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期的兑付一起支付的	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价和询价交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

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

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

无

4. 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

其他说明

无

5. 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) 主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.91	1.81	5.52	
速动比率	0.80	0.75	6.67	
资产负债率 (%)	71.54	71.61	减少 0.07 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-69,639,507.49	395,709,274.67	-117.60	本期公允价值变动损益金额较上年同期增加
EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00	
利息保障倍数	0.91	1.29	-29.46	
现金利息保障倍数	2.03	2.58	-21.32	
EBITDA 利息保障倍数	0.94	1.32	-28.79	
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

二、财务报表

合并资产负债表

2023 年 6 月 30 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 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	11,040,654,578.52	12,333,155,399.94
交易性金融资产	七、2	1,206,743,457.71	2,100,713,333.02
应收账款	七、4	1,734,257,724.70	2,001,281,626.29
预付款项	七、5	86,326,295.65	74,606,901.63
其他应收款	七、6	1,760,446,714.65	1,886,133,344.55
其中：应收利息		69,448,850.00	-
应收股利		-	4.00
存货	七、7	39,534,424,227.15	39,554,257,384.32
合同资产	七、8	521,439,701.22	187,814,748.20
一年内到期的非流动资产	七、9	10,463,928,506.69	7,313,336,632.71
其他流动资产	七、10	1,890,811,330.35	1,819,272,956.59
流动资产合计		68,239,032,536.64	67,270,572,327.25
非流动资产：			
债权投资	七、11	6,095,942,045.21	9,078,146,977.35
长期应收款	七、12	21,294,701.70	18,725,512.85
长期股权投资	七、13	5,920,748,338.74	5,616,920,486.10
其他非流动金融资产	七、14	3,710,547,635.57	2,633,148,185.14
投资性房地产	七、15	2,184,660,920.94	2,256,811,587.97
固定资产	七、16	518,695,102.59	530,542,873.50
使用权资产	七、17	20,236,921.38	26,014,816.41
无形资产	七、18	4,303,629.78	5,893,972.30
商誉	七、19	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	七、20	8,045,353.33	10,548,585.37
递延所得税资产	七、21	958,539,527.59	876,932,004.58
非流动资产合计		19,524,852,561.69	21,135,523,386.43
资产总计		87,763,885,098.33	88,406,095,713.68
流动负债：			
短期借款	七、22	10,011,111.11	1,012,272,495.59
应付票据	七、23	53,779,385.88	26,704,507.28
应付账款	七、24	3,439,457,944.21	4,183,544,846.39
预收款项	七、25	8,803,628.64	24,219,136.61
合同负债	七、26	9,347,392,498.37	7,519,269,827.74
应付职工薪酬	七、27	560,942,562.08	772,942,183.59
应交税费	七、28	2,273,974,360.73	2,570,959,292.47
其他应付款	七、29	8,645,387,302.76	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	10,686,014,583.03	11,590,356,272.48
其他流动负债	七、31	702,532,611.11	620,986,693.41
流动负债合计		35,728,295,987.92	37,081,089,509.73
非流动负债：			
长期借款	七、32	8,339,128,277.75	10,916,751,999.55
应付债券	七、33	13,887,236,888.58	10,574,773,584.93
租赁负债	七、34	7,461,985.62	19,276,723.46
长期应付款	七、35	624,883,417.00	554,883,417.00
预计负债	七、36	23,087,468.40	23,087,468.40
递延收益	七、37	265,146,552.23	241,400,916.37
递延所得税负债	七、21	219,601,148.72	221,468,431.33
其他非流动负债	七、38	3,687,335,450.68	3,676,520,486.89
非流动负债合计		27,053,881,188.98	26,228,163,027.93
负债合计		62,782,177,176.90	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	8,288,105,639.73	8,271,374,766.00
未分配利润	七、41	13,157,005,396.82	13,092,506,007.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,296,989,631.55	24,215,759,368.00
少数股东权益		684,718,289.88	881,083,808.02
所有者权益（或股东权益）合计		24,981,707,921.43	25,096,843,176.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		87,763,885,098.33	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 6 月 30 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 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		3,364,825,124.57	2,299,061,536.92
交易性金融资产		22,614,000.00	22,614,000.00
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		21,208,998.63	18,727,011.42
其他应收款	十七、1	1,831,396,198.15	1,837,530,739.10
其中：应收利息		-	-
应收股利		1,360,000,000.00	1,360,000,000.00
一年内到期的非流动资产		13,846,816,395.72	14,416,354,401.67
流动资产合计		19,087,211,835.09	18,594,638,807.13
非流动资产：			
债权投资		3,081,890,000.00	1,336,890,000.00
长期应收款		6,412,104,437.96	5,502,845,586.17

长期股权投资	十七、2	13,887,648,253.30	13,852,292,867.33
固定资产		6,467,391.17	7,716,916.02
使用权资产		10,644,998.47	17,880,614.22
无形资产		2,717,045.38	3,791,592.15
长期待摊费用		380,111.78	836,245.82
递延所得税资产		75,517,804.93	9,346,500.01
非流动资产合计		23,477,370,042.99	20,731,600,321.72
资产总计		42,564,581,878.08	39,326,239,128.85
流动负债：			
应付账款		-	62,129.12
应付职工薪酬		88,627,049.13	110,885,532.38
应交税费		11,882,088.99	11,535,443.99
其他应付款		8,077,592,405.99	7,145,787,604.21
一年内到期的非流动负债		5,127,171,079.33	5,851,338,700.43
流动负债合计		13,305,272,623.44	13,119,609,410.13
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		13,887,236,888.58	10,574,773,584.93
租赁负债		21,551,217.58	3,701,312.73
非流动负债合计		13,908,788,106.16	10,578,474,897.66
负债合计		27,214,060,729.60	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		10,981,527,400.10	10,982,527,400.10
盈余公积		482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润		1,035,043,109.75	1,311,676,782.33
所有者权益（或股东权益）合计		15,350,521,148.48	15,628,154,821.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		42,564,581,878.08	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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入		2,936,676,446.95	7,828,424,048.62
其中：营业收入	七、42	2,936,676,446.95	7,828,424,048.62
二、营业总成本		3,232,528,231.09	7,674,962,589.45
其中：营业成本	七、42	1,999,575,563.35	6,261,178,754.13
税金及附加	七、43	50,654,674.40	317,024,858.74
销售费用	七、44	122,255,342.76	116,922,407.59
管理费用	七、45	278,358,565.31	337,120,935.26
研发费用	七、46	3,601,136.79	2,986,662.79
财务费用	七、47	778,082,948.48	639,728,970.94
其中：利息费用		811,057,126.05	690,467,028.93
利息收入		33,501,241.17	53,721,596.21

加：其他收益	七、48	7,877,216.64	3,842,789.60
投资收益（损失以“-”号填列）	七、49	344,008,860.42	742,302,531.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		179,635,394.31	236,525,131.31
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、50	167,726,755.91	-226,251,839.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-5,226,045.61	352,689.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	1,013,383.30	-16,880,692.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、53	151,590.61	177,573.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		219,699,977.13	657,004,512.94
加：营业外收入	七、54	2,607,967.99	29,278,787.27
减：营业外支出	七、55	32,743.23	279,554.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		222,275,201.89	686,003,745.24
减：所得税费用	七、56	38,672,776.67	357,791,443.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		183,602,425.22	328,212,301.50
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		183,602,425.22	328,212,301.50
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）		178,574,533.62	327,833,061.23
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		5,027,891.60	379,240.27
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、3	459,537,335.27	489,811,177.85
减：营业成本	十七、3		-
税金及附加		2,238,204.57	2,790,451.03
销售费用			-
管理费用		60,723,680.00	57,136,754.50
研发费用		3,601,136.79	2,986,662.79
财务费用		658,457,536.07	557,617,936.59
其中：利息费用		654,672,297.79	561,409,082.74
利息收入		3,785,238.28	3,730,334.95
加：其他收益		323,727.92	296,490.67
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	36,355,385.97	26,848.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		36,355,385.97	3,428.51
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-27,708,197.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-228,804,108.27	-158,105,485.24
加：营业外收入		74,274.57	59,000.00
减：营业外支出			440.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-228,729,833.70	-158,046,926.16
减：所得税费用		-66,171,304.92	-6,927,049.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-162,558,528.78	-151,119,876.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-162,558,528.78	-151,119,876.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-162,558,528.78	-151,119,876.81
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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		4,358,889,606.46	6,248,959,927.76
收到其他与经营活动有关的现金	七、57	1,196,008,366.74	908,472,216.10
经营活动现金流入小计		5,554,897,973.20	7,157,432,143.86
购买商品、接受劳务支付的现金		2,350,363,862.87	2,889,405,648.59
支付给职工及为职工支付的现金		407,673,541.31	463,514,156.10
支付的各项税费		720,315,625.23	1,384,276,712.88
支付其他与经营活动有关的现金	七、57	1,220,668,902.11	1,076,050,872.22
经营活动现金流出小计		4,699,021,931.52	5,813,247,389.79
经营活动产生的现金流量净额		855,876,041.68	1,344,184,754.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,061,526,563.53	792,829,552.92
取得投资收益收到的现金		372,341,668.77	381,871,521.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50,115,372.00	168,735.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、58	-	-297,172,163.40
收到其他与投资活动有关的现金	七、57	865,370,092.19	1,539,623,262.00
投资活动现金流入小计		2,349,353,696.49	2,417,320,908.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,129,855.47	2,672,684.24
投资支付的现金		1,042,621,900.00	1,722,839,039.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	七、57	952,038,550.52	1,728,902,000.00
投资活动现金流出小计		1,996,790,305.99	3,454,413,723.47
投资活动产生的现金流量净额		352,563,390.50	-1,037,092,814.78
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		10,078,925,000.00	9,325,682,851.75
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57	-	220,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,078,925,000.00	9,601,382,851.75
偿还债务支付的现金		10,971,751,305.80	8,798,110,384.52

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,438,677,471.13	1,063,843,842.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		148,537,569.89	-
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57	150,000,000.00	563,000,000.00
筹资活动现金流出小计		12,560,428,776.93	10,424,954,226.66
筹资活动产生的现金流量净额		-2,481,503,776.93	-823,571,374.91
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		-1,273,064,344.75	-516,479,435.62
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		10,771,618,887.48	9,905,727,210.46

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
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		880,190,411.86	2,989,614,220.40
经营活动现金流入小计		880,190,411.86	2,989,614,220.40
支付给职工及为职工支付的现金		59,232,835.99	61,630,072.30
支付的各项税费		20,501,240.28	25,000,575.88
支付其他与经营活动有关的现金		1,579,980,167.72	3,883,584,240.51
经营活动现金流出小计		1,659,714,243.99	3,970,214,888.69
经营活动产生的现金流量净额		-779,523,832.13	-980,600,668.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			221,591,595.18
取得投资收益收到的现金		11,257,353.90	185,600.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金		504,000,000.00	3,054,000,000.00
投资活动现金流入小计		515,257,353.90	3,275,777,195.72
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	1,183,549.00
投资支付的现金			212,781,089.90
支付其他与投资活动有关的现金		1,210,000,000.00	3,384,021,370.05

投资活动现金流出小计		1,210,175,000.00	3,597,986,008.95
投资活动产生的现金流量净额		-694,917,646.10	-322,208,813.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		7,388,152,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,210,000,000.00	3,977,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,598,152,000.00	3,977,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,486,000,000.00	999,854,309.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		571,917,954.12	282,436,858.80
支付其他与筹资活动有关的现金		28,980.00	992,006,918.50
筹资活动现金流出小计		6,057,946,934.12	2,274,298,086.89
筹资活动产生的现金流量净额		2,540,205,065.88	1,702,701,913.11
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		1,065,763,587.65	399,892,431.59
加：期初现金及现金等价物余额		2,299,061,536.92	1,180,630,252.92
六、期末现金及现金等价物余额		3,364,825,124.57	1,580,522,684.51

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度					所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	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
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)		16,730,873.73	64,499,389.82	81,230,263.55	-196,365,518.14	-115,135,254.59
(一) 综合收益总额			178,574,533.62	178,574,533.62	5,027,891.60	183,602,425.22
(二) 所有者投入和减少资本		-50,965,060.14		-50,965,060.14	-52,855,839.85	-103,820,899.99
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配		-50,965,060.14		-50,965,060.14	-52,855,839.85	-103,820,900.00
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者(或股东)的分配			-114,075,143.80	-114,075,143.80	-148,537,569.89	-262,612,713.69
4. 其他						
(四) 所有者权益内部结转		67,695,933.87		67,695,933.87		67,695,933.87
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他		67,695,933.87		67,695,933.87		67,695,933.87
四、本期末余额	2,851,878,595.00	8,288,105,639.73	13,157,005,396.82	24,296,989,631.55	684,718,289.88	24,981,707,921.43

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度						所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益			小计	少数股东权益		
	实收资本(或股本)	资本公积	未分配利润				
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	12,741,733,613.17	23,863,671,853.13	783,111,437.60	24,646,783,290.73	
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)	-	-	327,833,061.23	327,833,061.23	53,146,234.54	380,979,295.77	
(一) 综合收益总额	-	-	327,833,061.23	327,833,061.23	379,240.27	328,212,301.50	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	52,766,994.27	52,766,994.27	
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	55,700,000.00	55,700,000.00	
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					-2,933,005.73	-2,933,005.73	
四、本期末余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	13,069,566,674.40	24,191,504,914.36	836,257,672.14	25,027,762,586.50	

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度					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		
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06	
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)		-1,000,000.00		-276,633,672.58	-277,633,672.58	
(一) 综合收益总额				-162,558,528.78	-162,558,528.78	
(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	

2023 年半年度报告

(四) 所有者权益内部结转									
(五) 专项储备									
(六) 其他			-1,000,000.00						-1,000,000.00
四、本期末余额	2,851,878,595.00	10,981,527,400.10	10,981,527,400.10	482,072,043.63	1,035,043,109.75				15,350,521,148.48

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度						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			
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	387,426,604.10	659,499,328.22			14,881,331,927.42
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)	-	-	-	-151,119,876.81			-151,119,876.81
(一) 综合收益总额	-	-	-	-151,119,876.81			-151,119,876.81
四、本期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	387,426,604.10	508,379,451.41			14,730,212,050.61

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

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

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

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

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

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

2008年12月,经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436号)批准,天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债,向五名特定投资者(即:信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)定向发行了人民币普通股股票102,722.5506万股,用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司(现已更名为“浙江信达地产有限公司”)、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司(现已处置)、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为“海南信达置业有限公司”)的100%股权。本次非公开发行股票价格为人民币6.00元/股,每股面值人民币1元,其中:向信达投资发行768,887,057股、向深圳建信发行27,472,550股、向海南建信发行30,619,400股、向赣粤高速发行100,242,666股、向正元投资发行

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

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

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

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股，详见附注七、39。

本集团经营范围为：房地产开发、投资及投资管理、物业管理；企业管理咨询。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 8 月 29 日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 金融工具

√适用 □不适用

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

财务担保合同

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

金融资产转移

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

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

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

10. 存货

√适用 □不适用

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

11. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

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

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

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

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

12. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

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

13. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

14. 借款费用

√适用 □不适用

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

15. 使用权资产

√适用 □不适用

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

16. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：土地使用权 40 年，计算机软件 2 年。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

17. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

适用 不适用

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

19. 合同资产

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

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

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

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

21. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

22. 租赁负债

适用 不适用

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

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

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

23. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

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

24. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

提供服务合同

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

重大融资成分

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

25. 合同成本

适用 不适用

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

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

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

26. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

27. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

28. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁的识别

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

作为承租人

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

短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 5 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资

产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本

或当期损益。

作为出租人

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

作为经营租赁出租人

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

售后租回交易

本集团按照附注五、24 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

作为承租人

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

29. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

结构化主体合并

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

合同现金流量特征

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

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

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

估计的不确定性

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

存货跌价准备

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

金融工具和合同资产减值

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

非上市股权投资的公允价值

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

商誉减值

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

在建房地产开发成本的确认及分摊

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

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

所得税

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

土地增值税

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

承租人增量借款利率

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

评估可变对价的限制

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

30. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 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

31. 其他

适用 不适用

(1) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

(2) 公允价值计量

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

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

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

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,157.07	5,480.07
银行存款	10,771,613,730.41	12,111,868,220.50
其他货币资金	269,035,691.04	221,281,699.37

合计	11,040,654,578.52	12,333,155,399.94
----	-------------------	-------------------

其他说明：

其他货币资金主要为提供按揭担保的保证金等。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
权益工具投资	1,557,709.97	1,527,194.11
理财产品	-	-
债务工具投资	1,205,185,747.74	2,099,186,138.91
合计	1,206,743,457.71	2,100,713,333.02

其他说明：

□适用 √不适用

3、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	1,267,669,111.91
1 年以内小计	1,267,669,111.91
1 至 2 年	69,697,348.85
2 至 3 年	380,100,614.14
3 年以上	38,234,191.03
合计	1,755,701,265.93

(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		账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,684,698,779.76	95.96	19,654,429.94	1.17	1,665,044,349.82	89.54	18,919,283.11	1.04	1,791,657,070.07
按组合计提坏账准备	71,002,486.17	4.04	1,789,111.29	2.52	69,213,374.88	10.46	1,897,478.54	0.90	209,624,556.22
其中：									
信用风险特征组合	71,002,486.17	4.04	1,789,111.29	2.52	69,213,374.88	10.46	1,897,478.54	0.90	209,624,556.22
合计	1,755,701,265.93	/	21,443,541.23	/	1,734,257,724.70	/	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		计提比例 (%)	计提理由
	账面余额	坏账准备		
自然人 1	9,248,000.00	9,248,000.00	100.00	可回收行较低
其他单项金融不重大但单独计提坏账准备	19,526,517.46	10,406,429.94	53.29	可回收行较低
其他	1,655,924,262.30	-	-	
合计	1,684,698,779.76	19,654,429.94	1.17	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	49,694,149.28	507,471.07	1.02
1 年至 2 年	12,043,582.49	507,700.60	4.22
2 年至 3 年	8,207,077.54	508,989.13	6.20
3 年以上	1,057,676.86	264,950.49	25.05
合计	71,002,486.17	1,789,111.29	2.52

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2023 年 1-6 月	20,816,761.65	3,797,690.83	-3,170,911.25			21,443,541.23
合计	20,816,761.65	3,797,690.83	-3,170,911.25			21,443,541.23

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)
淮南市山南新区管委会财政局	921,134,676.06	52.47
铜陵市建设投资控股有限责任公司	371,893,536.60	21.18
茂名市启泰商贸有限公司	123,400,000.00	7.03
昆明同万顺置业有限公司	109,189,399.08	6.22
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	32,800,000.00	1.87
合计	1,558,417,611.74	88.76

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	67,866,212.40	78.62	58,293,082.46	78.13
1至2年	8,886,173.65	10.29	6,863,972.83	9.20
2至3年	291,008.67	0.34	278,455.76	0.38
3年以上	9,282,900.93	10.75	9,171,390.58	12.29
合计	86,326,295.65	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：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
无锡市锡能电力工程有限公司	14,540,736.70	16.84
上海汉得信息技术股份有限公司	6,878,460.00	7.97
阜蒙县住建局村镇建设办公室	5,980,000.00	6.93
长丰供水集团有限公司	5,944,337.16	6.89
国网安徽省电力公司合肥供电公司	4,714,921.75	5.46
合计	38,058,455.61	44.09

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	69,448,850.00	-
应收股利	-	4.00
其他应收款	1,690,997,864.65	1,886,133,340.55
合计	1,760,446,714.65	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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	69,448,850.00	-
合计	69,448,850.00	-

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(4). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	543,251,427.18
1 年以内小计	543,251,427.18
1 至 2 年	995,660,338.35
2 至 3 年	5,278,323.65
3 年以上	182,228,211.86
合计	1,726,418,301.04

(5). 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	1,375,978,719.88	1,524,594,756.21
支付的押金、保证金	224,668,796.79	265,578,618.59
其他	125,770,784.37	131,469,519.23
合计	1,726,418,301.04	1,921,642,894.03

(6). 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				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	128,195.63			
本期转回	217,312.72			
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	11,336,195.54	6,990,637.85	17,093,603.00	35,420,436.39

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

(7). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2023年1-6月	35,509,553.48	128,195.63	217,312.72			35,420,436.39
合计	35,509,553.48	128,195.63	217,312.72			35,420,436.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安庆碧桂园房地产开发有限公司	往来款	345,450,000.00	1-2年	20.01	-
安徽信万华房地产开发有限公司	往来款	302,203,832.12	1年以内	17.50	-
芜湖信万置业有限公司	往来款	296,151,666.61	1-2年	17.15	-
安徽业瑞企业管理有限公司	往来款	225,000,000.00	1-2年	13.03	-
青岛金建业房地产开发有限公司	往来款	92,000,000.00	1-2年	5.33	-
合计	/	1,260,805,498.73	/	73.03	-

(10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本(含拟开发地)	28,997,707,367.43	973,748,704.91	28,023,958,662.52	29,663,910,608.67	1,069,227,605.72	28,594,683,002.95
房地产开发产品	12,321,700,782.85	811,892,064.93	11,509,808,717.92	11,809,129,227.37	850,211,692.71	10,958,917,534.66
库存材料	531,529.71	-	531,529.71	519,673.87	-	519,673.87
低值易耗品	125,317.00	-	125,317.00	137,172.84	-	137,172.84
合计	41,320,064,996.99	1,785,640,769.84	39,534,424,227.15	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	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	1,069,227,605.72			95,478,900.81		973,748,704.91
房地产开发产品	850,211,692.71			38,319,627.78		811,892,064.93
合计	1,919,439,298.43	-	-	133,798,528.59	-	1,785,640,769.84

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

于2023年6月30日，本公司开发成本余额中包含的借款费用资本化金额为人民币24.23亿元（2022年12月31日：人民币30.75亿元）。其中重大融资成分3.89亿元（2022年12月31日：3.24亿元）。

于2023年6月30日，账面价值为人民币107,110,306.00元的存货因财产保全措施被法院查封。

(4). 合同履行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	期末余额	期初余额
信达蓝庭	待定	待定	365,200,000.00	152,649,113.54	152,517,394.11
无锡督府	2020年	2023年	3,400,000,000.00	2,948,366,137.43	2,652,225,490.61
格兰春晨二期	2017年	待定	182,130,000.00	25,180,823.02	23,734,221.08
汪董四明地块	待定	待定	待定	4,869,627.20	4,835,646.62
九著璟苑	2021年	2024年	2,277,770,000.00	1,990,192,103.52	1,873,120,322.62
秀山信达城	2017年	2024年	3,000,000,000.00	102,843,442.39	95,785,895.39
信达天御	2015年	待定	10,810,000,000.00	1,005,208,128.29	1,007,614,842.82
庐阳府香颂公馆	2016年	2023年	918,991,656.00	150,944,717.14	153,423,966.63
庐阳府御源公馆	2017年	2023年	1,322,559,360.00	29,923,073.53	219,766,506.61
锦徽园	2020年	2024年	1,800,000,000.00	1,249,936,322.02	1,139,778,195.80
信园蓝庭	2020年	2024年	2,210,660,800.00	776,717,410.80	692,725,487.14
公园郡	2019年	2025年	3,820,000,000.00	1,267,435,752.60	1,107,560,005.52
拾光里	2021年	2024年	1,431,490,736.00	-	966,060,569.01
北云台	2022年	2024年	1,532,709,609.00	1,106,474,987.72	1,033,440,446.92
家和园二期	2021年	2024年	815,927,885.50	102,235,077.13	97,822,882.30
信达·雅山新天地	2017年	2025年	400,000,000.00	330,558,164.66	313,886,778.67
信达·逸品南山	2017年	在建部分预计2023年竣工, 剩余未开发部分待定	343,000,000.00	273,293,270.78	265,443,928.95
君和蓝庭项目	2021年	2025年	2,357,302,283.07	1,029,757,870.31	929,962,126.47
麓湖左岸	2021年	2023年	1,304,380,000.00	1,238,961,559.92	1,165,996,644.83
九珑郡	2022年	2024年	1,208,670,000.00	854,314,736.66	734,446,861.95

印南山项目	2022年	2025年	795,000,000.00	379,633,446.99	317,075,642.74
信达·金尊府	2017年	2023年	-	-	70,465,241.65
信达·泉天下	2012年	待定	待定	852,002,314.82	774,337,769.23
六马路项目	2020年	2023年	-	-	1,326,086,623.92
东平路项目	2016年	待定	1,764,396,029.30	1,149,921,046.67	1,148,534,389.89
炭步项目	2019年	待定	1,881,749,494.32	931,535,166.48	958,246,742.29
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
生态新城项目	2012年	待定	2,525,216,159.09	128,174,142.56	135,763,324.28
舜耕学府、祥府	2021年	2024年	2,475,952,534.80	936,940,583.17	922,299,939.87
鼎盛府	2021年	2024年	1,000,000,000.00	525,913,583.36	469,153,522.67
家天下北郡	2015年	待定	1,883,706,432.00	230,987,520.42	241,494,892.29
东方龙城	2010年	待定	6,500,000,000.00	438,404,869.02	431,859,884.22
信达观棠	2023年	2025年	1,432,150,000.00	949,057,477.44	869,642,487.65
曹家渡项目	2023年	2026年	3,026,810,000.00	2,107,126,879.91	2,191,287,319.82
武汉泛海项目	2023年	2026年	5,840,050,000.00	3,607,228,300.08	3,522,916,117.12
南山项目	2023年	2026年	1,052,900,000.00	380,843,502.25	360,921,414.30
赭山隐秀	2022年	2025年	1,060,489,377.12	735,597,113.98	679,530,846.67
信达天境	2022年	2025年	567,874,100.00	310,845,990.23	238,721,514.81
谢二西地块	待定	待定	待定	9,344,303.61	5,502,204.38
山南新区项目	待定	待定	待定	314,366,290.96	-
合计				28,997,707,367.43	29,663,910,608.67

存货开发产品明细如下:

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加		本年减少		期末余额
			本年增加	本年减少	本年增加	本年减少	
世纪大厦	1996年	2,750,955.82	-	-	-	-	2,750,955.82
银桥大厦	1997年	18,490,744.84	-	-	-	-	18,490,744.84
信达蓝庭	2016年	200,515.46	-	-	-	-	200,515.46
银杏尚郡项目	2015年	11,655,571.40	-	-	-	-	11,655,571.40
好第坊项目	2011年	18,067,535.62	-	-	8,004,238.68	-	10,063,296.94

单位:元 币种:人民币

栈塘小区	2006年	6,348,253.20	-	4,597,691.20	1,750,562.00
西山银杏	2014年	362,755.42	-	-	362,755.42
新城国际	2016年	8,297,682.20	-	-	8,297,682.20
银杏苑	2016年	761,374.93	-	761,374.93	-
荷塘月色	2015年	182,962.23	-	-	182,962.23
秀山信达城一期B地块	2015年	42,003,361.50	-	3,995,354.34	38,008,007.16
信达天御	2016年	1,109,148,137.05	-	186,031,689.95	923,116,447.10
蓝湖郡	2019年	152,547,927.07	-	491,824.00	152,056,103.07
信达·雅山新天地	2015年	68,840,782.13	-	22,604,202.68	46,236,579.45
信达·金领时代	2011年	38,239,701.42	-	194,758.10	38,044,943.32
千禧银杏苑二期	2014年	12,909,282.84	-	-	12,909,282.84
蓝庭福邸	2015年	13,227,717.76	-	3,420,000.00	9,807,717.76
信达国际	2016年	68,059,372.86	-	4,913,380.22	63,145,992.64
信达香格里拉二期	2016年	2,047,553.24	-	2,047,553.24	0.00
城市先锋	2014年	140,735.87	-	-	140,735.87
格兰云天	2004年	38,726.11	-	-	38,726.11
格兰春晨二期(1)	2013年	73,969.50	-	31,882.88	42,086.62
黄河街27院	2012年	5,674,359.07	-	5,674,359.07	0.00
穆湖花园明丽苑	2001年	15,000.00	-	-	15,000.00
百墅花园	2004年	368,741.75	-	-	368,741.75
都市绿园	2008年	296,636.86	-	-	296,636.86
信达银郡花园一期	2013年	78,659,436.60	-	-	78,659,436.60
信达银郡花园二期	2013年	77,593,649.96	-	-	77,593,649.96
翰林兰庭	2016年	8,704,968.16	-	-	8,704,968.16
郡庭一期	2016年	13,604,784.84	-	5,544,195.87	8,060,588.97
星辰/郡西花苑	2017年	3,729,416.03	-	177,591.24	3,551,824.79
格兰上郡一期	2017年	3,606,689.19	-	-	3,606,689.19
年华苑	2017年	623,410.27	-	-	623,410.27
信达公园里	2017年	95,253,304.34	-	3,746,505.49	91,506,798.85
滨江蓝庭	2017年	231,368,550.72	-	51,994,221.81	179,374,328.91

格兰春晨二期(3)	2018年	15,106,715.31	-	792,906.09	14,313,809.22
秀山信达城二期	2018年	31,935,397.89	-	-	31,935,397.89
外滩府	2018年	2,800,136.39	-	291,645.12	2,508,491.27
郡庭二期	2018年	17,298,757.82	-	1,246,479.18	16,052,278.64
松石居项目	2014年	404,823.53	-	-	404,823.53
水云庭项目	2013年	744,754.23	-	-	744,754.23
居仁村	2013年	23,500,238.73	-	-	23,500,238.73
碧荷亭	2017年	62,378.00	-	-	62,378.00
安徽东方蓝海	2019年	303,295,454.14	-	-	303,295,454.14
馥邦天下	2014年	54,083,106.53	-	1,715,933.86	52,367,172.67
东方龙城	2012年-2020年	312,881,612.76	-	30,306,897.06	282,574,715.70
淮矿白马购物广场	2009年	82,598,686.10	-	10,228,494.76	72,370,191.34
家天下花园	2014年	58,056,183.36	-	-	58,056,183.36
家天下北郡一期	2019年	55,963,081.58	-	30,610,404.76	25,352,676.82
芜湖东方蓝海	2017年	72,502,772.50	-	26,725,251.74	45,777,520.76
东祥府	2018年-2020年	28,502,083.18	-	452,428.80	28,049,654.38
秀山信达城三期	2019年-2020年	19,806,333.57	-	1,636,887.00	18,169,446.57
秀山信达城四期	2021年	2,558,289.63	-	93,703.58	2,464,586.05
君望里	2022年	23,188,990.38	-	23,188,990.38	0.00
信园蓝庭一期	2022年	599,031,589.99	43,912,944.63	598,914,570.77	44,029,963.85
信融府	2022年	659,580,090.03	-	-	659,580,090.03
碧悦蓝庭	2022年	174,769,135.26	118,723,973.66	-	293,493,108.92
舜耕学府	2022年	140,977,425.24	-	-	140,977,425.24
鼎盛府	2022年	593,261,634.40	-	70,628,760.75	522,632,873.65
国际金融中心	2019年	266,352,571.09	-	-	266,352,571.09
银杏广场	2021年	236,876,684.60	-	25,534,347.58	211,342,337.02
庐阳府御源公馆	2021年	59,007,525.53	196,614,003.40	-	255,621,528.93
公园郡	2021年	87,336,206.08	-	-	87,336,206.08
家和园一期	2015年	23,787,373.18	102,056,399.86	-	125,843,773.04
龙泉广场	2021年	14,890,965.71	-	-	14,890,965.71

舜耕华府	2019年-2020年	40,219,681.69	-	-	40,219,681.69
六安东方蓝海	2014年	55,606,028.60	-	864,128.80	54,741,899.80
东方樾府	2019年-2020年	160,629,636.50	-	10,976,743.31	149,652,893.19
铜陵东方蓝海	2019年-2020年	210,330,331.40	-	9,449,014.39	200,881,317.01
北京东方蓝海中心	2019年	1,445,053,833.94	-	-	1,445,053,833.94
格兰上郡二期	2019年	4,586,111.60	-	-	4,586,111.60
南星项目	2019年	11,330.35	-	11,330.35	-
庐阳府香颂公馆	2020年	11,683,756.46	-	746,564.40	10,937,192.06
银海御湖二期	2020年	7,252,551.70	-	-	7,252,551.70
信达·上海院子	2021年	1,873,934,982.03	-	568,848,044.89	1,305,086,937.14
翡丽世家	2020年	83,388,721.94	-	6,884,231.61	76,504,490.33
东方禾苑	2020年	-	-	-	-
溪岸观邸	2020年	6,696,843.18	-	413,658.66	6,283,184.52
舜耕樾府	2020年	106,211,022.58	-	-	106,211,022.58
东莱府	2021年	21,996,037.31	-	-	21,996,037.31
信达·金尊府	2021年	1,621,625,972.33	-	162,491,507.89	1,459,134,464.44
珑桂蓝庭	2021年	39,167,620.15	-	6,556,896.72	32,610,723.43
信达金地·蓝庭	2021年	65,679,202.61	-	29,567,479.39	36,111,723.22
拾光里	2023年	-	-	1,009,865,004.30	1,009,865,004.30
南开壹品	2023年	-	-	964,807,355.16	964,807,355.16
合计		11,809,129,227.37	2,435,979,681.01	1,923,408,125.53	12,321,700,782.85

8、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一级土地开发合同	521,439,701.22	-	521,439,701.22	187,814,748.20	-	187,814,748.20
合计	521,439,701.22	-	521,439,701.22	187,814,748.20	-	187,814,748.20

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	10,727,536,450.57	7,439,403,896.33
一年内到期的长期应收款	3,661,503.94	3,366,692.89
减：减值准备	-267,269,447.82	-129,433,956.51
合计	10,463,928,506.69	7,313,336,632.71

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	28,377,519.24	98,960,986.44
预缴税金	1,811,018,755.93	1,691,199,367.16
合同取得成本	71,954,323.24	49,651,871.05
其他		-
减：减值准备	-20,539,268.06	-20,539,268.06
合计	1,890,811,330.35	1,819,272,956.59

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	49,651,871.05	22,302,452.19		71,954,323.24

其他流动资产坏账准备的变动如下：

单位：元 币种：人民币

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

11、债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海坤安置业有限公司	6,174,073,458.65	-	6,174,073,458.65	6,071,265,148.86	-	6,071,265,148.86
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	24,583,405.48	-	24,583,405.48	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	6,978,008.57	16,095,880.32	22,427,777.78	2,289,625.45	20,138,152.33
北京罗顿沙河建设发展有限公司	760,000,000.00	129,433,956.51	630,566,043.49	829,448,850.36	129,433,956.51	700,014,893.85
河北国源房地产开发有限公司	252,316,881.44	55,486,657.68	196,830,223.76	252,316,881.08	55,486,657.68	196,830,223.40
武汉恺兴置业有限公司	806,259,671.28	-	806,259,671.28	940,904,565.25	-	940,904,565.25
苏州侨仁置业有限公司	-	-	-	44,707,984.88	-	44,707,984.88
苏州锐华置业有限公司	224,733,895.79	-	224,733,895.79	217,164,162.28	-	217,164,162.28
宁波宝龙聚行置业有限公司	375,625,000.00	-	375,625,000.00	-	-	-
嘉兴市嘉铁置业有限公司	163,918,004.50	-	163,918,004.50	-	-	-
苏州金相房地产开发有限公司	1,945,593,553.16	9,549,310.74	1,936,044,242.42	1,686,934,024.97	9,549,310.74	1,677,384,714.23
宁波中建物业管理有限公司	-	-	-	3,539,000.00	-	3,539,000.00

金海湖新区和盛置业有限公司	5,834,116.23	-	5,834,116.23	167,779,631.81	-	167,779,631.81
深圳中城置业控股有限公司	1,204,649,496.06	-	1,204,649,496.06	1,209,066,666.67	-	1,209,066,666.67
深圳颐年房地产开发有限公司	902,879,333.32	-	902,879,333.32	747,733,333.33	-	747,733,333.33
广州启创置业有限公司	600,083,333.32	-	600,083,333.32	663,266,666.64	-	663,266,666.64
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	243,353,254.72	-	243,353,254.72	315,325,878.58	-	315,325,878.58
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,127,618,176.12	-	1,127,618,176.12	1,097,831,911.12	-	1,097,831,911.12
武汉中城长信置业有限公司	129,219,980.62	-	129,219,980.62	175,210,804.17	-	175,210,804.17
宁波世纪新星房地产开发有限公司	400,000,000.00	-	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00
安徽省高信房地产开发有限公司	361,904,850.81	-	361,904,850.81	774,416,086.29	-	774,416,086.29
西安润银房地产开发有限公司	210,000,000.00	130,857,482.74	79,142,517.26	-	-	-
海南幸福城投资有限公司	217,165,315.66	-	217,165,315.66	204,282,895.69	-	204,282,895.69
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	-	735,628,848.15	735,628,848.15	-	735,628,848.15
减：一年内到期的非流动资产	-10,727,536,450.57	-267,269,447.82	-10,460,267,002.75	-7,439,403,896.33	129,433,956.51	7,309,969,939.82
合计	6,160,978,013.63	65,035,968.42	6,095,942,045.21	9,145,472,571.22	67,325,593.87	9,078,146,977.35

(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				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		4,688,383.12		4,688,383.12
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额		201,447,933.50	130,857,482.74	332,305,416.24

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

12、长期应收款

(1) 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额		折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	坏账准备	
分期收款销售商品	15,907,760.00		15,907,760.00	-	15,907,760.00
其他	9,048,445.64		9,048,445.64	-	6,184,445.74
减：一年内到期的非流动资产	-3,661,503.94		-3,661,503.94	-	-3,366,692.89
合计	21,294,701.70		21,294,701.70	-	18,725,512.85

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

13、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动				期末 余额	减值准 备期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他权益变 动		
宣告发放现 金股利或利 润							
计提 减值 准备							
其他							
一、合营企业							
宁波梅山保税	111,065,042.16	0.00	0.00	-9,869,513.54	0.00	16,297,731.31	0.00
						84,897,797.31	0.00

14、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,710,547,635.57	2,633,148,185.14
合计	3,710,547,635.57	2,633,148,185.14

其他说明：

具体明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	596,923,791.76	603,416,388.24
芜湖沁安投资中心（有限合伙）	500,353,876.66	500,353,876.66
芜湖信达庆诚投资中心	498,478,126.17	498,478,126.17
芜湖武信投资合伙企业（有限合伙）	249,316,970.95	254,941,639.14
芜湖信愉达恒投资中心（有限合伙）	238,900,000.00	188,900,000.00
青岛鳌鹤投资有限公司	130,000,000.00	160,000,000.00
芜湖天纵达信投资合伙企业（有限合伙）	124,802,050.21	131,683,773.21
烟台鲁茂置业有限公司	127,424,388.68	127,424,388.68
南京珑胤信投资合伙企业（有限合伙）	44,146,857.72	48,498,419.62
深圳中城置业控股有限公司	33,380,939.85	33,380,939.85
芜湖信津创投资合伙企业（有限合伙）	25,706,720.40	25,706,720.40
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	24,522,465.53	24,522,465.53
深圳颐年房地产开发有限公司	21,460,068.82	21,460,068.82
河北国源房地产开发有限公司	9,381,378.82	9,381,378.82
华宝信托保障基金	2,000,000.00	5,000,000.00
芜湖信丽投资合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	-
芜湖信中盛投资合伙企业（有限合伙）	688,000,000.00	-
金海湖新区和盛置业有限公司	193,750,000.00	-
云南信托保障基金	2,000,000.00	-
合计	3,710,547,635.57	2,633,148,185.14

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,894,021,262.86	2,894,021,262.86
2. 本期增加金额	5,644,038.11	5,644,038.11
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,644,038.11	5,644,038.11
3. 本期减少金额	68,055,650.11	68,055,650.11
(1) 处置	68,055,650.11	68,055,650.11
4. 期末余额	2,831,609,650.86	2,831,609,650.86

二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	569,244,864.37	569,244,864.37
2. 本期增加金额	37,024,658.21	37,024,658.21
(1) 计提或摊销	37,024,658.21	37,024,658.21
3. 本期减少金额	27,285,603.19	27,285,603.19
(1) 处置	27,285,603.19	27,285,603.19
4. 期末余额	578,983,919.39	578,983,919.39
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	2,184,660,920.94	2,184,660,920.94
2. 期初账面价值	2,256,811,587.96	2,256,811,587.97

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	518,695,102.59	530,542,873.50
合计	518,695,102.59	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		212,389.38	510,743.36	1,813,664.79	2,536,797.53
(1) 购置		212,389.38	510,743.36	1,813,664.79	2,536,797.53
3. 本期减少金额	348,580.99	0.00	1,612,051.11	1,215,131.63	3,175,763.73

(1) 处置或报废			1,612,051.11	1,215,131.63	2,827,182.74
(2) 其他	348,580.99				348,580.99
4. 期末 余额	621,306,074.21	6,984,525.01	29,957,840.29	41,335,476.90	699,583,916.41
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	7,947,833.37	17,395.53	1,183,587.86	3,399,440.20	12,548,256.96
(1) 计提	7,947,833.37	17,395.53	1,183,587.86	3,399,440.20	12,548,256.96
3. 本期 减少金额			353,801.90	985,650.35	1,339,452.25
(1) 处置或报废			353,801.90	985,650.35	1,339,452.25
4. 期末 余额	130,066,053.99	4,361,644.26	17,008,468.53	24,959,672.95	176,395,839.73
三、减值准备					
1. 期初 余额	4,492,974.09	0.00	0.00	0.00	4,492,974.09
2. 本期 增加金额					
(1) 计提					
3. 本期 减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末 余额	4,492,974.09	0.00	0.00	0.00	4,492,974.09
四、账面价值					
1. 期末 账面价值	486,747,046.13	2,622,880.75	12,949,371.76	16,375,803.95	518,695,102.59
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). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

17、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	63,618,607.07	117,289.59	63,735,896.66
2. 本期增加金额	4,302,012.13		4,302,012.13
3. 本期减少金额	2,377,023.36		2,377,023.36
4. 期末余额	65,543,595.84	117,289.59	65,660,885.43
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	10,061,843.04	18,064.12	10,079,907.16
(1) 计提	10,061,843.04	18,064.12	10,079,907.16
3. 本期减少金额	2,377,023.36		2,377,023.36
(1) 处置	2,377,023.36		2,377,023.36
4. 期末余额	45,317,106.30	106,857.75	45,423,964.05
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	20,226,489.54	10,431.84	20,236,921.38
2. 期初账面价值	25,986,320.45	28,495.96	26,014,816.41

18、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	30,165,260.53	31,396,568.97
2. 本期增加金额		165,094.34	165,094.34
(1) 购置		165,094.34	165,094.34
3. 本期减少金额			

(1) 处置			
4. 期末余额	1,231,308.44	30,330,354.87	31,561,663.31
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	15,457.44	1,739,979.42	1,755,436.86
(1) 计提	15,457.44	1,739,979.42	1,755,436.86
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	540,082.33	26,717,951.20	27,258,033.53
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	691,226.11	3,612,403.67	4,303,629.78
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 0%。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
北京达于行科技有限公司	14,473,919.81			14,473,919.81

新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00
合计	18,446,351.81			18,446,351.81

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

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

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

20、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	10,537,479.08	497,983.15	2,990,108.90		8,045,353.33
其他	11,106.29		11,106.29		-
合计	10,548,585.37	497,983.15	3,001,215.19		8,045,353.33

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	513,424,952.2	128,356,238.06	453,831,522.54	113,457,880.64
内部交易未实现利润	659,816,330.78	164,954,082.69	677,361,334.34	169,340,333.58
可抵扣亏损	188,454,653.87	47,113,663.47	259,205,345.32	64,801,336.33
预提土地增值税	1,500,589,304.58	375,147,326.14	1,516,776,720.48	379,194,180.12
暂估工程款	84,610,897.13	21,152,724.28	84,610,667.04	21,152,666.76

预提的应付工资	85,814,498.79	21,453,624.70	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	555,632,384.58	138,908,096.15	373,044,885.04	93,261,221.26
其他	245,815,088.38	61,453,772.09	36,561,290.76	9,140,322.69
合计	3,834,158,110.35	958,539,527.59	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	406,475,746.84	101,618,936.71	413,975,393.00	103,493,848.25
金融资产公允价值变动	16,128,050.31	4,032,012.58	16,097,534.45	4,024,383.61
剩余长期股权投资重新计量	115,119,205.24	28,779,801.31	115,119,205.36	28,779,801.34
销售佣金资本化	2,252,143.69	563,035.92	2,252,143.69	563,035.92
联营公司账面成本相关	322,844,596.22	80,711,149.06	322,844,596.22	80,711,149.06
其他	15,584,852.56	3,896,213.14	15,584,852.60	3,896,213.15
合计	878,404,594.86	219,601,148.72	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

(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	3,649,800,172.69	3,640,069,467.99
可抵扣亏损	4,588,242,819.94	4,455,094,002.56
合计	8,238,042,992.63	8,095,163,470.55

(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	140,845,212.45	146,703,013.91	
2024年	414,086,330.43	422,873,032.62	
2025年	709,324,194.34	723,968,697.98	
2026年	1,349,740,202.67	1,370,242,507.77	
2027年	1,759,088,842.27	1,791,306,750.28	
2028年	215,158,037.78	-	
合计	4,588,242,819.94	4,455,094,002.56	/

其他说明：

□适用 √不适用

22、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	10,011,111.11	1,012,272,495.59
合计	10,011,111.11	1,012,272,495.59

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

23、应付票据

√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	53,779,385.88	26,704,507.28
合计	53,779,385.88	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
1年以内	2,163,504,586.89	2,809,642,531.22
1年至2年	884,292,038.11	1,043,899,897.74
2年至3年	79,423,434.04	106,779,813.25
3年以上	312,237,885.17	223,222,604.18
合计	3,439,457,944.21	4,183,544,846.39

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
安徽新基建有限公司	84,168,106.24	未到结算期
安徽水利开发有限公司	42,913,101.63	未到结算期
合计	127,081,207.87	/

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	8,803,628.64	24,219,136.61
合计	8,803,628.64	24,219,136.61

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

26、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	9,068,196,179.69	7,204,548,975.56
物业款	-	494,545.87
其他	279,196,318.68	314,226,306.31
合计	9,347,392,498.37	7,519,269,827.74

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收售楼款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2023/6/30	2022/12/31	预计竣工时间	预售比例
锦绣蘭庭	1,333,648,923.74	1,333,648,923.74	2024年	100%
信园蓝庭	648,897,225.10	1,149,616,437.94	2024年	87%
无锡督府天承	1,506,886,051.67	1,109,052,517.52	2023年	49%
信达·上海院子 (新江湾项目)	570,575,214.69	863,903,347.39	已竣工	98%
麓湖左岸	917,755,646.79	724,103,405.46	2023年	95%
公园郡	877,563,846.03	663,463,352.79	2025年	89%
北云台	285,806,118.31	203,242,568.99	2024年	76%
金尊府	60,662,145.28	169,894,248.01	已竣工	83%
信达天境(听松苑)	335,253,024.34	155,160,255.32	2025年	58%
信达天御	79,595,468.68	101,484,494.89	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	94%
珺悦蓝庭	192,641,025.99	84,575,794.66	一期已竣工，二期预计于2025年竣工	74%

信达雅山蓝庭	179,836,842.72	82,205,327.44	2025 年	79%
舜耕学府	82,458,601.59	81,892,861.79	7 栋高层预计于 2023 年竣工, 其余部分已竣工	74%
东方龙城	133,249,605.88	79,240,031.96	已开发部分已竣工, 尚未开发部分竣工时间待定	100%
赭山隐秀	392,813,305.04	61,562,715.59	2025 年	51%
信融府	73,872,286.21	47,506,015.75	已竣工	87%
国际金融中心	68,767,263.03	43,573,029.42	已竣工	77%
舜耕樾府	2,958,558.13	28,605,072.27	已竣工	90%
信达·逸品南山	29,882,978.14	21,815,319.44	在建部分预计 2023 年竣工, 未开发部分待定	13%
舜耕祥府	58,382,979.85	20,459,254.08	2024 年	45%
银信广场	7,712,188.71	14,789,862.19	已竣工	56%
滨江蓝庭一期	5,932,742.49	13,412,547.86	已竣工	100%
东方樾府	9,423,299.32	12,072,804.21	已竣工	91%
北京东方蓝海	6,355,172.49	12,001,998.18	已竣工	42%
信达·金领时代	11,234,139.47	11,746,394.86	已竣工	100%
舜耕华府	5,458,552.94	11,316,529.02	已竣工	96%
九珑郡	150,450,120.89	9,447,936.70	2024 年	40%
信达银海御湖	9,005,686.32	9,005,686.32	已竣工	100%
庐阳府御源公馆	19,736,198.00	8,832,576.34	已竣工	100%
庐阳府香颂公馆	8,716,514.70	8,716,514.70	2023 年	84%
鼎盛府	12,125,808.04	8,092,555.65	2023 年	56%
滨江蓝庭二期	0.00	7,532,248.31	已竣工	89%
秀山信达城	41,044.16	7,189,816.53	2023 年	94%
龙泉广场	8,050,620.62	5,990,620.62	已竣工	91%
黄河街 27 院	0.00	4,424,440.00	已竣工	100%
拾光里	30,060,714.91	3,926,119.36	2024 年	15%
东莱府	4,078,701.26	3,605,199.99	已竣工	99%
铜陵东方蓝海	20,045,841.76	3,074,729.93	已竣工	88%
珑桂蓝庭	3,039,518.31	3,039,518.31	已竣工	98%
信达·雅山新天地	4,191,540.59	2,962,969.17	已竣工	99%
南开壹品	2,149,395.41	2,909,591.74	已竣工	0%
上东锦城	2,385,738.25	2,725,714.29	已竣工	100%
信达金地·蓝庭	607,052.58	1,687,000.37	已竣工	98%
君望里	0.00	1,683,176.15	已竣工	100%
公园里	1,214,739.43	1,362,432.09	已竣工	100%
谢二西	536,972.00	952,380.95	已竣工	100%
格兰春晨二期	0.00	885,714.27	已开发部分已竣工, 尚未开发部分竣工时间待定	99%
翡丽世家	561,200.52	876,796.85	已竣工	99%

洞山新村二期	826,802.11	826,802.11	已竣工	100%
信达蓝尊	191,322.92	800,846.76	已竣工	100%
蓝湖郡	632,146.78	632,146.78	已竣工	93%
银杏苑	263,333.34	555,333.34	已竣工	100%
银杏尚郡	523,529.53	526,862.86	已竣工	100%
谢二西村	1,000,000.00	481,670.00	已竣工	100%
信达国际	209,423.50	209,423.50	已竣工	77%
西山银杏	193,602.87	193,602.87	已竣工	95%
信达蓝庭	161,905.47	161,905.47	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	100%
安徽东方蓝海	0.00	153,472.38	已竣工	98%
溪岸观邸	39,478.54	145,000.00	已竣工	100%
居仁村	100,000.00	100,000.00	已竣工	100%
家天下北郡	87,965.19	87,965.23	已开发部分已竣工，尚未开发部分竣工时间待定	99%
格兰郡庭一期	0.00	86,761.98	已竣工	100%
家天下花园	76,201.15	76,201.15	已竣工	99%
山水居	50,000.00	50,000.00	已竣工	100%
矿内村	50,000.00	50,000.00	已竣工	100%
信达银郡花园	47,619.05	47,619.05	已竣工	95%
格兰郡庭二期	0.21	38,095.25	已竣工	100%
芜湖东方蓝海	549,480.90	25,435.90	已竣工	100%
嘉兴蔚蓝海岸	0.00	23,809.52	已竣工	100%
六安东方蓝海	7,172.00	7,172.00	已竣工	99%
馥邦天下	326,666.66	-	已竣工	100%
东方名邸	86,302.85	-	已竣工	100%
万兴苑	3,786.24	-	已竣工	100%
观棠园	851,874,654.34	-	2024/12/31	100%
和平盛世	60,000.00	-	已竣工	100%
新城国际	190,871.43	-	已竣工	100%
蓝庭福邸	779,999.96	-	已竣工	99%
君和蓝庭	33,435,391.64	-	已竣工	34%
印南山	1,309,177.07	-	2025 年	3%
九著璟苑	20,498,731.56	-	2024 年 6 月	7%

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	164,327,036.07	377,253,694.16	504,423,775.58
二、离职后福利-设定提存计划	54,721,058.12	32,473,277.61	31,470,532.51	55,723,803.22
三、辞退福利	870,691.80	955,077.81	1,030,786.33	794,983.28

合计	772,942,183.59	197,755,391.49	409,755,013.00	560,942,562.08
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(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	120,610,708.16	330,800,334.30	402,011,856.86
二、职工福利费	50,378.40	5,974,423.50	6,024,801.90	-
三、社会保险费	2,436,098.68	17,058,017.45	17,648,082.98	1,846,033.15
其中：医疗保险费	2,434,236.17	16,649,009.86	17,252,191.03	1,831,055.00
工伤保险费	1,713.15	369,007.84	355,892.20	14,828.79
生育保险费	149.36	39,999.75	39,999.75	149.36
四、住房公积金	83,936.96	16,607,765.24	16,224,162.24	467,539.96
五、工会经费和职工教育经费	34,592,185.46	3,401,635.97	5,747,205.24	32,246,616.19
六、其他	67,986,351.17	674,485.75	809,107.50	67,851,729.42
合计	717,350,433.67	164,327,036.07	377,253,694.16	504,423,775.58

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,482,921.20	20,994,259.49	19,614,542.13	2,862,638.56
2、失业保险费	15,338.99	603,698.46	575,653.58	43,383.87
3、企业年金缴费	53,222,797.93	10,875,319.66	11,280,336.80	52,817,780.79
合计	54,721,058.12	32,473,277.61	31,470,532.51	55,723,803.22

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	1,904,518,987.33	1,953,922,442.05
增值税	130,222,007.82	155,310,285.87
企业所得税	198,104,876.74	405,613,035.30
城市维护建设税	19,059,219.48	21,065,427.48
教育费附加	14,724,532.38	16,304,857.44
房产税	3,959,087.10	7,333,344.94
土地使用税	1,288,074.60	3,397,957.23
个人所得税	1,631,057.94	2,746,648.49
印花税	235,802.13	463,720.25
其他	230,715.21	4,801,573.42
合计	2,273,974,360.73	2,570,959,292.47

29、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	731,383.20	16,914,043.20
其他应付款	8,644,655,919.56	8,742,920,210.97
合计	8,645,387,302.76	8,759,834,254.17

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√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

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	7,847,138,134.14	7,815,033,219.28
收取的押金、质保金	517,125,620.75	568,795,530.79
代扣代缴费用	23,523,400.89	26,413,722.95
其他	256,868,763.78	332,677,737.95
合计	8,644,655,919.56	8,742,920,210.97

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州信达奥体置业有限公司	710,000,000.00	尚未结算
合肥宇信龙置业有限公司	715,000,000.00	尚未结算
合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	尚未结算
芜湖万科信达房地产有限公司	173,080,279.75	尚未结算
芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	尚未结算
合计	1,960,080,279.75	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	6,679,491,077.76	6,023,222,195.67
1年内到期的应付债券	3,971,314,857.07	5,333,587,995.74
1年内到期的长期应付款	20,817,991.63	214,909,283.55
1年内到期的租赁负债	14,390,656.57	18,636,797.52
合计	10,686,014,583.03	11,590,356,272.48

31、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	702,532,611.11	620,986,693.41
合计	702,532,611.11	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	1,648,474,344.36	1,643,201,426.99
抵押借款	7,878,028,260.13	8,253,320,935.07
保证借款	5,492,116,751.02	7,043,451,833.16
信用借款	--	--
减：一年内到期的长期借款	-6,679,491,077.76	-6,023,222,195.67
合计	8,339,128,277.75	10,916,751,999.55

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2023年6月30日，上述借款的年利率为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	5,631,539,789.45	5,634,384,624.64
债权融资计划	322,353,957.26	902,048,836.82

定向债务融资工具	1,731,713,768.92	604,767,123.29
公开发行公司债券	10,172,944,230.02	8,767,160,995.92
减：一年内到期的应付债券	-3,971,314,857.07	-5,333,587,995.74
合计	13,887,236,888.58	10,574,773,584.93

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 债权融资计划 01	100	2020 年 4 月	3 年	300,000,000.00	303,932,054.79		5,013,369.89		308,945,424.65	-
20 信达地产 MTN001	100	2020 年 5 月	3 年	1,600,000,000.00	1,634,520,547.94		21,479,452.06		1,656,000,000.00	-
20 债权融资计划 02	100	2020 年 7 月	3 年	319,000,000.00	322,394,859.18		7,403,247.12		7,444,149.04	322,353,957.26
20 信达地产 MTN002	100	2020 年 8 月	3 年	1,460,000,000.00	1,481,996,000.00		28,236,000.00		-	1,510,232,000.00
20 债权融资计划 03	100	2020 年 8 月	3 年	300,000,000.00	275,721,922.85		5,852,054.79	1,676,981.26	283,250,958.90	-
20 信达地产 MTN003	100	2020 年 12 月	3 年	980,000,000.00	982,013,698.63		24,298,630.14		-	1,006,312,328.77
21 信达地产 MTN001	100	2021 年 1 月	3 年	900,000,000.00	939,168,493.14		20,083,561.65		40,500,000.00	918,752,054.79
21 信地 01	100	2021 年 1 月	5 年	1,720,000,000.00	1,790,703,780.82	1,720,000,000.00	43,077,753.43	7,030,224.92	1,795,680,000.00	1,765,131,759.17
21 信地 02	100	2021 年 1 月	5 年	1,050,000,000.00	1,093,839,255.90		23,795,301.36	495,283.02	47,985,000.00	1,070,144,840.28
21 信地 03	100	2021 年 3 月	5 年	2,020,000,000.00	2,090,229,589.04		48,120,931.51	5,258,437.23	1,560,900,000.00	2,052,708,957.78
21 信地 04	100	2021 年 3 月	5 年	1,010,000,000.00	1,045,722,621.90		23,539,917.80	476,415.10	47,470,000.00	1,022,268,954.80
22 信达地产 MTN001	100	2022 年 4 月	3	580,000,000.00	596,685,884.93		11,706,089.06		23,606,000.00	584,785,973.99
22 信地 01	100	2022 年 5 月	3 年	600,000,000.00	612,024,642.03		12,987,123.28	283,018.86	20,698,965.00	604,595,819.17
22 信地 02	100	2022 年 5 月	5 年	600,000,000.00	612,391,481.00		13,928,219.17	283,018.86	22,198,890.00	604,403,829.03
22 信地 03	100	2022 年 8 月	3 年	1,500,000,000.00	1,522,249,625.23		28,265,753.42	339,622.64	-	1,550,855,001.29
22 信达地产 PPN001	100	2022 年 11 月	3 年	600,000,000.00	604,767,123.29		14,876,712.32		-	619,643,835.61

23 信达地产 PPN001	100	2023年4月	3年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	-	1,100,000,000.00	12,644,876.71	-	1,112,644,876.71
23 信达地产 MTN001	100	2023年4月	5年	1,600,000,000.00	1,600,000,000.00	-	1,600,000,000.00	12,585,205.48	-	1,612,585,205.48
23 信地 01	100	2023年6月	5年	650,000,000.00	650,000,000.00	-	650,000,000.00	1,139,726.03	-574,943.40	650,564,782.63
23 信地 02	100	2023年6月	5年	850,000,000.00	850,000,000.00	-	850,000,000.00	1,695,342.47	-1,127,773.58	850,567,568.89
减：一年内到期的非流动负债						-5,333,587,995.74				-3,971,314,857.07
合计	/	/	/	19,739,000,000	19,739,000,000	10,574,773,584.93	7,390,000,000.00	360,729,267.69	14,140,284.91	13,887,236,888.58

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债原值	24,664,945.51	40,885,003.88
减：未确认融资费用	-2,812,303.32	-2,971,482.90
减：一年内到期的租赁负债	-14,390,656.57	-18,636,797.52
合计	7,461,985.62	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	645,701,408.63	769,792,700.55
减：一年内到期的长期应付款	-20,817,991.63	-214,909,283.55
合计	624,883,417.00	554,883,417.00

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信达投资有限公司	384,294,890.00	385,563,063.19
旭林控股集团有限公司	207,715,068.49	200,745,205.48
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	-	110,000,000.00
福建三安集团有限公司	42,912,034.25	62,563,349.32
中海智通（北京）国际贸易有限公司	8,688,888.89	8,830,555.56
其他	2,090,527.00	2,090,527.00
合计	645,701,408.63	769,792,700.55

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	23,745,635.86	-	57,475,572.23	
合计	241,400,916.37	23,745,635.86	-	265,146,552.23	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

本集团于2023年6月30日，涉及政府补助的递延收益为本公司之子公司阜新信达房地产开发有限公司的信达泉天下项目于以前年度收到的与资产相关的政府补助人民币207,670,980.00元（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	3,686,335,450.68	3,675,520,486.89
合计	3,687,335,450.68	3,676,520,486.89

39、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	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	67,695,933.88	50,965,060.15	48,290,496.31
合计	8,271,374,766.00	67,695,933.88	50,965,060.15	8,288,105,639.73

41、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
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	178,574,533.62	550,403,895.48
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	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	13,157,005,396.82	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。

42、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,223,086,174.86	1,875,170,408.05	7,304,186,543.80	6,207,921,778.60
其他业务	713,590,272.09	124,405,155.30	524,237,504.82	53,256,975.53
合计	2,936,676,446.95	1,999,575,563.35	7,828,424,048.62	6,261,178,754.13

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

本企业履约义务的说明详见附注五、24“收入”。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

43、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,499,347.79	27,955,903.83
教育费附加	8,380,192.72	20,036,641.46
土地增值税	6,705,320.94	238,136,881.68
其他	24,069,812.95	30,895,431.77
合计	50,654,674.40	317,024,858.74

44、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	1,024,364.57	10,518,649.83
办公费	31,118,599.05	7,866,480.45
展览费	321,024.90	1,001,332.85
广告宣传费	12,195,060.56	9,956,486.32
策划费	12,451,191.99	18,348,608.15
中介费	62,242,589.36	66,187,072.35
其他费用	2,902,512.33	3,043,777.64
合计	122,255,342.76	116,922,407.59

45、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	166,384,036.63	240,033,583.41
办公费	36,427,555.16	35,933,864.54
董事会费	259,205.35	417,469.51
差旅费	5,644,397.76	3,754,614.09
业务招待费	7,758,364.83	5,477,551.21
咨询费	18,045,859.68	14,670,845.61
公务交通费	3,850,765.31	5,263,012.80
审计费	630,568.97	1,767,372.70
摊提费	21,369,645.79	18,637,286.81
其他费用	17,988,165.83	11,165,334.58
合计	278,358,565.31	337,120,935.26

46、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	3,231,721.07	2,986,662.79
其他	369,415.72	-
合计	3,601,136.79	2,986,662.79

47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	811,057,126.05	690,467,028.93
利息收入	-33,501,241.17	-53,721,596.21
手续费及其他	527,063.60	2,983,538.22
合计	778,082,948.48	639,728,970.94

48、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财政扶持	6,753,891.24	120,000.00
税收补助	40,738.61	994,306.89
失业稳岗补贴	1,295.54	1,113,711.67
项目补贴	-	339,177.32
其他	1,081,291.25	1,275,593.72
合计	7,877,216.64	3,842,789.60

49、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	179,635,394.31	236,525,131.31
处置长期股权投资产生的投资收益	-	465,027,431.19
交易性金融资产在持有期间的投资收益	136,298,611.28	40,726,549.21
理财产品投资收益	-	23,420.03
其他	28,074,854.83	-
合计	344,008,860.42	742,302,531.74

50、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	167,726,755.91	-226,251,839.01
合计	167,726,755.91	-226,251,839.01

51、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-626,779.58	190,644.68
其他应收款坏账损失	89,117.09	162,045.16
债权投资减值损失	-4,688,383.12	-
合计	-5,226,045.61	352,689.84

52、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,013,383.30	-16,880,692.14
三、长期股权投资减值损失	-	-
四、投资性房地产减值损失	-	-
五、固定资产减值损失	-	-
六、工程物资减值损失	-	-
七、在建工程减值损失	-	-
八、生产性生物资产减值损失	-	-
九、油气资产减值损失	-	-
十、无形资产减值损失	-	-
十一、商誉减值损失	-	-
十二、其他	-	-
合计	1,013,383.30	-16,880,692.14

53、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	151,590.61	177,573.74
使用权资产处置损益	-	-
合计	151,590.61	177,573.74

其他说明：

□适用 √不适用

54、营业外收入

√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
政府补助	101,028.60	513,397.60	101,028.60
罚款净收入	217,791.71	68,463.81	217,791.71
违约补偿款等	2,139,853.87	28,177,939.99	2,139,853.87
无法支付的款项	53,628.38	66,769.36	53,628.38
其他	95,665.43	452,216.51	95,665.43
合计	2,607,967.99	29,278,787.27	2,607,967.99

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持款及财政补贴	101,028.60	353,537.57	与收益相关

稳岗补贴	-	5,860.03	与收益相关
防疫补贴	-	150,000.00	与收益相关
其他	-	4,000.00	与收益相关

其他说明：

适用 不适用

55、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金违约金罚款	32,348.97	111,462.14	32,348.97
其他	394.26	168,092.83	394.26
合计	32,743.23	279,554.97	32,743.23

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	151,709,663.10	62,487,422.73
递延所得税费用	-83,474,805.59	284,315,394.97
以前年度调整	-29,562,080.84	10,988,626.04
合计	38,672,776.67	357,791,443.74

(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	222,275,201.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	55,568,800.47
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-29,562,080.84
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,843,615.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-29,130,513.16
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	172,010,035.24
归属于合营企业和联营企业损益的影响	-44,908,848.58
其他	-82,461,000.73
所得税费用	38,672,776.67

其他说明：

适用 不适用

57、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	33,501,241.17	53,721,596.21
收到的保证金及往来款等	1,162,507,125.57	854,750,619.89
合计	1,196,008,366.74	908,472,216.10

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用、销售费用	233,574,922.59	203,491,109.61
支付的保证金及往来款等	987,093,979.52	872,559,762.61
合计	1,220,668,902.11	1,076,050,872.22

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回债权性投资本金	865,370,092.19	1,539,623,262.00
合计	865,370,092.19	1,539,623,262.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付债权性投资	952,038,550.52	1,728,902,000.00
合计	952,038,550.52	1,728,902,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	-	220,000,000.00
合计	-	220,000,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	150,000,000.00	563,000,000.00
合计	150,000,000.00	563,000,000.00

58、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	183,602,425.22	328,212,301.50
加：资产减值准备	-1,013,383.30	16,880,692.14
信用减值损失	5,226,045.61	-352,689.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,548,256.96	11,504,451.32
使用权资产摊销	10,079,907.16	12,333,484.16
无形资产摊销	1,755,436.86	1,547,809.53
长期待摊费用摊销	3,001,215.19	2,622,102.26
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)	-151,590.61	-177,573.74
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)	-167,726,755.91	226,251,839.01
财务费用(收益以“-”号填列)	811,057,126.05	690,467,028.93
投资损失(收益以“-”号填列)	-697,058,033.79	-1,122,395,236.73
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-81,607,523.01	230,749,072.35
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,867,282.61	53,387,751.90
存货的减少(增加以“-”号填列)	342,232,727.45	4,018,665,159.75
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-27,875,999.40	-1,819,007,894.96
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	426,648,811.60	-1,349,668,400.14
其他	37,024,658.21	43,164,856.63
经营活动产生的现金流量净额	855,876,041.68	1,344,184,754.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,771,618,887.48	9,905,727,210.46
减：现金的期初余额	12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
现金及现金等价物净增加额	-1,273,064,344.75	-516,479,435.62

(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	10,771,618,887.48	12,044,683,232.23
其中：库存现金	5,157.07	5,480.07
可随时用于支付的银行存款	10,771,613,730.41	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		
三、期末现金及现金等价物余额	10,771,618,887.48	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		

其他说明：

适用 不适用

59、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	269,035,691.04	提供按揭担保的保证金等
存货	10,388,723,578.28	用于抵押取得借款
固定资产	29,823,151.73	用于抵押取得借款
长期股权投资	961,219,592.40	用于质押取得借款
投资性房地产	747,676,079.92	用于抵押取得借款
合计	12,396,478,093.37	/

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

60、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持	6,753,891.24	其他收益	6,753,891.24
税收补助	40,738.61	其他收益	40,738.61
失业稳岗补贴	1,295.54	其他收益	1,295.54
其他	1,081,291.25	其他收益	1,081,291.25
政府补助	101,028.60	营业外收入	101,028.60

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

报告期内，公司注销关闭宁波坤安投资有限公司、淮矿地产（杭州）有限公司、嘉兴市信达香格里拉置业有限公司。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长淮信达地产有限公司	淮南市	淮南市	房地产	100		企业合并取得
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	房地产	100		反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	资产经营	100		反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产	100		反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产	100		反向购买取得
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产	100		设立或投资
广东信达地产有限公司	广州市	广州市	房地产	100		设立或投资
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		设立或投资
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产	100		设立或投资
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产	100		设立或投资
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	资产经营	100		设立或投资
北京信达房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产	100		设立或投资
青岛信达荣昌置业公司有限公司	青岛市	青岛市	房地产	100		反向购买取得
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	100		反向购买取得
海口坤泰达实业有限公司	海口市	海口市	商务服务	100		设立或投资
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	投资	68.22		设立或投资
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78		设立或投资

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

其他说明：

上表所列子公司为本公司直接控制的二级子公司。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
绍兴信达建设开发有限公司	33.50%	15,261,289.42		200,789,560.72
宁波坤安投资有限公司	25.00%	4,935.79	30,937,569.89	-
青岛坤泰置业有限公司	40.00%	3,069,197.32		108,904,349.34
合肥长彤房地产开发有限公司	20.00%	-244,025.59		54,537,084.17
芜湖科绅房地产有限公司	49.00%	611,327.79		147,016,857.65
信达(阜新)房地产开发有限公司	30.00%	-3,081,509.04		-
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00%	270,117.11		54,594,849.79
合肥环美房地产发展有限公司	18.00%	-778,140.22		34,595,673.60
合肥家天下置业有限公司	18.63%	-1,474,742.43		10,265,151.03
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00%	-3,260,225.94	78,000,000.00	100,687,042.40
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	-		-
淮矿万振置业有限责任公司	40.00%	30,769,229.61		202,686,793.50
淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	40.00%	-301,561.72		45,210,115.78
淮矿万振(肥东)置业有限责任公司	40.00%	-938,484.21		-23,004,538.36
嘉兴市秀湖置业有限公司	18.00%	-1,515,598.60	39,600,000.00	4,258,918.86
马鞍山信安企业管理有限责任公司	20.00%	-		-
天津信和立川置业有限公司	20.00%	-9,310,680.42		-15,775,531.28
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35.00%	1,752,569.37		56,721,667.70
合肥业诺置业有限公司	50.00%	-55,736.24		21,996,348.32
合肥达桂房地产开发有限公司	49.00%	36,667,888.69		305,495,820.79
青岛金泰盛源置业有限公司	20.00%	-879,499.87		-45,415,910.34

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额					期初余额						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
芜湖科绅房地产有限公司	1,339,750,513.25	44,049.31	1,339,794,562.56	658,289,298.20	398,000,000.00	1,056,289,298.20	1,008,847,216.46	49,336.93	1,008,896,553.39	476,638,896.77	250,000,000.00	726,638,896.77
合肥达桂房地产开发有限公司	1,765,440,055.56	62,520.33	1,765,502,575.89	740,149,545.58	401,891,400.28	1,142,040,945.86	2,402,301,877.87	81,746.19	2,402,383,624.06	1,853,755,191.22	-	1,853,755,191.22
绍兴信达建设开发有限公司	829,434,651.74	15,467.80	829,450,119.54	230,078,296.48	-	230,078,296.48	824,459,257.03	8,754.764.81	833,214,021.84	279,398,286.61	-	279,398,286.61

单位：元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芜湖科绅房地产有限公司	5,599,823.10	1,247,607.74	1,247,607.74	-31,738,350.21	-	-	-	-
合肥达桂房地产开发有限公司	683,920,537.62	74,833,197.19	74,833,197.19	46,313,019.70	-	-7,492,377.80	-7,492,377.80	300,095,944.99
绍兴信达建设开发有限公司	-	45,556,087.83	45,556,087.83	4,977,161.01	-	3,238,535.86	3,238,535.86	3,269,656.09

其他说明：

上述重要非全资子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵销前的金额。

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州信达奥体置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司
流动资产	7,578,363,734.05	2,247,198,207.72	8,912,961,513.39	7,678,192,465.76
非流动资产	366,901,500.90	5,826.58	360,008,455.36	131,273,766.77
资产合计	7,945,265,234.95	2,247,204,034.30	9,272,969,968.75	7,809,466,232.53
流动负债	5,476,050,313.56	1,257,429,668.92	6,517,708,569.23	4,950,792,838.53
非流动负债	1,240,000,000	-	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00
负债合计	6,716,050,313.56	1,257,429,668.92	8,267,708,569.23	6,700,792,838.53
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,229,214,921.39	989,774,365.38	1,005,261,399.52	1,108,673,394.00
按持股比例计算的净资产份额	614,607,460.70	494,887,182.69	502,630,699.76	554,336,697.00
调整事项	-30,111,596.34	-2,275,602.69	-32,272,411.60	-61,402,559.56

对合营企业权益投资的账面价值	584,495,864.36	492,611,580.00	470,358,288.16	492,934,137.44
营业收入	632,264,742.17	-	8,537,541,891.95	-
净利润	223,953,521.87	-916,262.05	769,941,383.79	9,359,473.11
综合收益总额	223,953,521.87	-916,262.05	769,941,383.79	9,359,473.11
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	195,000,000.00	-

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
流动资产	783,595,626.71	1,055,335,530.97	732,179,550.97	1,090,451,229.23
非流动资产	531,557,085.67	2,738,804.47	533,797,028.85	3,142,479.04
资产合计	1,315,152,712.38	1,058,074,335.44	1,265,976,579.82	1,093,593,708.27
流动负债	622,163,032.83	558,751,578.63	587,751,647.66	595,405,691.26
非流动负债	20,134,390.79	-	21,247,114.04	-
负债合计	642,297,423.62	558,751,578.63	608,998,761.70	595,405,691.26
少数股东权益	2,384,278.26	-	-	-
归属于母公司股东权益	670,471,010.49	499,322,756.81	656,977,818.12	498,188,017.01
按持股比例计算的净资产份额	191,216,826.18	212,463,140.20	295,640,018.15	249,094,008.51
调整事项	110,096,373.74	36,698,889.48	-1,155,833.08	-124,878.98
对联营企业权益投资的账面价值	301,313,199.92	249,162,029.68	294,484,185.07	248,969,129.53
营业收入	456,796,455.62	131,839.26	959,107,048.71	1,390,174.74
净利润	15,877,470.66	770,435.50	41,150,043.97	-1,204,132.42
综合收益总额	15,877,470.66	770,435.50	41,150,043.97	-1,204,132.42
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	2,705,306,614.55	2,251,023,928.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	352,017,033.41	-32,110,621.91
—综合收益总额	352,017,033.41	-32,110,621.91
联营企业：		

投资账面价值合计	1,587,859,050.24	1,435,713,462.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	71,530,403.51	-20,977,173.43
—综合收益总额	71,530,403.51	-20,977,173.43

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4. 重要的共同经营

适用 不适用

5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

本集团在地产项目投资中会涉及结构化主体，这些结构化主体以设立有限合伙企业的方式引入外部合作方等投资地产项目。

6. 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

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

信用风险

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

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

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

本公司在每一资产负债表日面临的信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

本公司还因提供财务担保而面临信用风险。

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

- (1) 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- (2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个

月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

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

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

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

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

流动性风险

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

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

利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

汇率风险

由于本公司无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产			1,206,743,457.71	1,206,743,457.71
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			1,206,743,457.71	1,206,743,457.71
(1) 债务工具投资			1,205,185,747.74	1,205,185,747.74
(2) 权益工具投资			1,557,709.97	1,557,709.97
(3) 衍生金融资产			-	-
(二) 其他债权投资			3,701,166,256.75	3,701,166,256.75

(三) 其他权益工具投资			9,381,378.82	9,381,378.82
持续以公允价值计量的资产总额			4,917,291,093.28	4,917,291,093.28

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

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司详见附注九、1“在子公司中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南洋商业银行（中国）有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖信丰投资中心（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
中国信达（香港）资产管理有限公司	同受最终控制方控制
芜湖星都投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
信达资本管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司的少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司的少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
宁波中建物业管理有限公司（注1）	其他关联方
重庆瑞如企业管理有限公司	其他关联方
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	其他关联方
淮河能源控股集团有限责任公司（注2）	其他关联方
淮南矿业（集团）有限责任公司（注2）	其他关联方
淮矿安徽物业服务有限责任公司（注1）	其他关联方
淮河能源健康产业集团有限责任公司（注2）	其他关联方
淮河能源（集团）股份有限公司	其他关联方
安徽信达建银物业管理有限公司（注1）	其他关联方
信悦商业运营管理安徽有限责任公司（注1）	其他关联方
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	其他关联方
宁波广盛房地产有限公司	其他关联方

宁波招望达置业有限公司（注3）	其他关联方
芜湖沁欣股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
昆明同万顺置业有限公司（注3）	其他关联方
淮矿健康养老服务有限责任公司（注2）	其他关联方
上海坤安置业有限公司（注1）	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司	其他关联方
重庆华宇集团有限公司	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司（注2）	其他关联方
广州坤创投资有限公司（注3）	其他关联方
广州坤卓投资有限公司（注3）	其他关联方
广州沁达股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）（注3）	其他关联方
安徽绅城投资有限公司	其他关联方
华建国际实业（深圳）有限公司	同受最终控制方控制
武汉天纵合韵置业有限公司	其他关联方
武汉合信新玺房地产开发有限公司	其他关联方
芜湖信昇壹号投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
安徽智泊置业有限公司	其他关联方
芜湖天纵达信投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
芜湖武信投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
淮南舜泉园林工程管理有限公司	其他关联方

其他说明：

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

注 2：持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人；

注 3：以上均属于本集团联合营公司之子公司。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费等	-	838,395.61
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	3,245,855.17	3,734,339.21
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费	13,996,161.49	16,255,866.37
淮南矿业（集团）有限责任公司	电费、中标服务费	-	9,024.98
中国信达资产管理股份有限公司	会议费等	327,176.30	-
安庆碧桂园房地产开发有限公司	咨询服务费	1,024,372.11	187,687.21
信达证券股份有限公司	承销费	854,264.15	2,108,490.57
信达证券股份有限公司	顾问咨询费	1,226,415.10	-

安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	物业服务费等	17,059,823.29	-
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	代理服务费	10,720,996.17	-
宁波中建物业管理有限公司	物业费	1,465,503.90	-
淮矿安徽物业服务有限责任公司	物业费	51042.45	-

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	委托管理费	35,521,837.89	26,181,925.69
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务费	1,521,226.42	10,597,484.27
信达投资有限公司	监管费	2,178,261.68	2,432,758.37
淮南矿业(集团)有限责任公司	销售及服务	34,929.30	1,469,836.27
中国金谷国际信托有限责任公司	监管费	757,961.17	953,413.19
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	-	2,047,443.16
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	监管服务	689,858.48	692,610.05
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	1,313,417.18	-
北京益信佳商业管理有限公司	设计咨询费	-	377,358.49
淮河能源健康产业集团有限责任公司	电费	-	1,333.99
安徽信融房地产营销顾问有限公司	物业管理服务费、水电费	-	38,566.57
宁波招望达置业有限公司	咨询服务费	214,150.94	349,056.60
中国信达(香港)资产管理有限公司	监管收入	684,769.21	
华建国际实业(深圳)有限公司	监管收入	632,861.63	
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	监管费	419,294.39	
昆明同万顺置业有限公司	咨询费	1,457,023.06	
武汉天纵合韵置业有限公司	代建费	7,433,962.29	
武汉合信新玺房地产开发有限公司	代建费	17,058,018.92	
芜湖沁欣股权投资合伙企业(有限合伙)	监管费	712,484.26	

芜湖信昇壹号投资合伙企业（有限合伙）	监管费	561,084.90	
安徽省高信房地产开发有限公司	咨询顾问费	1,218,161.49	

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	6,835,941.71	8,567,520.18
淮南东华实业（集团）有限责任公司	商业地产		156,780.00
信达证券股份有限公司	商业地产	127,371.42	127,371.42
淮河能源健康产业集团有限责任公司	商业地产		84,981.24
宁波中建物业管理有限公司	商业地产	42,844.76	

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		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	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
海南建信投资公司	商业地产					25,830.00	24,600.00	1,001.44	2,477.46	-	-
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产					406,489.12	644,796.35	45,998.63	17,719.63	-	-

关联租赁情况说明

适用 不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州金相房地产开发有限公司	35,527,122.00	2021年8月25日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	150,000,000.00	2021年8月30日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	600,000,000.00	2021年8月31日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021年9月10日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	644,000,000.00	2021年9月17日	2024年7月6日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,400,000.00	2022年4月1日	2023年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	127,600,000.00	2022年4月1日	2024年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	22,000,000.00	2022年4月1日	2024年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	2022年4月1日	2025年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	800,000.00	2022年4月26日	2023年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	23,200,000.00	2022年4月27日	2024年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,000,000.00	2022年4月28日	2024年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	2022年4月29日	2025年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	720,000.00	2022年5月31日	2023年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	20,880,000.00	2022年5月31日	2024年3月31日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,600,000.00	2022年5月31日	2024年9月30日	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	46,800,000.00	2022年5月31日	2025年3月31日	否
杭州信达奥体置业有限公司	1,240,000,000.00	2020年1月17日	2024年1月17日	否
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	否
宁波招望达置业有限公司	14,037,000.00	2022年9月13日	2024年6月21日	否
宁波招望达置业有限公司	46,779,000.00	2022年9月13日	2024年10月21日	否
宁波招望达置业有限公司	27,000.00	2022年9月16日	2023年6月21日	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	否
宁波招望达置业有限公司	1,464,000.00	2022年9月16日	2024年6月21日	否
宁波招望达置业有限公司	4,884,000.00	2022年9月16日	2024年10月21日	否
合肥业涛置业有限公司	0.00	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	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021年12月29日	2024年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	138,000,000.00	2021年12月29日	2024年12月29日	否
合肥业涛置业有限公司	0.00	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	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年4月28日	2024年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	50,000,000.00	2022年4月28日	2024年12月28日	否
合肥业涛置业有限公司	0.00	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	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022年9月1日	2024年6月29日	否
合肥业涛置业有限公司	6,400,000.00	2022年9月1日	2024年12月1日	否
武汉恺兴置业有限公司	95,500,000.00	2022年12月28日	2026年12月28日	否
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
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
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
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
六安业铭置业有限公司	76,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
六安业铭置业有限公司	104,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年9月30日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	36,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否

2023 年半年度报告

六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月26日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	16,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2022年3月22日	2024年8月18日	否
武汉中城长信置业有限公司	218,050,000.00	2020年12月28日	2025年12月28日	否
武汉中城长信置业有限公司	294,000,000.00	2021年3月1日	2025年12月28日	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	577,300,000.00	2022年12月20日	2024年3月29日	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2021年5月31日	2024年5月31日	否
信达投资有限公司	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	2023年10月31日	否
北京中盛富通投资有限公司	122,500,000.00	2020年12月31日	2023年12月31日	否
北京中盛富通投资有限公司	122,500,000.00	2021年3月17日	2024年3月17日	否
北京中盛富通投资有限公司	245,000,000.00	2020年12月31日	2024年3月17日	否
北京中盛富通投资有限公司	450,800,000.00	2021年3月12日	2023年7月12日	否
北京中盛富通投资有限公司	36,750,000.00	2022年1月18日	2023年7月12日	否
北京中盛富通投资有限公司	7,350,000.00	2022年6月13日	2023年7月12日	否
北京中盛富通投资有限公司	4,900,000.00	2022年12月20日	2023年7月12日	否
天津市立川置业有限公司	120,000,000.00	2020年11月11日	2023年11月10日	否
天津市立川置业有限公司	60,000,000.00	2020年12月7日	2023年12月6日	否
信达投资有限公司	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
安徽万振房地产开发有限责任公司	46,000,000.00	2022年12月26日	2024年12月25日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021年1月1日	2023年6月30日	是
重庆华宇集团有限公司	91,500,000.00	2021年1月1日	2023年12月29日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022年5月30日	2023年6月30日	是
重庆华宇集团有限公司	48,500,000.00	2022年5月30日	2023年12月29日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022年9月28日	2023年6月30日	是
重庆华宇集团有限公司	99,000,000.00	2022年9月28日	2023年12月29日	否
信达投资有限公司	500,000,000.00	2020年5月22日	2023年7月25日	否

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	期末余额	说明
拆入					
信达投资有限公司	384,294,900.00	2021/12/20	2026/12/20	384,294,900.00	
上海坤安置业有限公司	418,000,000.00	2022/12/27	2025/12/26	418,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	280,000,000.00	2023/2/23	2026/2/22	280,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,650,000,000.00	2023/5/19	2026/5/19	1,650,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	2,079,000,000.00	2023/6/30	无固定期限	2,079,000,000.00	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	期末余额	说明
拆出					
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	892,590,080.00	2021/12/24	2026/3/16	202,590,080.00	
广州启创置业有限公司	1,494,000,000.00	2021/6/25	2024/6/24	570,000,000.00	
宁波中建物业管理有限公司广州市分公司	196,600.00	2019/12/17	无固定到期日	196,600.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018/7/25	2023/7/25	123,750,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	10,000,000.00	2022/12/28	2027/12/27	10,000,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	52,200,000.00	2023/1/19	2027/12/27	52,200,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	7,800,000.00	2023/2/23	2027/12/27	7,800,000.00	
海南幸福城投资有限公司	26,470,000.00	2017/12/1	无固定到期日	26,470,000.00	
海南幸福城投资有限公司	75,573,905.53	2017/12/12	无固定到期日	75,573,905.53	
海南幸福城投资有限公司	23,645,000.00	2018/1/15	无固定到期日	23,645,000.00	
海南幸福城投资有限公司	4,000,000.00	2019/4/3	无固定到期日	4,000,000.00	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019/9/26	无固定到期日	2,450,000.00	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019/12/30	无固定到期日	2,450,000.00	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2021/5/28	无固定到期日	2,450,000.00	
海南幸福城投资有限公司	800,000.00	2023/1/4	2025/1/4	800,000.00	
海南幸福城投资有限公司	230,000.00	2023/2/15	2025/2/15	230,000.00	
海南幸福城投资有限公司	3,410,000.00	2023/3/16	2025/3/16	3,410,000.00	
海南幸福城投资有限公司	350,000.00	2023/4/10	2025/4/10	350,000.00	
海南幸福城投资有限公司	540,000.00	2023/6/8	2025/6/8	540,000.00	
海南幸福城投资有限公司	500,000.00	2023/6/21	2025/6/21	500,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	291,474,273.14	2021/3/30	2025/3/30	291,474,273.14	
昆明筑华房地产开发有限公司	604,754,266.71	2021/4/1	2025/4/1	308,824,590.69	
昆明筑华房地产开发有限公司	43,739,427.57	2021/5/14	2025/5/14	43,739,427.57	
昆明筑华房地产开发有限公司	47,632,900.00	2021/6/10	2025/6/10	47,632,900.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	2,307,656.75	2021/7/5	2025/7/5	2,307,656.75	
昆明筑华房地产开发有限公司	29,400,000.00	2021/8/20	2025/8/20	29,400,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	12,250,000.00	2021/10/26	2025/10/26	12,250,000.00	
苏州锐华置业有限公司	53,209,100.16	2021/6/15	2024/5/31	53,209,100.16	
苏州锐华置业有限公司	10,663,031.00	2021/6/24	2024/5/31	10,663,031.00	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021/6/30	2024/5/31	3,200,000.00	
苏州锐华置业有限公司	113,125,664.00	2021/7/30	2024/5/31	113,125,664.00	
苏州锐华置业有限公司	4,800,000.00	2021/8/25	2024/5/31	4,800,000.00	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021/11/22	2024/5/31	3,200,000.00	
合肥融创西飞置业有限公司	48,425,000.00	2018/6/8	无固定到期日	8,519,538.00	
武汉恺兴置业有限公司	347,800,000.00	2021/11/19	2024/11/18	331,800,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	168,668,000.00	2022/6/14	2025/6/13	168,668,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	398,234,000.00	2022/6/14	2025/6/13	-	
武汉恺兴置业有限公司	8,000,000.00	2022/6/28	2025/6/13	8,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	5,000,000.00	2022/8/17	2025/8/16	5,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	4,000,000.00	2022/9/27	2025/9/26	4,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	2,000,000.00	2022/10/31	2025/10/31	2,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	200,000,000.00	2022/6/14	2025/6/14	200,000,000.00	
芜湖天纵达信投资合伙企业(有限合伙)	130,000,000.00	2022/9/9	无固定到期日	130,000,000.00	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	期末余额	说明
芜湖武信投资合伙企业（有限合伙）	250,000,000.00	2022/9/1	无固定到期日	250,000,000.00	
安徽信万华房地产开发有限公司	443,500,000.00	2022/12/19	无固定还款日	302,203,832.12	
重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00	2021/5/20	无固定还款日	30,000,000.00	
安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00	2021/9/29	无固定还款日	225,000,000.00	
芜湖信万置业有限公司	399,051,666.61	2022/9/27	无固定还款日	303,746,666.61	
宁波宝龙聚行置业有限公司	375,000,000.00	2023/1/10	无固定还款日	375,000,000.00	
嘉兴市嘉铁置业有限公司	160,150,000.00	2023/6/2	2025/12/11	160,150,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019/10/17	2025/10/16	60,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	18,500,000.00	2019/12/19	2025/12/18	18,500,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	15,000,000.00	2020/1/14	2026/1/13	15,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	4,000,000.00	2020/5/22	2026/5/21	4,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/6/17	2026/6/16	50,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	110,000,000.00	2020/7/16	2023/7/15	110,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/7/20	2026/7/19	30,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/11/20	2023/11/19	30,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	38,000,000.00	2020/12/16	2023/12/15	38,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	55,000,000.00	2021/1/19	2024/1/18	55,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	85,000,000.00	2021/2/3	2024/2/2	85,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	48,000,000.00	2021/4/22	2024/4/21	48,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021/4/25	2024/4/24	20,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021/6/17	2027/6/16	10,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2021/7/28	2024/7/27	1,500,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	4,500,000.00	2021/8/6	2024/8/5	4,500,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	3,000,000.00	2021/9/15	2024/9/14	3,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	31,000,000.00	2021/12/17	2022/12/17	31,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	6,500,837.78	2021/12/20	2024/12/19	6,500,837.78	
苏州金相房地产开发有限公司	11,593,150.69	2021/12/20	2024/12/19	11,593,150.69	
苏州金相房地产开发有限公司	15,906,011.53	2021/12/20	2022/12/17	15,906,011.53	
苏州金相房地产开发有限公司	138,000,000.00	2021/12/21	2022/12/17	138,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	17,000,000.00	2021/12/28	2022/12/17	17,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	21,000,000.00	2022/1/13	2022/12/17	21,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	45,558,453.26	2022/1/20	2025/1/19	45,558,453.26	
苏州金相房地产开发有限公司	4,441,546.74	2022/1/20	2022/12/17	4,441,546.74	
苏州金相房地产开发有限公司	7,582,553.43	2022/1/25	2025/1/24	7,582,553.43	
苏州金相房地产开发有限公司	28,417,446.57	2022/1/25	2022/12/17	28,417,446.57	
苏州金相房地产开发有限公司	19,000,000.00	2022/2/25	2025/2/24	19,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	6,000,000.00	2022/3/4	2025/3/3	6,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	22,000,000.00	2022/3/11	2025/3/10	22,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	314,779,246.30	2022/3/17	2025/3/16	314,779,246.30	
苏州金相房地产开发有限公司	13,220,753.70	2022/3/17	2022/12/17	13,220,753.70	
苏州金相房地产开发有限公司	11,000,000.00	2022/3/23	2022/12/17	11,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2022/6/15	2022/12/17	10,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	29,954,691.48	2022/6/20	2025/6/19	29,954,691.48	
苏州金相房地产开发有限公司	1,045,308.52	2022/6/20	2022/12/17	1,045,308.52	
苏州金相房地产开发有限公司	58,911,674.93	2022/7/21	2025/7/20	58,911,674.93	
苏州金相房地产开发有限公司	41,144,549.32	2022/7/28	2025/7/27	41,144,549.32	
苏州金相房地产开发有限公司	43,775.75	2022/7/28	2022/12/17	43,775.75	
苏州金相房地产开发有限公司	22,596,517.24	2022/9/20	2025/9/19	22,596,517.24	
苏州金相房地产开发有限公司	1,000,000.00	2022/9/26	2025/9/25	1,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	161,058,550.52	2023/1/5	2026/1/4	161,058,550.52	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	期末余额	说明
上海坤安置业有限公司	101,208,661.82	2019/1/24	2023/12/31	101,208,661.82	
上海坤安置业有限公司	479,000,000.00	2021/8/28	2023/12/31	479,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	22,000,000.00	2018/3/29	2024/3/28	22,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018/6/15	2024/6/14	27,500,000.00	
上海坤安置业有限公司	55,000,000.00	2018/7/6	2024/7/5	55,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018/9/19	2024/9/18	27,500,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,520,000,000.00	2021/6/28	2024/6/27	1,520,000,000.00	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	24,010,000.00	2015年1月25日	随借随还	24,010,000.00	
武汉中城长信置业有限公司	701,249,516.00	2019/6/30	不确定	98,192,156.00	
安徽省高信房地产开发有限公司	1,267,565,300.00	2021/12/13	不确定	329,215,300.00	

(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：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	491.51	580.16

(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	本期发生额	上期发生额
资金拆入利息				
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	15,528,291.67	24,795,604.17
淮南矿业（集团）有限责任公司	拆入利息	协议定价	-	2,209,750.86
南洋商业银行（中国）有限公司	拆入利息	协议定价	-	857,847.89
天津市立川置业有限公司	拆入利息	协议定价	-	4,017,916.66
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	1,162,492.09	20,111,962.81
上海坤安置业有限公司	拆入利息	协议定价	178,768,888.89	-
资金拆出利息				
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	80,016,666.67
苏州金相房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	92,078,157.58	138,435,499.97
武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价	1,041,265.40	55,444,257.79
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	7,141,258.02	21,105,479.53
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	6,653,226.39	53,349,767.79
苏州侨仁置业有限公司	拆出利息	协议定价	33,328.36	15,985,570.83
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	5,742,986.76	25,649,587.27
宁波招望达置业有限公司	拆出利息	协议定价	768,057.77	5,343,056.13
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	23,197,268.04	9,690,873.01
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	1,615,349.64	1,032,440.20
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	拆出利息	协议定价	8,029,311.52	22,311,477.06

合肥融创政新置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	172,415,587.30
上海坤安置业有限公司	拆出利息	协议定价	38,645,404.92	407,352,346.26
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	19,833,814.57
北京中冶名盈房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	-	62,041,282.49
宁波中建物业管理有限公司	拆出利息	协议定价	23,742.19	-
芜湖天纵达信投资合伙企业（有限合伙）	拆出利息	协议定价	6,550,509.73	-
芜湖武信投资合伙企业（有限合伙）	拆出利息	协议定价	26,759,596.15	-
宁波宝龙聚行置业有限公司	拆出利息	协议定价	10,141,509.43	-
嘉兴市嘉铁置业有限公司	拆出利息	协议定价	569,590.07	-
安徽省高信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	9,216,101.78	-

其他关联方交易：

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
南洋商业银行(中国)有限公司	银行存款利息收入	2,338,202.85	5,978,557.37

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆明同万顺置业有限公司	109,189,399.10		109,189,399.08	
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	1,213,695.17		10,116,372.28	
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	15,785,295.76		14,851,509.28	
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	信达投资有限公司	1,259,498.56		-	
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）	191,666.67		22,916.66	
应收账款	芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	372,189.20		-	
应收账款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	32,800,000.00		41,000,000.00	
应收账款	中国信达(香港)资产管理有限公司	772,726.22		46,870.86	
应收账款	中国金谷国际信托有限责任公司	-		283,333.33	
应收账款	芜湖信丰投资中心（有限合伙）	2,103,525.00		-	
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		345,450,000.00	
其他应收款	安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00		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	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	-		27,000,000.00	
其他应收款	天津市立川置业有限公司	-		2,673,941.92	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00		2,263,405.00	
其他应收款	安徽信万华房地产开发有限公司	302,203,832.10		302,203,832.12	
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	866,944.57		866,944.57	
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-		261,555.39	
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	-		68,858.81	
其他应收款	沈阳德利置业有限公司	-		35,755.97	
其他应收款	安徽万振房地产开发有限责任公司	1,079,138.74		1,079,138.74	
其他应收款	广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	-		4,000.00	
其他应收款	广州坤创投资有限公司	-		2,000.00	
其他应收款	广州坤卓投资有限公司	-		2,000.00	
其他应收款	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	652,395.14		1,020,765.34	
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	
其他应收款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	-		78,700.00	
其他应收款	宁波融创乾湖置业有限公司	-		68,000,000.00	
其他应收款	芜湖信万置业有限公司	296,151,666.61		357,646,666.61	
其他应收款	北京中盛富通投资有限公司	160,135.32		57,134.43	
其他应收款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	46,128.14		250,566.65	
其他应收款	宁波中建物业管理有限公司广州市分公司	196,600.00			
其他应收款	芜湖信万置业有限公司	303,746,666.60			
预付账款	海南建信投资有限公司	4,520.25		4,520.25	
预付账款	中国信达资产管理股份有限公司	53,442.00		-	
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		44,707,984.88	
一年内到期的非流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	221,966,000.06		-	
一年内到期的非流动资产	金海湖新区和盛置业有限公司	34,029,631.81		-	

一年内到期的非流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,097,831,911.12		-	
一年内到期的非流动资产	上海坤安置业有限公司	4,293,205,551.65		4,419,265,148.86	
一年内到期的非流动资产	武汉中城长信置业有限公司	175,210,804.17		137,392,156.00	
一年内到期的非流动资产	苏州锐华置业有限公司	217,164,162.28		-	
一年内到期的非流动资产	宁波中建物业管理有限公司	3,539,000.00		-	
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	28,353,352.57	20,539,268.06	7,814,084.52	
其他流动资产	宁波中建物业管理有限公司	24,166.67		3,335,694.44	
债权投资	广州启创置业有限公司	-		663,266,666.64	
债权投资	北京中冶名盈房地产开发有限公司	-		1,097,831,911.12	
债权投资	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	202,590,080.00		315,325,878.58	
债权投资	昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15		735,628,848.15	
债权投资	武汉中城长信置业有限公司	-		37,818,648.17	
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	1,106,612,574.00	9,549,310.74	1,686,934,024.97	
债权投资	武汉恺兴置业有限公司	719,468,000.00		940,904,565.25	
债权投资	苏州锐华置业有限公司	-		217,164,162.28	
债权投资	海南幸福城投资有限公司	217,165,315.66		204,282,895.69	
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	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	24,010,000.00		25,625,349.64	
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	上海坤安置业有限公司	1,652,000,000.00		1,652,000,000.00	
债权投资	宁波中建物业管理有限公司	-		3,539,000.00	
债权投资	安徽省高信房地产开发有限公司	329,215,300.00		774,416,086.29	
债权投资	宁波宝龙聚行置业有限公司	375,000,000.00			
债权投资	嘉兴市嘉铁置业有限公司	160,150,000.00			
债权投资	宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业(有限合伙)	-		927,785,797.35	

债权投资	宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	596,923,791.76		603,416,388.24	
债权投资	芜湖天纵达信投资合伙企业（有限合伙）	124,802,050.21		-	
债权投资	芜湖武信投资合伙企业（有限合伙）	249,316,970.95		-	

(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
合同负债	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	35,855.05	-
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
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	淮南舜泉园林工程管理有限公司	9,523.93	-
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	-	13,131,786.50
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	835,047,395.85	710,000,000.00
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	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	-	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	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	-	128,005,908.00
其他应付款	安徽业瑞企业管理有限公司	169,784.00	101,870.40
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	-
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,380,529.78
其他应付款	合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	215,000,000.00
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,942,722.78	1,000,000.00
其他应付款	北京未来创客科技有限责任公司	-	1,606,237.44
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	安徽信融房地产营销顾问有限公司	27,835.16	4,192,560.73
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	-	8,000.00
其他应付款	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	安徽东方蓝海物业服务有限责任公司	-	1,287,098.65
其他应付款	芜湖万科信达房地产有限公司	173,080,279.75	182,580,279.75
其他应付款	宁波中建物业管理有限公司	62,802.24	14,229,965.12
其他应付款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	683,487.56	2,347,934.72
其他应付款	北京城建北方德远实业有限公司	-	52,683,878.80
其他应付款	六安业铭置业有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	海南信达置业有限公司	3,850,000.00	5,150,000.00
其他应付款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	4,600,000.00
其他应付款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	2,438,568.84	2,030,661.08
其他应付款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	-	896,400.00
其他应付款	安徽信万华房地产开发有限公司	-	50,000,000.00
其他应付款	上海坤安置业有限公司	4,605,768,888.89	4,338,472,222.22
其他应付款	安徽信达建银物业管理有限公司	-	10,125,193.28
其他应付款	安徽绅城投资有限公司	-	40,026,301.36
其他应付款	北京中盛富通投资有限公司	162,400.00	162,400.00

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	-
其他应付款	安徽智泊置业有限公司	122,990,000.00	-
应付股利	信达投资有限公司	-	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
长期应付款	信达投资有限公司	384,294,890.00	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
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
其他非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	3,686,366,400.00	3,675,520,486.89

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

期末存放在关联方的货币资金

单位：元 币种：人民币

关联方	2023年6月30日	2022年12月31日
南洋商业银行（中国）有限公司	1,341,940,700.46	1,177,680,187.38
信达证券股份有限公司	708.11	579.45

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

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

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、本公司之子公司成都盛臻房地产开发有限公司于2023年3月14日收到广东省深圳市福田区人民法院传票，本案于7月14日第一次开庭。根据现有证据，本集团管理层认为公司不应对该事项承担最终责任，该事项不会对本集团产生不利影响。

2、公司于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发行，发行规模10亿元，发行利率4.50%，债券简称“23信达地产MTN002”，债券代码102300406，起息日2023年7月21日，到期日2028年7月21日。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

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

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

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

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	1,360,000,000.00	1,360,000,000.00
其他应收款	471,396,198.15	477,530,739.10
合计	1,831,396,198.15	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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	3,904,450.14
1 年以内小计	3,904,450.14
1 至 2 年	100,000.00
2 至 3 年	365,500,000.00
3 年以上	101,891,748.01
合计	471,396,198.15

(8). 按款项性质分类

√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	469,165,284.46	476,391,748.01
支付的押金保证金	108,315.00	108,315.00
其他	2,122,598.69	1,030,676.09
合计	471,396,198.15	477,530,739.10

(9). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

(10). 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

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京始于信投资管理有限公司	往来款	416,391,748.01	5年以上	88.33	
北京达于行科技有限公司	往来款	51,000,000.00	2-3年	10.82	
所属公司社保、公积金	其他	1,092,382.15	1年以内	0.23	
代发人员工资	其他	483,513.63	1年以内	0.10	
云南南天电子信息产业股份有限公司	其他	124,676.53	1年以内	0.03	
合计	/	469,092,320.32	/	99.51	

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,843,481,969.33		13,843,481,969.33	13,844,481,969.33		13,844,481,969.33
对联营、合营企业投资	44,166,283.97		44,166,283.97	7,810,898.00		7,810,898.00
合计	13,887,648,253.30		13,887,648,253.30	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		
宁波汇融沁晖股权投资合伙企业(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		1,000,000.00	13,843,481,969.33		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
一、合营企业									
小计									
二、联营企业									
新疆广电网络有限责任公司	7,810,898.00			36,355,385.97					44,166,283.97
小计	7,810,898.00			36,355,385.97					44,166,283.97
合计	7,810,898.00			36,355,385.97					44,166,283.97

其他说明：

□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	459,537,335.27	-	489,811,177.85	-
合计	459,537,335.27	-	489,811,177.85	-

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	36,355,385.97	3,428.51
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	23,420.03
合计	36,355,385.97	26,848.54

5、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	151,590.61	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,877,216.64	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	99,272,332.54	主要为向合营、联营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，持有交易性金融资产、衍生	167,726,755.91	为金融资产公允价值变动损益

金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,575,224.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	41,470.13	主要为持有金融资产投资收益
减：所得税影响额	29,263,313.28	
少数股东权益影响额（税后）	167,236.20	
合计	248,214,041.11	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.73	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.29	-0.02	-0.02

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

法定代表人：郭伟

董事会批准报送日期：2023年8月29日

修订信息

适用 不适用



法定代表人:

董事会批准报送日期:2023年8月29日

修订信息

适用 不适用