

公司代码：600657

公司简称：信达地产

**信达地产股份有限公司**  
**2022 年半年度报告**

## 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、公司法定代表人郭伟、主管会计工作负责人（财务总监）周慧芬及会计机构负责人（财务管理中心主任总经理）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	23
第五节	环境与社会责任	24
第六节	重要事项	26
第七节	股份变动及股东情况	38
第八节	债券相关情况	41
第九节	财务报告	47

<b>备查文件目录</b>	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人 签名并盖章的公司会计报表。
	(二) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文 及公告原稿。

## 第一节 释义

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
矿业集团	指	淮南矿业（集团）有限责任公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
北京崇远集团	指	北京崇远集团有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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	7,828,424,048.62	4,876,395,092.73	60.54
归属于上市公司股东的净利润	327,833,061.23	470,665,906.07	-30.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	395,709,274.67	-24,792,291.02	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,344,184,754.07	2,933,482,817.96	-54.18
	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	24,191,504,914.36	23,863,671,853.13	1.37
总资产	84,352,339,252.76	86,921,743,162.63	-2.96

**(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)	0.11	0.17	-35.29
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.17	-35.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.14	-0.01	不适用
加权平均净资产收益率(%)	1.36	2.02	下降0.66个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.65	-0.11	上升1.76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**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	177,573.74	
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	3,842,789.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	77,819,693.69	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	-226,251,839.01	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	28,999,232.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,918,230.38	主要为金融资产投资收益
减：所得税影响额	-15,045,347.50	
少数股东权益影响额（税后）	427,241.64	
合计	-67,876,213.44	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

## 十、 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；同时以经济效益为核心，持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司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，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“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、逸邮系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，并努力提高物业服务水平和商业运营能力。

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

#### （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，保持房地产行业长期健康发展始终是宏观调控的重要方向。我国房地产行业具有周期性、政策性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特征。宏观经济环境对房地产行业具有深远影响，居民就业收入状况影响购房能力，房地产周期与经济周期密切相关。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、气候环境等因素差异很大，导致不同区域城市市场分化明显，即使同在一个城市，不同区位板块的市场表现也往往截然不同。同时，房企自身的投融资能力、组织管控能力和资源整合能力深刻影响自身发展水平。房地产行业的特征使得房企在定位、模式、规模、布局、产品、管理等方面各具特色，房企总体呈现差异化发展的趋势。行业

专业分工不断细化，投资商、开发商、运营商、服务商等不同维度的专业门槛持续提高，要求房企不断增强资源整合能力。

2022年上半年，国际经济环境恶化，国内疫情反复多发，经济下行压力增大，就业形势不容乐观，居民购置房产的信心有所下降。在此背景下，上半年全国房地产市场整体处于调整过程中，房地产开发景气指数逐月下滑，上半年房地产开发投资和商品房销售规模同比下降，同时库存增加。国家统计局数据显示：2022年6月份，房地产开发景气指数为95.40；上半年全国房地产开发投资68,314亿元，同比下降5.4%；上半年商品房销售额66,072亿元，同比下降28.9%；截至6月末，商品房待售面积54,784万平方米，同比增长7.3%。

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，到降低首付比例、下调房贷利率、提高公积金贷款额度、放松户籍政策、加大人才引进力度等，都在努力稳定市场预期，这些政策有利于市场的恢复，但从政策出台到完全发挥政策效应，还需要一段时间。

与此同时，房企优胜劣汰加剧，行业洗牌加速。中指研究院发布的2022年上半年中国房地产企业销售业绩排行榜显示，上半年，受各地疫情反复、需求预期偏弱等不利因素影响，房企销售业绩呈现负增长，其中TOP100房企销售额均值356.4亿元，同比下降48.6%；销售额破千亿房企9家，较去年同期减少10家；百亿房企85家，较去年同期减少47家。在行业进入调整期的新形势下，发展质量比发展速度更加重要，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

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

### （一）差异化的协同优势

集团协同是公司最大的差异化优势。公司作为中国信达房地产开发业务运作平台，信达系统资源能够为公司发展提供有力的支持，公司除从公开市场获取项目外，可以借助中国信达资源，强化集团协同联动，发挥公司的专业作用，通过协同拓展、行业并购、操盘代建等多种方式获取项目。随着房地产市场进入规模降速的新周期，需要纾困救助和修复价值的不动产资源将增多，金融机构对于资产盘活、价值提升、监管代建、投后管理、专业咨询等专业服务的需求还将扩大，公司协同业务的领域还将继续延伸。报告期内，公司加强房地产形势研判与协同业务研讨，根据不同的业务场景梳理协同业务模式和解决方案，加强内部培训，同时健全业务审核体系，努力提高协同业务决策效率。

### （二）特色化的业务模式

公司借助中国信达系统资源，强化集团协同联动，业务模式和盈利模式不断得到创新发展。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与管理服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变。随着房地产行业竞争加剧，行业并购重组、特殊机遇投资机会将不断增多，一些企业寻求委托代建、合作转让或剥离地产辅业，这为公司拓展协同业务带来了机遇。报告期内，公司持续跟踪并购融资政策，研究行业并购与房企纾困案例，探索可复制的业务模式，集团协同效应进一步显现。

### （三）标准化的管理体系

公司重点在产品和管理两个方面提高标准化水平。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司组织产品调研会，总部相关业务部门会同所属公司研讨产品线、产品特色、产品标准化的发展，有利于完善公司产品体系，促进产品力的提升。公司组织“匠心论道”知识分享活动，聚焦设计、工程、成本、采购等专业领域进行专题分享，有利于产品开发经验的积累和推广。公司各项管理制度完备，通过信息化建设进一步提高了管理的标准化水平。报告期内，公司扎实推进信息系统和数字化大运营体系建设，不断提升信息化运维水平；健全计划管理系统，实现对公司、区域、项目三个层级计划相关的管理和监控；开展成本招采系统、营销业务管理系统和财务核心管理平台的应用推广工作，通过科技赋能，努力提升公司业务质效。

#### （四）专业化的人才团队

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的经营层。多数所属公司深耕多年，积累了丰富的专业管理经验，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。报告期内，公司提供物业服务的多个项目在疫情防控工作中赢得政府部门、社区、业主等各方认可与赞扬，进一步提高了公司的品牌美誉度。报告期内，公司推进干部年轻化、市场化、专业化建设，完善中层及以上干部管理制度，树立正确选人用人导向。加强人才梯队建设，建立人才库，设立项目经理、运营管理、工程管理、成本管理、设计研发、营销管理、财务税筹、行政人力等八个入库专业，建立公司总部与所属公司两级联动管理机制，实现入库人才统筹调配。制定公司系统业务骨干培训方案，加大对业务骨干尤其是青年干部的培养力度，不断提升公司系统人才市场化竞争力。

#### （五）干事创业的企业文化

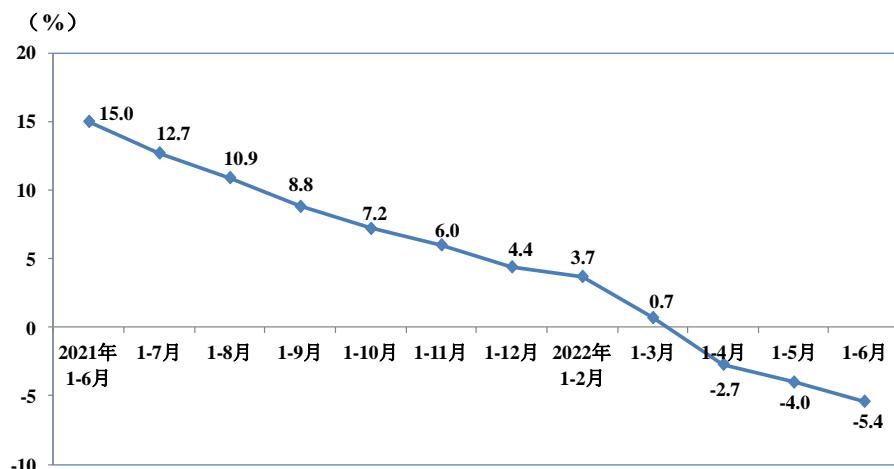
公司崇尚真抓实干、注重实效的工作作风，弘扬善谋善为、善作善成的干事文化。经过长期沉淀，公司形成了“同心聚力、创新求变、真抓实干、奋发有为”的企业精神。报告期内，公司围绕打造专业特色的不动产资源整合商、走有信达地产特色的高质量发展之路，实现为公司“铸魂”、为全体员工“立心”、为企业“塑形”的目标，提炼形成了《信达地产企业文化大纲》，确立了“专业特色的不动产资源整合商”的企业愿景，“专业创造、共赢未来”的企业使命，进一步诠释了“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观。企业文化大纲明确公司的发展理念是“协同联合、互利共赢”，运营理念是“专业联动、统筹高效”，风控理念是“主动作为、风险可控”，人才理念是“以人为本、人尽其才”，廉洁理念是“认真做事、干净做人”，社会责任理念是“做好事、做成事”。公司将企业文化建设与经营管理融为一体，大大提高了公司发展的内生动力。

### 三、经营情况的讨论与分析

#### （一）房地产市场回顾与展望

2022年上半年国际环境更加复杂，国内疫情多发散发，不利因素明显增多，国民经济增长面临一定压力，其中房地产对经济的拉动作用有所减弱，房地产开发投资出现下滑。国家统计局数据显示，2022年1-6月份，全国房地产开发投资68,314亿元，同比下降5.4%，如下图1所示。与此同时，房地产开发企业房屋施工、新开工、竣工的面积也有所减少，土地购置规模也明显下降。1-6月份，房地产开发企业房屋施工面积848,812万平方米，同比下降2.8%；房屋新开工面积66,423万平方米，下降34.4%；房屋竣工面积28,636万平方米，下降21.5%。1-6月份，房地产开发企业土地购置面积3,628万平方米，同比下降48.3%；土地成交价款2,043亿元，下降46.3%。

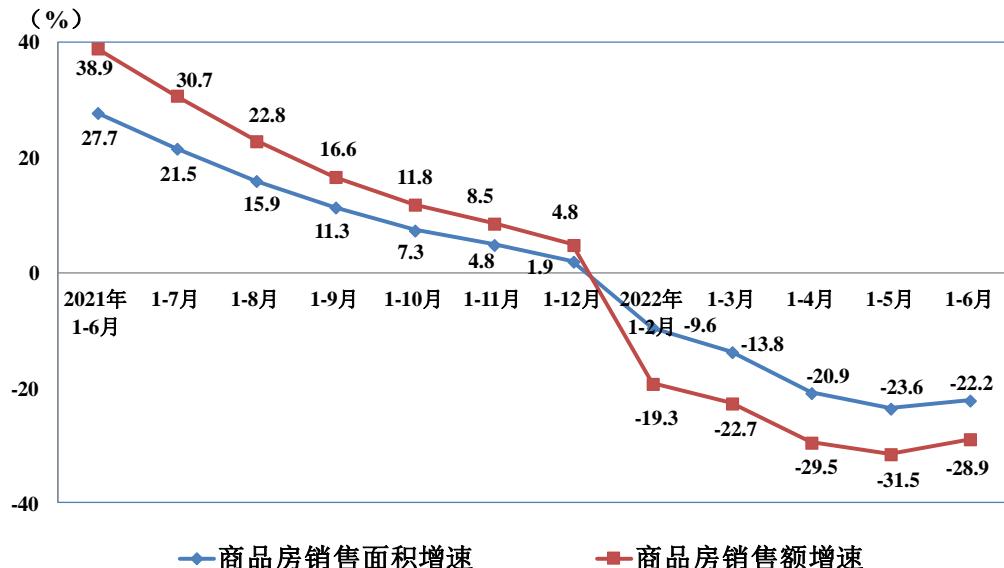
图1：全国房地产开发投资增速



2022年上半年全国商品房销售金额、销售面积同比有所减少。国家统计局数据显示，1-6月份，商品房销售面积68,923万平方米，同比下降22.2%；商品房销售额66,072亿元，下降28.9%，

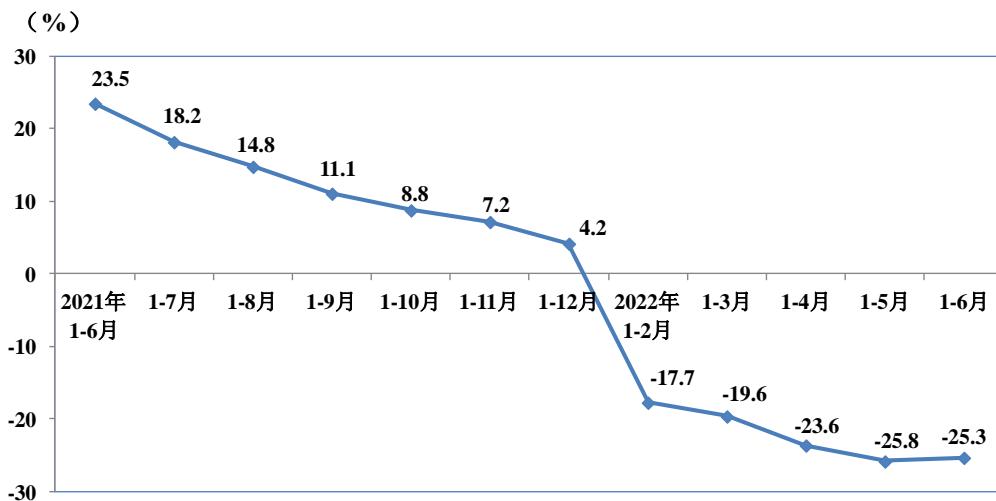
如下图 2 所示，其中 1-6 月份商品房销售面积降幅比 1-5 月份收窄 1.4 个百分点，销售额降幅比 1-5 月份收窄 2.6 个百分点，表明 6 月份市场销售有所好转。

图 2：全国商品房销售面积及销售额增速



在行业资金趋紧、销售下滑的影响下，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，1-6 月份，房地产开发企业到位资金 76,847 亿元，同比下降 25.3%。其中，国内贷款 9,806 亿元，下降 27.2%；利用外资 55 亿元，增长 30.7%；自筹资金 27,224 亿元，下降 9.7%；定金及预收款 24,601 亿元，下降 37.9%；个人按揭贷款 12,158 亿元，下降 25.7%。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 月份收窄 0.5 个百分点。

图 3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



总体来看，2022 年 1-6 月份全国房地产开发投资和销售情况出现下滑，同时区域分化也很明显。国家统计局数据显示，1-6 月份，东部地区房地产开发投资 36,819 亿元，同比减少 4.5%；中部地区投资 14,981 亿元，减少 0.5%；西部地区投资 14,604 亿元，减少 8.6%；东北地区投资 1,911 亿元，减少 26.5%。相比东部和中部，西部和东北地区投资下滑的幅度更加明显。1-6 月份，东部地区商品房销售额 36,812 亿元，减少 32.0%；中部地区商品房销售额 14,582 亿元，减少 21.5%；西部地区商品房销售额 13,206 亿元，减少 25.3%；东北地区商品房销售额 1,472 亿元，减少 41.0%；

相较于中部和西部，东部和东北地区销售下滑的幅度更加明显，其中东部销售下滑幅度较大有部分原因是疫情的影响，东北销售下滑幅度较大与东北人口流出有关。

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，同时总体上城市核心城区的市场表现好于远郊区，住宅市场的表现好于商办类产品。报告期内，公司进入的长三角区域，杭州、宁波、合肥等城市市场韧性较强，成渝地区的市场需求仍有潜力；北上广深四个一线城市受限价、限购、限贷等调控政策影响，加之二手房的分流作用，住宅新房市场的成交量和成交价格受到一定的抑制，尤其是上半年上海受到疫情影响，短期内对成交量有一定的影响。

2022年上半年我国高效统筹疫情防控和经济社会发展，疫情得到有效控制，国民经济逐步企稳，但多发散发的疫情客观上对房地产市场运行产生了一定的负面影响，一些客户的购房信心不足，市场观望氛围浓厚。与此同时，上半年各地也纷纷出台稳定市场的政策，从降低首付比例、下调房贷利率、提高公积金贷款额度，到放松户籍政策、加大人才引进力度、发放购房补贴等，有利于促进市场的复苏。

2022年7月28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：要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。人民银行部署下半年工作提出：因城施策实施好差别化住房信贷政策；保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。展望2022年下半年的房地产市场形势，预计宏观调控政策更加宽松，同时地方政府将进一步因城施策，实施有利于市场稳定的举措，“稳地价、稳房价、稳预期”，积极引导市场复苏，同时做好“保交楼、稳民生”，努力提振市场信心。

## （二）公司主要经营工作情况

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

报告期内，公司主要开展了以下工作：

**一是打造模式，构建生态。**公司依托中国信达系统资源，强化集团协同，努力打造专业特色的不动产资源整合商，通过项目投资、协同拓展、操盘代建、项目监管等方式，拓宽了业务来源，优化了业务结构。加强与各类金融机构、央国企、品牌房企及政府平台公司的交流和合作，整合行业资源，挖掘合作机遇，打造发展生态圈。

**二是去化库存，加快回款。**上半年，公司加强市场监测与形势研判，抓住各地稳定市场的政策利好因素，加大销售力度，加快销售回款，努力提高资金周转效率。加强对现房、车位、商业、办公等存量产品的销售督导，切实推进存量去化，努力优化资产结构。总部进一步向所属公司下放销售价格审批权限，提高了一线的定价决策效率和市场应变能力。

**三是深化改革，创新机制。**深入推进人事、分配制度改革，完善考核评价体系，强化激励约束机制，激发企业内生动力。加大公司系统员工调配力度，畅通人才交流通道，做到人尽其才，才尽其用。推进“大运营”体系建设，实施“计划管理、货值管理、现金流监控、利润监控”的两管两控，努力提高项目运营效率。公司在物业服务领域与绿城物业开展合作，提升物业服务水平。公司加大代建业务拓展力度，提高轻资产业务规模，创新盈利模式。

**四是稳健经营，精益管理。**坚持稳中求进的工作总基调，继续保持稳健的财务状况，量入为出，开源节流，同时优化资源配置，精准投资、有效投放。进一步提高集约化经营和精细化管理水平，勤俭办企，精耕细作。组织开展制度评估，完善公司制度体系建设，提高制度与业务开展间的适应性，进一步赋能业务发展，提高规范化管理水平。

## （三）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入78.28亿元，较上年同期48.76亿元增加60.54%；实现净利润3.28亿元，较上年同期4.16亿元下降21.13%；实现归属母公司净利润3.28亿元，较上年同期4.71亿元下降30.35%。

截至2022年6月30日，公司资产总额为843.52亿元，较年初869.22亿元减少25.70亿元；负债总额593.25亿元，较年初622.75亿元减少29.50亿元；归属于母公司的所有者权益为241.92

亿元，较年初 238.64 亿元增加 3.28 亿元；资产负债率为 70.33%，较上年度末 71.64%减少 1.31 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 38.57 万平方米（其中合作项目权益销售面积 12.56 万平方米，代建项目销售面积 0.34 万平方米）；销售金额 94.3 亿元（其中合作项目权益销售金额 30.23 亿元；代建项目销售金额 1.33 亿元）；回款金额 97.97 亿元（其中合作项目权益回款金额 32.12 亿元，代建项目回款金额 1.91 亿元）。报告期内，新开工面积 126.54 万平方米（其中合作项目权益面积 22.75 万平方米，代建项目 73.46 万平方米）；公司竣工面积 76.28 万平方米（其中合作项目权益面积 42.02 万平方米）。报告期内，公司新增储备计容规划建筑面积 82.88 万平方米（其中代建项目 82.88 万平方米）。截至 2022 年 6 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 233.62 万平方米（其中合作项目权益面积 53.10 万平方米，代建项目 48.22 万平方米），公司在建面积 601.57 万平方米（其中合作项目权益面积 172.43 万平方米，代建项目 154.63 万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约 0.79 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	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块（信达蓝庭）	13,523	18,932	否		100%
2	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地（格兰春晨）	6,940	16,397	否		100%
3	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）剩余	103,026	88,017	是	88,017	80%
4	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100%
5	合肥	锦绣蘭庭剩余	786	3,806	是	3,806	50%
6	合肥	北云台剩余	31,599	56,876	否		100%
7	马鞍山	拾光里剩余	23,563	51,838	否		100%
8	芜湖	芜湖鼎邦项目	63,193	143,833	否		100%
9	胶州	君和蓝庭剩余	49,450	121,710	是	121,710	80%
10	乌鲁木齐	逸品南山剩余	19,747	11,848	否		100%
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
12	广州	信达珺悦蓝庭剩余	6,158	18,121	否		100%
13	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
14	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60%
15	重庆	重庆九龙坡区大杨石 N01-2-1/07 地块	20,815	62,445	否		100%
合计			688,777	1,322,986		737,779	

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 233.62 万平方米（其中合作项目权益面积 53.10 万平方米，代建项目 48.22 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	无锡	督府天承	住宅	100%	52,638	94,739	138,364	138,364	340,000	15,445
2	宁波	玲珑山房	住宅	100%	114,988	124,385	161,109	161,109	227,777	10,632
3	合肥	信达·天御一期 S1-15 号地块	商业	100%	21,543	75,262	105,806	105,806	103,618	9,078
	合肥	信达·天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	11,707	49,230	51,603	51,603	62,994	2,580
4	合肥	信达庐阳府	住宅+商业	100%	7,523	35,224	35,294	35,294	41,281	186
5	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	545
6	鞍山	信达公园郡剩余	住宅	80%	71,242	141,502	210,332	210,332	127,756	15,457
7	合肥	信园蓝庭	住宅	51%	110,393	220,743	301,652	301,652	214,033	26,170
8	合肥	锦绣蘭庭	住宅+商办	50%	44,840	107,805	149,538	149,538	143,344	4,775
9	鞍山	拾光里	住宅	100%	29,609	65,139	91,781	91,781	81,212	4,520
10	合肥	北云台	住宅	80%	37,151	66,872	93,048	93,048	82,838	4,166
11	淮南	信达天境（听松苑）	住宅	100%	46,704	83,934	108,279	108,279	56,787	14,659
12	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	80%	40,557	99,794	131,114	131,114	90,791	6,290
13	乌鲁木齐	逸品南山（2015-wxg-012 号地块）	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	33,394	-1,650
14	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	100%	11,948	52,616	62,513	62,513	28,666	-144
15	天津	南开壹品	商业+办公	80%	13,094	62,000	91,440	91,440	164,501	8,153
16	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	532
17	成都	麓湖左岸	住宅+商业	100%	26,163	47,322	78,558	78,558	130,438	7,836

18	广州	信达珺悦蓝庭	住宅+商业	100%	40,344	110,937	169,035	169,035	109,037	9,718
19	淮南	舜耕学府	住宅+商业	100%	62,436	117,520	157,409	157,409	159,595	9,411
20	铜陵	鼎盛府	住宅+商业	100%	112,227	202,008	253,653	253,653	137,854	14,719
21	淮南	滨河赋（舜耕祥府）	住宅+商业	100%	64,609	123,524	164,573	164,573	88,000	7,479
合计					1,166,291	2,040,008	2,745,131	2,745,131	2,558,675	170,557

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司在建面积 601.57 万平方米（其中合作项目权益面积 172.43 万平方米，代建项目 154.63 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	合肥	锦绣蘭庭部分	住宅+商办	50%	6,000	31,348	31,680	31,680	29,655	1,233
2	马鞍山	拾光里	住宅	100%	19,860	43,692	70,334	70,334	57,747	3,399
3	合肥	北云台	住宅	80%	37,151	66,872	93,048	93,048	82,838	4,166
4	淮南	信达天境（听松苑）	住宅	100%	46,704	83,934	108,279	108,279	56,787	14,659
合计					109,715	225,846	303,341	303,341	227,027	23,457

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，新开工面积 126.54 万平方米（其中合作项目权益面积 22.75 万平方米，代建项目 73.46 万平方米）。

### （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-御源公馆部分楼栋	住宅+商办	100%	1,760	3,167	3,167	3,167	3,391	0.9
2	嘉兴	君望里	住宅+商业	82%	41,911	85,106	120,587	120,587	109,836	6,343
3	广州	信达珺悦蓝庭一期住宅	住宅	100%	31,499	79,623	98,216	98,216	79,138	-6,346
4	重庆	信达澜郡	住宅+商办	100%	21,906	32,859	44,957	44,957	46,494	1,742
5	马鞍山	公园郡-A2 地块部分	住宅+商业	80%	12,863	23,153	29,962	29,962	11,619	2,003

6	合肥	信达天御-S16 地块部分	住宅	100%	17,561	23,940	45,735	45,735	20,198	2,288
		合计			127,500	247,848	342,624	342,624	270,676	6,031

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 76.28 万平方米（其中合作项目权益面积 42.02 万平方米，无代建项目）。

### 3. 报告期内房地产销售情况

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已售（含已预售）面积
1	上海	上城院子	住宅	6,359	1,611
2	上海	上海院子	住宅	22,329	19,001
3	无锡	督府天承	住宅	43,532	6,395
4	深圳	金尊府	住宅	31,081	6,720
5	宁波	格兰春晨	住宅	725	0
6	宁波	格兰郡庭	住宅	508	109
7	宁波	黉河街 27 院	商办（公寓）	1,952	1,465
8	嘉兴	信达香格里	住宅	345	0
9	嘉兴	翰林兰庭	住宅	1,426	0
10	嘉兴	格兰上郡	住宅	1,293	0
11	嘉兴	君望里	住宅	2,819	0
12	杭州	信达滨江壹品	住宅	173	0
13	杭州	东元府	住宅	923	923
14	杭州	东莱府	住宅	669	170
15	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	6,223	0
16	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	6,913	0
17	合肥	银信广场	办公	37,261	8,157
18	合肥	信达天御	住宅、商办	36,315	2,368
19	合肥	信达公园里	住宅	1,279	926
20	合肥	北云台	住宅	23,253	9,552
21	合肥	锦绣蘭庭	住宅	8,757	353
22	合肥	信园蓝庭	住宅	55,494	26,723
23	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	15,864	986
24	合肥	肥东东方樾府	住宅	20,993	3,458
25	合肥	家天下北郡	住宅	3,546	1,394
26	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0
27	合肥	万振东祥府	商铺	257	66
28	合肥	溪岸观邸	住宅	499	499
29	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	299	136
30	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	1,633	1,180
31	马鞍山	秀山信达城	住宅	9,575	4,427
32	马鞍山	信达公园郡	住宅	89,804	46,387
33	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	13,487	2,015
34	芜湖	翡翠世家	住宅	9,123	7,173

35	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	20,262	439
36	芜湖	玥珑湾	住宅	121	0
37	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	0
38	淮南	山南舜耕华府	住宅	17,035	7,936
39	淮南	山南舜耕樾府	住宅	32,673	8,968
40	淮南	滨河赋	住宅	16,855	1,539
41	淮南	舜耕学府	住宅	27,855	11,497
42	淮南	龙泉广场	住宅	4,067	409
43	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	74,608	15,791
44	铜陵	鼎盛府	住宅	23,112	5,982
45	广州	珺悦蓝庭	住宅	28,270	5,519
46	佛山	珑桂蓝庭	住宅	590	0
47	太原	信达国际金融中心	商办	33,843	3,553
48	青岛	蓝庭福邸	住宅	1,037	383
49	青岛	信达金地蓝庭	住宅	11,086	3,586
50	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	2,269	34
51	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	29,232	11,951
52	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	15,129	721
53	琼海	信达·银海御湖	住宅	2,231	1,435
54	成都	麓湖左岸	住宅	39,976	21,544
55	重庆	信达澜郡	住宅	3,359	793
56	重庆	信达国际	商办	34,619	2,134
57	天津	南开壹品	商办	55,854	0
58	北京	北京东方蓝海	住宅	39,998	290
合计				975,557	256,698

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 94.3 亿元（其中合作项目权益销售金额 30.23 亿元，代建项目销售金额 1.33 亿元），公司累计实现销售面积 38.57 万平方米（其中合作项目权益销售面积 12.56 万平方米，代建项目销售面积 0.34 万平方米）。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	权益比例	经营业态	出租房地产的建筑面积	可出租面积	已出租面积	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	郑州	郑州信达大厦	100%	办公楼	11,121.31	9,754.06	9,086.17	255.30	否
2	青岛	青岛世纪大厦	100%	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	52.19	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	100%	其他	1,798.00	630.00	630.00	5.87	否
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	100%	其他	1,059.08	631.21	393.50	12.64	否
5	大连	大连博览酒店	100%	办公楼	910.82	910.82	450.00	13.90	否
6	南昌	南昌信达大厦	100%	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,079.88	140.29	否

7	石家庄	石家庄万隆大厦	100%	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	49.00	否
8	广州	广州建和中心	100%	办公楼	11,928.48	11,928.48	983.10	252.37	否
9	上海	上海信达大厦	100%	办公楼	22,226.90	19,827.08	16,746.90	710.96	否
10	上海	银桥大厦	100%	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	20.03	否
11	北京	北京国际大厦	100%	办公楼	10,718.26	4,506.89	4,506.89	579.84	否
12	宁波	星汇金座	100%	商业办公	15,530.12	15,530.12	12,197.71	568.20	否
13	宁波	亚细亚	100%	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	44.65	否
14	宁波	华侨城中兴路671-679	100%	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	41.33	否
15	宁波	北仑华山路278号1幢	100%	商业	94.20	94.20	0.00	0.00	否
16	宁波	玫瑰花园5#楼102	100%	商业	89.20	89.20	0.00	0.00	否
17	台州	椒江区江城南路114-1、114-2、114-3号	100%	商业	97.27	97.27	97.27	12.00	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	100%	商业	11,542.40	7,227.90	6,744.90	305.65	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	100%	商业	12,949.36	10,677.69	10,677.69	228.09	否
20	合肥	天御 邻里坊	100%	商业	22,860.41	10,580.00	10,467.16	232.83	否
21	合肥	天御·乐活街	100%	商业	17,906.24	10,445.14	9,445.88	260.18	否
22	合肥	家天下	82%	商业	71,714.00	56,203.08	51,793.00	1427.06	否
23	芜湖	星悦汇	100%	商业	26,137.05	17,408.00	16,525.96	508.47	否
24	芜湖	东方龙城	60%	商业	10,485.41	10,485.41	3,296.13	23.60	否
25	淮南	上东锦城	100%	商业	23,882.18	22,943.63	16,374.81	291.88	否
26	淮南	支架村	100%	商业	4,923.68	1,282.77	979.95	10.32	否
27	淮南	水云庭	100%	商业	17,781.33	15,374.00	13,794.00	162.98	否
28	淮南	谢二西商业街	100%	商业	42,653.08	42,653.08	38,718.34	586.46	否
29	淮南	居仁村	100%	商业	8,562.86	6,466.82	5,282.80	53.83	否
30	淮南	新社西村	100%	商业	10,176.68	10,176.68	4,370.50	115.36	否
31	鞍山	秀山信达城	100%	商业	10,882.18	10,102.80	7,518.11	39.86	否
32	重庆	重庆信达国际	100%	商业办公	58,454.43	28,993.11	19,344.05	813.00	否
33	重庆	滨江蓝庭	100%	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	13.90	否
34	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	100%	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,882.48	79.21	否
35	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	100%	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	35.71	否
36	乌鲁木齐	友好花园住宅	100%	住宅	104.30	104.30	104.30	0.48	否
合计					476,170.71	373,529.02	304,227.25	7947.44	

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	7,828,424,048.62	4,876,395,092.73	60.54
营业成本	6,261,178,754.13	4,008,178,536.81	56.21
销售费用	116,922,407.59	156,541,935.19	-25.31
管理费用	337,120,935.26	398,335,182.20	-15.37
财务费用	639,728,970.94	619,137,909.64	3.33
研发费用	2,986,662.79	2,731,319.31	9.35
经营活动产生的现金流量净额	1,344,184,754.07	2,933,482,817.96	-54.18
投资活动产生的现金流量净额	-1,037,092,814.78	-4,071,827,416.05	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-823,571,374.91	-749,047,707.18	不适用
公允价值变动收益	-226,251,839.01	45,815,550.13	-593.83
营业外收入	29,278,787.27	578,534,609.68	-94.94
所得税费用	357,791,443.74	265,753,084.44	34.63

营业收入变动原因说明: 本期较上年同期房地产结转规模上升, 营业收入上升。

营业成本变动原因说明: 本期较上年同期房地产结转规模上升, 营业成本上升。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明: 主要为本期销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明: 主要为本期投资支付的现金较上年同期减少。

公允价值变动收益变动原因说明: 主要为交易性金融资产公允价值变动金额增加。

营业外收入变动原因说明: 主要为上年同期收到赔偿金。

所得税费用变动原因说明: 主要为当期递延所得税金额增加。

###### 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	7,022,605,035.51	5,923,340,841.93	15.65	64.17	64.51	减少 0.18 个百分点
物业管理及出租	281,581,508.29	284,580,936.67	-1.07	0.23	30.04	减少 23.18 个百分点
合计	7,304,186,543.80	6,207,921,778.60	15.01	60.23	62.54	减少 1.2 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	6,190,156,587.56	5,417,981,133.65	12.47	63.67	67.28	减少 1.9 个百分点
商业	223,156,250.75	170,227,805.58	23.72	20.00	40.17	减少 10.97 个百分点
车位及其他	609,292,197.20	335,131,902.70	45.00	96.91	39.49	增加 22.65 个百分点
物业管理及出租	281,581,508.29	284,580,936.67	-1.07	0.23	30.04	减少 23.18 个百分点
合计	<b>7,304,186,543.80</b>	<b>6,207,921,778.60</b>	<b>15.01</b>	<b>60.23</b>	<b>62.54</b>	<b>减少 1.2 个百分点</b>

## 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	1,108,875,647.33	946,979,300.56	14.60	53.76	78.64	减少 11.89 个百分点
嘉兴	176,657,119.07	134,291,702.69	23.98	-73.65	-77.03	增加 11.19 个百分点
芜湖	299,974,752.63	249,984,422.77	16.66	-5.69	-1.11	减少 3.87 个百分点
淮南	481,483,509.65	234,101,751.94	51.38	106.72	41.50	增加 22.41 个百分点
马鞍山	273,702,913.81	180,802,917.83	33.94	930.63	682.13	增加 20.99 个百分点
宁波	80,194,091.37	75,392,133.84	5.99	-54.38	-20.96	减少 39.75 个百分点
上海	2,215,686,007.84	2,012,545,644.53	9.17	6.67	3.66	增加 2.64 个百分点
重庆	354,811,816.09	321,278,692.97	9.45	1,630.15	1,929.34	减少 13.35 个百分点
乌鲁木齐	25,328,587.40	19,499,656.24	23.01	70.00	103.52	减少 12.68 个百分点
青岛	735,349,285.58	519,137,513.52	29.40	4,622.29	3,407.54	增加 24.45 个百分点
深圳	950,008,406.24	924,434,593.87	2.69	不适用	不适用	不适用
其他	602,114,406.79	589,473,447.84	2.10	111.05	216.67	减少 34.27 个百分点
合计	<b>7,304,186,543.80</b>	<b>6,207,921,778.60</b>	<b>15.01</b>	<b>60.23</b>	<b>62.54</b>	<b>减少 1.2 个百分点</b>

## (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	10,504,153,874.43	12.45	12,227,806,258.86	14.07	-14.10	无
应收账款	1,335,790,497.22	1.58	988,392,123.61	1.14	35.15	主要为一级土地开发项目应收款增加
存货	35,751,128,589.18	42.38	44,809,908,236.65	51.55	-20.22	无
一年内到期的非流动资产	1,538,398,731.24	1.82	619,767,476.71	0.71	148.22	主要为一年内到期的债权投资增加
债权投资	15,278,552,794.85	18.11	9,429,972,088.68	10.85	62.02	主要为对联合营单位债权投资增加
其他非流动金融资产	1,637,994,038.93	1.94	1,002,994,038.93	1.15	63.31	主要为对合作房地产项目投资增加
短期借款	1,002,054,794.46	1.19	-	-	不适用	本期取得短期借款
合同负债	11,827,587,201.72	14.02	13,671,039,595.46	15.73	-13.48	无

**2. 境外资产情况**适用 不适用**3. 截至报告期末主要资产受限情况**适用 不适用

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、57 所有权或使用权受到限制的资产。

**4. 其他说明**适用 不适用**(四) 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	57.58	0.02	3.96	61.56
期初余额	52.46	0.01	3.96	56.43
股权投资变动额	5.12	0.01	-	5.13
股权投资变动幅度(%)	9.76	100.00	-	9.09

**(1) 重大的股权投资**

适用 不适用

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

单位：万元 币种：人民币

被投资的公司名称	主要业务	主要合作方	资金来源	报告期内出资额	本次新增持股比例(%)	期末认缴出资比例(%)	投资项目	本期投资盈亏	是否涉诉	备注
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	物业服务	绿城物业服务集团有限公司	自有资金	28,964.09	45.00	45.00	物业合作项目	-	否	

注：浙江信诚智慧城市运营服务有限公司原名称为：杭州信绿智慧生活服务有限公司。

**(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：万元 币种：人民币

项目名称	资金来源	期初投资成本	期初账面价值	本期投资成本变动	本期公允价值变动	期末投资成本	期末账面价值
交易性金融资产	自有资金	286,332.28	291,740.22	3.10	-22,625.18	286,335.38	269,118.14
其他非流动金融资产	自有资金	99,008.44	100,299.40	63,500.00	0.00	162,508.44	163,799.40
合计		<b>385,340.72</b>	<b>392,039.62</b>	<b>63,503.10</b>	<b>-22,625.18</b>	<b>448,843.82</b>	<b>432,917.54</b>

**(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

单位：万元 币种：人民币

主要子公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例(%)	注册资本	总资产	归属母公司净资产	营业收入	营业利润	净利润
---------	------	----------------	------	-----	----------	------	------	-----

长淮信达地产有限公司	房 地 产 开 发 等	100	513,664.32	1,703,400.21	970,024.73	138,416.11	-4,573.16	-7,185.62
上海信达银泰置业有限公司	房 地 产 开 发 等	100	41,827.58	1,304,384.06	60,517.68	230,814.37	12,363.28	2,437.07
浙江信达地产有限公司	房 地 产 开 发 等	100	40,000.00	1,067,217.56	611,501.66	32,880.34	56,523.61	52,674.81
安徽信达房地产开发有限公司	房 地 产 开 发 等	100	40,000.00	1,996,698.18	325,734.50	135,374.44	14,531.43	10,994.40
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	100	50,000.00	567,829.38	147,549.35	13,905.22	3,510.75	3,340.88
广东信达地产有限公司	房 地 产 开 发 等	100	30,000.00	576,775.36	-12,595.92	1,429.84	-23,695.77	-23,675.78
青岛信达置业有限公司	房 地 产 开 发 等	100	20,000.00	147,198.44	25,477.27	73,754.96	8,705.87	8,705.67
深圳信达置业有限公司	房 地 产 开 发 等	100	30,000.00	435,602.43	-37,960.52	106,254.89	5,152.13	5,152.13
海口坤泰达实业有限公司	房 地 产 开 发 等	100	100.00	159,368.72	55,936.53	235.99	-5,518.99	-5,429.62
北京信达悦生活服务有限公司	商 务 服 务 等	100	100.00	33,043.71	25,265.83	26,334.44	23,853.07	17,783.91

注：本表列示子公司均为公司直接控制的主要二级子公司，相关财务数据为各子公司合并财务报表数据。全部二级子公司情况详见附注九、1. 在子公司中的权益。

## (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 投资合伙企业 (有限合伙)	45,100	公司为有限 合 伙 人，持 股 比 例 99.78%	以 债 权 等 形 式 投 资 参 与 山 东 某 存 量 土 地 前 期 整	公 司 作 为 有 限 合 伙 人 按 实 缴 出 资 比 例 进 行 收 益	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

			理项目的合 作	分配		运作正常。
宁波汇融沁源 股权投资合伙企业 (有限合伙)	60,100	公司为有限 合伙人, 持股 比例 99.83%	以股权形式 投资参与宁 波某项目运 营	公司作为有 限合伙人享 有全部可分 配收益	以认缴的出 资为限承担 责任	截止目前累 计出 资 43,425 万元。 目前基金运 作正常。
芜湖沁信股权 投资基金合伙企业 (有限合伙)	60,600	公司为有限 合伙人, 持股 比例 69.47%	以债权等形 式投资参与 广东某地块 收储收益权	公司作为有 限合伙按协 议约定享 有 可分配收益	以认缴的出 资为限承担 责任	截止目前累 计出 资 39,500 万元。 目前基金运 作正常。
宁波汇融沁齐 股权投资合伙企业 (有限合伙)	90,100	公司为有限 合伙人, 持股 比例 99.89%	以债权、股权 等形式投资 参与上海某 房产项目	公司作为有 限合伙按协 议约定享 有 可分配收益	以认缴的出 资为限承担 责任	截止目前累 计出 资 90,000 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

当前国际环境更趋复杂, 国内疫情多发散发, 经济增长面临压力, 部分居民的就业与收入不稳定, 多方面不利因素导致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、降价促销的价格策略, 将加剧销售市场的竞争。为此, 公司将加强市场监测, 制定灵活的营销策略, 努力提高精准定价能力和市场应变能力, 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、退出的项目案例将增多, 行业并购和特殊机遇投资机会将涌现。同时, 行业的毛利率水平和周转速度可能呈现长期下滑的趋势, 对房企增强专业能力、提高管理效能提出了更高的要求。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

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, 当前房地产行业整体的资金成本还比较高, 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, 创新融资方式, 拓宽融资渠道, 努力控制资金成本。

#### (4) 财务风险

随着公司区域城市布局的扩大、项目拓展以及项目开发的推进, 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, 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
第九十五次(2022年第一次临时)股东大会	2022 年 1 月 12 日	www.sse.com.cn	2022 年 1 月 13 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第九十六次(2021年度)股东大会	2022 年 5 月 18 日	www.sse.com.cn	2022 年 5 月 19 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。

#### 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
郑奕	董事会秘书	聘任
陈戈	董事会秘书	离任

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

陈戈先生因工作调整原因，申请辞去公司董事会秘书职务。聘任郑奕女士为公司第十二届董事会秘书。

### 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

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

公司及其它下属企业积极履行企业环保主体责任，严格遵守环境保护法律法规及标准要求，落实环保管控措施，加强日常污染物监测，确保污染物达标排放。各企业各项生产经营活动符合国家环境保护相关法律法规的规定，企业在生产经营过程中认真贯彻执行环保方面的法律法规，在生产中采用先进生产工艺对排放的污染物采取必要的处理措施，经环保设施处理后达标排放。

#### (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

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

#### (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

##### 1、绿色办公

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

## 2、绿色社区

垃圾分类。公司积极响应垃圾分类号召，开展绿色社区建设。所属物业公司在各小区积极推广垃圾分类，投入人力物力，设立垃圾分类点，配备智能垃圾分类设施，进行垃圾分类宣传督导，引导居民自觉践行环保理念。

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

## 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

报告期内，公司筹措 300 万元扶贫资金捐赠给青海海东市乐都区扶贫开发局，并号召工会积极开展消费扶贫工作，上半年累计采购优质扶贫产品 13 万余元。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	淮矿集团	避免同业竞争的承诺	2018-4-10	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	淮矿集团	减少并规范关联交易出具的承诺	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	其他	中国信达、信达投资	1、保证上市公司人员独立（1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。（2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作并在上市公司领取薪酬，不在本公司或本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。（3）保证本公司推荐出任上市公	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

		<p>司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。</p> <p>2、保证上市公司财务独立 (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。</p> <p>3、保证上市公司机构独立 (1) 保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。(2) 保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>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。</p> <p>5、保证上市公司业务独立 (1) 保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。(2) 保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	中国信达	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	2018-1-18	否	是	截至本报告期末，铜陵投资已自管委会收回 61,849.82 万元，并正就剩余款项（含孽息）积极与铜陵市政府、管委会协商，尽快实现相关债权的回收工作。	依承诺履行

			投资因此实际发生的损失金额的 60%承担赔偿责任。				
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	淮矿集团	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	2018-1-18	否	是	依承诺履行

			投资因此实际发生的损失金额的 40%承担赔偿责任。					
--	--	--	---------------------------	--	--	--	--	--

**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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
淮南矿业（集团）有限责任公司	参股股东	0	0	0	119,106,200	-119,106,200	0
合计		0	0	0	119,106,200	-119,106,200	0
<b>关联债权债务形成原因</b>		本表资金余额为与对方单位的借款，应付利息余额。					
<b>关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响</b>		关联债权债务的利息主要费用化处理					

**(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用**(六)其他重大关联交易**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：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	担保反担保情况	是否为关联方担保	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	14,500.00	2019年4月12日	2019年4月26日	2022年4月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	11,666.67	2019年4月12日	2019年4月29日	2022年4月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥宇信龙置业有限公司	3,125.00	2019年4月12日	2019年4月30日	2022年4月26日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥瑞钰置业有限公司	18,000.00	2019年9月16日	2019年9月18日	2022年9月16日	连带责任担保	是	否	0	否	否	
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥业涛置业有限公司	19,200.00	2021年12月27日	2021年12月29日	2024年12月29日	连带责任担保	否	否	0	否	否	
广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	861.77	2019年10月10日	2021年1月29日	2022年1月25日	连带责任担保	是	否	0	否	否	

广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	227.37	2019年10月10日	2021年2月1日	2022年1月25日	连带责任 担保	是	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	160.03	2019年10月10日	2021年2月2日	2022年1月25日	连带责任 担保	是	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	289.53	2019年10月10日	2021年2月7日	2022年2月24日	连带责任 担保	是	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	501.36	2019年10月10日	2021年3月29日	2022年3月30日	连带责任 担保	是	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	440.30	2019年10月10日	2021年4月28日	2022年4月26日	连带责任 担保	是	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	285.13	2019年10月10日	2021年5月28日	2022年5月31日	连带责任 担保	是	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	694.55	2019年10月10日	2021年6月28日	2022年6月29日	连带责任 担保	是	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	689.88	2019年10月9日	2021年7月29日	2022年7月29日	连带责任 担保	否	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	204.07	2019年10月10日	2021年8月30日	2022年8月30日	连带责任 担保	否	否	0	否	否
广东信达 地产有限 公司	全资 子公 司	广州启创置 业有限公司	546.71	2019年10月10日	2021年9月28日	2022年9月27日	连带责任 担保	否	否	0	否	否

广东信达地产有限公司	全资子公司	广州启创置业有限公司	447.33	2019年10月10日	2021年10月28日	2022年10月27日	连带责任担保	否	否	0	否	否
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	59,200.00	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	175,000.00	2019年9月12日	2020年1月17日	2023年1月17日	连带责任担保	否	否	0	是	否
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波融创乾湖置业有限公司	69,660.00	2021年3月15日	2021年2月2日	2023年12月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否
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	8,421.00	2021年12月23日	2021年10月28日	2024年10月21日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	苏州金相房地产开发有限公司	50,000.00	2020年9月4日	2020年9月18日	2022年8月4日	连带责任担保	否	否	0	是	否
信达地产股份有限公司	公司本部	苏州金相房地产开发有限公司	144,952.71	2021年7月8日	2021年8月25日	2024年7月6日	连带责任担保	否	否	0	是	否
信达地产股份有限公司	公司本部	六安业铭置业有限公司	60,000.00	2021年8月27日	2021年8月31日	2024年8月31日	连带责任担保	否	否	0	是	否
信达地产股份有限公司	公司本部	武汉中城长信置业有限公司	78,400.00	2020年12月16日	2020年12月28日	2025年12月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								-77,140.84				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								560,541.70				
公司对子公司的担保情况												

报告期内对子公司担保发生额合计	-163,671.41
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,395,134.65
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	1,955,676.35
担保总额占公司净资产的比例 (%)	78.14%
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)	1,534,599.35
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	704,288.22
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	2,238,887.57
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

## 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)		本次变动后	
	数量	比例 (%)	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	796,570,892	27.93	-796,570,892	-796,570,892	0	0
1、国家持股						
2、国有法人持股	796,570,892	27.93	-796,570,892	-796,570,892	0	0
3、其他内资持股						
其中：境内非国有法人持股						
境内自然人持股						
4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股份	2,055,307,703	72.07	796,570,892	796,570,892	2,851,878,595	100
1、人民币普通股	2,055,307,703	72.07	796,570,892	796,570,892	2,851,878,595	100
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、股份总数	2,851,878,595	100	0	0	2,851,878,595	100

## 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

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
信达投资有限公司	796,570,892	796,570,892	0	0	重大资产重组时作出的承诺	2022 年 1 月 24 日
合计	<b>796,570,892</b>	<b>796,570,892</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	/	/

## 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	70,209
------------------	--------

#### (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	1,571,089,183	55.09	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	-502,215	90,073,251	3.16	0	无	0	国有法人
曹慧利	4,011,400	32,029,503	1.12	0	无	0	境内自然人
中央汇金资产管理 有限责任公司	0	29,833,800	1.05	0	无	0	国有法人
北京崇远集团有限 公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理 股份有限公司	0	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人

中航证券—上海嘉融投资管理有限公司—中航证券兴航12号单一资产管理计划	-11,000,000	9,950,000	0.35	0	无	0	未知			
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	6,331,700	8,867,500	0.31	0	无	0	未知			
香港中央结算有限公司	-10,335,533	7,320,814	0.26	0	无	0	未知			
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>										
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		1,571,089,183		人民币普通股	1,571,089,183					
淮南矿业（集团）有限责任公司		531,047,261		人民币普通股	531,047,261					
江西赣粤高速公路股份有限公司		90,073,251		人民币普通股	90,073,251					
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					
海南建信投资管理股份有限公司		10,369,100		人民币普通股	10,369,100					
中航证券—上海嘉融投资管理有限公司—中航证券兴航12号单一资产管理计划		9,950,000		人民币普通股	9,950,000					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		8,867,500		人民币普通股	8,867,500					
香港中央结算有限公司		7,320,814		人民币普通股	7,320,814					
前十名股东中回购专户情况说明		无								
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明		无								
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>本公司股东信达投资有限公司持有公司股东海南建信投资管理股份有限公司94.2%的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司5.8%的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司100%的股权。</p> <p>本公司股东江西赣粤高速公路股份有限公司与其控股子公司江西昌泰高速公路有限责任公司（赣粤高速持股比例为76.67%）分别持有上海嘉融投资管理有限公司97.22%、2.78%的股权，上海嘉融投资管理有限公司是本公司股东“中航证券兴航12号单一资产管理计划”的单一投资人。</p> <p>综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司55.45%的股权，为公司的控股股东；江西赣粤高速公路股份有限公司直接或间接持有公司3.51%的股权。</p> <p>除此之外，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。</p>								
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无								

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

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 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险

信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)	22 信地 01	185779	2022 年 5 月 17 日	2022 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	6.00	3.45	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种二)	22 信地 02	185782	2022 年 5 月 17 日	2022 年 5 月 19 日	2027 年 5 月 19 日	6.00	3.70	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) (品种一)	22 信地 03	137616	2022 年 8 月 3 日	2022 年 8 月 5 日	2027 年 8 月 5 日	15.00	3.80	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)	21 信地 01	175664	2021 年 1 月 21 日	2021 年 1 月 25 日	2026 年 1 月 25 日	17.20	4.40	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种二)	21 信地 02	175665	2021 年 1 月 21 日	2021 年 1 月 25 日	2026 年 1 月 25 日	10.50	4.57	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) (品种一)	21 信地 03	175888	2021 年 3 月 23 日	2021 年 3 月 25 日	2026 年 3 月 25 日	20.20	4.50	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期) (品种二)	21 信地 04	175889	2021 年 3 月 23 日	2021 年 3 月 25 日	2026 年 3 月 25 日	10.10	4.70	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

注:1、上述公司债券均为公开发行;

2、债券基本情况更新至 2022 年 8 月 29 日。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

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

报告期内未触发发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款。

## 3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

报告期内未发生评级结果调整情况。

## 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其影响

适用 不适用

其他说明

公司发行的公司债券报告期内均未采取增信措施，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其他偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

## 5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

### (1) 公司债券募集资金使用情况

公司公开发行债券“22信地01”、“22信地02”，募集资金总额12亿元，募集资金的使用与募集说明书约定一致，截至本报告出具日，已按募集资金运用计划使用完毕。

公司公开发行债券“22信地03”，募集资金总额15亿元，募集资金的使用与募集说明书约定一致，截至本报告出具日，已按募集资金运用计划使用完毕。

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

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

### (2) 公司债券发行及存续期业务提供服务的中介机构情况

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
信达证券股份有限公司	北京市西城区闹市口大街9号院1号楼	\	芦婷	010-83252269
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	\	华龙	010-60837531
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座33层	\	胡凯骞	010-65051166
中信建投股份有限公司	北京市东城区凯恒中心B座2层	\	赵业	010-85130421

中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼	\	王钰莹	010-66428877
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	\	宋莹莹、赵兮	010-85679696
北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层	\	石易	010-59572169
安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室	吴德明	罗春艳	010-58153000

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

### （3）公司债券付息兑付情况

公司于 2022 年 1 月 25 日支付“21 信地 01”、“21 信地 02”在 2021 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 24 日期间的利息。

公司于 2022 年 3 月 25 日支付“21 信地 03”、“21 信地 04”在 2021 年 3 月 25 日至 2022 年 3 月 24 日期间的利息。

报告期内，“22 信地 01”、“22 信地 02”、“22 信地 03”尚未到首个付息日。

### （三）银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
信达地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 信达地产 MTN001	102280816	2022 年 4 月 14 日	2022 年 4 月 18 日	2025 年 4 月 18 日	5.80	4.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 信达地产 MTN001	102100050	2021 年 1 月 11 日	2021 年 1 月 13 日	2024 年 1 月 13 日	9.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

信达地产股份有限公司 2020 年度 第一期中期 票据	20 信 达地产 MTN001	10200 1033	2020 年 5 月 19 日	2020 年 5 月 21 日	2023 年 5 月 21 日	16.00	3.50	每年付息一 次, 到期一 次还本, 最 后一期利息 随本金的兑 付一起支付	银行 间债 券市 场	面向 银行 间市 场合 格投 资者	竞价、 报价、 询价和 协议交 易	否
信达地产股份有限公司 2020 年度 第二期中期 票据	20 信 达地产 MTN002	10200 1516	2020 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 13 日	2023 年 8 月 13 日	14.60	3.90	每年付息一 次, 到期一 次还本, 最 后一期利息 随本金的兑 付一起支付	银行 间债 券市 场	面向 银行 间市 场合 格投 资者	竞价、 报价、 询价和 协议交 易	否
信达地产股份有限公司 2020 年度 第三期中期 票据	20 信 达地产 MTN003	10200 2312	2020 年 12 月 15 日	2020 年 12 月 17 日	2023 年 12 月 17 日	9.80	5.00	每年付息一 次, 到期一 次还本, 最 后一期利息 随本金的兑 付一起支付	银行 间债 券市 场	面向 银行 间市 场合 格投 资者	竞价、 报价、 询价和 协议交 易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

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

报告期内未触发发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款。

## 3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

报告期内未发生评级结果调整情况。

## 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其影响

适用 不适用

其他说明

公司发行的中期票据均未采取增信措施, 公司严格执行中期票据募集说明书中约定的偿债计划和其他偿债保障措施, 相关计划和措施均未发生变化。

## 5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

### (1) 非金融企业债务融资工具募集资金使用情况

“22 信达地产 MTN001”募集资金总额 5.8 亿元, 截至本报告出具之日, 已使用规模约 4.19 亿元, 未使用规模约 1.61 亿元, 募集资金的使用与募集说明书约定一致。

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

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

### (2) 非金融企业债务融资工具发行及存续期业务提供服务的中介机构情况

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

“20 信达地产 MTN001”、“20 信达地产 MTN002”、“20 信达地产 MTN003”、“21 信达地产 MTN001”主承销商为招商银行股份有限公司、中信银行股份有限公司，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司，律所为北京国枫律师事务所；“22 信达地产 MTN001”主承销商为中信证券股份有限公司、中信银行股份有限公司，评级机构为联合资信评估股份有限公司，律所为北京市中伦文德律师事务所。

### (3) 非金融企业债务融资工具付息兑付情况

公司于 2022 年 1 月 13 日支付“21 信达地产 MTN001”在 2021 年 1 月 13 日至 2022 年 1 月 12 日期间的利息。

公司于 2022 年 5 月 23 日支付“20 信达地产 MTN001”在 2021 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日期间的利息。

公司于 2022 年 8 月 15 日支付“20 信达地产 MTN002”在 2021 年 8 月 13 日至 2022 年 8 月 12 日期间的利息。

报告期内，“20 信达地产 MTN003”、“22 信达地产 MTN001”尚未到付息日。

### (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：万元 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	1.66	1.83	-9.29	无
速动比率	0.63	0.61	3.28	无
资产负债率 (%)	70.33	71.64	减少 1.31 个百分点	无
	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	39,570.93	-2,479.23	不适用	上年同期非经常性 损益金额较大
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.00	无
利息保障倍数	1.29	1.31	-1.53	无
现金利息保障倍数	2.58	3.54	-27.12	无
EBITDA 利息保障倍数	1.32	1.34	-1.49	无
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	无
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	无

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

# 第九节 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

2022 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	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	10,504,153,874.43	12,227,806,258.86
交易性金融资产	七、2	2,691,181,376.75	2,917,402,215.76
应收票据	七、3	-	3,070,000.00
应收账款	七、4	1,335,790,497.22	988,392,123.61
预付款项	七、5	96,293,674.02	90,528,657.85
其他应收款	七、6	3,142,294,635.83	2,512,580,116.39
其中：应收利息		-	-
应收股利		210,126,807.00	140,206,807.00
存货	七、7	35,751,128,589.18	44,809,908,236.65
一年内到期的非流动资产	七、8	1,538,398,731.24	619,767,476.71
其他流动资产	七、9	2,670,441,105.66	2,831,604,032.60
流动资产合计		57,729,682,484.33	67,001,059,118.43
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	七、10	15,278,552,794.85	9,429,972,088.68
长期应收款	七、11	31,093,098.56	27,492,873.65

长期股权投资	七、12	5,757,593,501.54	5,245,742,447.28
其他非流动金融资产	七、13	1,637,994,038.93	1,002,994,038.93
投资性房地产	七、14	2,321,393,535.57	2,364,899,601.14
固定资产	七、15	385,912,854.52	400,946,403.56
使用权资产	七、16	24,557,335.28	29,208,689.56
无形资产	七、17	2,945,496.56	4,197,253.34
商誉	七、18	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	七、19	10,951,841.03	12,640,733.41
递延所得税资产	七、20	1,089,823,886.73	1,320,751,529.79
非流动资产合计		26,622,656,768.43	19,920,684,044.20
资产总计		84,352,339,252.76	86,921,743,162.63
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、21	1,002,054,794.46	—
应付票据	七、22	35,376,100.50	24,202,551.75
应付账款	七、23	3,482,956,482.51	4,305,296,545.60
预收款项	七、24	23,791,179.50	27,376,943.26
合同负债	七、25	11,827,587,201.72	13,671,039,595.46
应付职工薪酬	七、26	725,476,959.36	893,060,273.14
应交税费	七、27	2,258,321,933.91	2,833,397,975.37
其他应付款	七、28	5,596,595,670.16	4,488,943,925.08
其中：应付利息		—	—
应付股利		731,383.20	2,011,383.20
一年内到期的非流动负债	七、29	8,915,673,535.79	9,193,447,856.42
其他流动负债	七、30	977,857,169.08	1,143,194,522.65
流动负债合计		34,845,691,026.99	36,579,960,188.73
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、31	11,664,182,851.75	12,649,125,000.00
应付债券	七、32	11,498,525,785.95	11,623,298,930.50
租赁负债	七、33	19,924,213.86	30,357,816.86
长期应付款	七、34	854,733,638.20	1,002,733,638.20
预计负债	七、35	23,087,468.40	24,440,368.40
递延收益	七、36	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	七、20	210,760,701.11	157,372,949.21
非流动负债合计		24,478,885,639.27	25,694,999,683.17
负债合计		59,324,576,666.26	62,274,959,871.90
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>			
实收资本(或股本)	七、37	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、38	8,270,059,644.96	8,270,059,644.96
未分配利润	七、39	13,069,566,674.40	12,741,733,613.17
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		24,191,504,914.36	23,863,671,853.13
少数股东权益		836,257,672.14	783,111,437.60
所有者权益(或股东权益)合计		25,027,762,586.50	24,646,783,290.73
负债和所有者权益(或股东权益)总计		84,352,339,252.76	86,921,743,162.63

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

## 母公司资产负债表

2022 年 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	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1, 580, 522, 684. 51	1, 181, 725, 204. 92
交易性金融资产		28, 181, 000. 00	55, 858, 197. 39
应收账款		351, 118. 02	351, 118. 02
预付款项		21, 551, 793. 70	13, 765, 690. 26
其他应收款	十七、1	1, 044, 317, 567. 74	616, 054, 515. 60
一年内到期的非流动资产		2, 008, 000, 000. 00	838, 396, 615. 75
其他流动资产		1, 668, 249, 005. 38	2, 048, 000, 000. 00
流动资产合计		6, 351, 173, 169. 35	4, 754, 151, 341. 94
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		12, 588, 680, 000. 00	12, 773, 429, 633. 96
长期应收款		4, 709, 095, 586. 17	3, 118, 210, 000. 00
长期股权投资	十七、2	13, 851, 920, 758. 81	13, 700, 937, 330. 30
固定资产		6, 831, 876. 54	7, 958, 912. 10
使用权资产		25, 394, 647. 10	32, 908, 679. 98
无形资产		1, 104, 478. 64	1, 296, 576. 15
长期待摊费用		1, 292, 379. 93	1, 748, 513. 97
递延所得税资产		8, 662, 500. 01	1, 735, 450. 66
非流动资产合计		31, 192, 982, 227. 20	29, 638, 225, 097. 12
资产总计		37, 544, 155, 396. 55	34, 392, 376, 439. 06
<b>流动负债：</b>			
应付账款		73, 629. 12	73, 629. 12
预收款项		8, 199. 59	8, 199. 59
应付职工薪酬		105, 261, 564. 48	127, 653, 694. 73
应交税费		13, 484, 083. 24	12, 507, 226. 68
其他应付款		6, 688, 353, 154. 94	4, 185, 742, 072. 40
一年内到期的非流动负债		4, 090, 320, 480. 11	3, 041, 016, 424. 86
其他流动负债		0. 00	0. 00
流动负债合计		10, 897, 501, 111. 48	7, 367, 001, 247. 38
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		380, 000, 000. 00	500, 000, 000. 00
应付债券		11, 498, 525, 785. 95	11, 623, 298, 930. 50
租赁负债		37, 916, 448. 51	20, 744, 333. 76
非流动负债合计		11, 916, 442, 234. 46	12, 144, 043, 264. 26
负债合计		22, 813, 943, 345. 94	19, 511, 044, 511. 64
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2, 851, 878, 595. 00	2, 851, 878, 595. 00
资本公积		10, 982, 527, 400. 10	10, 982, 527, 400. 10

盈余公积		387,426,604.10	387,426,604.10
未分配利润		508,379,451.41	659,499,328.22
所有者权益(或股东权益)合计		14,730,212,050.61	14,881,331,927.42
负债和所有者权益(或股东权益)总计		37,544,155,396.55	34,392,376,439.06

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

## 合并利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入		7,828,424,048.62	4,876,395,092.73
其中：营业收入	七、40	7,828,424,048.62	4,876,395,092.73
二、营业总成本		7,674,962,589.45	5,333,542,561.07
其中：营业成本	七、40	6,261,178,754.13	4,008,178,536.81
税金及附加	七、41	317,024,858.74	148,617,677.92
销售费用	七、42	116,922,407.59	156,541,935.19
管理费用	七、43	337,120,935.26	398,335,182.20
研发费用	七、44	2,986,662.79	2,731,319.31
财务费用	七、45	639,728,970.94	619,137,909.64
其中：利息费用		690,467,028.93	777,488,233.56
利息收入		53,721,596.21	163,305,021.37
加：其他收益	七、46	3,842,789.60	1,445,303.39
投资收益（损失以“-”号填列）	七、47	742,302,531.74	645,259,840.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		236,525,131.31	336,552,498.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、48	-226,251,839.01	45,815,550.13
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、49	352,689.84	-38,864,286.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-16,880,692.14	-82,308,730.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、51	177,573.74	111,261.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		657,004,512.94	114,311,469.54
加：营业外收入	七、52	29,278,787.27	578,534,609.68
减：营业外支出	七、53	279,554.97	10,937,692.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		686,003,745.24	681,908,386.61
减：所得税费用	七、54	357,791,443.74	265,753,084.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		328,212,301.50	416,155,302.17
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		328,212,301.50	416,155,302.17

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）		327,833,061.23	470,665,906.07
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		379,240.27	-54,510,603.90
六、其他综合收益的税后净额		-	
七、综合收益总额		328,212,301.50	416,155,302.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		327,833,061.23	470,665,906.07
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		379,240.27	-54,510,603.90
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.11	0.17
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.11	0.17

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

## 母公司利润表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	十七、3	489,811,177.85	317,925,357.42
减：营业成本	十七、3	-	-
税金及附加		2,790,451.03	1,389,971.15
销售费用		-	-
管理费用		57,136,754.50	54,251,472.49
研发费用		2,986,662.79	2,731,319.31
财务费用		557,617,936.59	413,864,359.86
其中：利息费用		561,409,082.74	442,115,898.90
利息收入		3,730,334.95	29,186,684.66
加：其他收益		296,490.67	413,484.67
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	26,848.54	2,442,301.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,428.51	-22,859.19
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）		-158,105,485.24	-151,455,979.26
加：营业外收入		59,000.00	-

减：营业外支出		440.92	-
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-158,046,926.16	-151,455,979.26
减：所得税费用		-6,927,049.35	0.00
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-151,119,876.81	-151,455,979.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-151,119,876.81	-151,455,979.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-151,119,876.81	-151,455,979.26
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：郭伟                   主管会计工作负责人：周慧芬                   会计机构负责人：王琦

### 合并现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,248,959,927.76	13,035,670,970.81
收到其他与经营活动有关的现金	七、55	908,472,216.10	21,758,545,350.52
经营活动现金流入小计		7,157,432,143.86	34,794,216,321.33
购买商品、接受劳务支付的现金		2,889,405,648.59	2,464,761,784.79
支付给职工及为职工支付的现金		463,514,156.10	467,786,162.29
支付的各项税费		1,384,276,712.88	2,084,993,583.27
支付其他与经营活动有关的现金	七、55	1,076,050,872.22	26,843,191,973.02
经营活动现金流出小计		5,813,247,389.79	31,860,733,503.37
经营活动产生的现金流量净额		1,344,184,754.07	2,933,482,817.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		792,829,552.92	7,344,200,000.00
取得投资收益收到的现金		381,871,521.34	325,524,988.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		168,735.83	27,110.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、56	-297,172,163.40	-
收到其他与投资活动有关的现金	七、55	1,539,623,262.00	642,351,921.96
投资活动现金流入小计		2,417,320,908.69	8,312,104,020.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,672,684.24	4,249,588.95
投资支付的现金		1,722,839,039.23	7,602,560,000.00
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、55	1,728,902,000.00	4,777,121,847.42
投资活动现金流出小计		3,454,413,723.47	12,383,931,436.37

投资活动产生的现金流量净额		-1,037,092,814.78	-4,071,827,416.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
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		9,325,682,851.75	15,784,922,068.67
收到其他与筹资活动有关的现金	七、55	220,000,000.00	654,298,195.42
筹资活动现金流入小计		9,601,382,851.75	16,439,220,264.09
偿还债务支付的现金		8,798,110,384.52	13,994,481,639.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,063,843,842.14	1,348,888,413.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	七、55	563,000,000.00	1,844,897,918.31
筹资活动现金流出小计		10,424,954,226.66	17,188,267,971.27
筹资活动产生的现金流量净额		-823,571,374.91	-749,047,707.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		9,905,727,210.46	18,956,722,908.27

公司负责人：郭伟                   主管会计工作负责人：周慧芬                   会计机构负责人：王琦

### 母公司现金流量表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年半年度	2021年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
收到其他与经营活动有关的现金		2,989,614,220.40	7,062,945,106.48
经营活动现金流入小计		2,989,614,220.40	7,062,945,106.48
支付给职工及为职工支付的现金		61,630,072.30	64,852,666.15
支付的各项税费		25,000,575.88	14,789,732.06
支付其他与经营活动有关的现金		3,883,584,240.51	5,612,842,414.05
经营活动现金流出小计		3,970,214,888.69	5,692,484,812.26
经营活动产生的现金流量净额		-980,600,668.29	1,370,460,294.22
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		221,591,595.18	10,058,927,715.01
取得投资收益收到的现金		185,600.54	26,429,709.73
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		3,054,000,000.00	143,500,000.00
投资活动现金流入小计		3,275,777,195.72	10,228,857,424.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,183,549.00	1,119,077.00
投资支付的现金		212,781,089.90	7,981,114,486.00
支付其他与投资活动有关的现金		3,384,021,370.05	5,183,100,000.00

投资活动现金流出小计		3, 597, 986, 008. 95	13, 165, 333, 563. 00
投资活动产生的现金流量净额		-322, 208, 813. 23	-2, 936, 476, 138. 26
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	6, 686, 340, 000. 00
收到其他与筹资活动有关的现金		3, 977, 000, 000. 00	880, 000, 000. 00
筹资活动现金流入小计		3, 977, 000, 000. 00	7, 566, 340, 000. 00
偿还债务支付的现金		999, 854, 309. 59	7, 468, 996, 124. 65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		282, 436, 858. 80	410, 845, 283. 31
支付其他与筹资活动有关的现金		992, 006, 918. 50	4, 875, 000. 00
筹资活动现金流出小计		2, 274, 298, 086. 89	7, 884, 716, 407. 96
筹资活动产生的现金流量净额		1, 702, 701, 913. 11	-318, 376, 407. 96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		399, 892, 431. 59	-1, 884, 392, 252. 00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1, 180, 630, 252. 92	3, 520, 279, 195. 51
公司负责人: 郭伟	主管会计工作负责人: 周慧芬	会计机构负责人: 王琦	

## 合并所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2022 年半年度					少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益				小计				
	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			
4. 其他					-2,933,005.73	-2,933,005.73			
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-			
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-			
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-			
(六) 其他	-	-	-	-	-	-			
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	13,069,566,674.40	24,191,504,914.36	836,257,672.14	25,027,762,586.50			

单位: 元 货币: 人民币

项目	2021 年半年度					少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益				小计				
	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	8,308,336,667.90	11,926,482,507.28	23,086,697,770.18	1,123,902,991.70	24,210,600,761.88			
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,308,336,667.90	11,926,482,507.28	23,086,697,770.18	1,123,902,991.70	24,210,600,761.88			
三、本期增减变动金 额(减少以“-”号 填列)	-	-38,277,022.94	470,665,906.07	432,388,883.13	-92,538,280.97	339,850,602.16			
(一) 综合收益总额	-	-	470,665,906.07	470,665,906.07	-54,510,603.90	416,155,302.17			
(二) 所有者投入和 减少资本	-	-	-	-	-	-			
1. 所有者投入的普 通股	-	-	-	-	-	-			
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-			
(四) 所有者权益内 部结转	-	-	-	-	-	-			
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-			
(六) 其他	-	-38,277,022.94	-	-38,277,022.94	-38,027,677.07	-76,304,700.01			
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	12,397,148,413.35	23,519,086,653.31	1,031,364,710.73	24,550,451,364.04			

公司负责人: 郭伟

主管会计工作负责人: 周慧芬

会计机构负责人: 王琦

## 母公司所有者权益变动表

2022 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年半年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	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
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	387,426,604.10	508,379,451.41	14,730,212,050.61

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度				
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	387,426,604.10	1,059,409,371.81	15,337,610,572.65
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	387,426,604.10	1,059,409,371.81	15,337,610,572.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-151,455,979.26	-151,455,979.26
（一）综合收益总额	-	-	-	-151,455,979.26	-151,455,979.26
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-

(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	11,038,896,001.74	387,426,604.10	907,953,392.55	15,186,154,593.39	

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用  不适用

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

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

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

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

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

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

2008年12月，经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436号)批准，天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债，向五名特定投资者(即：信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)定向发行了人民币普通股股票102,722.5506万股，用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司(现已更名为“浙江信达地产有限公司”)、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司(现已处置)、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为“海南信达置业有限公司”)的100%股权。本次非公开发行股票价格为人民币6.00元/股，每股面值人民币1元，其中：向信达投资发行768,887,057股、向深圳建信发行27,472,550股、向海南建信发行30,619,400股、向赣粤高速发行100,242,666股、向正元投资发行100,003,833

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

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

2019 年 1 月，经中华人民共和国财政部批复，中国信达与信达投资签署《股份转让协议》，中国信达将所持的 796,570,892 股本公司股份直接协议转让给信达投资。本次协议转让的股份过户登记手续已于 2019 年 4 月完成。本次股份转让手续完成后，中国信达不再直接持有本公司股份；信达投资通过直接或间接方式合计持有本公司 55.45% 的股份。

截至 2022 年 06 月 30 日，本公司累计发行股本总数为 2,851,878,595 股。

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。

本集团的母公司为中国成立的信达投资，最终控股母公司为中国成立的中国信达。

本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 8 月 29 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 2. 合并财务报表范围

适用  不适用

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

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

### 2. 持续经营

适用  不适用

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用  不适用

本公司主要经营业务为房地产开发销售，故按房地产开发行业经营特点确定收入确认的会计政策及存货计价方式。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√ 适用  不适用

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

### 4. 记账本位币

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

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√ 适用  不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

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

#### 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

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

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

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√ 适用 □ 不适用

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 金融工具

√ 适用 □ 不适用

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

### 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

### 金融资产分类和计量

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

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

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

#### 金融资产的后续计量取决于其分类：

##### 以摊余成本计量的债务工具投资

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

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 金融负债分类和计量

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

#### 金融负债的后续计量取决于其分类：

##### 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

##### 金融工具减值

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

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

### 财务担保合同

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

### 金融资产转移

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

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

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

## 10. 存货

适用  不适用

存货包括房地产开发成本、房地产开发产品、库存材料、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

## 11. 长期股权投资

适用  不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

#### 折旧或摊销方法

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

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

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

### 13. 固定资产

#### (1). 确认条件

适用  不适用

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

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

#### (2). 折旧方法

适用  不适用

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

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

#### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

### 14. 借款费用

适用  不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

## 15. 使用权资产

适用  不适用

本公司使用权资产类别主要包括房屋建筑物、运输工具。

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

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

## 16. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：土地使用权 40 年，计算机软件 2 年。

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

## 17. 长期资产减值

适用  不适用

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

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 18. 长期待摊费用

适用  不适用

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

## 19. 合同负债

### 合同负债的确认方法

适用  不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

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

## 20. 职工薪酬

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

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

## 21. 租赁负债

适用  不适用

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

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

## 22. 预计负债

适用  不适用

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

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

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

## 23. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

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

#### 销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

#### 提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据时间进度等确

定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### 重大融资成分

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

### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 24. 合同成本

适用 不适用

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

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

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

## 25. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

## 26. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

## 27. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

### 租赁的识别

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

### 单独租赁的识别

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

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

### 租赁期的评估

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

### 作为承租人

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

### 短期租赁和低价值资产租赁

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

### 售后租回交易

本公司按照附注五、23 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

### 作为承租人

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

### 作为出租人

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

### 作为经营租赁出租人

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

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

## 28. 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

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

### 判断

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

#### 经营租赁——作为出租人

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

#### 结构化主体合并

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

#### 业务模式

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

#### 合同现金流量特征

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

#### 租赁期——包含续租选择权的租赁合同

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

#### 估计的不确定性

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

### 金融工具减值

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

### 存货跌价准备

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

### 非上市股权投资的公允价值

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

### 固定资产预计可使用年限和减值准备

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

### 商誉减值

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

### 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

### 递延所得税资产

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

### 在建房地产开发成本的确认及分摊

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

### 所得税

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

### 土地增值税

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

### 承租人增量借款利率

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

## 29. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## 30. 其他

适用 不适用

### (1) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

### (2) 公允价值计量

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

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

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

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

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	11,394.74	116,242.17
银行存款	9,905,715,815.72	12,004,316,132.03
其他货币资金	598,426,663.97	223,373,884.66
合计	10,504,153,874.43	12,227,806,258.86

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, 527, 194. 11	1, 495, 617. 11
理财产品	2, 831, 000. 00	2, 800, 000. 00
债务工具投资	2, 686, 823, 182. 64	2, 913, 106, 598. 65
合计	2, 691, 181, 376. 75	2, 917, 402, 215. 76

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	0.00	1, 800, 000. 00
商业承兑票据	0.00	1, 270, 000. 00
合计	0.00	3, 070, 000. 00

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

#### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

#### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

## 4、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄		期末账面余额	
1年以内小计		508,143,799.62	
1至2年		789,036,533.55	
2至3年		20,808,467.68	
3年以上		37,601,139.03	
合计		1,355,589,939.88	

## (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 价值	
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备			
	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	1,333,535,534.94	98.37	18,995,542.19	1.42	1,314,539,992.75	884,586,743.22	87.72	18,966,002.80	2.14	865,620,740.42
按组合计提坏账准备	22,054,404.94	1.63	803,900.47	3.65	21,250,504.47	123,795,467.73	12.28	1,024,084.54	0.83	122,771,383.19
其中:										
特殊信用风险组合	22,054,404.94	1.63	803,900.47	3.65	21,250,504.47	123,795,467.73	12.28	1,024,084.54	0.83	122,771,383.19
合计	1,355,589,939.88	/	19,799,442.66	/	1,335,790,497.22	1,008,382,210.95	/	19,990,087.34	/	988,392,123.61

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人 1	9,248,000.00	9,248,000.00	100.00	可收回性较低
单项金额不重大但单独计提坏账准备	9,747,542.19	9,747,542.19	100.00	可收回性较低
其他	1,314,539,992.75	0.00	0.00	
合计	1,333,535,534.94	18,995,542.19	1.42	/

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：特殊信用风险组合

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	19,931,878.85	167,427.77	0.84	
1 年至 2 年	651,900.00	42,438.69	6.51	
2 年至 3 年	190,271.99	32,726.78	17.20	
3 年以上	1,280,354.10	561,307.23	43.84	
合计	22,054,404.94	803,900.47	3.65	

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	
2022 年 1-6 月	19,990,087.34	69,673.53	-260,318.21			19,799,442.66
合计	19,990,087.34	69,673.53	-260,318.21			19,799,442.66

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	746,586,632.28	55.07
铜陵市建设投资控股有限责任公司	372,353,436.60	27.47
昆明同万顺置业有限公司	50,339,091.23	3.71
深圳市坪山区住房保障中心	40,626,495.00	3.00
中国信达资产管理股份有限公司	22,835,795.97	1.68
合计	1,232,741,451.08	90.93

**(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	80,539,979.62	83.64	41,609,054.75	45.96
1 至 2 年	4,915,771.94	5.10	36,827,565.60	40.68
2 至 3 年	2,138,358.47	2.22	2,097,465.67	2.32
3 年以上	8,699,563.99	9.03	9,994,571.83	11.04
合计	96,293,674.02	100.00	90,528,657.85	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
中信保诚人寿保险有限公司	9,149,578.90	9.50
安徽新基建有限公司	7,086,970.80	7.36
阜蒙县住建局村镇建设办公室	5,980,000.00	6.21
浙商银行股份有限公司	4,875,000.00	5.06
国网安徽省电力公司合肥供电公司	4,526,002.34	4.70
合计	31,617,552.04	32.83

## 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	0.00	0.00
应收股利	210,126,807.00	140,206,807.00
其他应收款	2,932,167,828.83	2,372,373,309.39
合计	3,142,294,635.83	2,512,580,116.39

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

适用 不适用

## (2). 重要逾期利息

适用 不适用

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

## 其他说明：

适用 不适用

## (4). 应收股利

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
广州启创置业有限公司	140,206,807.00	140,206,807.00
宁波融创东新置业有限公司	68,000,000.00	
淮矿安徽物业服务有限责任公司	1,920,000.00	
<b>合计</b>	<b>210,126,807.00</b>	<b>140,206,807.00</b>

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

## (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	2,678,217,813.52
1 至 2 年	36,278,910.20
2 至 3 年	46,346,962.19
3 年以上	208,127,058.90
<b>合计</b>	<b>2,968,970,744.81</b>

## (7). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收外部业务单位往来款	2,342,755,409.85	1,625,555,013.56
支付的押金、保证金	498,578,376.27	699,584,349.04
其他	127,636,958.69	87,683,061.51
<b>合计</b>	<b>2,968,970,744.81</b>	<b>2,412,822,424.11</b>

## (8). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	11,166,098.76	9,906,141.43	19,376,874.53	40,449,114.72
2022年1月1日余额在本期				

--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	249, 271. 42			249, 271. 42
本期转回	-411, 316. 58			-411, 316. 58
本期转销				
本期核销				
其他变动	-3, 484, 153. 58			-3, 484, 153. 58
2022年6月30日 余额	7, 519, 900. 02	9, 906, 141. 43	19, 376, 874. 53	36, 802, 915. 98

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (9). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2022年 1-6月	40, 449, 114. 72	249, 271. 42	-411, 316. 58		-3, 484, 153. 58	36, 802, 915. 98
合计	40, 449, 114. 72	249, 271. 42	-411, 316. 58		-3, 484, 153. 58	36, 802, 915. 98

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (10). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (11). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
安徽省高信 房地产开发 有限公司	往来款	1, 002, 965, 300. 00	1 年以内	33. 78	0. 00
芜湖喜信企业 管理有限公司	往来款	722, 461, 666. 61	1 年以内	24. 33	0. 00

安庆碧桂园 房地产开发 有限公司	往来款	245,000,000.00	1 年以内	8.25	0.00
合肥市自然 资源和规划 局保证金专 户	土地开发保 证金	245,000,000.00	1 年以内	8.25	0.00
安徽业瑞企 业管理有限 公司	往来款	225,000,000.00	1 年以内	7.58	0.00
合计	/	2,440,426,966.61	/	82.19	0.00

## (12). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (13). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (14). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 7、 存货

## (1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
房地产开 发成本 (含拟开 发地)	24,114,422,369.59	959,375,155.66	23,155,047,213.94	29,561,522,376.50	1,773,987,805.04	27,787,534,571.46
房地产开 发产品	13,519,656,773.86	924,773,199.15	12,594,883,574.71	18,122,257,258.95	1,100,786,735.00	17,021,470,523.95
库存材料	519,673.87	0.00	519,673.87	631,049.32	0.00	631,049.32
低值易耗 品	678,126.67	0.00	678,126.67	272,091.92	0.00	272,091.92
合计	37,635,276,943.99	1,884,148,354.81	35,751,128,589.18	47,684,682,776.69	2,874,774,540.04	44,809,908,236.65

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
		计提	转回或转销	

房地产开发成本	1,773,987,805.04	24,439,606.91	839,052,256.29	959,375,155.66
房地产开发产品	1,100,786,735.00		176,013,535.85	924,773,199.15
合计	2,874,774,540.04	24,439,606.91	1,015,065,792.14	1,884,148,354.81

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用  不适用

开发成本于 2022 年 6 月 30 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 37.64 亿元 (2021 年 12 月 31 日: 44.08 亿元) , 其中重大融资成本资本化金额为人民币 4.04 亿元 (2021 年 12 月 31 日: 4.78 亿元) 。

### (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用  不适用

其他说明:

适用  不适用

房地产开发成本明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	报告期期末余额	报告期期初余额
信达蓝庭	待定	待定	294,363,282.45	152,517,394.11	152,517,394.11
宝山顾村	2017 年	2022 年	9,000,000,000.00	0.00	5,169,921,406.95
无锡督府	2020 年	2023 年	3,400,000,000.00	2,403,736,232.89	2,288,963,329.21
格兰春晨二期(3)	2017 年	待定	300,000,000.00	20,422,261.35	20,422,261.35
汪董四明地块	待定	待定	待定	4,835,646.62	4,835,646.62
君望里	2019 年	2022 年	1,098,360,000.00	0.00	1,075,996,734.84
九著璟苑	2021 年	2024 年	2,277,770,000.00	1,449,501,093.93	1,345,994,166.92
秀山信达城	2017 年	2023 年	3,000,000,000.00	58,668,324.01	58,220,017.73
信达天御	2015 年	待定	10,810,000,000.00	2,898,624,891.04	3,158,715,931.36
庐阳府香颂公馆	2016 年	2022 年	918,991,656.00	153,423,966.63	152,938,084.58
庐阳府御源公馆	2017 年	2022 年	1,322,559,360.00	203,273,409.69	227,444,213.42
锦徽园	2020 年	2024 年	1,800,000,000.00	978,850,481.07	928,912,094.54
信园蓝庭	2020 年	2024 年	2,210,660,800.00	1,590,706,500.97	1,331,860,787.83
公园郡	2019 年	2024 年	3,820,000,000.00	1,410,520,686.81	1,335,871,877.93
拾光里	2021 年	2024 年	1,431,490,736.00	887,136,559.82	841,933,387.41
北云台	2022 年	2024 年	1,532,709,609.00	931,555,778.76	889,898,270.53
家和园二期	待定	待定	待定	203,471,061.82	198,342,627.24
信达雅山新天地	2017 年	2024 年	400,000,000.00	248,276,884.70	249,682,381.14
信达逸品	2017 年	待定	325,588,523.78	235,539,200.95	256,386,393.08

南山					
杨树林项目	2021 年	2025 年	2,357,302,283.07	802,646,231.13	787,791,775.49
滨江蓝庭二期	2019 年	2022 年	482,271,815.06	0.00	472,613,157.66
麓湖左岸	2021 年	2023 年	1,304,378,142.15	1,028,722,814.45	956,186,497.19
九珑郡	2022 年	2024 年	1,105,000,000.00	627,425,006.11	0.00
信达·金尊府	2017 年	2022 年	5,400,000,000.00	78,728,204.17	76,672,369.91
信达·泉天下	2012 年	待定	待定	774,417,769.23	774,417,769.23
六马路项目	2020 年	2024 年	1,762,960,000.00	1,218,468,070.70	1,152,918,962.94
东平路项目	2016 年	待定	2,033,820,000.00	1,146,433,887.89	1,145,789,013.94
炭步项目	2019 年	2022 年	1,881,749,494.32	1,194,864,187.97	1,171,078,238.45
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	369,922,516.82	369,922,516.82
生态新城项目	2012 年	待定	2,525,216,159.09	114,807,398.72	239,076,853.30
舜耕学府、祥府	2021 年	2023 年	2,475,950,000.00	944,971,093.11	770,468,780.30
东方樾府项目	2016 年	2022 年	1,685,273,200.00	0.00	6,219,050.54
鼎盛府	2021 年	2023 年	1,378,540,000.00	969,645,660.42	842,797,923.59
山南新区项目	2011 年	待定	3,617,000,000.00	353,033,114.22	456,895,560.62
家天下北郡	2015 年	待定	1,883,706,432.00	240,785,490.16	239,697,578.78
东方龙城	2010 年	待定	6,500,000,000.00	262,564,615.68	410,119,320.95
听松苑	2022 年	2024 年	556,679,978.95	146,581,630.03	0.00
谢二西酒店地块	待定	待定	待定	9,344,303.61	0.00
<b>合计</b>				<b>24,114,422,369.59</b>	<b>29,561,522,376.50</b>

房地产开发产品明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
世纪大厦	1996 年	2,750,955.82			2,750,955.82
银桥大厦	1997 年	18,490,744.84			18,490,744.84
信达蓝庭	2016 年	200,515.46			200,515.46
银杏尚郡项目	2015 年	29,212,483.48		6,797,237.04	22,415,246.44
好第坊项目	2011 年	21,142,860.74		1,537,662.56	19,605,198.18

栈塘小区	2006 年	4,597,691.20			4,597,691.20
西山银杏	2014 年	6,022,682.87		4,710,530.01	1,312,152.86
新城国际	2016 年	210,417,003.87			210,417,003.87
银杏苑	2016 年	1,999,926.65		1,238,551.72	761,374.93
荷塘月色	2015 年	182,962.23			182,962.23
秀山信达城一期 B 地块	2015 年	52,901,565.83		6,642,629.11	46,258,936.72
信达天御	2016 年	610,943,956.58	394,940,895.66	424,821,807.35	581,063,044.89
蓝湖郡	2019 年	259,164,407.09		44,423,904.93	214,740,502.16
信达雅山新天地	2015 年	71,140,002.33		1,191,132.80	69,948,869.53
信达金领时代	2011 年	51,687,329.64		14,079,662.68	37,607,666.96
千禧银杏苑二期	2014 年	12,909,282.84			12,909,282.84
蓝庭福邸	2015 年	38,364,437.42		10,745,046.40	27,619,391.02
信达国际	2016 年	121,933,942.27		35,419,774.78	86,514,167.49
公园里	2021 年	111,151,411.57		13,919,184.73	97,232,226.84
信达香格里一期	2016 年	866,190.24			866,190.24
信达香格里二期	2016 年	3,168,937.02		2,017,206.02	1,151,731.00
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	1,998,636.41			1,998,636.41
黄河街 27 院	2012 年	24,816,237.37		12,974,230.50	11,842,006.87
穆湖花园明丽苑	2001 年	15,000.00			15,000.00
百墅花园	2004 年	1,245,723.87		876,982.14	368,741.73
都市绿	2008 年	293,777.36			293,777.36

园					
信达银 郡花园 一期	2013 年	78,659,436.60			78,659,436.60
信达银 郡花园 二期	2013 年	77,593,649.96			77,593,649.96
兰韵春 天	2016 年	1,836,487.03		1,836,487.03	0.00
翰林兰 庭一期	2016 年	817,335.48			817,335.48
郡庭一 期	2016 年	15,670,091.87		1,100,114.12	14,569,977.75
格兰晴 天	2015 年	272,369.43		272,369.43	0.00
银海御 湖一期	2017 年	5,219,789.62			5,219,789.62
星辰/郡 西花苑	2017 年	6,082,499.96		1,731,514.59	4,350,985.37
格兰上 郡一期	2017 年	3,606,689.19			3,606,689.19
君望里	2022 年		1,110,376,142.03	110,247,165.98	1,000,128,976.05
年华苑	2017 年	1,975,986.89			1,975,986.89
滨江蓝 庭一期	2017 年	92,802,875.07		7,722,243.06	85,080,632.01
滨江蓝 庭二期	2022 年		464,975,655.11	275,537,022.88	189,438,632.23
格兰春 晨二期 (3)	2018 年	20,354,455.15		2,804,107.76	17,550,347.39
秀山信 达城二 期	2018 年	43,667,877.83		3,944,211.55	39,723,666.28
外滩府	2018 年	6,737,345.51		1,968,604.56	4,768,740.95
郡庭二 期	2018 年	22,619,534.82		850,100.74	21,769,434.08
信达香 格里三 期	2018 年	477,653.92		450,902.44	26,751.48
绿茵里 项目	2014 年	9,419,872.96		9,251,909.67	167,963.29
居仁村	2013 年	21,964,581.20	2,926,619.57	732,188.14	24,159,012.63
六安东 方蓝海 一期	2014 年	51,667,073.63		3,011,759.33	48,655,314.30
安徽东 方蓝海	2019 年	378,929,486.66		22,539,171.27	356,390,315.39
馥邦天 下	2014 年	66,028,637.96		10,234,464.92	55,794,173.04

山南新区项目	2017 年	51,721,793.96			51,721,793.96
东方龙城	2012 年 -2021 年	399,536,456.07	162,352,095.22		561,888,551.29
淮矿白马购物广场	2009 年	82,598,686.10			82,598,686.10
家天下花园	2014 年	58,138,767.84		82,584.49	58,056,183.35
家天下北郡一期	2019 年	81,130,933.15		20,593,561.29	60,537,371.86
芜湖东方蓝海(一期)	2017 年	36,974,714.47		106,053.85	36,868,660.62
芜湖东方蓝海(二期)	2019 年 -2020 年	36,923,073.49	183,800.13	8,997.37	37,097,876.25
东祥府	2018 年 -2020 年	33,573,734.64		3,560,647.63	30,013,087.01
秀山信达城三期	2019 年 -2020 年	24,764,384.91		4,139,607.84	20,624,777.07
秀山信达城四期	2021 年	34,032,752.81		22,458,717.62	11,574,035.19
国际金融中心	2019 年	342,933,728.90		21,433,789.53	321,499,939.37
银杏广场	2021 年	332,493,074.76		8,376,276.89	324,116,797.87
庐阳府御源公馆	2021 年	394,532,610.68	22,478,084.60	346,116,146.83	70,894,548.45
公园郡一期	2021 年	137,859,852.81		27,548,697.38	110,311,155.43
公园郡二期	2021 年	21,996,754.31	116,840,445.20	111,327,726.07	27,509,473.44
家和园一期	2015 年	23,787,373.18			23,787,373.18
龙泉广场	2021 年	38,624,845.71		37,031,178.60	1,593,667.11
舜耕华府	2019 年 -2020 年	161,436,860.15		43,860,152.39	117,576,707.76
六安东 方蓝海	2019 年	12,162,725.83		3,938,370.32	8,224,355.51

二期					
东方樾府	2019 年 -2020 年	211,865,403.69		25,477,213.87	186,388,189.82
铜陵东 方蓝海	2019 年 -2020 年	320,778,484.41		49,719,418.70	271,059,065.71
北京东 方蓝海 中心	2019 年	1,455,554,270.84	1,827,180.69	1,819,831.11	1,455,561,620.42
格兰上 郡二期	2019 年	4,586,111.60			4,586,111.60
翰林兰 庭二期	2019 年	7,887,632.68			7,887,632.68
南星项 目	2019 年	886,797.14			886,797.14
庐阳府 香颂公 馆	2020 年	19,518,204.35		11,228,255.21	8,289,949.14
银海御 湖二期	2020 年	12,861,986.94	149,073.51		13,011,060.45
宝山顾 村	2020 年	1,789,228,472.21		1,789,228,472.21	0.00
信达·上 海院子	2021 年	4,626,613,639.46		1,043,561,704.08	3,583,051,935.38
翡翠世家	2020 年	367,744,018.95		191,725,931.27	176,018,087.68
东方禾 苑	2020 年	5,766,637.68		1,044,221.28	4,722,416.40
溪岸观 邸	2020 年	13,330,451.31	5,544,318.17	1,359,273.35	17,515,496.13
舜耕樾 府	2020 年	214,611,066.91		19,743,328.72	194,867,738.19
东莱府	2021 年	519,654,709.74		465,405,998.58	54,248,711.16
信达·金 尊府	2022 年	3,075,404,817.23		1,064,955,563.46	2,010,449,253.77
珑桂蓝 庭	2021 年	48,355,802.47	11,105,439.05		59,461,241.52
信达金 地·蓝庭	2021 年	535,241,937.75		522,664,848.02	12,577,089.73
其他		22,941,832.10		22,153,785.83	788,046.27
合计		<b>18,122,257,258.95</b>	<b>2,293,699,748.94</b>	<b>6,896,300,234.00</b>	<b>13,519,656,773.86</b>

## 8、一年内到期的非流动资产

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	1,538,398,731.24	614,969,114.40
一年内到期的长期应收款		4,798,362.31

合计	1,538,398,731.24	619,767,476.71
----	------------------	----------------

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

## 9、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借	855,428,366.64	1,134,893,803.36
预缴税金	1,821,156,796.20	1,693,169,818.87
合同取得成本	59,210,371.69	69,812,075.45
其他	985,871.13	68,634.92
减：减值准备	-66,340,300.00	-66,340,300.00
合计	2,670,441,105.66	2,831,604,032.60

其他说明：

单位：元 币种：人民币

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
合同取得成本	69,812,075.45	11,201,612.97	-21,803,316.73	59,210,371.69

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）	
期初余额	0.00	66,340,300.00	0.00	66,340,300.00
本期计提	0.00	0.00	0.00	0.00
本期转回	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
期末余额	0.00	66,340,300.00	0.00	66,340,300.00

## 10、 债权投资

### (1). 债权投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联合营单位的债权投资等	16,816,951,526.09	0.00	16,816,951,526.09	10,044,941,203.08	0.00	10,044,941,203.08

减：一年内到期的非流动资产	1,538,398,731.24	0.00	1,538,398,731.24	614,969,14.40	0.00	614,969,114.40
合计	15,278,552,794.85	0.00	15,278,552,794.85	9,429,972,088.68	0.00	9,429,972,088.68

### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面余额	减值准备	账面价值	其中：重分类至一年内到期的非流动资产
上海坤安置业有限公司	6,009,594,545.91	0.00	6,009,594,545.91	0.00
广州启创置业有限公司	1,544,016,666.67	0.00	1,544,016,666.67	0.00
北京中治名盈房地产开发有限公司	1,254,389,128.89	0.00	1,254,389,128.89	1,014,862.22
苏州金相房地产开发有限公司	1,253,342,499.97	0.00	1,253,342,499.97	743,453,999.94
深圳中城置业控股有限公司	1,139,545,333.33	0.00	1,139,545,333.33	6,045,333.33
武汉恺兴置业有限公司	1,081,387,031.01	0.00	1,081,387,031.01	22,685,031.01

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

## 11、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	16,707,760.00	0.00	16,707,760.00	17,407,760.00	0.00	17,407,760.00	
分期收款提供劳务	14,385,338.56	0.00	14,385,338.56	14,883,475.96	0.00	14,883,475.96	
减：一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	-4,798,362.31	0.00	-4,798,362.31	
合计	31,093,098.56	0.00	31,093,098.56	27,492,873.65	0.00	27,492,873.65	/

(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

## 12、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
<strong>一、合营企业</strong>								
海南信达置业有限公司	2,513,741.95	0.00	0.00	-21,173.45	0.00	0.00	2,492,568.50	0.00
昆明筑华房地产开发有限公司	264,464,042.21	0.00	0.00	803,442.81	0.00	0.00	265,267,485.02	0.00
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)	245,511,760.07	0.00	0.00	-1,047,061.39	0.00	0.00	244,464,698.68	0.00
苏州侨仁置业有限公司	181,888,710.03	0.00	0.00	198,014.35	0.00	0.00	182,086,724.38	0.00
宁波春望商贸有限公司	95,734,488.21	0.00	0.00	-240,593.02	0.00	0.00	95,493,895.19	0.00
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	50,690,781.43	0.00	0.00	-415,858.18	-34,500,000.00	0.00	15,774,923.25	0.00
芜湖万科信达房地产有限公司	83,588,200.00	0.00	0.00	-5,332,379.35	0.00	0.00	78,255,820.65	0.00
安徽信万华房地产开发有限公司	227,244,206.37	0.00	0.00	35,651,754.39	0.00	0.00	262,895,960.76	0.00

北京中冶名盈 房地产开发有 限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
杭州信达奥体 置业有限公司	623,222,316.90	0.00	0.00	427,949,868.91	-195,000,000.00	0.00	856,172,185.81	0.00
合肥宇信龙置 业有限公司	323,236,149.88	0.00	0.00	-2,676,020.99	0.00	0.00	320,560,128.89	0.00
广州启创置业 有限公司	602,572,969.92	0.00	0.00	-92,398,115.98	0.00	0.00	510,174,853.94	0.00
宁波融创东新 置业有限公司	137,836,531.70	0.00	0.00	1,516,453.30	-68,000,000.00	0.00	71,352,985.00	0.00
金海湖新区和 盛置业有限公 司	7,014,430.95	0.00	0.00	-4,312,404.64	0.00	0.00	2,702,026.31	0.00
合肥融创西飞 置业有限公司	16,011,599.14	0.00	0.00	-160,433.42	0.00	0.00	15,851,165.72	0.00
宁波梅山保税 港区沁谷股权 投资合伙企业 (有限合伙)	128,733,206.45	0.00	0.00	-4,691,802.89	0.00	0.00	124,041,403.56	0.00
合肥瑞钰置业 有限公司	193,922,583.20	0.00	0.00	-3,169,988.66	0.00	0.00	190,752,594.54	0.00
宁波融创乾湖 置业有限公司	136,317,683.74	0.00	0.00	-6,293,114.36	0.00	0.00	130,024,569.38	0.00
芜湖喜信企业 管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合肥业涛置业 有限公司	119,483,368.94	0.00	0.00	-527,776.98	0.00	0.00	118,955,591.96	0.00
武汉恺兴置业 有限公司	24,990,585.14	0.00	0.00	-9,478,215.55	0.00	0.00	15,512,369.59	0.00

合肥融创新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	3,464,977,356.23	0.00	0.00	335,354,594.90	-297,500,000.00	0.00	3,502,831,951.13	0.00
<b>二、联营企业</b>								
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	250,988,681.53	0.00	0.00	-853,206.05	0.00	0.00	250,135,475.48	0.00
上海万茸置业有限公司	144,969,116.08	0.00	0.00	-994,304.83	0.00	0.00	143,974,811.25	0.00
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	151,497,737.85	0.00	0.00	-6,903,600.74	0.00	0.00	144,594,137.11	0.00
宁波江北万科置业有限公司	101,287,890.77	0.00	0.00	2,149,071.08	-2,186,961.85	0.00	101,250,000.00	0.00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	167,610,168.11	0.00	0.00	-4,454,516.24	0.00	0.00	163,155,651.87	0.00
芜湖保信房地产开发有限公司	279,105,543.38	0.00	0.00	9,156,326.99	0.00	0.00	288,261,870.37	0.00
海南幸福城投资有限公司	43,137,904.08	0.00	0.00	-248,428.14	0.00	0.00	42,889,475.94	0.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	21,257,075.69	0.00	0.00	-7,803,687.63	0.00	0.00	13,453,388.06	0.00
北京未来创客科技有限责任公司	148,399.45	0.00	0.00	-148,399.45	0.00	0.00	0.00	0.00
安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,080,410.47	0.00	0.00	-53,636.55	0.00	0.00	1,026,773.92	0.00

新疆广电传输 网络有限责任 公司	7,435,360.97	0.00	0.00	3,428.51	0.00	0.00	7,438,789.48	0.00
沈阳德利置业 有限公司	8,760,788.08	0.00	0.00	-75,731.25	0.00	0.00	8,685,056.83	0.00
武汉中城长信 置业有限公司	110,965,705.18	0.00	0.00	-10,417,258.26	0.00	0.00	100,548,446.92	0.00
北京益信佳商 业管理有限公 司	7,424,717.47	0.00	0.00	1,166,971.82	0.00	0.00	8,591,689.29	0.00
苏州锐华置业 有限公司	30,673,947.68	0.00	0.00	-2,295,324.70	0.00	0.00	28,378,622.98	0.00
广州市黄埔区 顺捷房地产有 限公司	207,940,522.12	0.00	0.00	-18,576.25	0.00	0.00	207,921,945.87	0.00
六安业铭置业 有限公司	241,581,220.14	0.00	0.00	-1,953,872.19	0.00	0.00	239,627,347.95	0.00
安徽省高信房 地产开发有限 公司	4,899,902.00	93,100,000.00	0.00	-2,250,725.13	0.00	0.00	95,749,176.87	0.00
浙江信诚智慧 城市运营服务 有限公司	0.00	289,640,863.80	0.00	0.00	0.00	0.00	289,640,863.80	0.00
芜湖广交汇展 投资合伙企业 (有限合伙)	0.00	1,878,486.31	0.00	0.00	0.00	0.00	1,878,486.31	0.00
上海坤安投资 有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
宁波沁仁股权 投资合伙企业 (有限合伙)	0.00	200,000,000.00	0.00	-82,440,459.89	0.00	0.00	117,559,540.11	0.00

小计	1,780,765,091.05	584,619,350.11	0.00	-108,435,928.90	-2,186,961.85	0.00	2,254,761,550.41	0.00
合计	5,245,742,447.28	584,619,350.11	0.00	226,918,666.00	-299,686,961.85	0.00	5,757,593,501.54	0.00

## 13、其他非流动金融资产

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,637,994,038.93	1,002,994,038.93
合计	1,637,994,038.93	1,002,994,038.93

**14、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	2,934,383,811.61	2,934,383,811.61
2. 本期增加金额	5,344,758.62	5,344,758.62
(1) 外购	0.00	0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,344,758.62	5,344,758.62
3. 本期减少金额	13,952,091.52	13,952,091.52
(1) 处置	0.00	0.00
(2) 其他转出	13,952,091.52	13,952,091.52
4. 期末余额	2,925,776,478.71	2,925,776,478.71
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	497,026,425.85	497,026,425.85
2. 本期增加金额	44,663,104.92	44,663,104.92
(1) 计提或摊销	43,164,856.63	43,164,856.63
(2) 自用房地转换为投资性房地 产	1,498,248.29	1,498,248.29
3. 本期减少金额	9,764,372.25	9,764,372.25
(1) 处置	0.00	0.00
(2) 其他转出	9,764,372.25	9,764,372.25
4. 期末余额	531,925,158.52	531,925,158.52
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额	72,457,784.62	72,457,784.62
2. 本期增加金额	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00
4. 期末余额	72,457,784.62	72,457,784.62
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	2,321,393,535.57	2,321,393,535.57
2. 期初账面价值	2,364,899,601.14	2,364,899,601.14

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**15、固定资产****项目列示**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	385,912,854.52	400,946,403.56
固定资产清理	0.00	0.00
合计	385,912,854.52	400,946,403.56

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
<strong>一、账面原值:</strong>					
1. 期初余额	472,776,179.11	3,447,147.25	38,828,645.10	44,961,535.95	560,013,507.41
2. 本期增加金额	1,403,958.03	136,309.74	0.00	762,170.27	2,302,438.04
(1) 购置	0.00	136,309.74	0.00	762,170.27	898,480.01
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 投资性房地产转入	1,403,958.03	0.00	0.00	0.00	1,403,958.03
3. 本期减少金额	5,318,832.73	2,152,691.91	3,152,948.19	3,809,383.96	14,433,856.79
(1) 处置或报废	66,580.71	324,360.89	2,300,355.11	535,386.47	3,226,683.18
(2) 因出售子公司而减少	2,222,693.40	1,828,331.02	852,593.08	3,273,997.49	8,177,614.99
(3) 其他	3,029,558.62	0.00	0.00	0.00	3,029,558.62
4. 期末余额	468,861,304.41	1,430,765.08	35,675,696.91	41,914,322.26	547,882,088.66
<strong>二、累计折旧</strong>					
1. 期初余额	111,451,607.75	21,761.34	22,058,535.62	25,535,199.14	159,067,103.85
2. 本期增加金额	6,543,862.83	737,836.29	1,274,659.95	2,948,092.25	11,504,451.32
(1) 计提	5,738,033.63	737,836.29	1,274,659.95	2,948,092.25	10,698,622.12
(2) 投资性房地产转入	805,829.20	0.00	0.00	0.00	805,829.20
3. 本期减少金额	2,366,021.59	291,907.84	3,622,540.72	2,341,787.48	8,622,257.63
(1) 处置或报废	0.00	291,907.84	2,274,043.38	504,413.16	3,070,364.38
(2) 因出售子公司而减少	867,773.30	0.00	1,348,497.34	1,837,374.32	4,053,644.96

(3) 其他	1,498,248.29	0.00	0.00	0.00	1,498,248.29
4. 期末余额	115,629,448.99	467,689.79	19,710,654.85	26,141,503.91	161,949,297.54
<b>三、减值准备</b>					
1. 期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00	0.00	19,936.60	0.00	19,936.60
(1) 计提	0.00	0.00	19,936.60	0.00	19,936.60
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00		0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	0.00	19,936.60	0.00	19,936.60
<b>四、账面价值</b>					
1. 期末账面价值	353,231,855.42	2,120,021.96	14,788,158.79	15,772,818.35	385,912,854.52
2. 期初账面价值	361,324,571.36	3,425,385.91	16,770,109.48	19,426,336.81	400,946,403.56

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**适用 不适用**(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况**适用 不适用**(4). 通过经营租赁租出的固定资产**适用 不适用**(5). 未办妥产权证书的固定资产情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**固定资产清理**适用 不适用**16、使用权资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	75,292,658.98	117,734.89	75,410,393.87
2. 本期增加金额	9,491,065.97	0.00	9,491,065.97
3. 本期减少金额	3,546,942.66	0.00	3,546,942.66
4. 期末余额	81,236,782.29	117,734.89	81,354,517.18

二、累计折旧			
1. 期初余额	41,242,050.43	49,227.31	41,291,277.74
2. 本期增加金额	12,313,639.10	19,845.06	12,333,484.16
(1) 计提	12,313,639.10	19,845.06	12,333,484.16
3. 本期减少金额	1,738,006.57	0.00	1,738,006.57
(1) 处置	1,738,006.57	0.00	1,738,006.57
4. 期末余额	51,817,682.96	69,072.37	51,886,755.33
三、减值准备			
1. 期初余额	4,910,426.57	0.00	4,910,426.57
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	4,910,426.57	0.00	4,910,426.57
四、账面价值			
1. 期末账面价值	24,508,672.76	48,662.52	24,557,335.28
2. 期初账面价值	29,140,181.98	68,507.58	29,208,689.56

## 17、无形资产

### (1). 无形资产情况

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,231,308.44	27,126,504.39	28,357,812.83
2. 本期增加金额	0.00	432,585.99	432,585.99
(1) 购置	0.00	432,585.99	432,585.99
3. 本期减少金额	0.00	361,090.06	361,090.06
(1) 处置	0.00	361,090.06	361,090.06
4. 期末余额	1,231,308.44	27,198,000.32	28,429,308.76
二、累计摊销			
1. 期初余额	493,709.95	23,666,849.54	24,160,559.49
2. 本期增加金额	15,457.44	1,532,352.09	1,547,809.53
(1) 计提	15,457.44	1,532,352.09	1,547,809.53
3. 本期减少金额	0.00	224,556.82	224,556.82
(1) 处置	0.00	224,556.82	224,556.82
4. 期末余额	509,167.39	24,974,644.81	25,483,812.20
三、减值准备			
1. 期初余额	0.00	0.00	0.00
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	0.00	0.00	0.00
四、账面价值			
1. 期末账面价值	722,141.05	2,223,355.51	2,945,496.56
2. 期初账面价值	737,598.49	3,459,654.85	4,197,253.34

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 18、商誉

## (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
北京达于行科技有限公司	90,663,216.21	0.00	0.00	90,663,216.21
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00	0.00	0.00	3,972,432.00
天津信和立川置业有限公司	5,649,088.46	0.00	0.00	5,649,088.46
合计	100,284,736.67	0.00	0.00	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	0.00	0.00	14,473,919.81
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00	0.00	0.00	3,972,432.00
合计	18,446,351.81	0.00	0.00	18,446,351.81

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

北京达于行科技有限公司的经营业务为出租投资性房地产，管理层将出租投资性房地产业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。

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

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

## (4). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	12,607,414.59	1,205,726.15	2,610,996.02	272,516.27	10,929,628.45
其他	33,318.82	0.00	11,106.24	0.00	22,212.58
合计	12,640,733.41	1,205,726.15	2,622,102.26	272,516.27	10,951,841.03

## 20、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	529,184,529.35	132,296,132.34	558,590,478.15	139,647,619.52
内部交易未实现利润	843,985,186.63	210,996,296.66	1,579,084,100.82	394,771,025.21
可抵扣亏损	500,410,426.16	125,102,606.54	492,453,644.70	123,113,411.19
预提土地增值税	1,558,737,164.36	389,684,291.09	1,883,994,016.06	470,998,504.02
预提的应付工资	146,811,753.20	36,702,938.30	176,469,901.14	44,117,475.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	459,610,531.92	114,902,632.98	229,784,272.06	57,446,068.01
其他	320,555,955.32	80,138,988.83	362,629,706.19	90,657,426.55
合计	4,359,295,546.94	1,089,823,886.73	5,283,006,119.12	1,320,751,529.79

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

企业合并公允价值调整	420, 406, 528. 84	105, 101, 632. 21	447, 558, 705. 31	111, 889, 676. 33
金融资产公允价值变动	51, 485, 862. 00	12, 871, 465. 50	51, 229, 033. 56	12, 807, 258. 39
剩余长期股权投资重新计量	115, 119, 205. 36	28, 779, 801. 34	115, 119, 205. 36	28, 779, 801. 34
其他	256, 031, 208. 24	64, 007, 802. 06	15, 584, 852. 56	3, 896, 213. 15
合计	843, 042, 804. 44	210, 760, 701. 11	629, 491, 796. 79	157, 372, 949. 21

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2, 701, 075, 740. 82	2, 843, 817, 349. 81
可抵扣亏损	3, 143, 726, 448. 26	3, 046, 637, 185. 10
合计	5, 844, 802, 189. 08	5, 890, 454, 534. 91

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年	142, 269, 121. 08	164, 408, 519. 13	
2023 年	177, 450, 976. 79	177, 450, 976. 79	
2024 年	462, 681, 954. 03	462, 681, 954. 03	
2025 年	760, 377, 810. 13	760, 377, 810. 13	
2026 年	1, 236, 878, 034. 29	1, 481, 717, 925. 02	
2027 年	364, 068, 551. 94		
合计	3, 143, 726, 448. 26	3, 046, 637, 185. 10	/

其他说明:

适用 不适用

## 21、 短期借款

## (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1, 002, 054, 794. 46	—
合计	1, 002, 054, 794. 46	—

## (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

## 22、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	35,376,100.50	24,202,551.75
合计	35,376,100.50	24,202,551.75

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 23、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	2,072,119,808.84	1,959,406,864.09
1 年至 2 年	978,814,146.91	1,593,467,378.17
2 年至 3 年	168,851,580.15	272,826,791.40
3 年以上	263,170,946.61	479,595,511.94
合计	3,482,956,482.51	4,305,296,545.60

### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建四局第一建设有限公司	144,136,339.28	未到结算期
合计	144,136,339.28	/

其他说明：

适用 不适用

## 24、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	23,782,979.91	27,368,743.67
其他	8,199.59	8,199.59
合计	23,791,179.50	27,376,943.26

### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 25、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	11,531,229,557.71	13,287,716,433.46
物业款	0.00	84,467,232.30
其他	296,357,644.01	298,855,929.70
合计	11,827,587,201.72	13,671,039,595.46

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

预收售楼款明细如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
新江湾项目	1,793,077,273.61	1,079,761,563.51	已竣工	97%
信园蓝庭	1,512,411,264.20	975,001,233.29	2024年	83%
信达天御	1,457,686,471.00	1,879,477,295.57	待定	95%
君望里	1,370,959,851.70	1,496,393,032.22	已竣工	97%
锦绣蘭庭	1,249,870,204.02	1,156,151,887.93	2024年	100%
公园郡	1,135,197,439.73	796,747,046.02	2024年	87%
督府天承	830,855,098.01	530,177,051.16	2023年	47%
珺悦蓝庭	540,923,603.93	452,481,392.31	2025年	66%
金尊府	335,094,366.99	1,009,327,827.70	已竣工	75%
麓湖左岸	257,996,609.17	-	2023年	54%
东方龙城	119,734,174.88	128,408,795.66	已竣工	54%
舜耕学府	98,764,911.11	44,137,099.08	待定	98%
北云台	79,122,640.88	-	2024年	41%
国际金融中心	78,250,358.25	38,767,854.39	已竣工	72%
舜耕樾府	67,630,373.90	33,018,072.68	已竣工	80%
公园里	54,319,671.56	58,650,410.09	已竣工	100%
舜耕华府	52,784,461.25	18,551,648.47	已竣工	94%
信达雅山蓝庭	48,297,044.63	3,106,337.40	2024年	46%
铜陵东方蓝海	40,812,806.91	18,101,712.77	已竣工	83%
新城国际	37,527,442.86	19,845,061.91	已竣工	95%
翡翠世家	36,118,255.64	117,299,607.35	已竣工	99%
银杏广场	35,456,488.91	7,474,851.17	已竣工	37%
鼎盛府项目	32,960,239.45	28,622,247.54	2023年	36%
东方樾府	30,711,254.15	31,111,692.53	已竣工	90%
滨江蓝庭一期	25,072,475.23	25,145,204.23	已竣工	100%
庐阳府香颂公馆	24,546,588.98	2,236,436.71	2022年	100%
金地蓝庭	22,073,131.49	690,798,009.36	已竣工	95%
北京东方蓝海	22,005,781.66	11,942,149.54	已竣工	40%
珑桂蓝庭	18,867,735.85	14,026,501.85	已竣工	96%

信达·逸品南山	18,641,174.09	12,353,894.97	待定	16%
信达银海御湖	15,907,317.16	5,716,173.90	已竣工	99%
杭州东莱府	14,662,132.09	370,379,182.97	已竣工	98%
信达·金领时代	14,238,040.23	18,844,392.84	已竣工	92%
滨江蓝庭二期	8,282,068.17	294,805,069.32	已竣工	89%
信达雅山新天地	4,382,016.78	4,446,305.36	2015年	99%
安徽东方蓝海	3,693,512.56	6,128,910.48	已竣工	98%
黉河街 27 院	3,533,333.33	628,571.43	已竣工	97%
龙泉广场	3,144,943.35	18,788,243.86	已竣工	90%
舜耕祥府	3,000,237.62	-	已竣工	9%
蓝湖郡	2,457,142.86	11,853,232.97	已竣工	92%
格兰郡庭二期	2,406,707.62	-	已竣工	99%
溪岸观邸	1,918,407.71	276,029.00	已竣工	100%
银杏尚郡	1,738,291.43	2,701,148.57	已竣工	100%
秀山信达城	1,737,496.65	3,193,907.32	已竣工	99%
东祥元府	1,481,800.00	-	已竣工	100%
银杏苑	1,145,238.10	-	已竣工	100%
西山银杏	869,793.34	-	已竣工	94%
洞山新村二期	826,802.11	28,207,115.60	不适用	100%
信达蓝尊	800,846.76	800,846.76	已竣工	100%
信达·南开壹品	787,719.27	-	2024年	0%
芜湖东方蓝海	582,568.76	188,529.52	已竣工	100%
东祥府	523,298.78	-	已竣工	100%
谢二西村项目	481,670.00	481,670.00	已竣工	100%
外滩府	316,073.39	382,128.44	已竣工	100%
信达国际	209,423.50	209,423.50	已竣工	75%
庐阳府御源公馆	180,752.30	323,297,422.70	2022年	98%
馥邦天下	128,571.33	1,220,952.38	已竣工	100%
格兰郡庭一期	113,333.33	47,619.05	已竣工	99%
六安东方蓝海	87,994.22	140,917.00	已竣工	99%
家天下北郡	87,965.35	87,965.37	已竣工	99%
家天下花园	76,201.15	76,201.17	已竣工	99%
拾光里项目	73,394.50	-	2024年	未推售
山水居	50,000.00	50,000.00	不适用	100%
信达银郡花园	47,619.05	47,619.05	已竣工	95%
格兰星辰	42,857.14	-	已竣工	100%
蓝庭福邸	28,571.43	3,809,523.81	已竣工	98%
万兴苑	4,816.51	95,203.67	已竣工	100%
宝山颐村	-	1,509,748,492.87	不适用	不适用
格兰春晨	-	1,930,717.14	已竣工	99%
香格里二期	-	15,000.00	已竣工	100%
香格里一期	-	2,000.00	已竣工	100%
其他	13,411,405.79			
合计	11,531,229,557.71	13,287,716,433.46		

## 26、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、短期薪酬	847,387,779.38	274,845,963.88	442,698,040.59	679,535,702.67
二、离职后福利-设定提存计划	44,744,469.76	33,195,025.81	32,850,281.28	45,089,214.29
三、辞退福利	928,024.00	104,594.21	180,575.81	852,042.40
合计	893,060,273.14	308,145,583.90	475,728,897.68	725,476,959.36

## (2). 短期薪酬列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	742,624,407.04	227,027,350.73	391,934,588.16	577,717,169.61
二、职工福利费	-	9,400,718.71	9,400,718.71	-
三、社会保险费	223,368.21	17,515,701.79	17,450,430.80	288,639.20
其中：医疗保险费	221,143.50	17,114,154.76	17,051,520.73	283,777.53
工伤保险费	2,075.35	368,055.07	365,418.11	4,712.31
生育保险费	149.36	33,491.96	33,491.96	149.36
四、住房公积金	90,818.96	16,322,935.60	16,345,041.60	68,712.96
五、工会经费和职工教育经费	36,215,400.01	3,849,847.88	6,709,461.01	33,355,786.88
六、其他	68,233,785.16	729,409.17	857,800.31	68,105,394.02
合计	847,387,779.38	274,845,963.88	442,698,040.59	679,535,702.67

## (3). 设定提存计划列示

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	693,614.78	21,856,866.76	21,755,883.51	794,598.03
2、失业保险费	16,448.31	602,143.84	585,613.11	32,979.04
3、企业年金缴费	44,034,406.67	10,736,015.21	10,508,784.66	44,261,637.22
合计	44,744,469.76	33,195,025.81	32,850,281.28	45,089,214.29

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，其缴费按照工资的比例缴纳。

## 27、应交税费

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	133,890,486.20	124,855,242.42
企业所得税	301,312,146.68	580,606,212.83
个人所得税	3,153,417.01	3,463,815.06
城市维护建设税	20,564,141.49	22,628,385.09
土地增值税	1,773,202,220.06	2,069,266,631.66
教育费附加	16,622,725.79	17,394,113.62
土地使用税	1,217,593.50	4,097,863.56

房产税	3,834,857.77	9,968,171.70
印花税	390,038.90	668,879.14
其他	4,134,306.51	448,660.29
合计	2,258,321,933.91	2,833,397,975.37

## 28、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	2,011,383.20
其他应付款	5,595,864,286.96	4,486,932,541.88
合计	5,596,595,670.16	4,488,943,925.08

### 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
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
淮南东华实业(集团)有限责任公司	-	1,280,000.00
自然人	251,383.20	251,383.20
合计	731,383.20	2,011,383.20

### 其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	5,118,778,272.55	3,607,459,745.90
收取的押金、质保金	244,924,554.58	530,463,428.27
代扣代缴费用	33,269,407.05	51,985,356.60
其他	198,892,052.78	297,024,011.11
合计	5,595,864,286.96	4,486,932,541.88

#### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州信达奥体置业有限公司	1,128,430,062.51	尚未到期
合肥宇信龙置业有限公司	357,500,000.00	尚未到期
芜湖保信房地产开发有限公司	255,780,000.00	尚未到期

沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	尚未到期
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	尚未到期
合计	2,029,472,368.19	/

### 29、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	5,025,852,787.49	6,386,651,769.12
1年内到期的应付债券	3,849,803,813.42	2,784,335,046.03
1年内到期的长期应付款	11,388,047.75	4,101,654.30
1年内到期的租赁负债	28,628,887.13	18,359,386.97
合计	8,915,673,535.79	9,193,447,856.42

### 30、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	977,857,169.08	1,143,194,522.65
合计	977,857,169.08	1,143,194,522.65

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 31、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	1,676,924,693.17	41,936,156.15
抵押借款	6,361,260,379.80	5,780,823,160.92
保证借款	8,651,850,566.27	13,213,017,452.05
信用借款	-	-
减: 一年内到期的长期借款	5,025,852,787.49	-6,386,651,769.12
合计	11,664,182,851.75	12,649,125,000.00

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

于 2022 年 6 月 30 日, 上述借款的年利率为 3.00% 至 8.50% (2021 年 12 月 31 日: 3.00% 至 8.50%)。

## 32、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	5,626,372,668.48	5,037,698,739.73
债权融资计划	2,634,237,915.88	2,603,850,719.85
资产支持票据	-	751,433,986.30
公开发行公司债券	7,087,719,015.01	6,014,650,530.65
减: 一年内到期的应付债券	3,849,803,813.42	2,784,335,046.03
合计	11,498,525,785.95	11,623,298,930.50

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

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
资产支持票据 ABN	100	2019年1月21日	9年	950,000,000.00	751,433,986.30		0.00	0.00	751,433,986.30	0.00
2019年债权融资计划一期	100	2019年11月8日	3年	1,300,000,000.00	1,310,578,082.19		35,456,164.39	0.00	0.00	1,346,034,246.58
2019年债权融资计划三期	100	2019年12月26日	3年	381,000,000.00	381,398,953.96		12,035,111.52	0.00	12,101,603.84	381,332,461.64
2020年债权融资计划一期	100	2020年4月13日	3年	300,000,000.00	303,932,054.79		8,896,273.97	0.00	8,945,424.65	303,882,904.11
2020年债权融资计划二期	100	2020年7月10日	3年	319,000,000.00	322,394,859.18		7,403,247.12	0.00	7,444,149.04	322,353,957.26
2020年债权融资计划三期	100	2020年8月25日	3年	300,000,000.00	285,546,769.73		7,037,260.27	1,117,987.52	13,067,671.23	280,634,346.29
2020年中票一期	100	2020年5月21日	3年	1,600,000,000.00	1,634,520,547.94		27,769,863.02	0.00	56,000,000.00	1,606,290,410.96
2020年中票二期	100	2020年8月13日	3年	1,460,000,000.00	1,481,996,000.00		28,236,000.00	0.00	0.00	1,510,232,000.00
2020年中票三期	100	2020年12月17日	3年	980,000,000.00	982,013,698.63		24,298,630.14	0.00	0.00	1,006,312,328.77
2021年中票一期	100	2021年1月13日	3年	900,000,000.00	939,168,493.16		20,083,561.62	0.00	40,500,000.00	918,752,054.78
2022年中票一期	100	2022年4月17日	3年	580,000,000.00	0.00	580,000,000.00	4,785,873.97	0.00	0.00	584,785,873.97
21信地01	100	2021年1月25日	5年	1,720,000,000.00	1,788,886,422.34		37,528,986.30	1,006,037.74	75,680,000.00	1,751,741,446.38
21信地02	100	2021年1月25日	5年	1,050,000,000.00	1,092,670,387.97		23,795,301.36	673,584.91	47,985,000.00	1,069,154,274.24
21信地03	100	2021年3月23日	5年	2,020,000,000.00	2,088,323,928.65		45,076,438.36	952,830.19	90,900,000.00	2,043,453,197.20

21 信地 04	100	2021 年 3 月 23 日	5 年	1,010,000,000.00	1,044,769,791.69		23,539,917.80	476,415.09	47,470,000.00	1,021,316,124.58
22 信地 01	100	2022 年 5 月 19 日	3 年	600,000,000.00	0.00	600,000,000.00	2,438,630.14	— 1,200,000.00	0.00	601,238,630.14
22 信地 02	100	2022 年 5 月 19 日	5 年	600,000,000.00	0.00	600,000,000.00	2,615,342.47	— 1,800,000.00	0.00	600,815,342.47
减：一年内到期的非流动负债					2,784,335,046.03					3,849,803,813.42
<b>合计</b>	/	/	/	<b>16,070,000,000.00</b>	<b>11,623,298,930.50</b>	<b>1,780,000,000.00</b>	<b>310,996,602.45</b>	<b>1,226,855.45</b>	<b>1,151,527,835.06</b>	<b>11,498,525,785.95</b>

**(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

**33、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	51,815,376.21	53,328,736.89
减: 未确认融资费用	-3,262,275.22	-4,611,533.06
一年内到期的租赁负债	-28,628,887.13	-18,359,386.97
<b>合计</b>	<b>19,924,213.86</b>	<b>30,357,816.86</b>

**34、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	866,121,685.95	1,006,835,292.50
专项应付款	-	-
减: 一年内到期的长期应付款	11,388,047.75	4,101,654.30
<b>合计</b>	<b>854,733,638.20</b>	<b>1,002,733,638.20</b>

**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	375,276,900.19	543,934,190.08
北京金源鸿大房地产有限公司	-	200,394,520.55
北京天旭运河房地产开发有限责任公司	200,394,520.55	200,745,205.48
福建三安集团有限公司	59,670,849.32	59,670,849.39
中海智通国际贸易有限公司	228,688,888.89	-
其他	2,090,527.00	2,090,527.00
<b>合计</b>	<b>866,121,685.95</b>	<b>1,006,835,292.50</b>

**专项应付款**适用 不适用**35、预计负债**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	3,087,468.40	3,087,468.40	
其他	20,000,000.00	21,352,900.00	
<b>合计</b>	<b>23,087,468.40</b>	<b>24,440,368.40</b>	<b>/</b>

**36、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	
合计	207,670,980.00			207,670,980.00	/

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

### 37、股本

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

### 38、资本公积

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	8,239,815,143.42	-	-	8,239,815,143.42
其他资本公积	30,244,501.54	-	-	30,244,501.54
合计	8,270,059,644.96	-	-	8,270,059,644.96

### 39、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	12,741,733,613.17	11,926,482,507.28
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	12,741,733,613.17	11,926,482,507.28
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	327,833,061.23	815,251,105.89
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	13,069,566,674.40	12,741,733,613.17

## 40、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	7,304,186,543.80	6,207,921,778.60	4,558,507,926.34	3,819,405,213.69
其他业务	524,237,504.82	53,256,975.53	317,887,166.39	188,773,323.12
合计	7,828,424,048.62	6,261,178,754.13	4,876,395,092.73	4,008,178,536.81

### (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

#### 销售商品合同

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

#### 提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据时间进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## 41、税金及附加

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	238,136,881.68	109,170,668.38
城市维护建设税	27,955,903.83	7,593,363.53
教育费附加	20,036,641.46	5,409,702.79
其他	30,895,431.77	26,443,943.22
合计	317,024,858.74	148,617,677.92

## 42、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	10,518,649.83	2,721,902.18
办公费	7,866,480.45	9,003,682.92
展览费	1,001,332.85	2,484,439.67

广告宣传费	9, 956, 486. 32	30, 079, 265. 15
策划费	18, 348, 608. 15	6, 952, 050. 80
中介费	66, 187, 072. 35	84, 000, 651. 88
其他费用	3, 043, 777. 64	21, 299, 942. 59
合计	116, 922, 407. 59	156, 541, 935. 19

#### 43、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	240, 033, 583. 41	264, 881, 397. 60
办公费	35, 933, 864. 54	25, 672, 044. 89
董事会费	417, 469. 51	500, 521. 74
差旅费	3, 754, 614. 09	4, 957, 505. 54
业务招待费	5, 477, 551. 21	8, 229, 640. 85
咨询费	14, 670, 845. 61	48, 797, 615. 21
公务交通费	5, 263, 012. 80	8, 887, 222. 33
审计费	1, 767, 372. 70	129, 979. 61
摊提费	18, 637, 286. 81	27, 825, 749. 48
其他费用	11, 165, 334. 58	8, 453, 504. 95
合计	337, 120, 935. 26	398, 335, 182. 20

#### 44、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	2, 986, 662. 79	2, 659, 278. 68
其他	-	72, 040. 63
合计	2, 986, 662. 79	2, 731, 319. 31

#### 45、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	690, 467, 028. 93	777, 488, 233. 56
利息收入	-53, 721, 596. 21	-163, 305, 021. 37
手续费及其他	2, 983, 538. 22	4, 954, 697. 45
合计	639, 728, 970. 94	619, 137, 909. 64

#### 46、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	120, 000. 00	618, 311. 19
税收补助	994, 306. 89	775, 763. 67
失业稳岗补贴	1, 113, 711. 67	13, 870. 04
电梯综合保险奖励	-	37, 358. 49

项目补贴	339,177.32	-
其他	1,275,593.72	-
合计	3,842,789.60	1,445,303.39

## 47、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	236,525,131.31	336,552,498.02
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	40,726,549.21	118,620,448.78
理财产品投资收益	23,420.03	2,739,952.58
其他		187,346,940.62
合计	742,302,531.74	645,259,840.00

## 48、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	-226,251,839.01	45,815,550.13
合计	-226,251,839.01	45,815,550.13

## 49、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	190,644.68	588,687.37
其他应收款坏账损失	162,045.16	-23,824.04
债权投资减值损失	-	-39,429,150.04
合计	352,689.84	-38,864,286.71

## 50、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	-16,880,692.14	-82,308,730.65
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	-16,880,692.14	-82,308,730.65
----	----------------	----------------

## 51、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
资产处置收益	177,573.74	111,261.72
资产处置损失		
合计	177,573.74	111,261.72

其他说明:

适用 不适用

## 52、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	513,397.60	14,455,525.65	513,397.60
罚款净收入	68,463.81	588,432.84	68,463.81
违约补偿款等	28,177,939.99	540,287,385.97	28,177,939.99
无法支付的款项	66,769.36	276,404.72	66,769.36
拆迁补偿款	—	22,186,873.00	
其他	452,216.51	739,987.50	452,216.51
合计	29,278,787.27	578,534,609.68	29,278,787.27

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	353,537.57	13,325,000.00	与收益相关
稳岗补贴	5,860.03	39,860.22	与收益相关
防疫补贴	150,000.00		与收益相关
其他	4,000.00	1,090,665.43	与收益相关

其他说明:

适用 不适用

## 53、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	111,462.14	10,883,812.09	111,462.14
其他	168,092.83	53,880.52	168,092.83
合计	279,554.97	10,937,692.61	279,554.97

## 54、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	62,487,422.73	210,818,951.29
递延所得税费用	284,315,394.97	54,934,133.15
以前年度调整	10,988,626.04	
合计	357,791,443.74	265,753,084.44

## (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	686,003,745.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	171,500,936.31
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	10,988,626.04
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,137,130.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,686,205.55
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	246,568,420.58
归属于合营企业和联营企业损益的影响	-59,131,282.83
其他	-3,586,181.40
所得税费用	357,791,443.74

## 55、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	53,721,596.21	163,305,021.37
收到的保证金及往来款等	854,750,619.89	21,595,240,329.15
合计	908,472,216.10	21,758,545,350.52

## (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	203,491,109.61	286,762,926.68
支付的保证金及往来款等	872,559,762.61	26,556,429,046.34
合计	1,076,050,872.22	26,843,191,973.02

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借	1,539,623,262.00	642,351,921.96
合计	1,539,623,262.00	642,351,921.96

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付资金拆借	1,728,902,000.00	4,777,121,847.42
合计	1,728,902,000.00	4,777,121,847.42

## (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	654,298,195.42
合计	220,000,000.00	654,298,195.42

## (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	563,000,000.00	1,844,897,918.31
合计	563,000,000.00	1,844,897,918.31

## 56、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	328,212,301.50	416,155,302.17
加: 资产减值准备	16,880,692.14	82,308,730.65
信用减值损失	-352,689.84	38,864,286.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,504,451.32	12,178,060.86
使用权资产摊销	12,333,484.16	9,374,273.79
无形资产摊销	1,547,809.53	4,089,612.13
长期待摊费用摊销	2,622,102.26	3,500,158.64
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)	-177,573.74	-111,261.72

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）	226,251,839.01	-45,815,550.13
财务费用（收益以“-”号填列）	690,467,028.93	614,183,212.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,122,395,236.73	-927,552,719.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	230,749,072.35	57,988,216.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	53,387,751.90	-3,054,083.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,018,665,159.75	2,035,938,484.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,819,007,894.96	-1,563,999,035.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,349,668,400.14	2,161,956,088.85
其他	43,164,856.63	37,479,040.97
经营活动产生的现金流量净额	1,344,184,754.07	2,933,482,817.96
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	9,905,727,210.46	18,956,722,908.27
减：现金的期初余额	10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
现金及现金等价物净增加额	-516,479,435.62	-1,887,392,305.27

**(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

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	297,172,163.40
银行存款	297,172,163.40
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	-297,172,163.40

**(4) 现金和现金等价物的构成**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,905,727,210.46	10,422,206,646.08
其中：库存现金	11,394.74	116,242.17
可随时用于支付的银行存款	9,905,715,815.72	10,422,067,421.03
可随时用于支付的其他货币资金		22,982.88
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	9,905,727,210.46	10,422,206,646.08

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
-----------------------------	--	--

其他说明：

适用 不适用

## 57、 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	598,426,663.97	提供按揭担保的保证金等
存货	7,382,217,687.72	用于抵押取得借款
固定资产	145,342,700.00	用于抵押取得借款
长期股权投资	5,530,392,619.52	用于质押取得借款
投资性房地产	1,059,064,858.40	用于抵押取得借款
合计	14,715,444,529.61	/

## 58、 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	120,000.00	其他收益	120,000.00
税收补助	994,306.89	其他收益	994,306.89
失业稳岗补贴	1,113,711.67	其他收益	1,113,711.67
其他	1,614,771.04	其他收益	1,614,771.04
政府补助	513,397.60	营业外收入	513,397.60

### 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

（1）报告期内，公司新设淮南市宏通置业有限公司、淮南听松置业有限责任公司、重庆达以行置业有限公司；注销关闭广州坤鑫置业有限公司。

（2）报告期内，公司通过合作开发方式降低持股比例，原子公司上海坤安投资有限公司、上海坤安置业有限公司、宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）转为公司联营企业及其子公司。

（3）2022年6月，为优势互补、合作共赢，公司与绿城物业服务集团有限公司向双方合资公司杭州信绿智慧生活服务有限公司进行增资并开展合作。公司子公司北京信达悦生活服务有限公司以其持有的宁波中建物业管理有限公司100%股权、安徽信达建银物业管理有限公司100%股权及淮矿安徽物业服务有限责任公司60%股权评估作价28,932万元及31.64万元现金，绿城物业以其持有的浙江绿升物业服务有限公司100%股权评估作价35,400万元，双方对杭州信绿智慧生活服务有限公司进行增资。增资完成后，公司及绿城物业服务集团有限公司在杭州信绿智慧生活服务有限公司的持股比例分别为45%、55%。

## 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	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产	100		反向购买取得
海口坤泰达实业有限公司	海口市	海口市	商务服务	100		设立或投资
北京信达悦生活服务有限公司	北京市	北京市	商务服务	100		设立或投资
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	芜湖市	芜湖市	投资	69.47		设立或投资
宁波汇融沁晖投资合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	投资	99.78		设立或投资

**持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：**

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

**对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：**

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

**其他说明：**

上表所列子公司为本公司直接控制的二级子公司。

**(2). 重要的非全资子公司**

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	所有者投入或减少	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%	1,084,909.51	—	—	184,533,219.95
宁波坤安投资有限公司	25.00%	-343,921.52	—	—	49,555,228.03
青岛坤泰置业有限公司	40.00%	33,649,096.74	—	—	93,370,404.44
信达（阜新）房地产开发有限公司	30.00%	-2,904,146.31	—	—	-166,907,726.79
浙江东方蓝海置地有限公司	45.00%	158,387.68	—	—	52,141,579.63
合肥环美房地产发展有限公司	18.00%	-1,127,248.94	—	—	37,986,888.06
合肥家天下置业有限公司	18.63%	-5,369,764.08	—	—	14,934,507.85
芜湖东方蓝海置业有限公司	40.00%	1,183,285.59	—	—	266,642,370.93
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	-33,516,518.75	—	—	-143,814,697.44
淮矿万振置业有限责任公司	40.00%	-752,513.26	—	—	48,302,618.67
淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	40.00%	1,895,975.61	—	—	-11,052,511.66
嘉兴市秀湖置业有限公司	18.00%	4,319,297.60	—	—	17,459,858.66
马鞍山信安企业管理有限责任公司	20.00%	8,081,587.08	—	—	26,062,327.94
天津信和立川置业有限公司	20.00%	-2,001,839.82	—	—	-3,965,736.77
芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35.00%	725,357.96	—	—	57,273,965.21
淮矿安徽物业服务有限责任公司（注）	0.00%	686.24	-2,933,005.72	—	—
合肥业诺置业有限公司	50.00%	312,778.03	—	—	22,757,541.09
合肥达桂房地产开发有限公司	49.00%	-3,671,265.12	—	—	235,415,990.91
青岛金泰盛源置业有限公司	20.00%	-827,944.72	—	—	378,802.68
合肥长彤房地产开发有限公司	20.00%	-516,959.25	55,700,000.00	—	55,183,040.75

注：淮矿安徽物业服务有限责任公司已于 2022 年 6 月不纳入本公司合并范围。

**子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：**

适用  不适用

**其他说明：**

适用  不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
芜湖东方蓝海置业有限公司	1,300,382,863.32	8,386,559.72	1,308,769,423.04	674,509,567.21	-	674,509,567.21	1,158,778,200.36	307,234,830.91	1,466,013,031.27	834,711,389.41	-	834,711,389.41
合肥达桂房地产开发有限公司	2,719,024,328.77	165,921,304.94	2,884,945,633.71	46,808,157.00	2,357,696,678.93	2,404,504,835.93	2,540,656,183.41	3,536,612.48	2,544,192,795.89	1,127,259,620.32	929,000,000.00	2,056,259,620.32
绍兴信达建设开发有限公司	821,184,854.52	8,757,317.19	829,942,171.71	279,096,739.01	-	279,096,739.01	817,879,750.81	8,762,785.57	826,642,536.38	279,035,639.54	-	279,035,639.54

单位: 元 币种: 人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
芜湖东方蓝海置业有限公司	8,878,461.79	2,958,213.98	2,958,213.98	-197,954,920.15	11,634,789.64	-2,156,151.59	-2,156,151.59	70,732,267.72
合肥达桂房地产开发有限公司	-7,492,377.80	-7,492,377.80	-7,492,377.80	300,095,944.99	-	-8,509,397.44	-8,509,397.44	289,685,569.66
绍兴信达建设开发有限公司	-3,238,535.86	3,238,535.86	3,238,535.86	3,269,656.09	60,215,374.28	20,288,857.49	20,288,857.49	32,209,069.32

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

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
芜湖保信房地产开发有限公司	安徽省	芜湖市	房地产开发	49		权益法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发	50		权益法
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	50		权益法
广州启创置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发	60		权益法
合肥宇信龙置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	50		权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	广州启创置业有限公司	合肥宇信龙置业有限公司
流动资产	10,078,603,797.83	4,657,328,704.44	3,452,538,936.16	16,969,758,781.10	5,508,870,959.71	3,920,136,528.94
非流动资产	225,229,720.04	408,061.30	5,826.58	393,393,014.74	647,038.39	5,826.58
资产合计	10,303,833,517.87	4,657,736,765.74	3,452,544,762.74	17,363,151,795.84	5,509,517,998.10	3,920,142,355.52
流动负债	6,738,380,125.77	3,763,767,637.16	2,782,942,803.21	13,977,639,787.53	4,461,552,009.54	2,674,064,816.79
非流动负债	1,750,000,000.00	—	—	1,950,000,000.00	—	585,833,400.00
负债合计	8,488,380,125.77	3,763,767,637.16	2,782,942,803.21	15,927,639,787.53	4,461,552,009.54	3,259,898,216.79
少数股东权益	—	—	—	—	—	—
归属于母公司股东权益	1,815,453,392.10	893,969,128.58	669,601,959.53	1,435,512,008.31	1,047,965,988.56	660,244,138.73
按持股比例计算的净资产份额	907,726,696.05	536,381,477.15	334,800,979.77	717,756,004.16	628,779,593.14	330,122,069.37
调整事项	-51,554,510.24	-26,206,623.21	-14,240,850.88	-94,533,687.26	-26,206,623.22	-6,885,919.49
对合营企业权益投资的账面价值	856,172,185.81	510,174,853.94	320,560,128.89	623,222,316.90	602,572,969.92	323,236,149.88
营业收入	8,537,541,891.95	912,793,453.20	—	5,305,177,880.71	36,464,698.16	—
净利润	769,941,383.79	-153,996,859.98	9,359,473.11	691,766,975.95	4,930,893.54	-18,751,534.80
综合收益总额	769,941,383.79	-153,996,859.98	9,359,473.11	691,766,975.95	4,930,893.54	-18,751,534.80
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	
	芜湖保信房地产开发有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	芜湖保信房地产开发有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
流动资产	693,609,527.66	1,429,586,881.28	1,203,209,592.35	1,507,194,246.99
非流动资产	386,100.96	2,279,461.01	641,880.76	1,110,448.93
资产合计	693,995,628.62	1,431,866,342.29	1,203,851,473.11	1,508,304,695.92
流动负债	88,523,675.35	930,843,353.71	617,942,331.04	1,005,178,531.66
非流动负债	—	—	—	—
负债合计	88,523,675.35	930,843,353.71	617,942,331.04	1,005,178,531.66
少数股东权益	—	—	—	—
归属于母公司股东权益	605,471,953.27	501,022,988.58	585,909,142.07	503,126,164.26
按持股比例计算的净资产份额	296,681,257.10	250,511,494.29	287,095,479.61	251,563,082.13
调整事项	-8,419,386.73	-376,018.81	-7,989,936.23	-574,400.60
对联营企业权益投资的账面价值	288,261,870.37	250,135,475.48	279,105,543.38	250,988,681.53
营业收入	6,146,340.40	1,390,174.74	68,901,625.06	677,313,515.06
净利润	19,562,811.20	-1,204,132.42	6,611,048.41	183,160,440.87
综合收益总额	19,562,811.20	-1,204,132.42	6,611,048.41	183,160,440.87
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
<b>合营企业:</b>		
投资账面价值合计	1,815,924,782.49	1,915,945,919.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-32,110,621.91	-18,840,167.52
--综合收益总额	-32,110,621.91	-18,840,167.52
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	1,716,364,204.56	1,250,670,866.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-20,977,173.43	14,964,887.55
--综合收益总额	-20,977,173.43	14,964,887.55

**(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。

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

单位：元 币种：人民币

涉及或投资	2022 年 06 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面价值	风险敞口	账面价值	风险敞口
交易性金融资产	1,808,864,398.57	1,808,864,398.57	1,987,944,951.05	1,987,944,951.05
其他非流动金融资产	1,231,399,870.27	1,231,399,870.27	601,399,870.27	601,399,870.27
联合营公司之权益	487,944,128.66	487,944,128.66	186,000,403.18	186,000,403.18
合计	<b>3,528,208,397.50</b>	<b>3,528,208,397.50</b>	<b>2,775,345,224.50</b>	<b>2,775,345,224.50</b>

## 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諸多方面。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最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

本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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	—	2,831,000.00	2,688,350,376.75	2,691,181,376.75
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	—	2,831,000.00	2,688,350,376.75	2,691,181,376.75
(1) 债务工具投资	—	—	2,686,823,182.64	2,686,823,182.64
(2) 权益工具投资	—	—	1,527,194.11	1,527,194.11
(3) 衍生金融资产	—	—	—	—
(4) 理财产品	—	2,831,000.00	—	2,831,000.00
(二) 其他债权投资	—	—	1,624,494,038.93	1,624,494,038.93
(三) 其他权益工具投资	—	—	13,500,000.00	13,500,000.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	—	2,831,000.00	4,326,344,415.68	4,329,175,415.68

**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	55.45	55.45

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司详见附注九、1 “在子公司中的权益”。

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、12 “长期股权投资”，及附注九、3 “在合营企业或联营企业中的权益”

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

适用 不适用**4、其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达澳银基金管理有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
南洋商业银行（中国）有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
中国信达（香港）资产管理有限公司	同受最终控制方控制
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
上海大新华雅秀投资有限公司	同受最终控制方控制
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东

杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司的少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司的少数股东
辽宁海州露天矿有限责任公司	重要子公司的少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司的少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司的少数股东
合肥万科企业有限公司（注 1）	重要子公司的少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司的少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司(注 1)	重要子公司的少数股东
芜湖万科万东房地产有限公司（注 1）	重要子公司的少数股东
泰州华侨城有限公司（注 1）	重要子公司的少数股东
福建三安集团有限公司	重要子公司的少数股东
金地（集团）股份有限公司	其他关联方
宁波万科房地产开发有限公司（注 1）	其他关联方
重庆华宇集团有限公司	其他关联方
碧桂园地产集团有限公司	其他关联方
淮南矿业（集团）有限责任公司（注 2）	其他关联方
淮南矿业集团财务有限公司（注 2）	其他关联方
上海东方蓝海置业有限公司（注 2）	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
淮河能源控股集团有限责任公司（注 2）	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司（注 3）	其他关联方
淮河能源健康产业集团有限责任公司（注 2）	其他关联方
昆明同万顺置业有限公司（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
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
宁波招望达置业有限公司（注 3）	其他关联方
重庆瑞如企业管理有限公司	其他关联方
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：本集团之子公司安徽信万华房地产开发有限公司、芜湖万科信达地产有限公司、宁波东钱湖信达中建置业有限公司于 2021 年 12 月因股权处置等不再纳入合并范围。这些公司的少数股东宁波鄞州云品房地产信息咨询有限公司、芜湖万科万东房地产有限公司、泰州华侨城有限公司、合肥万科企业有限公司、宁波万科房地产开发有限公司于 2021 年 12 月不再是关联方。

注 2：持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人。

注 3：本公司联合营公司的子公司。

## 5、 关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费等	838,395.61	1,188,464.77
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	3,734,339.21	2,967,776.92
安徽信融房地产营销顾问有限公司	代理及策划费	16,255,866.37	12,452,264.15
淮南矿业（集团）有限责任公司	电费、中标服务费	9,024.98	186,357.83
中国信达资产管理股份有限公司	会议费等	-	38,668.32
淮河能源控股集团有限责任公司	体检费	-	8,037.00
合肥万科企业有限公司	咨询费		10,603,773.58
泰州华侨城有限公司	咨询费		1,509,433.96
安徽业瑞企业管理有限公司	咨询费		4,496,524.95
重庆瑞如企业管理有限公司	咨询费	-	2,997,683.30
安庆碧桂园房地产开发有限公司	咨询服务费	187,687.21	-
信达证券股份有限公司	承销费	2,108,490.57	-

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	26,181,925.69	47,692,895.80
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务费	10,597,484.27	471,698.10
信达投资有限公司	监管费	2,432,758.37	1,896,226.43
淮南矿业（集团）有限责任公司	销售及服务	1,469,836.27	13,784,910.00
中国金谷国际信托有限责任公司	监管费	953,413.19	1,245,170.31
宁波广盛房地产有限公司	咨询费	-	2,971,822.70
合肥宇信龙置业有限公司	咨询服务费	2,047,443.16	7,490,117.68
合肥瑞钰置业有限公司	管控服务费		12,706,165.17
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	692,610.05	336,084.37
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费		7,117,816.41
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	349,056.60	-

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	8,567,520.18	8,497,356.85
淮南东华实业(集团)有限责任公司		商业地产	156,780.00	143,834.86
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	-

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
海南建信投资管理股份有限公司	商业地产				24,600.00	23,428.56	2,477.46	3,789.67	-	-
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产				644,796.35	618,939.12	17,719.63	43,607.30	-	287,118.78
淮南矿业(集团)有限责任公司	商业地产		500,000.00						-	-

关联租赁情况说明

适用 不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥业涛置业有限公司	140,000,000.00	2021年12月29日	2024年12月29日	否
合肥业涛置业有限公司	51,200,000.00	2022年4月28日	2024年12月29日	否
广州启创置业有限公司	6,898,758.24	2021年7月29日	2022年7月29日	否
广州启创置业有限公司	2,040,694.99	2021年8月30日	2022年8月30日	否
广州启创置业有限公司	5,467,098.70	2021年9月28日	2022年9月27日	否
广州启创置业有限公司	4,473,347.59	2021年10月28日	2022年10月27日	否
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	1,750,000,000.00	2020年1月17日	2023年1月17日	否
宁波招望达置业有限公司	2,550,000.00	2021年10月28日	2023年5月15日	否
宁波招望达置业有限公司	5,100,000.00	2021年10月28日	2023年8月15日	否
宁波招望达置业有限公司	7,650,000.00	2021年10月28日	2023年11月15日	否
宁波招望达置业有限公司	10,200,000.00	2021年10月28日	2024年10月21日	否
宁波招望达置业有限公司	24,000,000.00	2022年1月14日	2023年5月15日	否
宁波招望达置业有限公司	1,590,000.00	2022年3月18日	2023年5月15日	否
宁波招望达置业有限公司	3,180,000.00	2022年3月18日	2023年8月15日	否
宁波招望达置业有限公司	4,770,000.00	2022年3月18日	2023年11月15日	否
宁波招望达置业有限公司	6,360,000.00	2022年3月18日	2024年10月21日	否
宁波招望达置业有限公司	1,881,000.00	2022年4月29日	2023年5月15日	否
宁波招望达置业有限公司	3,762,000.00	2022年4月29日	2023年8月15日	否
宁波招望达置业有限公司	5,643,000.00	2022年4月29日	2023年11月15日	否
宁波招望达置业有限公司	7,524,000.00	2022年4月29日	2024年10月21日	否
苏州金相房地产开发有限公司	1,400,000.00	2021年2月5日	2022年8月4日	否
苏州金相房地产开发有限公司	35,527,122.00	2021年8月25日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	150,000,000.00	2021年8月30日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	600,000,000.00	2021年8月31日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021年9月10日	2024年7月6日	否
苏州金相房地产开发有限公司	644,000,000.00	2021年9月17日	2024年7月6日	否
六安业铭置业有限公司	76,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2021年8月31日	2024年8月31日	否
六安业铭置业有限公司	104,000,000.00	2021年9月1日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年9月30日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	36,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021年10月9日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月26日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	16,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021年11月29日	2024年8月18日	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2022年3月22日	2024年8月18日	否
武汉中城长信置业有限公司	490,000,000.00	2020年12月28日	2025年12月28日	否
武汉中城长信置业有限公司	294,000,000.00	2021年3月1日	2025年12月28日	否

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	60,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2023 年 2 月 20 日	否
信达投资有限公司	40,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2023 年 2 月 20 日	否
信达投资有限公司	680,000,000.00	2020 年 5 月 22 日	2023 年 7 月 25 日	否
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	566,000,000.00	2021 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日	否
信达投资有限公司	73,000,000.00	2021 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 29 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	否
信达投资有限公司	405,000,000.00	2022 年 3 月 9 日	2025 年 3 月 9 日	否
信达投资有限公司	95,000,000.00	2022 年 3 月 15 日	2025 年 3 月 15 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
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2022 年 12 月 20 日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2023 年 6 月 20 日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021 年 2 月 10 日	2023 年 12 月 20 日	否
碧桂园地产集团有限公司	113,680,000.00	2021 年 2 月 10 日	2024 年 2 月 10 日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021 年 7 月 20 日	2022 年 12 月 31 日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021 年 7 月 20 日	2023 年 6 月 30 日	否
碧桂园地产集团有限公司	490,000.00	2021 年 7 月 20 日	2023 年 12 月 31 日	否
碧桂园地产集团有限公司	193,550,000.00	2021 年 7 月 20 日	2024 年 1 月 19 日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021 年 1 月 1 日	2022 年 12 月 31 日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021 年 1 月 1 日	2023 年 6 月 30 日	否
重庆华宇集团有限公司	187,500,000.00	2021 年 1 月 1 日	2023 年 12 月 31 日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2021 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日	否
重庆华宇集团有限公司	28,500,000.00	2021 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	否
重庆华宇集团有限公司	500,000.00	2022 年 5 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	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	否
重庆华宇集团有限公司	48,500,000.00	2022 年 5 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	否
合肥新都会投资管理有限公司	30,600,000.00	2020 年 4 月 20 日	2025 年 12 月 31 日	否
北京中盛富通投资有限公司	494,900,000.00	2021 年 3 月 12 日	2023 年 3 月 12 日	否
北京中盛富通投资有限公司	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
北京城建北方德远实业有限公司	66,000,000.00	2022 年 2 月 11 日	2025 年 2 月 10 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	期末拆借余额	说明
<b>拆入</b>					
信达投资有限公司	286,645,111.20	2020 年 11 月 4 日	2024 年 11 月 4 日	286,645,111.20	
信达投资有限公司	255,500,000.00	2021 年 1 月 1 日	2024 年 11 月 4 日	87,500,000.00	
淮南矿业(集团)有限责任公司	359,106,200.00	2021 年 1 月 1 日	无固定到期日	-	
杭州信达奥体置业有限公司	450,000,000.00	2019 年 12 月 19 日	无固定到期日	-	

杭州信达奥体置业有限公司	250,000,000.00	2020 年 1 月 19 日	无固定到期日	40,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	250,000,000.00	2020 年 1 月 21 日	无固定到期日	250,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	150,000,000.00	2020 年 3 月 3 日	无固定到期日	150,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2020 年 3 月 30 日	无固定到期日	300,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	300,000,000.00	2020 年 7 月 10 日	无固定到期日	300,000,000.00	
天津市立川置业有限公司	1,000,000.00	2017 年 10 月 19 日	无固定到期日	4,515,138.88	
天津市立川置业有限公司	3,000,000.00	2018 年 1 月 19 日	无固定到期日	3,000,000.00	
天津市立川置业有限公司	6,000,000.00	2018 年 4 月 17 日	无固定到期日	6,000,000.00	
南洋商业银行（中国）有限公司	11,101,839.30	2019 年 7 月 19 日	2022 年 7 月 19 日	4,440,735.72	
南洋商业银行（中国）有限公司	2,492,560.52	2019 年 9 月 3 日	2022 年 7 月 19 日	997,024.21	
南洋商业银行（中国）有限公司	3,474,482.11	2019 年 9 月 30 日	2022 年 7 月 19 日	1,389,792.85	
南洋商业银行（中国）有限公司	5,311,469.56	2020 年 1 月 19 日	2022 年 7 月 19 日	2,124,587.82	
南洋商业银行（中国）有限公司	2,491,166.29	2020 年 1 月 19 日	2022 年 7 月 19 日	996,466.51	
南洋商业银行（中国）有限公司	1,542,659.64	2020 年 1 月 20 日	2022 年 7 月 19 日	617,063.86	
南洋商业银行（中国）有限公司	770,281.05	2020 年 7 月 15 日	2022 年 7 月 19 日	308,112.41	
南洋商业银行（中国）有限公司	2,075,383.13	2020 年 7 月 15 日	2022 年 7 月 19 日	830,153.25	
南洋商业银行（中国）有限公司	3,811,344.26	2020 年 7 月 23 日	2022 年 7 月 19 日	1,524,537.70	
南洋商业银行（中国）有限公司	2,454,386.46	2020 年 9 月 24 日	2022 年 7 月 19 日	981,754.58	
南洋商业银行（中国）有限公司	4,092,870.62	2020 年 12 月 15 日	2022 年 7 月 19 日	1,637,148.25	
南洋商业银行（中国）有限公司	1,577,955.28	2020 年 12 月 30 日	2022 年 7 月 19 日	631,182.11	
南洋商业银行（中国）有限公司	8,254,458.79	2021 年 1 月 22 日	2022 年 7 月 19 日	3,301,783.51	
南洋商业银行（中国）有限公司	10,327,609.88	2021 年 3 月 30 日	2022 年 7 月 19 日	4,131,043.96	

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	期末拆借余额	说明
<b>拆出</b>					
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	98,000,000.00	2015 年 2 月 1 日	无固定到期日	25,042,440.20	
武汉中城长信置业有限公司	58,800,000.00	2020 年 4 月 1 日	2023 年 3 月 31 日	5,238,195.60	
武汉中城长信置业有限公司	44,100,000.00	2020 年 6 月 22 日	2023 年 6 月 21 日	20,715,000.00	
武汉中城长信置	1,499,100,000.00	2019 年 7 月 26 日	2023 年 3 月 31 日	110,145,979.40	

业有限公司					
武汉中城长信置业有限公司	171,500,000.00	2021 年 8 月 2 日	2023 年 8 月 2 日	184,137,238.79	
合肥融创新置业有限公司	786,009,636.77	2018 年 6 月 21 日	无固定到期日	273,114,759.82	
合肥融创新置业有限公司	120,000,000.00	2020 年 1 月 8 日	无固定到期日	120,000,000.00	
合肥融创西飞置业有限公司	243,425,000.00	2018 年 6 月 8 日	无固定到期日	47,353,352.57	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018 年 7 月 30 日	2023 年 7 月 24 日	149,399,587.27	
苏州金相房地产开发有限公司	5,000,000.00	2019 年 6 月 20 日	2022 年 6 月 19 日	-	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2019 年 8 月 26 日	2022 年 8 月 25 日	1,778,500.00	
苏州金相房地产开发有限公司	1,000,000.00	2019 年 9 月 26 日	2022 年 9 月 25 日	1,185,666.61	
苏州金相房地产开发有限公司	70,000,000.00	2019 年 10 月 17 日	2022 年 10 月 16 日	82,996,666.63	
苏州金相房地产开发有限公司	18,500,000.00	2019 年 12 月 19 日	2022 年 12 月 18 日	21,934,833.37	
苏州金相房地产开发有限公司	15,000,000.00	2020 年 1 月 14 日	2023 年 1 月 13 日	17,785,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	4,000,000.00	2020 年 5 月 22 日	2023 年 5 月 21 日	4,742,666.63	
苏州金相房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020 年 6 月 17 日	2023 年 6 月 16 日	59,283,333.37	
苏州金相房地产开发有限公司	110,000,000.00	2020 年 7 月 16 日	2023 年 7 月 16 日	130,423,333.37	
苏州金相房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020 年 7 月 20 日	2023 年 7 月 20 日	35,570,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020 年 11 月 20 日	2023 年 11 月 20 日	35,570,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	38,000,000.00	2020 年 12 月 16 日	2023 年 12 月 16 日	45,055,333.37	
苏州金相房地产开发有限公司	55,000,000.00	2021 年 1 月 19 日	2024 年 1 月 19 日	64,679,999.97	
苏州金相房地产开发有限公司	85,000,000.00	2021 年 2 月 3 日	2024 年 2 月 3 日	99,534,999.98	
苏州金相房地产开发有限公司	48,000,000.00	2021 年 4 月 22 日	2024 年 4 月 22 日	54,960,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021 年 4 月 25 日	2024 年 4 月 25 日	22,880,000.02	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021 年 6 月 17 日	2024 年 6 月 17 日	11,263,333.32	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2021 年 7 月 28 日	2024 年 7 月 28 日	1,669,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	4,500,000.00	2021 年 8 月 6 日	2024 年 8 月 6 日	4,993,500.00	
苏州金相房地产开发有限公司	3,000,000.00	2021 年 9 月 15 日	2024 年 9 月 15 日	3,289,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	31,000,000.00	2021 年 12 月 17 日	2022 年 12 月 17 日	33,025,333.33	
苏州金相房地产开发有限公司	34,000,000.00	2021 年 12 月 20 日	2022 年 12 月 20 日	36,187,333.33	
苏州金相房地产开发有限公司	138,000,000.00	2021 年 12 月 21 日	2022 年 12 月 21 日	146,832,000.00	
苏州金相房地产	17,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2022 年 12 月 28 日	18,048,333.34	

开发有限公司					
苏州金相房地产开发有限公司	21,000,000.00	2022 年 1 月 13 日	2023 年 1 月 12 日	22,183,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	50,000,000.00	2022 年 1 月 20 日	2023 年 1 月 19 日	52,700,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	9,000,000.00	2022 年 1 月 25 日	2023 年 1 月 24 日	9,471,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	27,000,000.00	2022 年 1 月 25 日	2023 年 1 月 24 日	28,413,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	19,000,000.00	2022 年 2 月 25 日	2023 年 2 月 24 日	19,798,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	6,000,000.00	2022 年 3 月 4 日	2023 年 3 月 3 日	6,238,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	22,000,000.00	2022 年 3 月 11 日	2023 年 3 月 10 日	22,821,333.33	
苏州金相房地产开发有限公司	260,000,000.00	2022 年 3 月 17 日	2023 年 3 月 16 日	269,186,666.67	
苏州金相房地产开发有限公司	46,000,000.00	2022 年 3 月 17 日	2023 年 3 月 16 日	47,625,333.33	
苏州金相房地产开发有限公司	22,000,000.00	2022 年 3 月 17 日	2023 年 3 月 16 日	22,777,333.33	
苏州金相房地产开发有限公司	11,000,000.00	2022 年 3 月 23 日	2023 年 3 月 22 日	11,366,666.67	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2022 年 6 月 15 日	2023 年 6 月 14 日	10,053,333.33	
苏州金相房地产开发有限公司	25,000,000.00	2022 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 19 日	25,091,666.67	
苏州金相房地产开发有限公司	6,000,000.00	2022 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 19 日	6,022,000.00	
海南幸福城投资有限公司	26,470,000.00	2017 年 12 月 1 日	无固定到期日	38,322,383.34	
海南幸福城投资有限公司	75,573,905.53	2017 年 12 月 12 日	无固定到期日	106,724,069.11	
海南幸福城投资有限公司	23,645,000.00	2018 年 1 月 15 日	无固定到期日	31,665,956.99	
海南幸福城投资有限公司	4,000,000.00	2019 年 4 月 3 日	无固定到期日	5,115,555.56	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019 年 9 月 26 日	无固定到期日	3,013,500.00	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2019 年 12 月 30 日	无固定到期日	2,948,847.21	
海南幸福城投资有限公司	2,450,000.00	2021 年 5 月 28 日	无固定到期日	2,598,361.11	
武汉恺兴置业有限公司	347,800,000.00	2021 年 11 月 30 日	2024 年 11 月 30 日	316,173,644.43	
武汉恺兴置业有限公司	168,668,000.00	2022 年 6 月 14 日	2024 年 11 月 19 日	169,145,892.67	
武汉恺兴置业有限公司	173,900,000.00	2022 年 1 月 7 日	2025 年 1 月 7 日	182,353,472.22	
武汉恺兴置业有限公司	184,334,000.00	2022 年 6 月 14 日	2025 年 1 月 7 日	185,204,466.12	
武汉恺兴置业有限公司	8,000,000.00	2022 年 6 月 28 日	2025 年 6 月 28 日	8,004,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	200,000,000.00	2022 年 6 月 14 日	2025 年 6 月 14 日	220,505,555.57	
广州启创置业有限公司	600,000,000.00	2021 年 6 月 18 日	2024 年 6 月 17 日	602,833,333.33	
广州启创置业有限公司	894,000,000.00	2021 年 6 月 25 日	2024 年 6 月 24 日	941,183,333.34	

限公司					
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	868,590,080.00	2021 年 12 月 24 日	2025 年 12 月 23 日	320,288,242.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022 年 1 月 17 日	2026 年 1 月 16 日	12,386,794.52	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022 年 3 月 17 日	2026 年 3 月 16 日	12,226,520.54	
苏州侨仁置业有限公司	31,132,949.00	2021 年 6 月 15 日	2022 年 12 月 31 日	11,338,718.78	
苏州侨仁置业有限公司	155,165,643.19	2021 年 7 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	103,974,219.24	
苏州侨仁置业有限公司	14,025,000.00	2021 年 10 月 20 日	2022 年 12 月 31 日	14,618,725.00	
苏州锐华置业有限公司	186,329,100.16	2021 年 6 月 15 日	2023 年 5 月 31 日	80,558,297.31	
苏州锐华置业有限公司	10,663,031.00	2021 年 6 月 24 日	2023 年 5 月 31 日	11,544,508.24	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021 年 6 月 30 日	2023 年 5 月 31 日	3,460,266.69	
苏州锐华置业有限公司	113,125,664.00	2021 年 7 月 30 日	2023 年 5 月 31 日	121,572,380.24	
苏州锐华置业有限公司	4,800,000.00	2021 年 8 月 25 日	2023 年 5 月 31 日	5,130,666.68	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021 年 11 月 22 日	2023 年 5 月 31 日	3,357,155.53	
宁波招望达置业有限公司	90,000,000.00	2021 年 7 月 8 日	2022 年 7 月 7 日	65,943,056.13	
中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	2020 年 11 月 10 日	2023 年 11 月 9 日	-	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,327,100,000.00	2021 年 6 月 11 日	2023 年 6 月 11 日	1,236,584,266.67	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	16,790,000.00	2021 年 9 月 17 日	2023 年 9 月 17 日	17,804,862.22	
昆明筑华房地产开发有限公司	600,298,863.83	2021 年 4 月 1 日	无固定到期日	600,298,863.83	
昆明筑华房地产开发有限公司	43,739,427.57	2021 年 5 月 14 日	无固定到期日	43,739,427.57	
昆明筑华房地产开发有限公司	47,632,900.00	2021 年 6 月 10 日	无固定到期日	47,632,900.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	2,307,656.75	2021 年 7 月 5 日	无固定到期日	2,307,656.75	
昆明筑华房地产开发有限公司	29,400,000.00	2021 年 8 月 20 日	无固定到期日	29,400,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	12,250,000.00	2021 年 10 月 26 日	无固定到期日	12,250,000.00	
上海坤安置业有限公司	22,000,000.00	2018 年 3 月 29 日	2024 年 3 月 28 日	28,211,975.04	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018 年 6 月 15 日	2024 年 6 月 14 日	34,788,302.03	
上海坤安置业有限公司	55,000,000.00	2018 年 7 月 6 日	2024 年 7 月 5 日	69,319,937.52	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018 年 9 月 19 日	2024 年 9 月 18 日	34,201,635.38	

上海坤安置业有限公司	101,208,661.82	2019年1月24日	2023年12月31日	332,967,376.48	
上海坤安置业有限公司	1,520,000,000.00	2021年6月28日	2024年6月27日	1,581,111,586.12	
上海坤安置业有限公司	700,000,000.00	2021年6月30日	2023年12月31日	700,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,000,000,000.00	2021年6月30日	2023年12月31日	1,000,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,100,000,000.00	2021年7月6日	2023年12月31日	1,164,352,184.40	
上海坤安置业有限公司	479,000,000.00	2021年8月28日	2023年12月31日	494,608,011.11	
上海坤安置业有限公司	570,000,000.00	2021年9月15日	2023年12月31日	570,033,537.83	

## (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	580.16	479.49

## (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
<b>资金拆入利息</b>				
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	24,795,604.17	66,531,110.97
淮南矿业集团财务有限公司	拆入利息	协议定价	-	6,938,365.43
淮南矿业(集团)有限责任公司	拆入利息	协议定价	2,209,750.86	12,402,596.02
泰州华侨城有限公司	拆入利息	协议定价	-	2,891,302.05
合肥万科企业有限公司	拆入利息	协议定价	-	2,891,302.05
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	-	23,903,071.83
金地(集团)股份有限公司	拆入利息	协议定价	-	2,219,031.00
南洋商业银行(中国)有限公司	拆入利息	协议定价	857,847.89	1,600,844.62
天津市立川置业有限公司	拆入利息	协议定价	4,017,916.66	502,777.78
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	20,111,962.81	13,460,151.34
<b>资金拆出利息</b>				
广州启创置业有限公司	拆出利息	协议定价	80,016,666.67	3,656,666.67
苏州金相房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	138,435,499.97	29,527,672.98

武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价	55,444,257.79	15,439,723.32
上海泰瓴置业有限公司	拆出利息	协议定价	—	28,368,200.07
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	21,105,479.53	—
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	53,349,767.79	—
苏州侨仁置业有限公司	拆出利息	协议定价	15,985,570.83	534,925.66
宁波融创乾湖置业有限公司	拆出利息	协议定价	—	10,234,907.70
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	25,649,587.27	8,334,964.63
宁波招望达置业有限公司	拆出利息	协议定价	5,343,056.13	—
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	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	1,032,440.20	1,092,936.88
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	拆出利息	协议定价	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	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	—
重庆中昂信实业有限公司	拆出利息	协议定价	—	3,931,240.94
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	—

#### 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	5,978,557.37	25,681,724.79
淮南矿业集团财务有限公司	银行存款利息收入	—	117,366.20

#### 6、 关联方应收应付款项

##### (1). 应收项目

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	淮南矿业(集团)有限责任公司	—		1,800,000.00	
应收账款	昆明同万顺置业有限公司	50,339,091.23		50,339,091.23	
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	22,835,795.97		19,833,635.41	
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	13,178,852.90		11,869,072.82	
应收账款	信达投资有限公司	4,451,031.71		3,401,817.87	
应收账款	海南幸福城投资有限公司	1,425,033.79		1,425,033.79	
应收账款	淮南矿业(集团)有限责任公司	677,286.00		912,431.46	
应收账款	安徽万振房地产开发有限责任公司	606,044.32		606,044.32	
应收账款	宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	—		206,251.21	
应收账款	芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	160,947.54		162,832.77	

应收账款	上海大新华雅秀投资有限公司	-	115,068.49	
应收账款	合肥融创政新置业有限公司	-	4,369.89	
应收账款	中国金谷国际信托有限责任公司	216,695.85	-	
应收股利	广州启创置业有限公司	140,206,807.00	140,206,807.00	
应收股利	宁波融创东新置业有限公司	68,000,000.00	-	
其他应收款	芜湖喜信企业管理有限公司	722,461,666.61	938,850,786.27	
其他应收款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	245,000,000.00	245,000,000.00	
其他应收款	合肥业涛置业有限公司	-	131,440,250.40	
其他应收款	安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00	100,000,000.00	
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	
其他应收款	青岛金建业房地产开发有限公司	92,000,000.00	60,000,000.00	
其他应收款	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00	
其他应收款	合肥融创政新置业有限公司	8,897,055.34	8,933,497.35	
其他应收款	中国金谷国际信托有限责任公司	-	7,795,000.00	
其他应收款	天津市立川置业有限公司	2,673,941.92	2,673,941.92	
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00	2,263,405.00	
其他应收款	安徽信万华房地产开发有限公司	-	1,159,300.00	
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	866,944.57	866,944.57	
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	261,555.39	261,555.39	
其他应收款	广州启创置业有限公司	-	116,894.79	
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	80,740.80	80,740.80	
其他应收款	沈阳德利置业有限公司	35,755.97	35,755.97	
其他应收款	安徽万振房地产开发有限责任公司	-	13,260.00	
其他应收款	广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	4,000.00	4,000.00	
其他应收款	广州坤创投资有限公司	2,000.00	2,000.00	
其他应收款	广州坤卓投资有限公司	2,000.00	2,000.00	
其他应收款	安徽省高信房地产开发有限公司	1,002,965,300.00	-	
其他应收款	杭州滨江房产集团股份有限公司	19,346,178.07	-	
一年内到期的非流动资产	苏州侨仁置业有限公司	129,931,663.02	211,439,190.47	
一年内到期的非流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	743,453,999.94	108,032,000.00	
一年内到期的非流动资产	金海湖新区和盛置业有限公司	-	17,314,622.64	
一年内到期的非流动资产	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,014,862.22	13,856,925.01	
一年内到期的非流动资产	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	1,032,440.20	1,568,153.12	
一年内到期的非流动资产	苏州锐华置业有限公司	225,623,274.69	-	
一年内到期的非流动资产	宁波招望达置业有限公司	5,343,056.13	-	
一年内到期的非流动资产	武汉恺兴置业有限公司	22,685,031.01	-	
其他流动资产	合肥融创政新置业有限公司	459,455,059.82	66,340,300.00	459,455,059.82
其他流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	234,093,000.00		220,819,666.66
其他流动资产	宁波招望达置业有限公司	-	93,695,395.32	
其他流动资产	合肥融创西飞置业有限公司	47,353,352.57	68,258,814.58	
其他流动资产	杭州滨江房产集团股份有限公司	19,346,178.07	19,346,178.07	
其他流动资产	六安业铭置业有限公司	10,635,355.57	10,635,355.57	
其他流动资产	金海湖新区和盛置业有限公司	25,649,587.27	-	
债权投资	广州启创置业有限公司	1,544,016,666.67	1,574,016,666.67	
债权投资	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,253,374,266.67	1,343,890,000.00	

债权投资	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	344,901,557.06		869,827,523.40	
债权投资	昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15		735,628,848.15	
债权投资	武汉中城长信置业有限公司	320,236,413.79		612,618,218.19	
债权投资	中国金谷国际信托有限责任公司	—		400,000,000.00	
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	509,888,500.03		561,291,500.03	
债权投资	武汉恺兴置业有限公司	1,058,702,000.00		350,292,566.67	
债权投资	苏州锐华置业有限公司	—		335,258,092.25	
债权投资	海南幸福城投资有限公司	190,388,673.32		190,388,673.32	
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00		123,750,000.00	
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	24,010,000.00		48,510,000.00	
债权投资	宁波招望达置业有限公司	60,600,000.00		—	
债权投资	上海坤安置业有限公司	6,009,594,545.91		—	
交易性金融资产	宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	895,373,524.48		1,004,985,797.35	
交易性金融资产	宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	600,000,000.00		—	

## (2). 应付项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	—	8,751,399.52
应付账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	—	6,622,641.32
应付账款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	4,400.00	—
应付账款	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	—	18,968,137.50
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	1,128,430,062.51	1,298,634,458.34
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	357,500,000.00	975,000,000.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	255,780,000.00	511,560,000.00
其他应付款	芜湖万科信达房地产有限公司	190,080,279.75	380,160,559.55
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	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	159,756,397.68
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	128,005,908.00
其他应付款	淮南矿业（集团）有限责任公司	—	119,106,200.00
其他应付款	宁波江北万科置业有限公司	101,250,000.00	101,250,000.00
其他应付款	天津市立川置业有限公司	10,000,000	13,515,138.88
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	5,701,111.11	5,701,111.11
其他应付款	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	北京未来创客科技有限责任公司	—	1,814,214.25
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	淮南东华实业（集团）有限责任公司	—	772,348.59
其他应付款	安徽业瑞企业管理有限公司	—	101,870.40
其他应付款	重庆瑞如企业管理有限公司	—	67,913.60
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00
其他应付款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	—	289,295,425.97
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	—	278,958,051.07
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	—
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	2,120,000.00	—

其他应付款	六安业铭置业有限公司	50,000,000.00	-
其他应付款	安徽信万华房地产开发有限公司	50,000,000.00	-
其他应付款	合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	-
其他应付款	福建三安集团有限公司	8,252,000.00	-
其他应付款	上海坤安置业有限公司	2,050,000,000.00	-
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
应付股利	淮南东华实业（集团）有限责任公司	-	1,280,000.00
一年内到期的非流动负债	南洋商业银行（中国）有限公司	23,911,386.74	41,936,156.15
一年内到期的非流动负债	信达投资有限公司	-	1,789,078.88
长期应付款	信达投资有限公司	375,276,900.19	542,145,111.20
长期应付款	福建三安集团有限公司	59,670,849.32	-

## 7、 关联方承诺

适用 不适用

## 8、 其他

适用 不适用

期末存放在关联方的货币资金

单位：元 币种：人民币

关联方	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
南洋商业银行（中国）有限公司	562,947,161.42	1,543,849,140.62

## 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) 根据上海证券交易所债券挂牌的有关规定，本公司于 2022 年 8 月 3 日簿记发行的信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一），已于 2022 年 8 月 10 日起在上海证券交易所新债券交易系统和固定收益平台上市并面向专业机构投资者交易。本期债券为 5 年期，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率 3.8%，发行总额为人民币 15 亿元。

(2) 2022 年 8 月 23 日，本公司之子公司安徽信达房地产开发有限公司与融创鑫恒投资集团有限公司签署关于合肥融创政新置业有限公司之《关于政务壹号项目之投资合作协议》，安徽信达房地产开发有限公司将收购融创鑫恒投资集团有限公司持有的合肥融创政新置业有限公司 50% 股权及对应债权。收购完成后，信达地产持有合肥融创政新置业有限公司全部股权。

**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

适用 不适用

**(2). 未来适用法**

适用 不适用

**2、 债务重组**

适用 不适用

**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**适用 不适用**(2). 其他资产置换**适用 不适用**4、年金计划**适用 不适用

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

**5、终止经营**适用 不适用**6、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**(2). 报告分部的财务信息**适用 不适用**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**(4). 其他说明**适用 不适用

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

**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**8、其他**适用 不适用**十七、母公司财务报表主要项目注释****1、其他应收款****项目列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收股利	-	-
其他应收款	1,044,317,567.74	616,054,515.60

合计	1, 044, 317, 567. 74	616, 054, 515. 60
----	----------------------	-------------------

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

#### (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内小计	567, 925, 819. 73
1 至 2 年	51, 000, 000. 00
2 至 3 年	-
3 年以上	425, 391, 748. 01
合计	1, 044, 317, 567. 74

#### (7). 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	1, 041, 391, 748. 01	615, 282, 369. 53

支付的押金保证金	195,815.00	180,070.00
其他	2,730,004.73	592,076.07
合计	1,044,317,567.74	616,054,515.60

## (8). 坏账准备计提情况

适用 不适用

## (9). 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

## (10). 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

## (11). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广东信达地产有限公司	往来款	565,000,000.00	1 年以内	54.10	—
北京始于信投资管理有限公司	往来款	425,391,748.01	5 年以上	40.73	—
北京达于行科技有限公司	往来款	51,000,000.00	2-3 年	4.88	—
应收异地工作人员工资	其他	1,286,080.00	1 年以内	0.12	—
应收所属公司社保、公积金	其他	1,184,717.70	1 年以内	0.11	—
合计	/	1,043,862,545.71	/	99.94	—

## (12). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (13). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (14). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,844,481,969.33	-	13,844,481,969.33	13,693,501,969.33	-	13,693,501,969.33
对联营、合营企业投资	7,438,789.48	-	7,438,789.48	7,435,360.97	-	7,435,360.97
合计	13,851,920,758.81	-	13,851,920,758.81	13,700,937,330.30	-	13,700,937,330.30

## (1) 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长淮信达地产有限公司	7,020,444,791.45	-	-	7,020,444,791.45	-	-
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29	-	-	1,262,156,323.29	-	-
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31	-	-	849,276,856.31	-	-
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57	-	-	772,572,302.57	-	-
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66	-	-	699,116,594.66	-	-
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90	-	-	625,884,263.90	-	-
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业（有限合伙）	450,000,000.00	-	-	450,000,000.00	-	-
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	395,000,000.00	-	-	395,000,000.00	-	-
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68	-	-	337,206,006.68	-	-
海口坤泰达实业有限公司	328,683,986.53	-	-	328,683,986.53	-	-
广东信达地产有限公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94	-	-	248,640,843.94	-	-

青岛信达置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
深圳信达置业有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	-	300,000,000.00	-	-
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
北京信达房地产开发有限公司	3,500,000.00	-	-	3,500,000.00	-	-
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
北京信达悦生活服务有限公司	20,000.00	980,000.00	-	1,000,000.00	-	-
<b>合计</b>	<b>13,693,501,969.33</b>	<b>150,980,000.00</b>	<b>-</b>	<b>13,844,481,969.33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## (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	计提减值准备	其他					
<b>一、合营企业</b>											
<b>小计</b>											
<b>二、联营企业</b>											
新疆广电传输网络有限责任公司	7,435,360.97			3,428.51			7,438,789.48				
<b>小计</b>	<b>7,435,360.97</b>			<b>3,428.51</b>			<b>7,438,789.48</b>				
<b>合计</b>	<b>7,435,360.97</b>			<b>3,428.51</b>			<b>7,438,789.48</b>				

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	489,811,177.85	-	317,925,357.42	-
<b>合计</b>	<b>489,811,177.85</b>	<b>-</b>	<b>317,925,357.42</b>	<b>-</b>

## (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、 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	3,428.51	-22,859.19
交易性金融资产在持有期间的投资收益	23,420.03	2,465,160.65
<b>合计</b>	<b>26,848.54</b>	<b>2,442,301.46</b>

**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	177,573.74	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,842,789.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	77,819,693.69	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	-226,251,839.01	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	28,999,232.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,918,230.38	主要为金融资产投资收益
减：所得税影响额	-15,045,347.50	
少数股东权益影响额（税后）	427,241.64	
<b>合计</b>	<b>-67,876,213.44</b>	

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	1.36	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.65	0.14	0.14

**3、境内外会计准则下会计数据差异**适用 不适用**4、其他**适用 不适用

法定代表人：郭伟

董事会批准报送日期：2022 年 8 月 29 日

**修订信息**适用 不适用