公司代码：600657　　公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司
2024 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人邓立新、主管会计工作负责人（财务总监）周慧芬及会计机构负责人（计划财务部总经理）王琦声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑公司实际经营状况及未来发展需求，经公司第十三届董事会第十四次（2024年度）会议审议通过，公司拟定的2024年度利润分配预案为：不进行现金股利分配，亦不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

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 **8**
第四节 公司治理 **34**
第五节 环境与社会责任 **50**
第六节 重要事项 **53**
第七节 股份变动及股东情况 **66**
第八节 优先股相关情况 **72**
第九节 债券相关情况 **73**
第十节 财务报告 **87**

备查文件目录	（一）载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
	（二）载有安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
	（三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 16 层
	签字会计师姓名	钱晓云、李文华

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
营业收入	8,028,417,979.54	11,420,073,314.21	-29.70	18,248,095,457.18
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	7,986,489,880.82	11,355,639,062.09	-29.67	18,216,558,915.35
归属于上市公司股东的净利润	-783,910,570.83	505,369,230.49	-255.12	550,403,895.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-816,833,650.54	497,784,834.65	-264.09	348,445,215.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,140,965,527.76	712,494,411.15	-260.14	1,840,131,585.83
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减（%）	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	23,838,638,882.37	24,631,784,328.50	-3.22	24,215,759,368.00
总资产	76,434,374,484.87	82,655,052,776.68	-7.53	88,406,095,713.68

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减（%）	2022年
基本每股收益（元 / 股）	-0.27	0.18	-250.00	0.19
稀释每股收益（元 / 股）	-0.27	0.18	-250.00	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.29	0.17	-270.59	0.12
加权平均净资产收益率（%）	-3.23	2.07	减少5.30个百分点	2.29
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-3.37	2.04	减少5.41个百分点	1.45

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

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

归属于上市公司股东净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、每股收益、扣除非经常损益后的每股收益、加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率变动原因说明：公司本期结转项目规模及结转收入毛利率下降，房地产销售毛利及对联合营公司的投资收益减少，资产减值金额增加。

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

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、 2024 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	788,121,965.84	1,744,294,369.25	966,925,559.47	4,529,076,084.98
归属于上市公司股东的净利润	-195,363,033.89	301,795,875.36	-193,159,933.13	-697,183,479.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-203,454,844.89	299,994,589.48	-200,668,351.80	-712,705,043.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,507,180,301.13	718,359,783.07	-1,877,028,163.06	1,524,883,153.36

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注（如适用）	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	230,243.70		-346,594.09	1,171,962.14
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	9,923,646.70		8,053,067.71	11,865,614.62
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				-369,276,344.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				261,214,739.08
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				125,968,748.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,364,943.01		2,206,543.73	29,188,409.81
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,236,584.71	收购海南幸福城投资有限公司51%股权时，购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得		133,458,315.67
减：所得税影响额	6,017,951.93		1,933,155.14	-8,529,252.30
少数股东权益影响额（税后）	814,386.48		395,466.37	162,017.35
合计	32,923,079.71		7,584,395.84	201,958,679.95

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

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,034,964,612.77	776,951,471.33	-1,258,013,141.44	55,309,026.22
其他非流动金融资产	3,839,695,797.71	3,356,742,596.53	-482,953,201.18	130,128,519.02
合计	5,874,660,410.48	4,133,694,067.86	-1,740,966,342.62	185,437,545.24

十二、 其他

□适用 √不适用

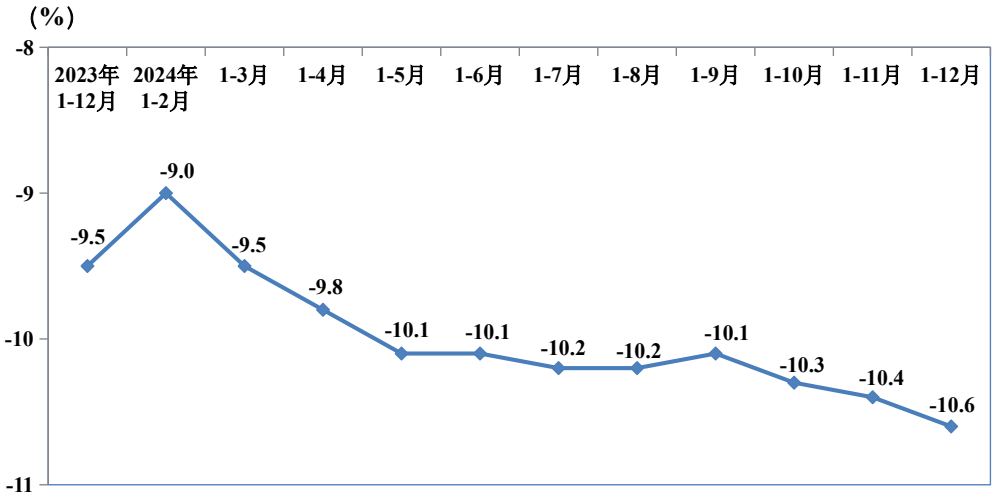
第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）房地产市场回顾与展望

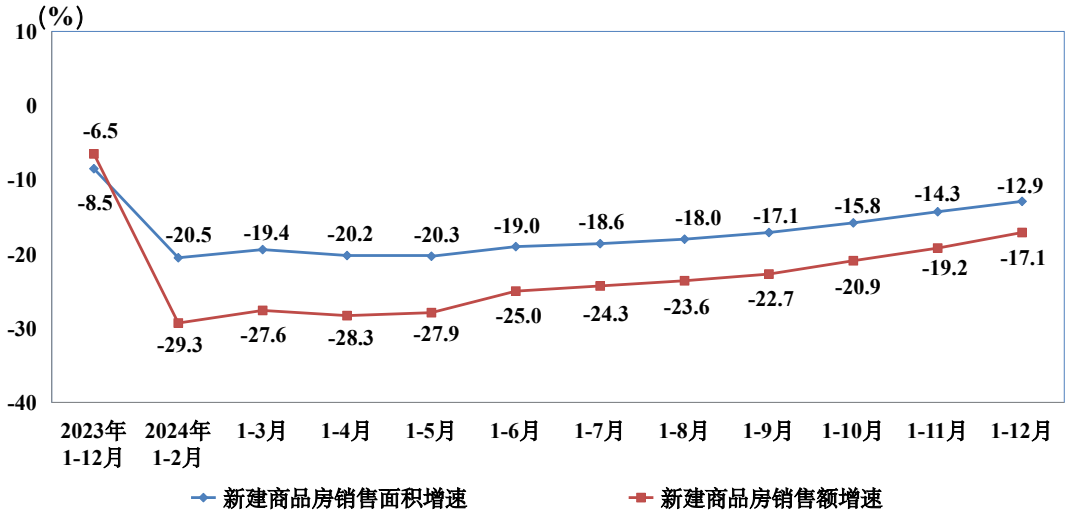
2024 年我国经济运行总体平稳，就业形势和居民收入仍然面临一定的压力，房地产对经济的拉动作用不及预期，房地产开发投资有所下滑。国家统计局数据显示，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，同比下降 10.6%，如下图 1 所示。与此同时，房地产开发企业房屋施工、新开工、竣工有所减少。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%；房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%；房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。

图 1：全国房地产开发投资增速



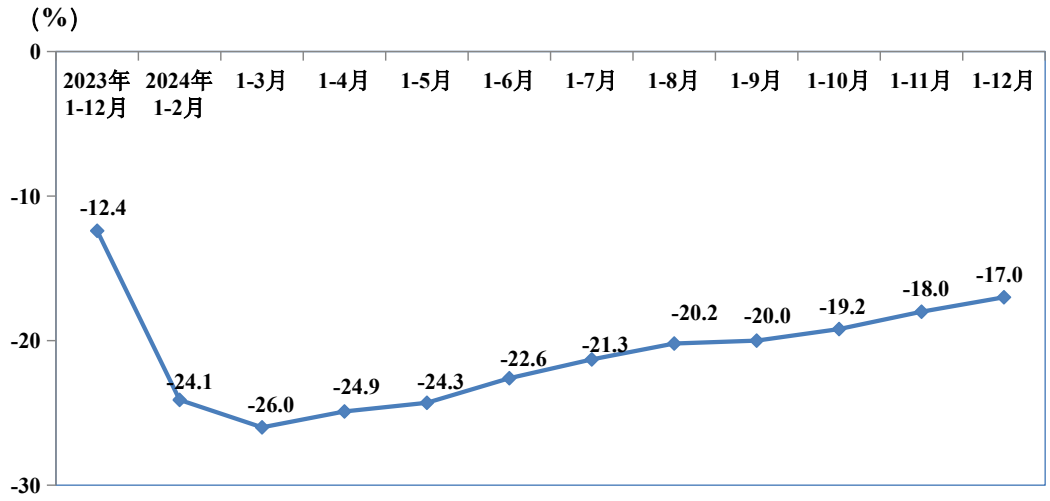
2024 年全国商品房销售面积、销售金额同比持续下降，不过在房地产放松政策的推动下，下半年降幅有所收窄，如下图 2 所示。国家统计局数据显示，2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%；新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%。

图 2：全国新建商品房销售面积及销售额增速



2024 年，在行业景气不足、销售总体低迷的影响下，房地产开发企业到位资金持续下滑，不过在融资政策的支持下，降幅有所趋缓，如下图 3 所示。国家统计局数据显示，2024 年，房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15,217 亿元，下降 6.1%；自筹资金 37,746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33,571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15,661 亿元，下降 27.9%。

图 3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



房地产市场具有较强的地域性特征，不同城市市场分化明显，总体上一、二线城市市场好于三、四线城市。报告期内，公司进入的北上广深四个一线城市，长三角的杭州、宁波、合肥、芜湖等城市，长江中游的武汉，以及西部地区的重庆、成都、西安的经济活跃度较高，房地产市场的韧性较强，仍然有一定的市场需求。其中，北京、上海、深圳、杭州、合肥、成都等城市房地产市场已逐步显示出止跌回稳的趋势。

2024 年，各级政府和监管部门持续放松房地产政策，频繁出台稳市场稳行业的举措，从政策放松的节奏来看，二季度政策出台频次比一季度有所上升，下半年政策出台力度较上半年有所加码。2024 年 4 月 30 日，中共中央政治局会议提出，要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。9 月 26 日，中央政治局会议提出，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地；要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。2024 年，各地继续放松限购政策，推进住房“以旧换新”，落实降低首付比例、降低公积金贷款利率等，有效带动了一部分的购房需求释放，但

房地产市场整体的去库存压力依然较大，市场整体仍处于筑底阶段。国家统计局数据显示，2024 年 12 月份，70 个大中城市中，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，同比下降 3.8%；二线城市新建商品住宅销售价格环比持平，同比下降 5.4%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.2%，同比下降 6.2%。

展望 2025 年房地产市场形势，总体上房地产政策有利于稳市场、稳预期，有利于市场的止跌回稳。2025 年 3 月 5 日，政府工作报告提出，持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。展望 2025 年，房地产市场供需两端政策有望进一步优化，强化做优增量、盘活存量、提高质量，各地去库存举措将加快落实，加大土地和存量商品房收储力度，随着政策效应逐步显现，将有利于提振市场信心，促进房地产市场止跌回稳，其中一线城市、二线热点城市及“好房子”项目将率先止跌回稳，带动市场信心恢复。

（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，公司坚持“稳中求进、以进促稳”的稳健经营策略，重点围绕“加快销售回款、创新业务模式、提高专业能力、夯实发展基础”，扎实开展经营管理工作，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是加快销售回款。报告期内，公司采取灵活的营销策略，加大现房、商办、车位等存量去化力度，同时健全自销体系，适度开展外部渠道合作，拓宽客户来源，努力加快销售回款。公司加强与外部市场研究机构的交流与合作，强化政策市场监测和营销竞品分析，努力提高市场应变能力。公司抓住需求端政策利好契机，加强节点营销组织，强化品牌整合营销，“五一”期间举办“城市与花儿”综合营销活动，年中举办“信任筑家、达观人生”好房节活动，三季度开展“清爽购房季”主题营销活动，四季度协同中国信达组织并参加“百盘联动线上营销专项活动”，提高了品牌的市场影响力。

二是创新业务模式。公司依托中国信达资源，强化集团协同联动，通过协同拓展、行业并购、项目投资、操盘代建、联合建设、受托管理等多种方式获取项目，拓宽业务来源，加快打造专业特色的不动产资源整合商。公司加强与商业、写字楼、产业园区等非住宅领域头部企业的业务交流，资源整合能力持续增强。报告期内，公司积极参与中国信达“十省二十城”综合营销活动，加强与地方政府的政策沟通，广泛拓展金融机构、央国企、区域强企、细分领域龙头等合作资源，开展战略合作，不动产业务生态圈继续扩大。

三是提高专业能力。公司以项目为运营管控核心单元，构建分类管理的运营管理机制与核心指标体系，明确各类型项目管控要点，夯实运营基础，赋能价值创造。加强项目投后管理，建立长效机制，完善代建、联建、监管等业务服务质量评价体系。加强工程质量管理，重点做好在建项目动态管理，保障年内竣备项目的交付。严控目标成本，监控动态成本，夯实结算成本，复盘无效成本，努力降本增效。公司针对复杂纾困项目，从设计、工程、成本、营销等方面开展复工复产专题研究，输出专业价值，提高了纾困项目的盘活能力。

四是夯实发展基础。报告期内，公司坚持长期主义，回归行业本源，围绕“好房子”加强产品研发与开发建设，嘉兴君望里项目、广州信达珺悦蓝庭项目一期荣获“广厦奖”。报告期内，公司扎实推进融资工作，各项融资平稳有序。公司加强资金统筹管理，提高资金使用效率，资金流动性安全得到保障。公司推进信息化建设，完善数据治理管理制度，深化业财融合，运营数智化水平持续提高。公司优化柔性组织建设，有效调配系统人力资源，保障了重点项目的推进。

二、报告期内公司所处行业情况

我国房地产行业的规模大、链条长，对经济稳定和金融安全具有重要的系统性影响。我国房地产行业具有周期性、政策性、地域性、资金密集型和资源整合型等特征。房地产行业专业分工不断细化，投资商、开发商、运营商、服务商等细分领域的专业门槛持续提高，要求房企不断增

强自身专业能力和外部资源整合能力。各区域城市市场差异很大、分化显著，2024 年除了少数一线城市和二线核心城市市场出现止跌回稳趋势外，大部分城市市场还较为低迷，一些经济活力不足、人口流出的三四线城市面临较大的去库存压力。我国要促进房地产市场止跌回稳，商品房建设将严控增量、优化存量、提高质量，在此背景下，一些房企开始关注存量资产盘活、轻资产、并购重组等新的业务模式，房企将加速向新发展模式转型。

我国房地产市场供求关系发生重大变化，房地产市场已经告别全面短缺时代，总体上已经从卖方市场转变为买方市场，加上近年来现房销售的比重有所提高，二手房对新房市场的分流作用显现，房地产开发景气指数较低。2024 年，全国房地产市场整体呈现调整态势。国家统计局数据显示，2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。2024 年 12 月份，房地产开发景气指数为 92.78。

房地产市场供求关系变化进一步加剧了房企销售竞争的压力。中指研究院发布的 2024 中国房地产企业销售业绩排行榜显示：2024 年，TOP100 房企销售总额为 43,547.3 亿元，同比下降 30.6%。2024 年，销售总额超千亿的房企有 11 家，较上年同期减少 5 家。行业将告别高杠杆、高负债、高周转“三高”模式，未来将引导房地产企业逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制，房地产企业要结合自身实际，探索可复制的业务模式和可持续的盈利模式，努力适应房地产业新发展模式的转型发展趋势。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司以房地产开发为核心，以代建服务、物业服务、商业运营等为支持，持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司重点关注经济强市和人口导入城市，围绕长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝城市群，进入了浙江、安徽、江苏、广东、山东、湖北、四川、陕西、海南、北京、天津、上海、重庆等省市近三十个城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。公司开发产品以住宅为主，重点关注改善型需求和刚性需求，同时适度开发写字楼和综合体，积极参与城市更新，逐步探索长租公寓、产业园区、养老地产等新业态。公司秉承“专业特色的不动产资源整合商”的企业愿景，践行“专业创造、共赢未来”的企业使命，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，并努力提高物业服务水平和商业运营能力。

公司依托中国信达系统资源和协同合力，发挥专业开发和资源整合能力，打造专业化、差异化、特色化发展模式，努力成为专业特色的不动产资源整合商，逐步提高市场影响力。公司持续创新业务模式和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

（一）定位差异化

公司依托中国信达系统资源和协同合力，除从公开市场获取项目外，还可加强集团协同，发挥公司的专业作用，通过协同拓展、行业并购、项目投资、操盘代建、联合建设、受托管理、项目监管等多种方式获取项目，建立地产开发、协同并购、管理服务三大体系成熟互补的业务发展格局。随着我国房地产市场供求关系发生重大变化，有待盘活优化和更新改造的存量资产规模庞大，需要纾困救助和修复价值的项目资源增多，广大金融机构涉房业务对于房地产专业服务的需求方兴未艾。报告期内，公司积极参与“保交楼、保民生、保稳定”工作，围绕房地产行业风险化解，协同中国信达助力房企纾困，深入挖掘项目并购、操盘代建、联合建设等业务机会，集团协同效应进一步显现。

（二）模式轻型化

我国房地产业将向新发展模式平稳过渡，在此形势下，公司将逐步提高轻资产业务规模，形成“轻重并举”的业务组合。在业务模式方面，公司正从单纯的房地产开发向房地产投资、协同并购与管理服务领域拓展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变。未来房地产行业并购重组、纾困代建、城市更新、城中村改造、资产证券化等业务机会将不断增多，模式轻型化的业务场景会更加丰富。

（三）团队专业化

公司具有专业、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的经营层。多数所属公司深耕多年，积累了丰富的专业管理经验，员工忠诚度较高，企业凝聚力较强。公司专业开发能力得到市场检验，企业品牌具有一定的影响力。公司不断推进产品标准化工程建设，目前已经形成蓝系列、郡系列、东方系列住宅产品线及国际系列写字楼产品线。报告期内，公司嘉兴君望里项目、广州信达珺悦蓝庭项目一期荣获“广厦奖”。近年来，公司积极协同中国信达化解房地产行业风险，参与复杂纾困项目的专业能力持续增强。报告期内，公司完善尽职调查风险排查清单，提高投前尽职调查质量和研判能力。

（四）运营数智化

公司持续加强信息化建设，通过科技赋能，努力提升公司业务质效。公司建立了以计划与货值为核心的数字化大运营体系，完成储、建、供、销、存、融、回等运营指标及财务指标的数字化管理，实现了计划管理与执行的线上化、报表分析、计划监控等核心功能，运营数智化水平进一步提高。报告期内，公司围绕业务场景和系统流程，深化营销、成本、财务、法务等信息化系统应用，优化用户交互体验，提升信息化系统应用效果。报告期内，公司加强对各类型项目运营情况进行动态跟踪，完善项目信息数据库建设，不断夯实运营管理的基础，实现了对项目动态货值、成本费用等情况的监控，形成了运营管理报表动态可视化管理。

（五）机制市场化

公司通过树立正确选人用人导向、推进人才市场化、强化激励约束机制等多种方式，持续健全市场化经营机制。报告期内，公司以业务为导向，坚持人才资源向前台业务部门、基层一线倾斜，推动员工双向选择和轮岗交流等工作，加强中后台与前台岗位交流，打破公司总部和区域限制，突出业务实践和项目历练，提升公司人力资源效能；建强人才培养体系，举办青年骨干培训班、优秀案例分享、训练营等活动；加快推进人才梯队建设，对公司总部中层干部职务开展公开竞聘，提拔了一批青年骨干；加强所属公司人才队伍建设，将工作经验丰富、业务能力突出的青年干部纳入所属公司高管队伍；加强柔性组织建设，充分发挥柔性组织扁平化、集约化、高效率等优势，增强重点项目攻坚力量。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 80.28 亿元，较上年同期 114.20 亿元下降 29.70%；实现净利润-8.09 亿元，较上年同期 6.02 亿元下降 234.41%；实现归属母公司净利润-7.84 亿元，较上年同期 5.05 亿元下降 255.12%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额 764.34 亿元，较年初 826.55 亿元减少 62.21 亿元；负债总额 504.98 亿元，较年初 573.83 亿元减少 68.85 亿元；归属于母公司的所有者权益为 238.39 亿元，较年初 246.32 亿元减少 7.93 亿元；资产负债率为 66.07%，较上年度末 69.43%减少 3.36 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 47.57 万平方米（其中合作项目权益销售面积 17.63 万平方米，代建项目销售面积 7.32 万平方米）；公司共计实现销售金额 82.69 亿元（其中合作项目权益销售金额 32.84 亿元,代建项目销售金额 11.62 亿元）；回款金额 82.09 亿元（其中合作项目权益回款金额 34.83 亿元，代建项目回款金额 14.39 亿元）。报告期内，新开工面积 74.70 万平方米（其中合作项目权益面积 25.14 万平方米，代建项目面积 47.95 万平方米）；公司竣工面积 267.23 万平方米（其中合作项目权益面积 77.36 万平方米，代建项目面积 70.46 万平方米）。报告期内，公司新获取项目计容建筑面积 144.63 万平方米（其中合作项目权益面积 88.32 万平方米，代建项目面积 31.43 万平方米）。截至 2024 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 241.50 万平方

米 (其中合作项目权益面积 20.96 万平方米, 代建项目面积 77.77 万平方米) , 公司在建面积 484.13 万平方米 (其中合作项目权益面积 120.33 万平方米, 代建项目面积 206.44 万平方米) 。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.62 亿元。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	8,028,417,979.54	11,420,073,314.21	-29.70
营业成本	5,599,474,826.73	8,330,140,275.84	-32.78
销售费用	311,048,409.55	340,785,051.61	-8.73
管理费用	610,134,017.98	734,837,922.91	-16.97
财务费用	1,356,389,414.58	1,291,966,024.66	4.99
研发费用	3,982,639.41	4,932,435.81	-19.26
经营活动产生的现金流量净额	-1,140,965,527.76	712,494,411.15	-260.14
投资活动产生的现金流量净额	1,379,805,188.20	696,929,598.19	97.98
筹资活动产生的现金流量净额	-5,030,671,507.67	-4,153,793,640.55	不适用
公允价值变动收益	185,437,545.24	110,296,854.19	68.13
投资收益	394,812,703.14	950,608,639.86	-58.47
信用减值损失	-813,667,083.20	-320,832,734.69	-153.61
资产减值损失	-606,622,542.43	-387,114,876.28	-56.70
营业外收入	24,977,194.41	6,465,240.80	286.33
所得税费用	166,145,510.87	273,857,440.44	-39.33

营业收入变动原因说明：本期较上年同期房地产结转规模下降，营业收入下降
营业成本变动原因说明：本期较上年同期房地产结转规模下降，营业成本下降
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期销售房地产项目收到的现金较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期投资支付的现金较上年同期减少
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为融资收到的现金较上年同期减少
公允价值变动收益变动原因说明：主要为本期财务性投资项目估值增加
投资收益变动原因说明：主要为本期对联合营企业投资收益减少
信用减值损失变动原因说明：主要为本期计提债权投资信用减值损失增加
资产减值损失变动原因说明：主要为本期计提对存货跌价准备金额增加
营业外收入变动说明：主要为当期违约赔偿金收入增加
所得税费用变动说明：主要为当期应纳税所得税减少

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
□适用 √不适用

2、 收入和成本分析

√适用 □不适用
详见下列表格

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产	6,412,152,950.15	5,410,496,761.87	15.62	-32.52	-30.14	减少 2.88 个百分点
租赁及其他	184,085,924.07	104,252,286.84	43.37	49.23	26.63	增加 10.11 个百分点
合计	6,596,238,874.22	5,514,749,048.71	16.40	-31.47	-29.54	减少 2.3 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
住宅	5,690,922,500.08	4,836,402,374.51	15.02	-30.40	-28.11	减少 2.71 个百分点
商业	459,021,233.16	344,919,390.44	24.86	-23.84	-32.03	增加 9.05 个百分点
车位及其他房地产产品	262,209,216.91	229,174,996.92	12.60	-63.74	-55.01	减少 16.97 个百分点
租赁及其他	184,085,924.07	104,252,286.84	43.37	49.23	26.63	增加 10.11 个百分点
合计	6,596,238,874.22	5,514,749,048.71	16.40	-31.47	-29.54	减少 2.3 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
合肥	2,117,108,569.97	1,695,576,669.05	19.91	-31.77	-33.21	增加 1.73 个百分点
芜湖	832,620,555.57	660,949,249.12	20.62	519.24	1,546.62	减少 49.53 个百分点
马鞍山	301,628,308.84	265,700,253.92	11.91	-61.00	-50.40	减少 18.83 个百分点
铜陵	35,746,469.64	32,776,305.69	8.31	-72.36	-72.03	减少 1.06 个百分点
淮南	581,385,193.71	433,626,015.41	25.42	-29.33	-28.17	减少 1.2 个百分点
上海	191,794,388.11	175,026,544.72	8.74	-84.02	-79.69	减少 19.48 个百分点
重庆	689,139,045.82	650,394,812.44	5.62	1,314.16	1,520.53	减少 12.02 个百分点
无锡	653,634,419.40	568,015,366.16	13.10	-54.71	-57.93	增加 6.64 个百分点
成都	132,541,531.00	121,001,711.88	8.71	-88.00	-88.08	增加 0.62 个百分点
乌鲁木齐	320,829,546.47	308,063,521.18	3.98	2,762.10	3,430.20	减少 18.17 个百分点

其他	739,810,845.69	603,618,599.14	18.41	-13.49	-15.67	增加 2.11 个百分点
合计	6,596,238,874.22	5,514,749,048.71	16.40	-31.47	-29.54	减少 2.3 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
其他房地产产品主要是一级土地开发项目。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例（%）	本期金额较上年同期变动比例（%）	情况说明
房地产业	商品房销售成本	5,410,496,761.87	96.63	7,744,296,989.55	98.95	-30.14	房地产结转面积减少
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例（%）	本期金额较上年同期变动比例（%）	情况说明
住宅	商品房销售成本	4,836,402,374.51	86.37	6,727,494,331.49	85.96	-28.11	
商业	商品房销售成本	344,919,390.44	6.16	507,425,946.08	6.48	-32.03	商业结转面积减少
车位及其他房地产产品	商品房销售成本	229,174,996.92	4.09	509,376,711.98	6.51	-55.01	其他房地产产品结转面积减少

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A.公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额11,441万元，占年度销售总额1.38%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	2,700	0.33
2	客户二	2,588	0.31
3	客户三	2,246	0.27
4	客户四	1,939	0.23

以上为前 5 名客户中新增客户。

B.公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额48,468万元，占年度采购总额40.27%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例（%）
1	中国建筑第三工程局有限公司	34,816.49	28.93
2	石家庄一建建设集团有限公司	5,237.36	4.35
3	武汉凌云建筑装饰工程有限公司	2,669.634	2.22
4	中地寅岗建设集团有限公司	2,475.51	2.06

其他说明：

供应商采购额为含增值税金额。以上供应商为前 5 名供应商中新增供应商。

3、 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	311,048,409.55	340,785,051.61	-8.73
管理费用	610,134,017.98	734,837,922.91	-16.97
财务费用	1,356,389,414.58	1,291,966,024.66	4.99
研发费用	3,982,639.41	4,932,435.81	-19.26

4、 研发投入

(1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	3,982,639.41
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	3,982,639.41
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.05
研发投入资本化的比重（%）	0

(2).研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	104
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	3.52
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	29
本科	71
专科	4
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下（不含 30 岁）	9
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	52
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	29
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	14
60 岁及以上	0

(3).情况说明

□适用 √不适用

(4).研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-1,140,965,527.76	712,494,411.15	-260.14	主要为本期销售房地产项目收到的现金较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	1,379,805,188.20	696,929,598.19	97.98	主要为本期投资支付的现金较上年同期减少
筹资活动产生的现金流量净额	-5,030,671,507.67	-4,153,793,640.55	不适用	主要为本期融资取得的现金较上年同期减少

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	4,957,338,928.35	6.49	9,674,403,567.49	11.70	-48.76	主要为当期筹资活动现金净流出
交易性金融资产	776,951,471.33	1.02	2,034,964,612.77	2.46	-61.82	主要为当期交易性金融资产因重组及回收等原因减少
存货	34,960,478,997.77	45.74	35,723,115,301.56	43.22	-2.13	无
长期股权投资	7,422,874,892.15	9.71	5,665,862,075.74	6.85	31.01	主要为本期新增长期股权投资项目
短期借款	640,067,745.95	0.84	90,033,333.33	0.11	610.92	主要为本期取得短期借款增加
合同负债	1,584,477,058.95	2.07	5,124,312,910.19	6.20	-69.08	主要为当期新增预收售楼款减少
应交税费	1,555,546,050.60	2.04	2,510,363,686.89	3.04	-38.04	主要为应交土地增值税减少
一年内到期的非流动负债	17,735,969,285.25	23.20	9,597,773,717.53	11.61	84.79	主要为一年内到期的应付债券增加
长期借款	9,690,172,271.01	12.68	10,005,422,753.17	12.11	-3.15	无
应付债券	4,410,000,000.00	5.77	14,577,061,358.47	17.64	-69.75	主要为重分类到一年内到期的应付债券增加

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

截至报告期末，公司主要资产受限情况详见：财务报告附注七、23 所有权或使用权受到限制的资产。

4、 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用
详见下列表格

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积（平方米）	规划计容建筑面积（平方米）	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积（平方米）	合作开发项目的权益占比（%）
1	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70
2	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		
3	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82
4	马鞍山	拾光里剩余	23,563	51,838	否		
5	芜湖	时代风华剩余	27,205	66,024	否		
6	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60
7	武汉	时代央著 14F 地块	24,337	100,400	是	100,400	82
8	六安	锦绣江山剩余	38,882	63,527	是	63,527	50
9	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块（信达蓝庭）	13,523	18,932	否		
10	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	6,158	18,121	否		
11	定安	南丽湖项目	96,957	66,204	否		

12	广州	豪华汽车厂	36,359	61,000	否		
13	重庆	重庆南山 21-1 地块、K16-1 地块	50,226	52,868	否		
14	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块(逸品南山)	19,747	11,848	否		
15	重庆	重庆南山项目 18 组团、21-2 组团、地块 2、地块 3	202,571	187,766	是	187,766	90
	合计		889,505	1,427,691		875,939	

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 241.50 万平方米（其中合作项目权益面积 20.96 万平方米，代建项目面积 77.77 万平方米）。

2、 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积（平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	青岛	君和蓝庭二期	住宅+商业	在建项目	49,450	121,677	175,639	175,639	-	113,746	-
2	阜新	信达泉天下一期	住宅	在建项目	178,293	95,763	119,500	119,500	-	65,000	-
3	合肥	锦绣蘭庭剩余	住宅+商办	在建项目	17,378	59,130	82,475	82,475	-	75,136	6,312
4	合肥	北云台剩余	住宅	在建项目	32,265	57,876	80,879	80,879	-	71,977	8,768

5	芜湖	时代风华	住宅	在建项目	35,988	77,809	106,629	106,629	-	42,872	15,659
6	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	在建项目	50,658	41,544	44,915	44,915	-	88,789	986
7	铜陵	鼎盛府剩余	住宅+商业	在建项目	54,125	97,426	149,071	149,071	-	137,854	-
8	六安	锦绣江山剩余	住宅+商业	在建项目	88,809	141,983	198,814	198,814	-	159,636	13,915
9	武汉	时代央著 26A 地块	住宅	在建项目	31,656	93,614	129,386	129,386	-	267,120	14,770
10	合肥	北麓雅舍 (长丰 08 地块)	住宅	在建项目	32,343	51,780	78,015	78,015	-	65,685	4,699
11	宁波	格兰春晨二期四区	住宅+商业	在建项目	6,633	12,088	12,088	12,088	-	13,337	77
12	上海	信安里	住宅	在建项目	10,348	25,870	54,721	54,721	-	352,800	23,016
13	广州	信达珺悦蓝庭剩余	住宅+商业	在建项目	32,788	87,139	144,253	144,253	-	91,727	12,488
14	定安	南丽湖 F06 地块	住宅	在建项目	51,956	38,335	55,159	55,159	-	55,038	12,136
15	重庆	南山 27-1 地块剩余	住宅	在建项目	33,233	55,650	86,939	86,939	-	60,083	6,677
16	重庆	南山 27-2 地块	住宅+商业	在建项目	22,657	38,677	55,141	55,141	-	43,448	3,212
	合计			**在建项目**	**728,580**	**1,096,361**	**1,573,624**	**1,573,624**	**-**	**1,704,248**	**122,715**
1	合肥	时代风华车库 B1	住宅	新开工项目	1,266	-	4,055	-	-	-	-
2	宁波	格兰春晨二期四区	住宅+商业	新开工项目	6,633	12,088	12,088	-	-	13,337	77
	合计			**新开工项目**	**7,899**	**12,088**	**16,143**	**-**	**-**	**13,337**	**77**
1	合肥	北云台部分地块	商业	竣工项目	36,485	65,872	91,349	-	91,349	81,294	577
2	淮南	滨河赋部分住宅	住宅	竣工项目	51,089	89,084	130,133	-	130,133	69,585	3,095
3	广州	信达珺悦蓝庭（二期住宅）部分	住宅+商业	竣工项目	7,556	23,798	24,782	-	24,782	17,310	1,270
4	合肥	信园蓝庭部分	住宅	竣工项目	16,666	16,341	44,654	-	44,654	33,371	8,221
5	马鞍山	拾光里一期剩余	住宅	竣工项目	29,609	65,139	91,781	-	91,781	81,212	1,833

6	重庆	九珑郡	住宅	竣工项目	20,815	62,445	88,498	-	88,498	120,867	16,121
7	乌鲁木齐	信达·逸品南山	住宅+商业	竣工项目	57,184	34,311	34,311	-	34,311	33,394	999
8	青岛	信达·君和蓝庭一期	住宅+商业	竣工项目	40,557	99,794	131,114	-	131,114	90,791	16,752
9	重庆	印南山 27-1 一批次	住宅	竣工项目	7,077	18,513	18,513	-	18,513	16,255	2,429
10	宁波	格兰云山	住宅	竣工项目	114,988	124,385	161,109	-	161,109	227,777	10,525
11	马鞍山	公园郡-A2 地块-五期	住宅+商业	竣工项目	45,317	46,473	72,155	-	72,155	53,137	1,524
12	六安	锦绣江山部分地块及地库 A、B	住宅+商业	竣工项目	27,029	24,281	57,940	-	57,940	46,523	3,730
13	合肥	观棠	住宅	竣工项目	38,693	71,305	99,780	-	99,780	135,980	19,154
14	芜湖	赭山隐秀	住宅	竣工项目	36,781	66,205	85,473	-	85,473	106,049	14,178
15	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	竣工项目	11,948	52,616	62,513	-	62,513	40,244	8,437
	合计			**竣工项目**	**541,794**	**860,562**	**1,194,105**	**-**	**1,194,105**	**1,153,789**	**108,845**

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 484.13 万平方米（其中合作项目权益面积 120.33 万平方米，代建项目面积 206.44 万平方米）；
3.报告期内，新开工面积 74.70 万平方米（其中合作项目权益面积 25.14 万平方米，代建项目面积 47.95 万平方米）；
4.报告期内，公司竣工面积 267.23 万平方米（其中合作项目权益面积 77.36 万平方米，代建项目面积 70.46 万平方米）。

3、 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积（平方米）	已售（含已预售）面积（平方米）	结转面积（平方米）	结转收入金额	报告期末待结转面积（平方米）
1	上海	上海院子	住宅	2,068	1,079	3,550	17,412	1,079
2	上海	信安里	住宅	24,165	6,484	0	0	6,484

3	无锡	督府天承	住宅	43,399	15,394	21,501	65,363	6,289
4	深圳	金尊府	住宅	15,750	4,181	3,360	11,524	2,449
5	宁波	格兰云山	住宅	17,672	243	0	0	3,740
6	合肥	银信广场	办公	19,721	1,854	2,270	1,935	56
7	合肥	信达天御	住宅、商办	36,465	5,241	20,168	11,038	3,571
8	合肥	信达公园里	住宅	25	0	610	274	0
9	芜湖	赭山隐秀	住宅	31,401	14,007	40,087	75,523	1,836
10	芜湖	时代风华	住宅、商业	28,584	15,165	0	0	15,165
11	武汉	时代央著	住宅、商业	41,227	0	0	0	0
12	合肥	北云台	住宅	16,285	1,472	27,828	34,584	32,708
13	合肥	锦绣蘭庭	住宅、商办	32,963	7,064	4,621	2,109	10,839
14	合肥	信园蓝庭	住宅	31,586	9,732	36,723	25,924	2,221
15	合肥	政务壹号	住宅、商办	24,811	1,357	5,221	7,801	789
16	合肥	观棠	住宅	333	333	45,448	111,279	23,265
17	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	22,617	675	1,369	543	0
18	合肥	肥东东方樾府	住宅	15,052	0	829	214	0
19	合肥	北麓雅舍	住宅	15,606	1,784	0	0	4,132
20	合肥	家天下北郡	住宅	1,385	0	0	0	0
21	合肥	环美家天下	住宅	5,669	217	217	300	0
22	合肥	西山银杏	商业	5,459	5,459	548	171	3,204
23	合肥	信达庐阳府	住宅	13,118	5,699	11,689	8,512	1,253
24	马鞍山	秀山信达城	住宅	32,233	2,238	15,285	1,592	273
25	马鞍山	信达公园郡	住宅	30,314	3,117	29,095	25,140	593
26	马鞍山	拾光里	住宅	23,089	286	3,778	3,469	1,043
27	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	15,832	403	1,343	831	0
28	芜湖	翡丽世家	住宅	693	238	709	470	0
29	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	6,062	3,155	15,141	4,870	0
30	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	0	828	47	0
31	六安	锦绣江山	住宅	29,223	19,659	14,903	9,764	4,485
32	淮南	山南舜耕华府	住宅	5,516	158	2,487	418	158

33	淮南	山南舜耕樾府	住宅	10,025	2,108	5,774	3,436	460
34	淮南	天境	住宅	21,110	18,726	42,928	32,669	826
35	淮南	滨河赋	住宅	23,469	10,652	15,878	8,254	2,537
36	淮南	舜耕学府	住宅	29,895	8,188	16,015	7,035	837
37	淮南	龙泉广场	住宅	3,334	247	569	433	247
38	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	36,723	1,388	6,941	1,370	2,094
39	铜陵	鼎盛府	住宅	27,504	2,311	5,327	3,271	654
40	广州	珺悦蓝庭	住宅	21,221	13,762	24,924	25,663	5,560
41	佛山	珑桂蓝庭	住宅	273	273	0	0	3,112
42	海口	南丽湖	住宅	10,324	0	0	0	0
43	太原	信达国际金融中心	商办	19,283	854	3,199	4,569	11,486
44	青岛	信达金地蓝庭	住宅	3,489	3,489	4,586	5,714	0
45	青岛	君和蓝庭	住宅、商业	31,053	4,738	15,746	9,250	1,618
46	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	1,337	124	1,378	417	0
47	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	7,797	5,728	47,293	26,284	458
48	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	25,593	1,329	4,949	4,313	566
49	成都	麓湖左岸	住宅	4,405	3,714	4,114	13,254	362
50	重庆	九珑郡	住宅	37,670	14,823	36,016	62,932	3,376
51	重庆	印南山	住宅	17,356	6,192	4,800	4,482	2,120
52	重庆	信达斓郡	住宅	1,884	0	385	308	0
53	重庆	信达国际	商办	31,751	0	0	0	0
54	天津	南开壹品	商办	55,701	0	0	0	0
55	北京	北京东方蓝海	住宅	38,201	0	0	0	0
56	绍兴	银郡	住宅	13,966	909	1,351	2,532	0
57		其他				9,930	3,922	
合计			1,064,224	226,249		561,711	641,215	161,945

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82.69万元（其中合作项目权益销售金额 32.84 亿元,代建项目销售金额 11.62 亿元），销售面积47.57平方米（其中合作项目权益销售面积 17.63 万平方米，代建项目销售面积 7.32 万平方米），实现结转收入金额64.12亿元，结转面积56.17万平方米，报告期末待结转面积16.19万平方米。

4、 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	9288.17	382.55	100	否	不适用
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1311.55	94.31	100	否	不适用
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630	630	16.12	100	否	不适用
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	其他	1,059.08	0	0	30.34	100	否	不适用
5	济南	和信大厦	其他	92.71	92.71	0	0	100	否	不适用
6	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450	28.62	100	否	不适用
7	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,593.44	512.69	100	否	不适用
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	633.1	17.73	100	否	不适用
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	12,902.86	1,595.09	100	否	不适用
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	98.48	100	否	不适用
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,506.89	4,506.89	1,379.07	100	否	不适用
12	北京	北京东方蓝海中心	商业办公	66,402.00	66,402.00	28,111.91	282.34	51	否	不适用
13	太原	信达国际金融中心	办公商业	4,601.00	4,601.00	4,601.00	555.84	100	否	不适用
14	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	14,758.52	1,769.34	100	否	不适用
15	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	90.08	100	否	不适用
16	宁波	新街	办公	369.62	369.62	369.62	12.92	100	否	不适用
17	嘉兴	穆湖花园	商业	3,420.75	3,420.75	3,420.75	83.64	100	否	不适用
18	嘉兴	百墅花园	办公	749.78	749.78	749.78	9.00	100	否	不适用
19	嘉兴	中山东路办公楼四楼	办公	201.50	201.50	201.50	16.87	100	否	不适用
20	杭州	东莱府	住宅	4,990.65	4,990.65	4,990.65	309.62	100	否	不适用
21	合肥	新城国际 IFC 生活	商业	11,542.40	7,177.90	7,033.65	541.66	100	否	不适用

		荟								
22	合肥	西山银杏同乐汇	商业	8,662.52	8,476.10	8,476.10	347.88	100	否	不适用
23	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	9,071.69	8,750.62	366.88	100	否	不适用
24	合肥	天御·乐活街一期	商业	17,906.24	10,439.43	7,966.61	399.62	100	否	不适用
25	合肥	天御·乐活街二期	商业	11,614.90	9,453.58	6,618.74	325.32	100	否	不适用
26	合肥	天御 15 地块办公	办公	19,508.55	6,567.24	2,989.55	94.99	100	否	不适用
27	合肥	政务乐活街	商业	13,064.00	12,976.32	10,780.88	383.19	100	否	不适用
28	合肥	家天下	商业	71,714.00	55,653.08	43,466.56	2,573.70	82	否	不适用
29	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	17,284.06	15,992.23	526.78	100	否	不适用
30	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	5,306.55	817.22	79.99	60	否	不适用
31	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,383.63	20,604.63	729.60	100	否	不适用
32	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	1,068.26	13.80	100	否	不适用
33	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,374.00	12,577.00	304.10	100	否	不适用
34	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	37,469.14	861.61	100	否	不适用
35	淮南	居仁村	商业	8,562.86	5,788.14	5,788.14	139	100	否	不适用
36	淮南	新社西村	商业	10,176.68	5,832.00	4,297.95	201.52	100	否	不适用
37	淮南	东方蓝海	商业	4,875.08	4,875.08	899.37	17.02	100	否	不适用
38	铜陵	鼎盛府	商业	4,464.68	4,252.54	1,835.51	14.55	100	否	不适用
39	铜陵	东方蓝海	商业	26,308.70	26,308.70	489.01	4.30	100	否	不适用
40	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	28,361.43	11,356.83	752.98	100	否	不适用
41	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	29.85	100	否	不适用
42	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	3,139.10	2,211.21	156.27	100	否	不适用
43	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	39.66	100	否	不适用
44	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.3	104.3	104.3	0.91	100	否	不适用
合计				606,119.06	477,655.51	328,187.59	16,189.83			

5、 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本（%）	利息资本化金额
3,198,802.06	4.36	55,002.96

期末融资总额	3,198,802.06
其中：银行贷款	1,341,802.06
信托贷款	57,000.00
债券融资	1,750,000.00
其他融资	50,000.00
最高融资成本（%）	7.3
利息资本化比例（%）	28.22

6、 其他说明

□适用　√不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：亿元　币种：人民币

项目	长期股权投资	交易性金融资产	其他非流动金融资产	股权投资总额
本年期末余额	74.23	0.89	5.47	80.59
上年期末余额	56.66	2.19	0.34	59.19
股权投资变动额	17.57	-1.30	5.13	21.40
股权投资变动幅度（%）	31.01	-59.36	1,508.82	36.15

1、 重大的股权投资

√适用　□不适用

单位：亿元　币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例（%）	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
深圳招商安业投资发展有限公司	房地产业	否	其他	20.15	48.00	否	长期股权投资	以应收投资本金及利息认购出资	深圳招商房地产有限公司	暂未确定	已取得股权		0	否	2024年7月2日	临2024-027号
芜湖庆诚投资中心（有限合伙）	房地产业	是	其他	9.00	90.14	是		以应收投资本金及利息认购出资	重庆众城物业发展有限公司、重庆庆隆屋业发展有限公司	暂未确定	已取得股权		0	否	无	无
合计	/	/	/	29.15	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/

2、 重大的非股权投资

√适用 □不适用

公司重大非股权投资具体详见第三节“五、报告期内主要经营情况”中的“（四）行业经营性信息分析”。

3、 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	本期购买金额	本期出售/赎回金额	期末数
信托产品	105,523,356.29	91,796,643.71	-	-	197,320,000.00
私募基金	4,017,178,541.73	13,774,006.21	216,500,000.00	1,510,740,296.53	2,736,712,251.41
其他	1,753,944,309.81	79,866,895.32	274,000,000.00	908,149,388.68	1,199,661,816.45
合计	5,876,646,207.83	185,437,545.24	490,500,000.00	2,418,889,685.21	4,133,694,067.86

证券投资情况
□适用 √不适用

证券投资情况的说明
□适用 √不适用

私募基金投资情况
□适用 √不适用

衍生品投资情况
□适用 √不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1.主要子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主营业务	注册资本	总资产	所有者权益	净利润
长淮信达地产有限公司	房地产开发等	513,664.30	1,586,641.15	961,220.22	39,225.45
上海信达银泰置业有限公司	房地产开发等	41,827.00	382,579.57	54,828.44	-18,095.49
浙江信达地产有限公司	房地产开发等	40,000.00	826,681.24	626,949.99	6,153.65
安徽信达房地产开发有限公司	房地产开发等	40,000.00	1,086,399.62	228,645.37	-12,446.21
上海信达立人投资管理有限公司	房地产经营管理、房屋租赁等	50,000.00	920,567.62	150,932.41	75.80

注 1：本表列示的子公司，为公司直接控制的主要二级子公司，相关财务数据为各子公司单体财务报表数据。全部子公司情况详见财务报表附注十、1 在子公司中的权益。

注 2：本报告期取得和处置子公司情况，详见财务报告附注九、合并范围的变更。

2.对公司净利润影响达到 10%的控股参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	营业收入	营业利润	净利润
安徽信达房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	15,595.47	-12,885.16	-12,446.21
安徽金湖信达置业有限公司	控股公司	房地产开发	-	14,369.78	10,146.04
武汉信创房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	-	-8,786.96	-8,786.96
芜湖科绅房地产有限公司	控股公司	房地产开发	76,140.00	13,159.68	10,639.42
上海银泰置业有限公司	控股公司	房地产开发	26,083.93	-18,110.84	-18,095.49
上海泰领置业有限公司	控股公司	房地产开发	26,900.45	-9,326.13	-9,111.26
信达重庆房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	15,820.09	9,316.85	9,318.52
青岛信达置业有限公司	控股公司	房地产开发	11,982.09	23,076.32	21,216.19
广州中铼房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	25,663.08	-12,186.40	-12,286.44
深圳信润房地产	控股公司	房地产开发	38,898.26	-12,426.25	-12,421.25

开发有限公司					
长淮信达地产有限公司	控股公司	房地产开发	14,926.92	44,286.07	39,225.45
北京东方蓝海置业有限公司	控股公司	房地产开发	284.83	-28,662.03	-28,653.38
合肥信彤房地产开发有限公司	控股公司	房地产开发	107,979.09	15,654.93	11,739.42
杭州信达奥体置业有限公司	参股公司	房地产开发	97,506.88	48,270.88	36,184.58
深圳招商安业投资发展有限公司	参股公司	房地产开发	148,711.13	48,092.60	36,176.00
安徽省高信房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发	226,574.48	38,661.44	29,472.67

注：本表列示为控股参股公司单体财务报表数据。

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

名称	期末基金规模	控制方式/控制权内容	投资项目/简要说明	公司可获取的利益	公司承担的风险	存续期进展情况/目前状态
宁波汇融沁晖股权投资合伙企业（有限合伙）	45,100	公司为有限合伙人，持股比例 99.78%	以债权等形式投资参与山东某存量土地前期整理项目的合作	公司作为有限合伙人按实缴出资比例进行收益分配	以认缴的出资为限承担责任	目前该基金运作正常。
宁波汇融沁源股权投资合伙企业（有限合伙）	60,100	公司为有限合伙人，持股比例 99.83%	以股权形式投资参与宁波某项目运营	公司作为有限合伙人享有全部可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 43,425 万元。目前基金运作正常。
芜湖沁信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	60,600	公司为有限合伙人，持股比例 69.47%	以债权等形式投资参与广东某地块收储收益权	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 39,500 万元。目前基金运作正常。
宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）	78,000	公司为有限合伙人，持股比例 99.88%	以债权、股权等形式投资参与上海某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 77,905.73 万元。目前基金运作正常。
芜湖同汇投资合伙企业（有限合伙）	400,100	公司为有限合伙人，持股比例 10.00%	以债权、股权等形式投资参与武汉某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 40,000 万元。目前基金运作正常。
芜湖信湖产业投资合伙企业（有限合伙）	97,500	公司为有限合伙人，持股比例 58.87%	以债权、股权等形式投资参与海南某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前尚未出资。目前基金运作正常。
芜湖庆诚投资中心（有限合伙）	99,857	公司为有限合伙人，持股比例 90.14%	以股权形式投资参与重庆某项目运营	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 90,010.50 万元。目前基金运

				配收益		作正常。
芜湖沁岚股权投资合伙企业（有限合伙）	270,100	公司为有限合伙人，持股比例 27.77%	以股权形式投资参与深圳某项目运营	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 72,195.36 万元。目前基金运作正常。
芜湖信华邦产业投资合伙企业（有限合伙）	65,050	公司为有限合伙人，持股比例 53.73%	以债权、股权等形式投资参与芜湖某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 1300 万元。目前基金运作正常
芜湖沁华股权投资合伙企业（有限合伙）	89,397	公司为有限合伙人，持股比例 43.96%	以债权、股权等形式投资参与广州某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前累计出资 490 万元。目前基金运作正常。
西安沁樾嘉企业管理合伙企业（有限合伙）	27,925	公司为有限合伙人，持股比例 99.91%	以债权、股权等形式投资参与西安某房产项目	公司作为有限合伙人按协议约定享有可分配收益	以认缴的出资为限承担责任	截止目前尚未出资。目前基金运作正常。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

从行业竞争格局看，行业梯队已经形成，行业洗牌加速，中小房企的发展空间受到挤压。中指研究院发布的 2024 年中国房地产销售额百亿企业排行榜显示，2024 年销售额超百亿房企 86 家，较上年减少 30 家。其中，销售额 1,000 亿以上、500-1,000 亿、300-500 亿、100-300 亿，对应企业数量分别为 11 家、7 家、18 家、50 家。从长期来看，房企优胜劣汰还会加剧，行业并购重组的趋势将进一步显现。

我国将根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，建立要素联动机制，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、市场稳定。在以人为核心的新型城镇化下，围绕城市群和都市圈进行业务布局是多数房企的选择，同时房企也将更加重视区域城市深耕，优化资源配置。我国多主体供应、多渠道保障、租售并举的房地产市场供给格局将逐步形成，住房普遍短缺的时代已经结束，但在人口流入的热点城市仍然存在局部供求不匹配的情况。多样化改善性住房需求还有一定的市场空间，人民群众对于安全、舒适、绿色、智慧的好房子依然充满期待，第四代住宅产品将逐步增多。

在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，房地产行业正在发生本质的变化，房地产企业要适应新形势，改变过去“高负债、高杠杆、高扩张”的数量型增长模式，转向“高质量、高效率、高效益”的质量型发展模式；要以客户为中心，以提供高性价比的产品和服务为基础，不断提高客户满意度和品牌美誉度；要不断提高集约化经营和精细化管理水平，降本增效，向管理要效益；要加强绿色低碳技术应用，主动拥抱信息科技，走科技赋能之路。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

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

公司区域城市布局战略是：重点关注经济强市与人口导入城市，以长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝五大城市群的核心城市为主，持续深耕部分已进入的二线城市、区域中心城市及具有发展潜力的城市，根据公司业务资源和组织管控能力持续优化城市布局。

公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注改善型需求和刚性需求，深化应用第四代住宅，提升住宅产品力，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，研究探索长租公寓、产业园区、养老地产、科技地产等新业态，优化物理空间，提升资产价值。

公司将秉持“始于信，达于行——诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，以提供宜居产品、品质生活为己任，努力满足客户需求，提高客户满意度和企业竞争力，努力实现公司长期可持续发展。

(三)经营计划

√适用 □不适用

2025 年，面对复杂多变的市场形势，公司将继续坚持“稳中求进、以进促稳”的稳健经营策略，统筹好做优增量和盘活存量的关系，重点围绕“拓宽业务来源、加快资金回收、加强能力建设、提高组织效率”，扎实开展经营管理工作。2025 年，公司计划销售额 105 亿元，回款额 100 亿元；计划新开工面积 12.55 万平方米，计划竣工面积 120 万平方米。公司将根据社会环境和市场情况，合理统筹安排各项经营计划。

一是拓宽业务来源。依托中国信达资源，强化集团协同联动，通过协同拓展、并购重组、操盘代建、联合建设、受托管理、项目监管等多种方式获取项目。继续加强客户群生态圈建设，提高面向金融机构涉房业务的专业服务能力，努力扩大轻资产业务规模，向轻重并举方向发展，加快打造专业特色的不动产资源整合商。继续探索保障性住房、城中村改造等“三大工程”建设中的业务机会，助力构建房地产发展新模式。

二是加快资金回收。加强政策市场监测，提高市场应变能力，采取灵活的营销策略，加快销售回款，加大现房、商办、车位等存量去化力度，积极盘活存量资产。倡导全员营销理念，健全自销体系，适度开展外部渠道合作，拓宽客户来源，提高去化速度。以销定产，一项目一策略，合理安排在建项目开竣工和销售计划。加强投后管理工作，努力提高投资资金回收效率。加强资金统筹管理，提高资金使用效率。

三是加强能力建设。根据各种业务场景，加强对困境不动产投资、轻资产、存量资产盘活等业务类型的研究，借鉴业内成功实践经验，总结综合解决方案，充分挖掘公司的发展潜力。加强与非住宅领域的产业投资人的合作，强化外部资源整合，提高综合解题能力。提高项目定位和产品设计水平，全面提高产品力。加强工程质量管理和进度管理，保障年内竣备项目的顺利交付。继续强化成本管控，提高集中采购效率，努力降本增效。

四是提高组织效率。树牢“担当作为、干事创业、有为有位”用人导向，完善考核激励机制，激发员工干事创业动力，加强人才梯队建设，为公司发展提供组织保障。加大青年干部培养和选拔力度，发挥青年员工学习研究小组作用，加强案例学习培训，打造学习型组织。完善绩效分配机制，坚持薪酬资源向前台业务、向基层倾斜，发挥考核指挥棒作用。根据业务发展需要，持续完善企业管理制度，优化权责体系，提高业务流程效率。

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

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

(1) 市场风险

当前我国房地产市场还处于止跌回稳的过程之中，一些城市市场还比较低迷，房地产市场要企稳复苏，还需进一步精准施策，提振信心。在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，未来市场的量价表现还有一定的不确定性。预计新房市场的销售竞争将更加激烈，城市分化、产品分化、企业分化将更加明显。为此，公司将加强市场形势研判，采取灵活的营销策略，努力加快销售回款，提高运营效率。

(2) 行业风险

由于一些购房者对于房价的预期已经发生了改变，多数城市的房价增长乏力，部分城市的房价仍有下行的压力，房地产行业的毛利率水平面临一定的压力，过去依赖房价快速上涨的传统开发模式难以为继。为此，公司将强化集团协同，创新业务模式，拓宽业务来源，提高轻资产业务

规模，构建轻重并举的业务组合，努力提高持续发展能力，同时夯实基础，提高专业开发管理水平，加强成本管控，努力降本增效。

(3) 利率风险

当前国际环境复杂多变，主要经济体的货币政策和利率选择仍然有一定的不确定性。我国将实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。货币政策与融资政策对房企的资金成本有较大的影响，不同的资金成本对房企盈利水平有一定的影响。为此，公司将加强货币政策与融资政策跟踪研究，密切与金融机构的交流合作，努力拓宽融资渠道，优化融资结构，控制资金成本。

(4) 财务风险

房地产属于资金密集型行业，随着公司项目拓展以及项目开发建设的推进，公司经营发展依然有一定的资金需求。为此，公司将秉持开源节流、量入为出、稳健经营、现金为王的理念，增强业财交叉融合，根据企业内外部环境变化，深化全面预算管理和资金统筹，合理安排销售、投融资和开竣工计划，优化财务支出，加强费用管控，持续做好资金预测，实时掌握系统资金状况，继续保持公司财务稳健。

(五)其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

报告期内，公司共召开了 5 次股东大会、12 次董事会、15 次董事会专门委员会会议、1 次独立董事专门会议。公司股东大会的召集、召开等程序完全符合相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司根据房地产相关政策导向，开展战略研究工作，使得公司战略实施更加与时俱进。

公司严格执行信息披露管理制度，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，公司 2024 年发布了各项临时公告 52 份，定期报告 4 份。公司 2023-2024 年信息披露管理工作被上海证券交易所评为“A”优秀。公司举办 2023 年度业绩暨现金分红说明会、2024 年半年度业绩说明会、2024 年第三季度业绩说明会，热情接听投资者热线电话，认真回复投资者网络互动。公司持续完善声誉风险管理体系，加强舆情监测和分析，认真倾听媒体声音，加强媒体沟通交流，媒体对公司的认知度和认同度有所提高。

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
第一百零一次（2024 年第一次临时）股东大会	2024 年 2 月 23 日	www.sse.com.cn	2024 年 2 月 24 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第一百零二次（2024 年第二次临时）股东大会	2024 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn	2024 年 3 月 26 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第一百零三次（2023 年度）股东大会	2024 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn	2024 年 4 月 27 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第一百零四次（2024 年第三次临时）股东大会	2024 年 7 月 22 日	www.sse.com.cn	2024 年 7 月 23 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第一百零五次（2024 年第四次临时）股东大会	2024 年 9 月 2 日	www.sse.com.cn	2024 年 9 月 3 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□适用 √不适用

股东大会情况说明

□适用 √不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
邓立新	董事长	男	56	2024-09-02	2027-02-22	0	0	0	无	26.11	否
宗卫国	董事	男	44	2024-09-02	2027-02-22	0	0	0	无	83.91	否
	总经理			2024-08-15	2027-02-22						
任　力	董事	男	57	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0	是
魏　一	董事	男	48	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0	是
陈　瑜	董事	男	58	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	83.91	否
	原副总经理			2024-02-23	2024-08-15						
穆红波	董事	男	58	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	77.13	否
	副总经理			2024-02-23	2027-02-22						
梁志爱	董事	男	54	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0	否
霍文营	独立董事	男	61	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	12.65	否
卢太平	独立董事	男	61	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	12.65	否
王　扬	独立董事	女	50	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	10.47	否
仲为国	独立董事	男	41	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	12.65	否
张　伟	监事	男	53	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0	是
李　娜	监事	女	35	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	0	否
田小明	职工监事	男	48	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	59.02	否
李红丽	职工监事	女	43	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	36.56	否
陈　戈	副总经理	男	55	2024-08-27	2027-02-22	0	0	0	无	80.97	否
	原总经理助理			2024-02-23	2024-08-27						

刘　瑜	副总经理	男	54	2024-08-27	2027-02-22	0	0	0	无	80.97	否
	原总经理助理			2024-02-23	2024-08-27						
周慧芬	财务总监	女	54	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	79.25	否
郑　奕	董事会秘书	女	46	2024-02-23	2027-02-22	0	0	0	无	69.92	否
石爱民	原董事长	男	57	2024-02-23	2024-09-02	0	0	0	无	0	是
郭　伟	原董事	男	48	2024-02-23	2024-09-02	0	0	0	无	100.79	否
	原总经理			2024-02-23	2024-08-15						
郝如玉	原独立董事	男	76	2021-11-15	2024-02-23	0	0	0	无	1.98	否
孙　霞	原职工监事	女	53	2021-01-18	2024-02-23	0	0	0	无	36.56	否
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	865.5	/

备注：以上人员在报告期内领取的薪酬不含当年发放的以前年度绩效工资 495.33 万元。

姓名	主要工作经历
邓立新	公司党委书记、董事长。曾任中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司、四川省分公司、山东省分公司党委书记及总经理，幸福人寿保险股份有限公司重庆市分公司党委书记及总经理，信达金融租赁有限公司党委书记等职。现任信达地产股份有限公司党委书记、董事长，兼中国信达资产管理股份有限公司博士后管理办公室主任。
宗卫国	公司董事、总经理。曾就职于青岛万科、万科集团、浙江万科、宁波万科、万科南方区域公司、深圳万科等公司，历任青岛万科营销总监、万科集团战略投资营销部运营总监、浙江万科副总经理、宁波万科总经理、万科南方区域副总经理、深圳万科总经理等职务。现任信达地产股份有限公司董事、总经理。
任　力	公司董事。历任中国信达资产管理股份有限公司天津办事处、计划财务部、综合计划部、江苏省分公司、计划财务部高级副经理、高级经理、总经理助理、副总经理等职务。现任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部副总经理（总经理级），信达地产股份有限公司董事。
魏　一	公司董事。先后在研究所及实业投资公司从事人事、综合管理、投资管理等工作。曾任中国铁道科学研究院电子所人力资源部主管，信达投资有限公司人力资源部经理、总经理办公室主任助理、办公室副主任兼信息技术部副总经理、党委办公室副主任、董事会秘书、质量管理小组组长、投资发展部副总经理（总经理级）、投资业务二部总经理，河南金博大执行董事、总经理等职。现任信达投资有限公司党委委员、总经理助理，信达地产股份有限公司董事。
陈　瑜	公司董事、资深专员。历任信达地产股份有限公司产品研发部总经理、公司总经理助理、副总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事、资深专员。
穆红波	公司董事、副总经理。历任淮河能源控股集团有限责任公司资源环境管理部部长、安全环保部部长、机关党委委员兼安全风险评估体系建设领导小组办公室主任等职。现任信达地产股份有限公司董事、副总经理。
梁志爱	公司董事。曾就职于江西昌泰高速公路有限公司人力资源部、江西赣粤高速公路股份有限公司研究发展部、江西嘉圆房地产开发有限

	责任公司、国盛证券有限责任公司、江西赣粤高速公路股份有限公司、上海嘉融投资管理有限公司、江西公路开发有限责任公司，历任经理、董事、总经理助理、副总经理、总经理、董事长等职。现任江西赣粤高速公路股份有限公司党委委员，江西核电有限公司、江西交投金融服务有限公司、信达地产股份有限公司董事。
霍文营	公司独立董事。曾就职于建设部建筑设计院、华森公司等。现任中国建筑设计研究有限公司总工程师，震安科技股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
卢太平	公司独立董事。历任安徽财经大学工商管理学院院长和会计学院院长等职。现任安徽财经大学会计学教授、硕士生导师，翰博高新材料（合肥）股份有限公司、安徽皖通高速公路股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
王　扬	公司独立董事。曾任上海立信会计金融学院副教授。现任华东政法大学商学院副教授，光明房地产集团有限公司、上海提牛科技股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
仲为国	公司独立董事。曾任北京大学战略研究所副所长。现任北京大学光华管理学院副教授、副系主任，北京大学战略研究所所长，北京浩丰创源科技股份有限公司、瑞斯康达科技发展股份有限公司、信达地产股份有限公司独立董事。
张　伟	公司监事。曾任淮南矿业集团审计处经济责任审计室副主任、主任审计师、主任等职。现任淮南矿业（集团）有限责任公司、淮河能源控股集团有限责任公司风险管理部部长，兼任淮河能源燃气集团有限责任公司、淮河能源电力集团有限责任公司、淮南职业技术学院、淮河能源西部煤电集团有限责任公司、淮河能源（集团）股份有限公司、安徽省科创投资有限公司、信达地产股份有限公司监事。
李　娜	公司监事。曾就职于航空总医院发展规划处、北京天星资本股份有限公司、中航联创科技有限公司（中航联创创业投资发展有限公司）、碧有信（北京）信息科技有限公司、北京东方奥天资产经营有限公司，历任干事、团委委员、人力资源经理、人力行政经理、高级人力资源经理、总经理助理等职。现任北京崇远集团有限公司董事会办公室主任，北京五洲全新医药有限公司董事、总经理，信达地产股份有限公司监事。
田小明	公司职工监事。曾就职于河北省高碑店地方铁路管理处、高碑店市审计师事务所、高碑店荣达会计师事务所、中瑞岳华会计师事务所、信达地产股份有限公司，历任审计合规部经理、总经理助理、监事会办公室主任助理、风险审计部副总经理等职。现为信达地产股份有限公司审计部总经理、职工监事。
李红丽	公司职工监事。曾就职于金杜律师事务所、康达律师事务所、信达地产股份有限公司，历任成本管理部副经理、总经理办公室经理。现任信达地产股份有限公司综合管理部主任助理、党委办公室主任助理、宣传群工部部长助理、团委书记、职工监事。
陈　戈	公司党委委员、机关党委书记、副总经理。历任信达地产股份有限公司董事会办公室主任、董事会秘书、总经理助理，西部区域公司党委书记、董事长等职。现任信达地产股份有限公司党委委员、机关党委书记、副总经理。
刘　瑜	公司党委委员、副总经理。历任广东信达地产有限公司党委书记、执行董事、总经理，信达地产华南区域公司党委委员、书记、董事长，北京信达悦生活服务有限公司党委委员、书记、董事长。现任信达地产股份有限公司党委委员、副总经理，兼沪苏区域公司党委书记、董事长，信悦资管党委书记、董事长。
周慧芬	公司党委委员（总经理助理级）、工会副主席、财务总监。历任信达地产股份有限公司财务会计部总经理、机关党委委员、纪律检查委员会委员等职。现任信达地产股份有限公司党委委员（总经理助理级）、工会副主席、财务总监。
郑　奕	公司董事会秘书兼董事会办公室主任。历任中国信达资产管理股份有限公司集团管理部高级副经理、高级经理、子公司管理二处副处

	长、处长等职。现任信达地产股份有限公司董事会秘书兼董事会办公室主任。
石爱民	原董事长，现已离任。
郭　伟	原董事、总经理，现已离任。
郝如玉	原独立董事，现已离任。
孙　霞	原职工监事，现已离任。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
邓立新	中国信达资产管理股份有限公司	博士后管理办公室主任	2022 年 8 月	至今
任　力	中国信达资产管理股份有限公司	集团管理部副总经理（总经理级）	2020 年 4 月 10 日	至今
魏　一	信达投资有限公司	党委委员	2020 年 7 月 20 日	至今
		总经理助理		
梁志爱	江西赣粤高速公路股份有限公司	党委委员	2019 年 11 月	至今
张　伟	淮南矿业（集团）有限责任公司	风险管理部部长	2019 年 8 月	至今
李　娜	北京崇远集团有限公司	董事会办公室主任	2021 年 3 月 10 日	至今
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
梁志爱	江西核电有限公司	董事	2021 年 4 月 26 日	至今
	江西交投金融服务有限公司	董事	2019 年 1 月 2 日	至今
霍文营	中国建筑设计研究院有限公司	总工程师	2018 年 8 月	至今
	震安科技股份有限公司	独立董事	2020 年 11 月 17 日	至今
卢太平	安徽财经大学	会计学教授、硕士生导师	2005 年 10 月	至今
	瀚博高新材料（合肥）股份有限公司	独立董事	2024 年 1 月 15 日	至今
	安徽皖通高速公路股份有限公司	独立董事	2024 年 6 月 6 日	至今
王　扬	华东政法大学商学院	副教授、硕士研究生导师	2015 年 12 月 31 日	至今
	上海提牛科技股份有限公司	独立董事	2024 年 3 月 22 日	至今
	光明房地产集团有限公司	独立董事	2023 年 12 月 15 日	至今
仲为国	北京大学光华管理学院	副教授、副系主任	2014 年 7 月	至今
	北京大学战略研究所	所长	2024 年 11 月	至今
	北京浩丰创源科技股份有限公司	独立董事	2021 年 12 月	至今
	瑞斯康达科技发展股份有限公司	独立董事	2021 年 10 月	至今
张　伟	淮河能源控股集团有限责任公司	风险管理部部长	2019 年 8 月	至今

	淮河能源燃气集团有限责任公司	监事	2021 年 12 月	至今
	淮河能源电力集团有限责任公司	监事	2019 年 2 月	至今
	淮南职业技术学院	监事	2019 年 2 月	至今
	淮河能源西部煤电集团有限责任公司	监事	2020 年 4 月	至今
	淮河能源（集团）股份有限公司	监事	2012 年 12 月	至今
	安徽省科创投资有限公司	监事	2024 年 2 月 6 日	至今
李　娜	北京五洲全新医药有限公司	董事、总经理	2024 年 11 月 24 日	至今
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、高级管理人员的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，董事、监事的薪酬经董事会、监事会批准后，提交股东大会审议通过，高级管理人员的薪酬经董事会审议通过。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	第十三届董事会薪酬与考核委员会 2024 年第一次会议对《关于审议 2023 年度董事、监事、高级管理人员披露薪酬的议案》审核通过无异议；第十三届董事会薪酬与考核委员会 2024 年第二次会议对《关于审议 2023 年度公司高管人员薪酬清算及 2024 年度薪酬预发方案的议案》审核通过无异议。各位委员认为以上议案均需提交公司董事会审议，关联董事回避表决，符合《公司法》《公司章程》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高级管理人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高级管理人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依规定支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	865.5 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
邓立新	董事长	选举	增补
宗卫国	董事	选举	增补
	总经理	聘任	增补
王　扬	独立董事	选举	增补
李红丽	职工监事	选举	增补
陈　戈	副总经理	聘任	增补
刘　瑜	副总经理	聘任	增补
石爱民	原董事长	离任	工作调整
郭　伟	原董事、总经理	离任	工作调整

郝如玉	原独立董事	离任	年龄原因
孙　霞	原职工监事	离任	工作调整
陈　瑜	原副总经理	离任	年龄原因

注：1.邓立新担任董事经公司第一百零五次（2024 年第四次临时）股东大会审议通过，详见临 2024-042 号公告；担任董事长经公司第十三届董事会第九次（临时）会议审议通过，详见临 2024-043 号公告。

2.宗卫国担任董事经公司第一百零五次（2024 年第四次临时）股东大会审议通过，详见临 2024-042 号公告；担任总经理经公司第十三届董事会第七次（临时）会议审议通过，详见临 2024-036 号公告。

3.王扬担任独立董事经公司第一百零一次（2024 年第一次临时）股东大会审议通过，详见临 2024-006 号公告。

4.李红丽担任职工监事经公司第一届职工代表大会第八次会议审议通过。

5.陈戈、刘瑜担任副总经理经公司第十三届董事会第八次（2024 年半年度）会议审议通过，详见临 2024-040 号公告。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十二届董事会第三十次（临时）会议	2024 年 1 月 31 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第一次（临时）会议	2024 年 2 月 23 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第二次（临时）会议	2024 年 3 月 8 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第三次（2023 年度）会议	2024 年 3 月 25 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第四次（临时）会议	2024 年 4 月 26 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第五次（临时）会议	2024 年 6 月 6 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第六次（临时）会议	2024 年 7 月 4 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第七次（临时）会议	2024 年 8 月 15 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第八次（2024 年半年度）会议	2024 年 8 月 27 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第九次（临时）会议	2024 年 9 月 2 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第十次（临时）会议	2024 年 9 月 27 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。
第十三届董事会第十一次（临时）会议	2024 年 10 月 30 日	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
邓立新	否	3	3	2	0	0	否	0
宗卫国	否	3	3	2	0	0	否	0
任　力	否	12	12	10	0	0	否	1
魏　一	否	12	12	9	0	0	否	2
陈　瑜	否	12	12	9	0	0	否	4
穆红波	否	12	12	10	0	0	否	4
梁志爱	否	12	12	10	0	0	否	3
霍文营	是	12	12	9	0	0	否	2
卢太平	是	12	12	8	0	0	否	4
王　扬	是	11	11	9	0	0	否	2
仲为国	是	12	12	9	0	0	否	4
石爱民	否	9	9	7	0	0	否	4
郭　伟	否	9	9	7	0	0	否	4
郝如玉	是	1	1	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

√适用 □不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
穆红波	《公司 2023 年度利润分配方案》	表决结果：反对	否	反对理由：希望公司能够分红，有利于提升公司形象，增强投资者信心。

董事对公司有关事项提出异议的说明
无

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计与内控委员会	王扬、霍文营、卢太平、仲为国、魏一
提名委员会	霍文营、王扬、邓立新
薪酬与考核委员会	仲为国、王扬、邓立新
战略委员会	邓立新、宗卫国、任力、魏一、穆红波、梁志爱、仲为国

(二) 报告期内审计与内控委员会召开7次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024.2.23	关于聘任公司财务总监的议案	审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。
2024.3.15	信达地产股份有限公司 2023 年年度财务会计报表及财务决算报告	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2023 年年度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过后提交公司董事会审议。
	普华永道中天会计师事务所从事 2023 年度公司审计工作履职情况评估报告		
	公司 2023 年度内部控制评价报告		
	公司董事会审计与内控委员会 2023 年度履职报告		
	公司审计与内控委员会对会计师事务所履行监督职责情况的报告		
	关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案		
	公司 2024 年度审计工作计划		
	公司 2023 年度审计工作报告		
2024.4.23	2024 年一季度财务会计报表	审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2024 年第一季度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过后提交公司董事会审议。
2024.6.27	关于更换 2024 年度审计机构的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司更换 2024 年度审计机构符合相关法律法规及规则要求。审议通过后提交公司董事会审议。
	关于修订《信达地产股份有限公司董事会审计与内控委员会实施细则》的议案		
2024.8.16	2024 年半年度报告	审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2024 年半年度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过后提交公司董事会审议。
2024.10.25	2024 年三季度财务会计报表	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	公司 2024 年第三季度报告真实、准确、完整。符合相关法律法规及规则要求。审议通过后提交公司董事会审议。
	修订公司《内部审计管理办法》和《内部控制评价工作指引》		
2024.11.4	针对公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券事项将年报审计机构纳入选聘范围提供相关服务	审议通过，不存在否决议案的情况。	无

(三) 报告期内提名委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024.1.23	关于董事会非独立董事换届选举的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。
	关于董事会独立董事换届选举的议案		
2024.2.23	关于聘任公司总经理的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。
	关于聘任公司高级管理人员的议案		
	关于聘任公司董事会秘书的议案		
2024.8.12	关于补选公司第十三届董事会部分非独立董事的议案	各项议案均审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。
	关于聘任公司总经理的议案		
2024.8.22	关于聘任公司高级管理人员的议案	审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024.1.23	关于董事会独立董事津贴的议案	审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。
2024.3.15	关于审议 2023 年度董事、监事、高级管理人员披露薪酬的议案	审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。
2024.9.24	关于审议 2023 年度公司高管人员薪酬清算及 2024 年度薪酬预发方案的议案	审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。

(五) 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024.3.15	关于审议《信达地产战略发展规划纲要（2023-2025 年）（修订稿）》的议案	审议通过，不存在否决议案的情况。	审议通过后提交公司董事会审议。

(六) 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	120
主要子公司在职员工的数量	2,834
在职员工的数量合计	2,954
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	42
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数
企业管理人员	98
综合管理人员	169
人力管理人员	59
财务管理人员	152
项目拓展人员	166
专业技术人员	466
营销管理人员	259
物业管理人员	1,441
商业管理人员	144
合计	2,954
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	272
大学本科	1,222
大专及以下	1,460
合计	2,954

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

2024 年，依据公司战略发展规划及年度培训计划，公司专注核心业务，不断推进人才队伍建设，加强人才培养，切实执行各项培训计划，有效提升专业骨干人员的综合素质和业务条线人员的专业能力，进一步增强企业的核心竞争力。公司共组织开展各类培训活动 52 项，参训人员 15,605 人次，员工培训覆盖率 100%。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

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

1、公司利润分配政策的基本原则：

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

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

（3）公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2、公司利润分配具体政策如下：

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

(2) 公司现金分红的具体条件、比例和期间间隔：除公司发生重大投资、经营情况发生重大变化等特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正；具有充足的现金流、不影响公司正常经营和长期发展的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不低于母公司可供分配利润的10%或最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年平均可分配利润的百分之三十。在符合现金分红条件的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议进行中期现金分配。

(3) 公司发放股票股利的具体条件：

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

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

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

经公司第十三届董事会第十四次（2024年度）董事会审议通过，公司拟定的2024年度公司利润分配预案为：不进行现金分红，亦不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

公司本年出现亏损，同时最近三年实现的平均可供分配利润90,620,851.71元，公司最近三年累计分配114,075,143.80元，累计分配金额占最近三年平均可供分配利润的125.88%。根据《公司章程》关于利润分配的规定，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%，符合《公司章程》的规定。

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

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

公司本次利润分配议案尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	0
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-783,910,570.83
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	0
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	0
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	0

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）（1）	114,075,143.80
最近三个会计年度累计回购并注销金额（2）	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额（3）=（1）+（2）	114,075,143.80
最近三个会计年度年均净利润金额（4）	90,620,851.71
最近三个会计年度现金分红比例（%）（5）=（3）/（4）	125.88
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-783,910,570.83
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	155,969,540.68

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施
□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

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

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

报告期内持续推进制度重检工作，坚持以问题导向、风险导向推动公司制度体系不断完善，切实做好制度的“废、改、立”工作。

同时结合公司的管理要求和业务发展模式，组织推进公司合规制度的建设，使得公司内控合规体系更加健全、内控效能持续提升。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明
□适用 √不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

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

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

报告期内，公司新纳入报表范围的企业共 14 家：芜湖信湖产业投资合伙企业（有限合伙）、海南幸福城投资有限公司、芜湖沁岚股权投资合伙企业（有限合伙）、芜湖庆诚投资中心（有限合伙）、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司、六安业铭置业有限公司、芜湖信华邦产业投资合伙企业（有限合伙）、芜湖沁华股权投资合伙企业（有限合伙）、广州信豪房地产有限公司、西安沁樾嘉企业管理合伙企业（有限合伙）、合肥业涛置业有限公司。

以上企业纳入报表范围后，纳入公司管理体系，按照要求依法合规开展项目运营、企业管理等各项工作。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用
详见公司内部控制审计报告。
是否披露内部控制审计报告：是
内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

十六、其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

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

□适用 √不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

√适用 □不适用

1、 因环境问题受到行政处罚的情况

√适用 □不适用

未因环境问题收到行政处罚。

2、 参照重点排污单位披露其他环境信息

√适用 □不适用

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

3、 未披露其他环境信息的原因

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

√适用 □不适用

双碳目标下，我们将 ESG 理念融入项目建设，致力于应用装配式技术，光伏社区、海绵城市等创新实践减少碳排放。郑州时代国著项目荣获河南省建筑业协会颁发的绿色施工示范工程奖，等级优良。武汉后湖里项目获得武汉市一星级绿色建筑标识证书。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-

减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	信达地产宁波格兰云山项目始终坚持绿色设计理念，采用屋顶光伏发电系统，不占土地资源的同时，每年可减少碳排放约 128 吨；积极响应政府号召，综合考虑地块排水防涝、水污染防治和雨水利用的需求，并与园林、建筑、道路、经济等相关专业相互配合，相互协调，落实海绵城市建设理念，设置下沉式绿地 774 平方米，绿色屋顶和覆绿护坡 9,876 平方米，雨水回用池 710 平方米，实际年径流总量控制率 75.1%，年径流污染削减率不低于 70%，达到规划控制目标。本工程采用雨水回用系统，雨水资源利用率为 5.12%，每年可节约用水 21,592.8 立方米。同时，作为山地开发项目，项目每季度委托专业机构进行水土流失等监测，并出具报告，将绿色开发理念贯穿始终。 上海信安里项目 1#楼进行了近零能耗的设计及施工。建筑外墙 1~2 采用保温装饰一体化材料，3 层及以上采用夹心保温外墙保温，外窗采用三玻两腔+LOWE 玻璃，极大减少了室内空调、地暖等设备的能耗损失。选用全年性能系数（APF）大于 4.5，IPLV（C）＞6.0 的设备，且满足国家标准《多联式空调（热泵）机组能效限定值及能效等级》GB21454-2021 中一级能效要求。每户设置一套带全热回收装置的新风系统，有效提高室内通风换气效率，改善室内空气品质。生活热水采用空气源热泵+电辅助加热，空气源热泵机组能效不低于《建筑节能与可再生能源利用通用规范》第 3.4.3 条一级能效要求。采用高光效的节能 LED 灯具，各房间的设计照明功率密度均达到目标值的 70%以下。公共电梯采用变频调速驱动类型的节能的电梯。高层屋顶设置光伏系统，光伏板设置面积为屋面面积的 30%，切实助力实现“双碳”目标。

具体说明

√适用 □不适用

绿色办公。为多措并举落实落细“习惯过紧日子”有关要求，公司组织召开“绿色低碳，降耗增效”经验分享会。所属华中区域公司积极响应，开展“绿色低碳，我有‘画’说”活动，邀请员工子女绘制了各种样式的节能环保标语，张贴在办公室电源开关、打印机、茶水间等处。小朋友们通过手中的画笔，用自己小小的力量传递着随手关电、节约用水的好习惯。

绿色公益。所属华南区域公司第二党支部开展“植树添新绿共建促发展”为主题的党建共建主题党日活动，组织每位党员群众在项目景观园林亲手种下一棵树，积极践行绿色环保理念。所属华东区域公司浙东事业部党支部联合文创港管委会、宝龙公司党员开展公益植树节活动，党建引领绿色理念，携手共建低碳家园。

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

具体详见《信达地产 2024 年度社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	/	/
其中：资金（万元）	/	/
物资折款（万元）	/	/
惠及人数（人）	/	/

具体说明

√适用 □不适用

所属西部区域公司西安信达·凌玺臺项目联合陕西省图书馆开展“书籍进工地，阅读暖人心”公益读书活动，邀请项目工程工人及其子女参加。活动在陕西省图书馆信达凌玺臺分馆展开。作为长安区唯一的社区图书馆，活动旨在号召社会关注“工地家庭”群体的文化需求，关注公益事业，传递公益精神。

所属华东区域公司浙东事业部党支部与龙源、河源社区党支部及河头村党总支成立“党建微联盟”。与龙源社区联合举办暑期足球公益训练营，倡导全民运动；与龙源社区联合举办睦邻文化节；与龙源社区联合举办“格兰云山慰问进社区”活动，走访慰问困难家庭，送去通过义卖所得款购置的礼品。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	305.13	
其中：资金（万元）	290	向青海海东市乐都区捐赠帮扶资金
物资折款（万元）	15.13	购买扶贫产品
惠及人数（人）	/	/
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	请见具体说明。	请见具体说明。

具体说明

√适用 □不适用

2024 年，公司向青海省海东市乐都区捐赠帮扶资金 290 万元，购买扶贫产品 15.13 万元。公司选派骨干员工赴新疆克孜勒苏柯尔克孜自治州阿克陶县布伦口乡布伦口村开展驻村工作。带领当地村民修渠引水，扩增打草地面积，改善传统畜牧产业面临草场资源匮乏的困难局面，一年来累计种植高原柳 3,200 余株，新增打草场面积 100 余亩。大力发展文旅产业，今年引进赣州旅投在布伦口村开发建设民宿项目，完成一期投资 1,000 万元，打造客房 39 间，床位 80 余个，通过以工代赈、拉动本地就业等方式带动村民工资性收入 40 余万元，实现集体增收 88 万元，超额完成阿克陶县村集体收入指标 176%，同比去年增长 193%，在当地处于遥遥领先水平，并获得了县乡两级政府的高度肯定。协同县旅投等企业单位，签订幸福大院和中心小学旧楼改造等产业项目，计划新增餐厅酒店综合体项目和房车营地共计 4 处，文旅配套充电站 1 处，打造柯族文化演艺活动助力布伦口村旅游经济发展，确保文旅产业未来两年处于全县领先水平。

第六节　重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

			发、房地产开发等主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会以全资或控股方式投资任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业；本公司和直接或间接控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。						
	解决关联交易	淮矿集团	本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产 5%以上股份的股东。本公司将不以任何理由和方式非法占用信达地产资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与信达地产之间发生持续性的关联交易。对于不可避免的关联交易，本公司将严格遵守法律法规及信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会、股东会或股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《公司法》、信达地产《公司章程》、《关联交易公允决策制度》等有关规定，并遵照一般市场交易原则，依法与信达地产进行关联交易。本公司在信达地产权力机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业的关联交易事项时将主动依法	2017-07-19	否	无	是	无	依承诺履行

			履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行。本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使信达地产及其直接或间接控制公司承担任何不正当的义务。如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。						
	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司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。2、保证上市公司财务独立（1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。（2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。（3）保证上市公司保持自己独立的银行账户，不与本公司或本公司控制的其他公司、企业共用一个银行账户。3、保证上市公司机构独立（1）保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司及本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公	2017-07-19	否	无	是	无	依承诺履行

			司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。（2）保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。4、保证上市公司资产独立、完整（1）保证上市公司及其子公司资产的独立完整。（2）保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。5、保证上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公司或本公司控制的其他公司、企业。（2）保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。若本公司违反上述承诺，将承担因此给信达地产或其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。						
	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	2018-01-18	否	无	是	截至本报告期末，铜陵投资已自管委会收回61,849.82万元，并正就剩余款项（含孳息）积极与	依承诺履行

			工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 60%承担赔偿责任。					铜陵市政府、管委会协商，尽快实现相关债权的回收工作。	
	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	2018-01-18	否	无	是		依承诺履行

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

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

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	3,750,000	3,570,000
境内会计师事务所审计年限	1	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	钱晓云、李文华
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	710,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明
√适用 □不适用
2024 年 7 月 4 日、2024 年 7 月 22 日，经公司第十三届董事会第六次（临时）会议、第一百零四次（2024 年第三次临时）股东大会，批准了《关于变更会计师事务所的议案》；同意聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年度的财务报表审计及内部控制审计的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明
□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明
□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

公司于 2024 年 1 月 16 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2024-002 号）；
公司于 2024 年 7 月 2 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2024-027 号）；
公司于 2024 年 9 月 24 日公告《关于公司对外投资暨关联交易公告》（临 2024-045 号）。
上述事项根据协议有序推进。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）												
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保
信达地产股份有限公司	公司本部	合肥业涛置业有限公司	195,600,000.00	2021年12月27日	2021年12月29日	2024年12月29日	连带责任担保	是	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	594,000,000.00	2022年6月15日	2022年6月15日	2025年3月31日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	杭州信达奥体置业有限公司	1,240,000,000.00	2019年9月12日	2020年1月17日	2024年1月17日	连带责任担保	是	否	0	是	否
浙江信达地产有限公司	全资子公司	宁波招望达置业有限公司	60,399,000.00	2021年12月23日	2021年10月28日	2024年10月21日	连带责任担保	是	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	苏州金相房地产开发有限公司	1,449,527,122.00	2021年7月8日	2021年8月25日	2025年11月21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	445,000,000.00	2021年8月27日	2021年8月31日	2024年8月31日	连带责任担保	是	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	394,450,000.00	2020年12月16日	2020年12月28日	2025年12月28日	连带责任担保	否	否	0	否	否
信达地产股份有限公司	公司本部	武汉恺兴置业有限公司	327,312,500.00	2022 年 12 月 20 日	2022 年 12 月 28 日	2029 年 12 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	苏州锐华置业有限公司	193,376,000.00	2023年3月8日	2023年3月1日	2026年5月24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	嘉兴嘉铁置业有限公司	28,000,000.00	2024年4月29日	2024年4月30日	2027年4月28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	郑州双茂置业有限公司	204,000,000.00	2024年4月29日	2024年5月31日	2029年5月30日	连带责任担保	否	否	0	否	否
重庆信达星城置业有限公司	全资子公司	金海湖新区和盛置业有限公司	17,102,000.00	2024年1月26日	2024年2月1日	2025年12月20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	西安信景合置业有限公司	215,000,000.00	2024年7月19日	2024年7月18日	2027年8月7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）	-2,915,179,612.58
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	2,492,572,571.48
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	122,664,062.22
报告期末对子公司担保余额合计（B）	12,169,621,613.97
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	14,662,194,185.45
担保总额占公司净资产的比例（%）	61.51
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	12,485,337,520.45
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	2,742,874,744.27
上述三项担保金额合计（C+D+E）	15,228,212,264.72
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用
其他情况
□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用
其他情况
□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

□适用 √不适用
其他情况
□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用
其他情况
□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3、 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十四、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节　股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一)　股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用　√不适用

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

□适用　√不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用　√不适用

(二)　限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：
□适用　√不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用　√不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数（户）	51,358
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	47,846

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
信达投资有限公司	0	1,552,939,583	54.45	0	无	0	国有法人
淮南矿业（集团）有限责任公司	0	531,047,261	18.62	0	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	-8,200,000	83,712,451	2.94	0	无	0	国有法人
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
曹慧利	-16,114,800	16,052,303	0.56	0	无	0	境内自然人
北京崇远集团有限公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	4,337,112	14,658,824	0.51	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	6,062,300	7,078,500	0.25	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	101,872	6,738,937	0.24	0	无	0	未知
沈治果	970,000	5,880,000	0.21	0	无	0	境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
信达投资有限公司	1,552,939,583	人民币普通股	1,552,939,583
淮南矿业（集团）有限责任公司	531,047,261	人民币普通股	531,047,261
江西赣粤高速公路股份有限公司	83,712,451	人民币普通股	83,712,451
中央汇金资产管理有限责任公司	29,833,800	人民币普通股	29,833,800
曹慧利	16,052,303	人民币普通股	16,052,303
北京崇远集团有限公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
香港中央结算有限公司	14,658,824	人民币普通股	14,658,824
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	7,078,500	人民币普通股	7,078,500
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	6,738,937	人民币普通股	6,738,937
沈治果	5,880,000	人民币普通股	5,880,000

前十名股东中回购专户情况说明	无
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
√适用 □不适用

单位：股

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称(全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	1,016,200	0.04	224,000	0.01	7,078,500	0.25	0	0

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
√适用 □不适用

单位：股

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例(%)	数量合计	比例（%）
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0	7,078,500	0.25
上海盘京投资管理中心（有限合伙）－盘京闻恒 2 期私募证券投资基金	退出	0	0	未知	未知
上海盘京投资管理中心（有限合伙）－盘京闻恒私募证券投资基金	退出	0	0	未知	未知

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

√适用 □不适用

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	林华喆
成立日期	2000 年 8 月 1 日
主要经营业务	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	间接持有美丽生态（000010.SZ）15,570,098 股 间接持有统一股份（600506.SH）44,312,061 股
其他情况说明	无

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

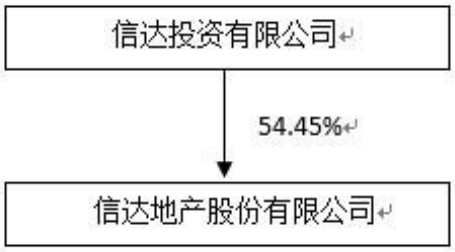
□适用 √不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

√适用 □不适用

名称	中华人民共和国财政部

2、 自然人

□适用 √不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

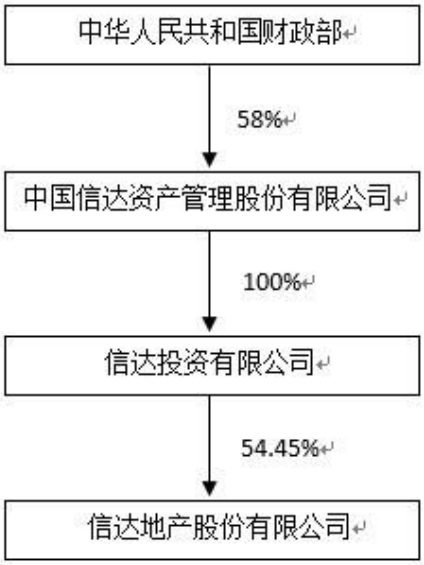
□适用 √不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

√适用 □不适用

详见公司 2025 年 2 月 15 日发布的《关于控股股东之控股股东股权结构变更暨公司实际控制人变更的提示性公告》（临 2025-005 号）、2025 年 2 月 20 日发布的《关于控股股东之控股股东股权结构变更进展情况的公告》（临 2025-006 号）。

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

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

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

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节　债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√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	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
信达地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23信地01	115514	2023年6月13日	2023年6月15日	2025年6月15日	2028年6月15日	6.50	4.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	信达证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信建投证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
信达地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券	23信地02	115515	2023年6月13日	2023年6月15日	2026年6月15日	2028年6月15日	8.50	4.55	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本	上海证券交易所	信达证券股份有限公司，中国国际金融股份	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、	否

（第一期）（品种二）									金的兑付一起支付		有限公司，中信建投证券股份有限公司			协商成交	
信达地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	23信地05	240440	2023年12月20日	2023年12月22日	2025年12月22日	2028年12月22日	8.00	4.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	信达证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信建投证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
信达地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22信地01	185779	2022年5月17日	2022年5月19日	-	2025年5月19日	6.00	3.05	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	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	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	2025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	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	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	2026年8月5日	2027年8月5日	15.00	3.10	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	信达证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信建投证券股份有限	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

											公司				
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	2.80	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	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	21信地02	175665	2021年1月21日	2021年1月25日	-	2026年1月25日	10.50	4.15	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	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	3.20	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	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	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	3.15	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	信达证券股份有限公司，中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

注：债券基本情况更新至本报告披露日。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23 信地 01	公司于 2024 年 6 月 15 日支付“23 信地 01”在 2023 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日期间的利息。
23 信地 02	公司于 2024 年 6 月 15 日支付“23 信地 02”在 2023 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日期间的利息。
23 信地 05	公司于 2024 年 12 月 22 日支付“23 信地 05”在 2023 年 12 月 22 日至 2024 年 12 月 21 日期间的利息。
22 信地 01	公司于 2024 年 5 月 19 日支付“22 信地 01”在 2023 年 5 月 19 日至 2024 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 02	公司于 2024 年 5 月 19 日支付“22 信地 02”在 2023 年 5 月 19 日至 2024 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 03	公司于 2024 年 8 月 5 日支付“22 信地 03”在 2023 年 8 月 5 日至 2024 年 8 月 4 日期间的利息。
21 信地 01	公司于 2024 年 1 月 25 日支付“21 信地 01”在 2023 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 02	公司于 2024 年 1 月 25 日支付“21 信地 02”在 2023 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 03	公司于 2024 年 3 月 25 日支付“21 信地 03”在 2023 年 3 月 25 日至 2024 年 3 月 24 日期间的利息。
21 信地 04	公司于 2024 年 3 月 25 日支付“21 信地 04”在 2023 年 3 月 25 日至 2024 年 3 月 24 日期间的利息。

2、 公司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，“21 信地 02”完成回售转售，转售后债券余额 10.50 亿元；“21 信地 04”完成回售转售，转售后债券余额 10.10 亿元；“22 信地 01”完成回售转售，转售后债券余额 6.00 亿元；“22 信地 03”完成回售转售，转售后债券余额 15.00 亿元；2025 年初至本报告披露日，“21 信地 01”完成回售转售，转售后债券余额 17.20 亿元，“21 信地 03”完成回售，未行使回售权的规模为 13.1 亿元，存续规模待转售完成之后确定。“22 信地 02”、“23 信地 01”、“23 信地 02”、“23 信地 05”均未到债券含权条款行权日，未发生行权。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
信达证券股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼	\	马梦蝶	010-83252278
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	\	华龙	010-60837531
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	\	胡凯骞	010-65051166
中信建投股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1	\	赵业	010-56051868

	号楼泰康集团大厦 9 层			
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 SOHO5 号楼	\	侯一甲	027-87339288
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	\	刘珺轩、宋莹莹	010-85679696
北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层	\	石易	010-59572169
安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室	钱晓云、李文华	李文华	010-58153000

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

上述中介机构发生变更的情况
□适用 √不适用

4、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

□适用 √不适用

(二) 公司债券募集资金情况

√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
240440.SH	23 信地 05	否	-	8.00	0.00	0.00

“21 信地 01”、“21 信地 02”、21 信地 03”、“21 信地 04”、“22 信地 01”、“22 信地 02”、“22 信地 03”、“23 信地 01”、“23 信地 02”募集资金已在以前年度使用完毕，2024 年不存在募集资金使用。

2、 募集资金用途变更调整情况

□适用 √不适用

3、 募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产项目投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
240440.SH	23 信地 05	4.81	4.81	-	-	-	-

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). 募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

(3). 临时补流

□适用 √不适用

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
240440.SH	23 信地 05	偿还有息债务	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况
□适用 √不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分
□适用 √不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1).非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况
□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元

(2).非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%
是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

(3).以前报告期内披露的回款安排的执行情况

公司以前报告期未出现非经营性往来占款和资金拆借情况，不存在回款安排。

2、 负债情况

(1).有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为184.00亿元和180.00亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.17%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1 年以内(含)	超过 1 年(不含)		
公司信用类债券	0	130.9	44.1	175	97.22
银行贷款	0	0	0	0	0
非银行金融机构贷款	0	5	0	5	2.78
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计	0	135.9	44.1	180	—

注：附回售条款的公司信用类债券，均按最近回售日统计到期时间。

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额108亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额67亿元，且共有60.7亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为331.13亿元和319.88亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.40%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1 年以内(含)	超过 1 年(不含)		
公司信用类债券	0	130.9	44.1	175.00	54.70
银行贷款	0	37.84	96.34	134.18	41.95
非银行金融机构贷款	0	10.2	0.5	10.7	3.35
其他有息债务	0	0	0	0	0
合计		178.94	140.94	319.88	—

注：附回售条款的公司信用类债券，均按最近回售日统计到期时间。

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额108亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额67亿元，且共有60.7亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

(2).报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

(3).主要负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例(%)	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	640,067,745.95	90,033,333.33	610.92	主要为本期取得短期借款增加
合同负债	1,584,477,058.95	5,124,312,910.19	-69.08	主要为当期新增预售售楼款减少
应交税费	1,555,546,050.60	2,510,363,686.89	-38.04	主要为应交土地增值税减少
一年内到期的非流动负债	17,735,969,285.25	9,597,773,717.53	84.79	主要为一年内到期的应付债券增加
长期借款	9,690,172,271.01	10,005,422,753.17	-3.15	
应付债券	4,410,000,000.00	14,577,061,358.47	-69.75	主要为重分类到一年内到期的应付债券增加

(4).可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

(五) 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 2025 年度第一期中期票据	25 信达地产 MTN001	102501278	2025 年 4 月 7 日	2025 年 4 月 8 日	2030 年 4 月 8 日	16.60	2.90	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 2023 年度第一期中期票据	23 信达地产 MTN001	102300357	2023 年 4 月 24 日	2023 年 4 月 26 日	2028 年 4 月 26 日	16.00	4.35	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 信达地产 MTN002	102300406	2023 年 7 月 20 日	2023 年 7 月 21 日	2028 年 7 月 21 日	10.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 信达地产 MTN003	102383269	2023 年 12月6日	2023 年 12月7日	2028 年 12月7日	18.20	4.30	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工	23 信达地产 PPN001	032380337	2023 年 4 月 7 日	2023 年 4 月 11 日	2026 年 4 月 11 日	0.00	1.50	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

具												
信达地产股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具	22信达地产PPN001	032281021	2022年11月3日	2022年11月4日	2025年11月4日	6.00	5.00	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否
信达地产股份有限公司2022年度第一期中期票据（并购）	22信达地产MTN001	102280816	2022年4月14日	2022年4月18日	2025年4月18日	5.80	4.07	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	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	0.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间债券市场	面向银行间市场合格投资者	竞价、报价、询价和协议交易	否

注：债券基本情况更新至本报告披露日。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
□适用 √不适用

逾期未偿还债券
□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况
√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23信达地产MTN001	公司于2024年4月26日支付“23信达地产MTN001”在2023年4月26日至2024年4月25日期间的利息。
23信达地产MTN002	公司于2024年7月22日（因2024年7月21日为法定节假日，延后至下一交易日）支付“23信达地产MTN002”在2023年7月21日至2024年7月20日期间的利息。
23信达地产MTN003	公司于2024年12月9日（因2024年12月7日为法定节假日，延后至下一交易日）支付“23信达地产MTN003”在2023年12月7日至2024年12月6日期间的利息。
23信达地产PPN001	公司于2024年4月11日支付“23信达地产PPN001”在2023年4月11日至2024年4月11日期间的利息。

22 信达地产 PPN001	公司于 2024 年 11 月 4 日支付“22 信达地产 PPN001”在 2023 年 11 月 4 日至 2024 年 11 月 3 日期间的利息。
22 信达地产 MTN001	公司于 2024 年 4 月 18 日支付“22 信达地产 MTN001”在 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 4 月 17 日期间的利息。
21 信达地产 MTN001	公司于 2024 年 1 月 15 日(因 2024 年 1 月 13 日为法定节假日，延后至下一交易日)支付“21 信达地产 MTN001”在 2023 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 12 日期间的利息，并完成本金兑付。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

“23 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 MTN002”、“23 信达地产 MTN003”、“25 信达地产 MTN001”均为 5 年期，附第 2 年末、第 4 年公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权；“23 信达地产 PPN001”为 3 年期，附第 2 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。报告期内，未发生投资者选择权触发和执行的情况。2025 年初至本报告披露日，“23 信达地产 PPN001”完成回售，回售规模为 11 亿元；“23 信达地产 MTN001”完成回售，回售规模为 16 亿元。

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

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦	\	陈妮娜、王亦冰	0755-88026246 021-20771279
中信证券股份有限公司	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 SOHO5 号楼	\	侯一甲	027-87339288
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	\	刘珺轩、宋莹莹	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	北京市朝阳区建国路 79 号华贸中心 2 号写字楼 28 层	\	李敏	010-85673688

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

“22 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 MTN001”、“23 信达地产 MTN002”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。

“23 信达地产 MTN003”主承销商为中信证券股份有限公司、中信银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、北京农村商业银行股份有限公司、徽商银行股份有限公司，评级机构为联合资信评估股份有限公司，律所为北京市中伦文德律师事务所。

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

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

“25 信达地产 MTN001”主承销商为中信证券股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司、北京农村商业银行股份有限公司，评级机构为联合资信评估股份有限公司，律所为北京国枫律师事务所。

上述中介机构发生变更的情况
□适用 √不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
22 信达地产 MTN001	5.80	4.19	1.61	正常	无	是
23信达地产PPN001	11.00	11.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益
□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

6、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

□适用 √不适用

7、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六) 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

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-81,683.37	49,778.48	-264.09	公司本期结转项目规模及结转收入毛利率下降，房地产销售毛利及对联合营公司的投资收益减少，资产减值金额增加。
流动比率	1.78	2.17	-17.97	
速动比率	0.51	0.76	-32.89	货币资金余额较年初减少
资产负债率（%）	66.07	69.43	减少 3.36 个百分点	

EBITDA 全部债务比	0.02	0.06	-66.67	本期归属母公司净利润较上年同期减少
利息保障倍数	0.39	1.08	-63.89	本期归属母公司净利润较上年同期减少
现金利息保障倍数	0.59	1.52	-61.18	本期销售商品提供劳务收到的现金较上年同期减少
EBITDA 利息保障倍数	0.41	1.11	-63.06	本期归属母公司净利润较上年同期减少
贷款偿还率（%）	100	100	0.00	
利息偿付率（%）	100	100	0.00	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

|安永华明(2025)审字第70070997_A01号|
信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了信达地产股份有限公司的财务报表，包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2024年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的信达地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于信达地产股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
房地产开发项目的收入确认	
024年度，信达地产股份有限公司及其子公司（“信达地产集团”）确认的房地产开发项目收入约为人民币63.96亿元，占合并营业收入总额约80%。 由于房地产开发项目收入对财务报表的重要性，以及房地产开发项目数量较多，收入确认需根据每个项目的竣工备案、房屋交付情况等多项因素进行综合判断，因此，我们将信达地产集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 收入确认的会计政策和披露信息见财务报表附注五、28，附注七、45	我们执行的审计程序主要包括： (1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； (2) 检查房地产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； (3) 就 2024 年确认收入的房地产开发项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件； (4) 就资产负债表日前后确认收入的房地产开发项目，选取样本检查房屋交付文件，或被视为已获客户接受的支持性文件，以检查收入确认期间； (5) 对房地产开发项目收入、成本、毛利率等执行实质性分析程序； (6) 对财务报表中与房地产开发项目收入确认有关的披露进行检查。

关键审计事项： （续）	该事项在审计中是如何应对： （续）
存货可变现净值的评估	
于 2024 年 12 月 31 日，信达地产集团的存货账面价值为人民币 349.60 亿元，约占合并总资产的 46%，累计计提的存货减值准备约为人民币 21.40 亿元。存货的账面价值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。存货可变现净值的估计依据信达地产集团管理层的判断和估计，例如对售价的估计参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格等。 由于存货金额重大，而且存货可变现净值的确定涉及会计估计，我们将存货减值识别为关键审计事项。 存货的会计政策和披露信息见财务报表附注五、15，附注七、7，附注七、55	我们执行的审计程序主要包括： (1) 了解并测试与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行的有效性； (2) 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在市价低于成本的存货； (3) 获取并检查管理层对重大存货进行的减值测试； (4) 对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行分析； (5) 对财务报表中与存货减值有关的披露进行检查。
债权投资预期信用损失计量	
于 2024 年 12 月 31 日，信达地产集团的债权投资账面价值约为人民币 131.21 亿元，约占合并总资产的 17%，累计计提的预期信用损失为人民币 10.27 亿元。 根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》准则，信达地产集团在对债权投资减值准备进行估计时，以预期信用损失作为基础，运用三阶	我们执行的审计程序主要包括： (1) 了解并测试管理层与债权投资预期信用损失计量相关的内部控制的设计和运行的有效性； (2) 获取并复核管理层以评估债权投资减值准备的“预期信用损失模型”，检查了计提的减值准备； (3) 基于债务人的财务、非财务信息及其他外部证据，选取样本评估管理层就信用风险显著增加和已发生信用减值等判断标准应用及阶段划分； (4) 评估管理层确定预期信用损失时对前瞻性调整信息的考虑的合理性，包括宏观经济指标的预测和多个宏观经

关键审计事项：（续）	该事项在审计中是如何应对：（续）
段减值模型计量债权投资的预期信用损失。对于阶段一和阶段二的债权投资，管理层运用包含信用风险敞口和考虑前瞻性因子的损失率等关键参数的风险参数模型法评估损失准备。对于阶段三的债权投资，管理层通过考虑预估未来该笔债权投资相关的现金流，评估损失准备。 由于债权投资金额重大，且预期信用损失计量模型的运用涉及重大判断及估计，我们将债权投资预期信用损失的计量识别为关键审计事项。 债权投资的会计政策和披露信息见财务报表附注五、10，附注七、10，附注七、54	济情景的假设及权重； （5）检查预期信用损失模型的主要参数，包括信用风险敞口和考虑前瞻性因子的损失率；验证历史及评估基准日的数据； （6）对于处于阶段三的债权投资，选取样本评估管理层预计未来现金流量的金额、时间以及发生概率、抵押物的可回收金额等假设；引入内部估值专家，协助复核第三方评估报告中涉及的关键假设及参数； （7）对财务报表中与债权投资预期信用损失计量有关的披露进行检查。

四、其他信息

信达地产股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估信达地产股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督信达地产股份有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就信达地产股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：钱晓云
（项目合伙人）

中国注册会计师：李文华

中国 北京 2025年4月10日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	4,957,338,928.35	9,674,403,567.49
交易性金融资产	七、2	776,951,471.33	2,034,964,612.77
应收账款	七、3	2,177,789,959.98	1,884,125,627.82
预付款项	七、5	48,531,994.89	46,320,710.18
其他应收款	七、6	1,288,101,497.83	1,316,529,112.23

其中：应收利息		202,513,291.70	-
应收股利		-	-
存货	七、7	34,960,478,997.77	35,723,115,301.56
合同资产	七、4	531,378,101.88	554,426,340.46
一年内到期的非流动资产	七、8	2,415,713,854.79	1,845,312,603.70
其他流动资产	七、9	1,739,107,919.80	1,804,899,203.29
流动资产合计		48,895,392,726.62	54,884,097,079.50
非流动资产：			
债权投资	七、10	13,120,701,686.09	14,525,199,320.35
长期应收款	七、11	3,738,134.62	3,197,778.01
长期股权投资	七、12	7,422,874,892.15	5,665,862,075.74
其他非流动金融资产	七、13	3,356,742,596.53	3,839,695,797.71
投资性房地产	七、14	2,114,204,926.80	2,155,568,415.29
固定资产	七、15	490,340,216.71	520,388,988.35
在建工程	七、16	295,609.35	
使用权资产	七、17	50,248,986.75	17,116,031.21
无形资产	七、18	5,532,979.94	11,367,728.47
商誉	七、19	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	七、20	5,313,504.84	7,238,225.35
递延所得税资产	七、21	887,130,971.69	943,482,951.84
其他非流动资产	七、22	18,867.92	
非流动资产合计		27,538,981,758.25	27,770,955,697.18
资产总计		76,434,374,484.87	82,655,052,776.68
流动负债：			
短期借款	七、24	640,067,745.95	90,033,333.33
应付票据	七、25	29,419,577.21	6,818,147.75
应付账款	七、26	2,667,638,394.29	3,323,920,719.20
预收款项	七、27	37,875,152.74	45,793,952.50
合同负债	七、28	1,584,477,058.95	5,124,312,910.19
应付职工薪酬	七、29	501,612,701.96	656,314,627.98
应交税费	七、30	1,555,546,050.60	2,510,363,686.89
其他应付款	七、31	2,651,600,956.52	3,654,403,577.61
其中：应付利息		1,701,111.11	-
应付股利		731,383.20	731,383.20
一年内到期的非流动负债	七、32	17,735,969,285.25	9,597,773,717.53
其他流动负债	七、33	132,760,724.34	313,927,479.47
流动负债合计		27,536,967,647.81	25,323,662,152.45
非流动负债：			
长期借款	七、34	9,690,172,271.01	10,005,422,753.17
应付债券	七、35	4,410,000,000.00	14,577,061,358.47
租赁负债	七、36	17,787,438.69	17,651,367.02
长期应付款	七、37	4,992,563,012.33	4,245,168,539.36
预计负债	七、38	21,288,786.00	23,087,468.40
递延收益	七、39	273,318,138.93	263,545,313.90
递延所得税负债	七、21	177,769,273.97	197,078,169.05
其他非流动负债	七、40	3,378,216,694.51	2,730,742,759.88
非流动负债合计		22,961,115,615.44	32,059,757,729.25
负债合计		50,498,083,263.25	57,383,419,881.70

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、41	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、42	8,286,870,764.51	8,296,105,639.81
盈余公积	七、43	482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润	七、44	12,217,817,479.23	13,001,728,050.06
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		23,838,638,882.37	24,631,784,328.50
少数股东权益		2,097,652,339.25	639,848,566.48
所有者权益（或股东权益）合计		25,936,291,221.62	25,271,632,894.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		76,434,374,484.87	82,655,052,776.68

公司负责人：邓立新　　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

2024 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		833,313,592.47	3,732,754,775.85
交易性金融资产		22,614,000.00	32,614,000.00
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		8,857,527.75	6,398,892.28
其他应收款	十九、1	92,721,031.33	720,637,218.81
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
一年内到期的非流动资产		7,888,933,006.46	12,407,574,390.66
其他流动资产		313,000,000.00	-
流动资产合计		9,159,790,276.03	16,900,330,395.62
非流动资产：			
债权投资		14,272,428,948.58	5,755,073,616.30
长期应收款		5,301,622,202.19	7,032,589,867.93
长期股权投资	十九、2	13,442,691,052.78	13,882,557,824.25
固定资产		5,645,088.29	6,320,183.46
使用权资产		27,337,815.96	449,786.76
无形资产		4,571,351.70	9,972,324.32
递延所得税资产		79,375,000.00	79,375,000.00
非流动资产合计		33,133,671,459.50	26,766,338,603.02
资产总计		42,293,461,735.53	43,666,668,998.64
流动负债：			
短期借款		500,000,000.00	-
应付职工薪酬		85,747,449.37	99,639,351.10
应交税费		9,164,909.07	10,593,009.10
其他应付款		8,755,162,591.40	3,922,477,154.92
一年内到期的非流动负债		13,546,006,100.83	10,045,870,038.20

流动负债合计		22,896,081,050.67	14,078,579,553.32
非流动负债：			
应付债券		4,410,000,000.00	14,577,061,358.47
租赁负债		14,933,105.45	3,028.11
长期应付款		500,000,000.00	-
非流动负债合计		4,924,933,105.45	14,577,064,386.58
负债合计		27,821,014,156.12	28,655,643,939.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积		10,982,527,400.10	10,978,027,400.10
盈余公积		482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润		155,969,540.68	699,047,020.01
所有者权益（或股东权益）合计		14,472,447,579.41	15,011,025,058.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		42,293,461,735.53	43,666,668,998.64

公司负责人：邓立新　　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

2024 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		8,028,417,979.54	11,420,073,314.21
其中：营业收入	七、45	8,028,417,979.54	11,420,073,314.21
二、营业总成本		7,864,486,712.33	10,907,376,846.25
其中：营业成本	七、45	5,599,474,826.73	8,330,140,275.84
税金及附加	七、46	-16,542,595.92	204,715,135.42
销售费用	七、47	311,048,409.55	340,785,051.61
管理费用	七、48	610,134,017.98	734,837,922.91
研发费用	七、49	3,982,639.41	4,932,435.81
财务费用	七、50	1,356,389,414.58	1,291,966,024.66
其中：利息费用		1,398,824,817.46	1,366,097,504.80
利息收入		43,341,338.50	75,958,421.25
加：其他收益	七、51	9,923,646.70	8,053,067.71
投资收益（损失以“－”号填列）	七、52	394,812,703.14	950,608,639.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		129,834,337.65	610,956,577.39
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、53	185,437,545.24	110,296,854.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、54	-813,667,083.20	-320,832,734.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、55	-606,622,542.43	-387,114,876.28
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、56	230,243.70	-346,594.09
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-665,954,219.64	873,360,824.66
加：营业外收入	七、57	24,977,194.41	6,465,240.80

减：营业外支出	七、58	1,612,251.40	4,258,697.07
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-642,589,276.63	875,567,368.39
减：所得税费用	七、59	166,145,510.87	273,857,440.44
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-808,734,787.50	601,709,927.95
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-808,734,787.50	601,709,927.95
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）		-783,910,570.83	505,369,230.49
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-24,824,216.67	96,340,697.46
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-808,734,787.50	601,709,927.95
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-783,910,570.83	505,369,230.49
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-24,824,216.67	96,340,697.46
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.27	0.18
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.27	0.18

公司负责人：邓立新　　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

2024 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十九、3	946,785,364.17	984,800,545.45
减：营业成本	十九、3	-	-
税金及附加		4,210,022.92	4,492,888.84
管理费用		128,347,130.66	147,710,785.04
研发费用		3,982,639.41	4,932,435.81
财务费用		1,315,085,382.91	1,381,932,715.77
其中：利息费用		1,320,596,662.67	1,389,798,751.13
利息收入		5,634,362.02	7,931,027.21
加：其他收益		488,960.91	323,727.92
投资收益（损失以“－”号填列）	十九、4	-3,695,219.37	34,764,956.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,774,521.47	34,764,956.92
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-35,021,549.14	-49,478,397.58

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-	74,874.24
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-543,067,619.33	-568,583,118.51
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		9,860.00	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-543,077,479.33	-568,583,118.51
减：所得税费用		-	-70,028,499.99
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-543,077,479.33	-498,554,618.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-543,077,479.33	-498,554,618.52
（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		-543,077,479.33	-498,554,618.52
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		不适用	不适用
（二）稀释每股收益（元/股）		不适用	不适用

公司负责人：邓立新　　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

2024 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,542,438,415.86	8,276,183,355.52
收到其他与经营活动有关的现金	七、60	922,495,612.98	251,228,778.72
经营活动现金流入小计		4,464,934,028.84	8,527,412,134.24
购买商品、接受劳务支付的现金		2,760,836,437.11	4,942,999,560.14
支付给职工及为职工支付的现金		604,188,053.87	670,196,161.51
支付的各项税费		1,172,762,709.25	1,141,555,455.42
支付其他与经营活动有关的现金	七、60	1,068,112,356.37	1,060,166,546.02
经营活动现金流出小计		5,605,899,556.60	7,814,917,723.09
经营活动产生的现金流量净额		-1,140,965,527.76	712,494,411.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	七、60	1,771,006,108.87	3,853,838,806.98
取得投资收益收到的现金		99,583,643.29	779,641,889.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,402,857.97	67,971,452.94
处置子公司及其他营业单位		-	-

收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、60	-	143,323,567.32
投资活动现金流入小计		1,904,992,610.13	4,844,775,716.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,740,124.29	39,588,132.14
投资支付的现金	七、60	497,325,888.94	4,108,257,985.96
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15,121,408.70	-
支付其他与投资活动有关的现金	七、60	-	-
投资活动现金流出小计		525,187,421.93	4,147,846,118.10
投资活动产生的现金流量净额		1,379,805,188.20	696,929,598.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		4,708,190,349.62	5,844,737,719.67
发行债券所收到的现金		1,333,000,000.00	11,007,384,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、60	1,323,000,000.00	602,765,062.52
筹资活动现金流入小计		7,364,190,349.62	17,454,886,782.19
偿还债务支付的现金		8,542,570,567.12	18,438,204,727.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,344,586,252.21	2,562,922,639.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		205,818,000.00	130,763,755.38
支付其他与筹资活动有关的现金	七、60	1,507,705,037.96	607,553,056.12
筹资活动现金流出小计		12,394,861,857.29	21,608,680,422.74
筹资活动产生的现金流量净额		-5,030,671,507.67	-4,153,793,640.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,791,831,847.23	-2,744,369,631.21
加：期初现金及现金等价物余额		9,300,313,601.02	12,044,683,232.23
六、期末现金及现金等价物余额		4,508,481,753.79	9,300,313,601.02

公司负责人：邓立新　　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

2024 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		325,000.00	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,510,949,102.91	3,866,768,720.50
经营活动现金流入小计		5,511,274,102.91	3,866,768,720.50
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		105,990,608.22	101,016,891.25
支付的各项税费		40,538,305.36	42,685,612.38
支付其他与经营活动有关的现金		26,467,288.44	6,680,744,452.40
经营活动现金流出小计		172,996,202.02	6,824,446,956.03
经营活动产生的现金流量净额		5,338,277,900.89	-2,957,678,235.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		485,592,250.00	-
取得投资收益收到的现金		946,307,620.02	1,371,844,703.90
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		6,974,609,049.94	1,272,722,271.66
投资活动现金流入小计		8,406,508,919.96	2,644,566,975.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,405,374.84	175,000.00
投资支付的现金		35,000,000.00	10,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		9,590,376,881.42	1,710,000,000.00
投资活动现金流出小计		9,630,782,256.26	1,720,175,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,224,273,336.30	924,391,975.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		2,383,000,000.00	11,007,384,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	3,922,890,000.00
筹资活动现金流入小计		2,383,000,000.00	14,930,274,000.00
偿还债务支付的现金		8,831,108,739.11	8,185,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	1,365,172,934.17
支付其他与筹资活动有关的现金		565,337,008.86	1,912,936,987.50
筹资活动现金流出小计		9,396,445,747.97	11,463,109,921.67
筹资活动产生的现金流量净额		-7,013,445,747.97	3,467,164,078.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,899,441,183.38	1,433,877,818.36
加：期初现金及现金等价物余额		3,732,754,775.85	2,298,876,957.49
六、期末现金及现金等价物余额		833,313,592.47	3,732,754,775.85

公司负责人：邓立新　　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

2024 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	2024 年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	8,296,105,639.81	482,072,043.63	13,001,728,050.06	24,631,784,328.50	639,848,566.48	25,271,632,894.98
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,296,105,639.81	482,072,043.63	13,001,728,050.06	24,631,784,328.50	639,848,566.48	25,271,632,894.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-9,234,875.30		-783,910,570.83	-793,145,446.13	1,457,803,772.77	664,658,326.64
（一）综合收益总额				-783,910,570.83	-783,910,570.83	-24,824,216.67	-808,734,787.50
（二）所有者投入和减少资本						1,688,445,989.44	1,688,445,989.44
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本						1,688,445,989.44	1,688,445,989.44
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
（三）利润分配						-205,818,000.00	-205,818,000.00
（四）所有者权益内部结转							
（五）专项储备							
（六）其他		-9,234,875.30			-9,234,875.30		-9,234,875.30
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,286,870,764.51	482,072,043.63	12,217,817,479.23	23,838,638,882.37	2,097,652,339.25	25,936,291,221.62

单位：元　币种：人民币

项目	2023 年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00		13,092,506,007.00	24,215,759,368.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00		13,092,506,007.00	24,215,759,368.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	24,730,873.81	482,072,043.63	-90,777,956.94	416,024,960.50	-241,235,241.54	174,789,718.96
（一）综合收益总额				505,369,230.49	505,369,230.49	96,340,697.46	601,709,927.95
（二）所有者投入和减少资本		-42,965,060.05			-42,965,060.05	-179,812,183.62	-222,777,243.67
1. 所有者投入的普通股		-42,965,060.05			-42,965,060.05	-179,812,183.62	-222,777,243.67
（三）利润分配			482,072,043.63	-596,147,187.43	-114,075,143.80	-157,763,755.38	-271,838,899.18
1. 提取盈余公积			482,072,043.63	-482,072,043.63			
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配				-114,075,143.80	-114,075,143.80	-157,763,755.38	-271,838,899.18
（四）所有者权益内部结转							
（五）专项储备							
（六）其他		67,695,933.86			67,695,933.86		67,695,933.86
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,296,105,639.81	482,072,043.63	13,001,728,050.06	24,631,784,328.50	639,848,566.48	25,271,632,894.98

公司负责人：邓立新　　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

2024 年 1—12 月

单位：元　币种：人民币

项目	2024 年度				
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	10,978,027,400.10	482,072,043.63	699,047,020.01	15,011,025,058.74
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	10,978,027,400.10	482,072,043.63	699,047,020.01	15,011,025,058.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		4,500,000.00		-543,077,479.33	-538,577,479.33
（一）综合收益总额				-543,077,479.33	-543,077,479.33
（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		4,500,000.00			4,500,000.00
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	155,969,540.68	14,472,447,579.41

单位：元　币种：人民币

项目	2023 年度				
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					

二、本年期初余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-4,500,000.00	-	-612,629,762.32	-617,129,762.32
（一）综合收益总额				-498,554,618.52	-498,554,618.52
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配				-114,075,143.80	-114,075,143.80
1．提取盈余公积					
2．对所有者（或股东）的分配				-114,075,143.80	-114,075,143.80
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备					
（六）其他		-4,500,000.00			-4,500,000.00
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,978,027,400.10	482,072,043.63	699,047,020.01	15,011,025,058.74

公司负责人：邓立新　　主管会计工作负责人：周慧芬　　会计机构负责人：王琦

三、公司基本情况

1、 公司概况

√适用 □不适用

信达地产股份有限公司(以下简称“本公司”)是信达投资有限公司(以下简称“信达投资”)、深圳市建信投资发展有限公司（以下简称“深圳建信”）、海南建信投资管理股份有限公司（以下简称“海南建信”）、江西赣粤高速公路股份有限公司（以下简称“赣粤高速”）以及正元投资有限公司（以下简称“正元投资”）于 2008 年 12 月共同反向购买的股份有限公司，注册地为中华人民共和国北京市,总部地址为中华人民共和国北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座。信达投资为本公司的母公司,中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“中国信达”)为本公司的最终母公司。本公司于 1993 年 5 月在上海证券交易所挂牌上市交易。于 2024 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 2,851,878,595.00 元，每股面值 1 元。

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

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

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

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

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2025 年 4 月 10 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、 编制基础

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

2、 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法、债权投资预期信用损失计量、金融资产的公允价值计量、收入的确认和计量、结构化主体合并判断等。本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注五、33。

1、 遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历1 月1 日起至12 月31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

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

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，本财务报表以人民币列示。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账金额≥5,000 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项收回或转回的坏账金额≥2,500 万元
重要的非全资子公司	子公司总资产占信达地产合并报表总资产的10%以上
重要的合营企业、联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额10%以上
重要的合同负债	单项合同负债余额占合同负债总额的1%以上且金额超过10,000 万元
重要的其他应付款大于一年以上	金额前五大且金额超过人民币10,000 万元

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

非同一控制下的企业合并

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

□适用 √不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、金融工具

√适用 □不适用

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

金融资产

分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

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

减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

金融负债

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

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

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

金融工具的公允价值确定

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

11、应收票据

□适用 √不适用

12、应收账款

√适用 □不适用

具体政策见附注五、10

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

具体政策见附注五、33

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

具体政策见附注五、33

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

具体政策见附注五、33

13、应收款项融资

□适用 √不适用

14、其他应收款

√适用 □不适用

具体政策见附注五、10

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

具体政策见附注五、33

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法
√适用 □不适用
具体政策见附注五、33

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准
√适用 □不适用
具体政策见附注五、33

15、存货

√适用 □不适用
存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法
√适用 □不适用

分类

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

存货的计价方法

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

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

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

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

低值易耗品的摊销方法

周转材料包括低值易耗品等，低值易耗品采用分次摊销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法
√适用 □不适用

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

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

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据
□适用 √不适用

16、合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准
√适用 □不适用

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

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

□适用 √不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

□适用 √不适用

17、持有待售的非流动资产或处置组

□适用 √不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

□适用 √不适用

终止经营的认定标准和列报方法

□适用 √不适用

18、长期股权投资

√适用 □不适用

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

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

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

投资成本确定

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

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

后续计量及损益确认方法

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配

以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

长期股权投资减值

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

19、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产包括以出租为目的的房屋及建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

20、固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

21、借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

22、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

无形资产包括土地使用权、计算机软件等，以成本计量。

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

计算机软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用 √不适用

23、长期资产减值

√适用 □不适用

固定资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

25、合同负债

√适用 □不适用

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

26、职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

基本养老保险

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

补充养老保险

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

27、预计负债

√适用 □不适用

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

28、收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本集团的收入包括在日常活动中形成的如下经济利益流入：

与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

(2) 签定销售合同；

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

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

提供服务合同

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

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

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

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

重大融资成分

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

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

□适用 √不适用

29、合同成本

√适用 □不适用

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

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

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

30、政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

32、租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物和其他设备等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

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

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

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

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

33、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

采用会计政策的关键判断

信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

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

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

结构化主体合并

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

合同现金流量特征

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

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

业务模式

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

经营租赁——作为出租人

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

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

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

重要会计估计及其关键假设

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

金融工具和合同资产减值

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2024 年度“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 50%、25%和 25%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等。

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

金融工具投资的公允价值

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

收入确认

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

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付至少购房款总额的 20%-30%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

房地产开发成本

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

存货跌价准备

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

商誉减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

税项

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

递延所得税资产

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

所得税

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

土地增值税

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

承租人增量借款利率

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

34、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明：

关于流动负债与非流动负债的划分，2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》规定，在对负债的流动性进行划分时，应考虑本集团在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利，不受本集团是否行使该权利的主观可能性影响。对于附有契约条件的贷款安排，应区别情况判断在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利；属于资产负债表日及之前需满足的契约条件，影响负债的流动性划分；属于资产负债表日之后需满足的契约条件，不影响负债的流动性划分。本集团自 2024 年 1 月 1 日起施行，执行解释 17 号的上述规定对本集团和本公司 2023 年度当期损益、2023 年 1 月 1 日和 2023 年 12 月 31 日的各报表项目均无影响。

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

35、其他

□适用 √不适用

六、税项

(1) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

(2) 税收优惠

□适用 √不适用

(3) 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	-	695,266.64
银行存款	4,506,317,731.48	9,617,813,287.53
其他货币资金	451,021,196.87	55,895,013.32
合计	4,957,338,928.35	9,674,403,567.49

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日货币资金中包含使用受限的资金为人民币 448,857,174.56 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 368,620,454.47 元）。

2、 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			/
其中：			
权益工具投资	1,645,563.05	1,557,709.97	/
理财产品	-	10,000,000.00	/
债务工具投资	775,305,908.28	2,023,406,902.80	/
合计	776,951,471.33	2,034,964,612.77	/

其他说明：

√适用 □不适用

理财产品及债务工具投资明细：

单位：元 币种：人民币

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
对结构化主体的债务工具投资及理财产品	66,768,960.68	998,921,778.98
对项目公司及其他的债务工具	708,536,947.60	1,034,485,123.82
合计	775,305,908.28	2,033,406,902.80

3、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,395,863,694.67	373,869,347.16
1 年以内小计	1,395,863,694.67	373,869,347.16
1 至 2 年	174,964,927.91	959,429,398.04

2 至 3 年	184,209,141.30	31,866,131.75
3 年以上	500,316,073.93	573,803,499.36
合计	2,255,353,837.81	1,938,968,376.31

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	51,822,118.51	2.30	26,385,101.71	50.91	25,437,016.80	33,847,195.54	1.75	18,567,048.38	54.86	15,280,147.16
按组合计提坏账准备	2,203,531,719.30	97.70	51,178,776.12	2.32	2,152,352,943.18	1,905,121,180.77	98.25	36,275,700.11	1.90	1,868,845,480.66
合计	2,255,353,837.81	/	77,563,877.83	/	2,177,789,959.98	1,938,968,376.31	/	54,842,748.49	/	1,884,125,627.82

按单项计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
应收账款单项计提坏账准备单位 1	16,964,433.35	7,437,207.58	43.84	时间较长，清收困难
应收账款单项计提坏账准备单位 2	12,805,628.66	3,886,103.35	30.35	时间较长，清收困难
应收账款单项计提坏账准备单位 3	11,704,400.00	5,131,208.96	43.84	时间较长，清收困难
其他	10,347,656.50	9,930,581.82	95.97	时间较长，清收困难
合计	51,822,118.51	26,385,101.71	50.91	/

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：关联方

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
关联方	345,057,800.01	1,094,090.51	0.32
合计	345,057,800.01	1,094,090.51	/

组合计提项目：土地一级开发

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
一级土地开发	1,331,778,667.55	15,216,476.83	1.14
合计	1,331,778,667.55	15,216,476.83	/

组合计提项目：代建费及购房款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	323,935,664.32	1,963,386.50	0.61
1 年至 2 年	76,693,610.73	3,363,288.77	4.39
2 年至 3 年	98,981,093.77	17,024,905.89	17.20
3 年以上	27,084,882.92	12,516,627.62	46.21
合计	526,695,251.74	34,868,208.78	6.62

按组合计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2024 年	54,842,748.49	24,026,602.79	-149,384.77	-1,156,088.68	77,563,877.83
合计	54,842,748.49	24,026,602.79	-149,384.77	-1,156,088.68	77,563,877.83

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况
□适用 √不适用

应收账款核销说明：
□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
应收账款和合同资产单位 1	914,134,676.06	538,390,540.77	1,452,525,216.83	51.99	17,467,774.20
应收账款和合同资产单位 2	371,893,536.60	-	371,893,536.60	13.31	4,239,586.32
应收账款和合同资产单位 3	129,000,000.00	-	129,000,000.00	4.62	18,018,900.00
应收账款和合同资产单位 4	226,890,014.79	-	226,890,014.79	8.12	907,560.06
应收账款和合同资产单位 5	47,610,062.89	-	47,610,062.89	1.70	399,924.53
合计	1,689,528,290.34	538,390,540.77	2,227,918,831.11	79.74	41,033,745.11

其他说明：
□适用 √不适用

4、 合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
一级土地开发合同	538,390,540.77	7,012,438.89	531,378,101.88	559,093,132.41	4,666,791.95	554,426,340.46
合计	538,390,540.77	7,012,438.89	531,378,101.88	559,093,132.41	4,666,791.95	554,426,340.46

(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

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

□适用 √不适用

其中重要的合同资产核销情况
□适用 √不适用

合同资产核销说明：
□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	27,800,907.91	57.28	23,232,380.10	50.15
1 至 2 年	5,729,643.19	11.81	8,874,162.41	19.16
2 至 3 年	4,764,064.47	9.82	5,367,314.86	11.59
3 年以上	10,237,379.32	21.09	8,846,852.81	19.10
合计	48,531,994.89	100.00	46,320,710.18	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（%）
预付款项单位 1	5,980,000.00	12.32
预付款项单位 2	3,362,036.96	6.93
预付款项单位 3	2,000,000.00	4.12
预付款项单位 4	881,623.00	1.82
预付款项单位 5	639,141.12	1.32
合计	12,862,801.08	26.51

其他说明：
□适用 √不适用

6、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	202,513,291.70	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,085,588,206.13	1,316,529,112.23
合计	1,288,101,497.83	1,316,529,112.23

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息

(1).应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资金拆借利息	202,513,291.70	-
合计	202,513,291.70	-

(2).重要逾期利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
北京罗顿沙河建设发展有限公司	123,677,530.10	项目不及预期未收回	否
河北国源房地产开发有限公司	78,835,761.60	项目不及预期未收回	否
合计	202,513,291.70	/	/

注：逾期应收利息减值已于债权投资项目合并考虑进行减值测试

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6).本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(7).应收股利

□适用 √不适用

(8).重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(9).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(10).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(11).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(12).本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用
其中重要的应收股利核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(13).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	339,572,251.55	383,005,185.38
1 年以内小计	339,572,251.55	383,005,185.38
1 至 2 年	356,179,844.67	424,704,564.58
2 至 3 年	192,326,971.14	325,408,436.94
3 年以上	242,070,004.35	225,562,142.16
合计	1,130,149,071.71	1,358,680,329.06

(14).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	824,774,821.44	1,071,433,442.39
支付的押金、保证金	194,363,030.17	230,981,938.29
其他	111,011,220.10	56,264,948.38
合计	1,130,149,071.71	1,358,680,329.06

(15).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)	
2024年1月1日余额	18,066,975.98	-	24,084,240.85	42,151,216.83
2024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	7,010,119.66		521,908.65	7,532,028.31
本期转回	-3,591,108.21		-51,659.49	-3,642,767.70
本期转销	-1,479,611.86			-1,479,611.86

本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	20,006,375.57		24,554,490.01	44,560,865.58

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

(16).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	
2024 年	42,151,216.83	7,532,028.31	-3,642,767.70	-1,479,611.86	44,560,865.58
合计	42,151,216.83	7,532,028.31	-3,642,767.70	-1,479,611.86	44,560,865.58

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

(17).本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
□适用 √不适用

其他应收款核销说明：
□适用 √不适用

(18).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
其他应收款单位 1	296,151,666.61	26.20	往来款	1-2 年	1,184,606.67
其他应收款单位 2	274,184,863.22	24.26	往来款	1 年以内	1,282,480.49
其他应收款单位 3	262,150,000.00	23.20	往来款	2-3 年	1,048,600.00
其他应收款单位 4	159,754,387.80	14.14	支付的押金、保证金	2-3 年	639,017.55
其他应收款单位 5	86,331,670.00	7.64	支付的押金、保证	3-4 年	345,326.69

			金		
合计	1,078,572,587.63	95.44	/	/	4,500,031.40

(19).因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本（含拟开发地）	18,859,981,769.39	453,980,226.17	18,406,001,543.22	23,956,192,273.98	1,190,498,732.84	22,765,693,541.14
房地产开发产品	18,240,225,035.25	1,686,329,057.57	16,553,895,977.68	13,795,324,722.86	838,515,981.07	12,956,808,741.79
库存材料	519,673.87	-	519,673.87	519,673.79	-	519,673.79
低值易耗品	61,803.00	-	61,803.00	93,344.84	-	93,344.84
合计	37,100,788,281.51	2,140,309,283.74	34,960,478,997.77	37,752,130,015.47	2,029,014,713.91	35,723,115,301.56

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 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	重分类	转回或转销	
房地产开发成本	1,190,498,732.84	81,070,271.13	-767,713,160.23	49,875,617.57	453,980,226.17
房地产开发产品	838,515,981.07	513,465,002.15	767,713,160.23	433,365,085.88	1,686,329,057.57
合计	2,029,014,713.91	594,535,273.28	-	483,240,703.45	2,140,309,283.74

本期转回或转销存货跌价准备的原因
□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备
□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准
□适用 √不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

存货于 2024 年 12 月 31 日余额中含有借款费用资本化金额为 3,197,828,393.95 元(2023 年 12 月 31 日：2,789,307,942.08 元) 。

(5). 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	2024年12月31日	2023年12月31日
武汉泛海项目	2023年	2027年	5,840,050,000.00	4,145,955,579.57	3,895,680,888.91
曹家渡项目	2023年	2026年	4,200,000,000.00	2,424,227,873.29	2,253,485,959.24
南开壹品	2020年	2026年	1,762,960,000.00	1,420,995,661.87	-
东平路项目	待定	待定	待定	1,150,371,775.79	1,150,069,677.94
信达天御	2015年	待定	10,810,000,000.00	1,008,416,415.14	1,011,724,932.23
信达·泉天下	2012年	待定	待定	774,337,769.23	774,337,769.23
豪华汽车厂项目	待定	待定	待定	700,479,345.51	369,922,516.82
北云台	2021年	2028年	1,800,000,000.00	650,151,067.28	1,216,448,714.90
信达南丽湖壹号项目	2023年	待定	1,200,000,000.00	550,597,833.28	-
印南山项目	2022年	2025年	829,050,000.00	501,783,251.55	468,410,916.91
鼎盛府	2021年	2026年	733,974,980.00	460,377,712.62	468,298,068.69
北麓雅舍	2022年	待定	965,773,641.74	399,197,030.45	-
家和园二期	2021年	2025年	815,927,885.50	420,963,692.73	260,386,282.67
东方龙城	2025年	2027年	883,607,152.80	407,157,396.43	426,481,692.89
拾光里	2021年	2025年	1,431,490,735.74	404,666,043.79	1,095,897,795.90
公园郡	2022年	2025年	900,000,000.00	362,257,535.92	752,650,485.18
六安锦绣江山二期	2023年	待定	2,666,650,000.00	322,086,637.19	-
锦徽园	2020年	2025年	1,800,000,000.00	304,268,925.09	242,263,298.89
炭步项目	2019年	待定	1,881,749,494.32	299,804,333.80	1,071,769,940.83
南山项目地块2	2029年	2032年	845,190,000.00	280,637,855.29	-
南山项目地块3	2026年	2030年	884,100,000.00	276,925,745.61	-
家天下北郡	待定	待定	待定	271,871,742.94	241,739,582.77
六安锦绣江山四期	待定	待定	待定	224,369,725.60	-
印南山27-2	2023年	2028年	477,120,000.00	209,069,546.17	194,355,208.71
印南山21-1、K16	2022年	2025年	763,380,000.00	198,447,977.76	195,537,339.74
南山项目21-2组团	2025年	2028年	588,740,000.00	189,537,040.54	-
六安锦绣江山三期	待定	待定	待定	162,192,371.24	-
信达蓝庭	待定	待定	待定	152,649,113.53	152,649,113.53
信达·逸品南山	2018年	2024年	361,198,668.39	27,366,723.56	285,689,292.21
九著璟苑(格兰云山)	2021年	2024年	2,277,770,000.00	-	2,181,801,853.40

君和蓝庭项目	2021年	2026年	2,357,302,283.07	-	1,227,306,951.82
信达观棠	2023年	2025年	1,359,802,000.00	-	1,079,214,031.37
九珑郡	2022年	2024年	1,208,670,000.00	-	994,546,855.59
赭山隐秀	2022年	2024年	856,511,934.57	-	880,336,925.50
舜耕学府、祥府	2021年	2024年	2,475,952,534.80	-	510,918,430.15
信达·雅山新天地	2021年	2024年	422,973,959.16	-	358,308,996.11
信园蓝庭	2020年	2024年	2,130,329,051.41	-	89,967,790.21
其他				158,818,046.62	105,990,961.64
合计				18,859,981,769.39	23,956,192,273.98

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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
格兰云山项目	2024年	-	2,319,449,658.10	-	2,319,449,658.10
北京东方蓝海中心	2023年	1,398,737,322.87	-	54,532,437.33	1,344,204,885.54
信达君和蓝庭	2024年	-	1,354,797,411.53	147,857,756.86	1,206,939,654.67
无锡督府	2023年	1,806,821,860.43	4,574,870.10	717,207,518.98	1,094,189,211.55
信达·金尊府	2020年	1,198,225,496.52	4,834,132.77	146,572,019.99	1,056,487,609.30
珺悦蓝庭	2022年	111,239,326.76	877,042,614.74	237,775,260.38	750,506,681.12
拾光里项目	2024年	-	767,382,181.68	39,186,969.43	728,195,212.25
信达天御	2022年	752,801,859.65	503,550.98	149,239,267.64	604,066,142.99
舜耕祥府	2023年	148,507,767.60	525,553,871.21	73,260,662.28	600,800,976.53
信融府	2020年	606,262,436.56	25,706,267.19	102,281,466.86	529,687,236.89
信达九珑郡	2024年	-	1,163,019,891.77	654,069,383.52	508,950,508.25
鼎盛府	2019年	520,866,412.34	11,816,397.33	42,655,401.41	490,027,408.26
观棠园	2024年	-	1,336,673,656.63	848,079,997.26	488,593,659.37
公园郡	2024年	215,814,333.42	480,677,154.42	220,848,051.79	475,643,436.05
赭山隐秀	2024年	-	1,020,972,775.88	566,482,119.05	454,490,656.83
信达·上海院子	2020年	547,274,219.01	98,463,366.53	214,952,665.78	430,784,919.76
舜耕学府	2022年-2023年	464,598,960.86	28,167,698.79	69,074,257.24	423,692,402.41
北云台	2024年	-	625,968,000.00	312,283,705.09	313,684,294.91
信园蓝庭	2022年	408,960,461.80	98,729,706.90	203,446,022.47	304,244,146.23
安徽东方蓝海	2021年	303,412,445.43	-	20,243,325.96	283,169,119.47
信达·逸品南山	2024年	-	308,217,105.98	58,181,860.59	250,035,245.39
麓湖左岸	2023年	338,748,201.68	9,888,858.88	127,713,463.70	220,923,596.86
东方龙城	2020年	272,066,016.52	-	80,887,081.36	191,178,935.16
国际金融中心	2019年	216,148,294.79	2,429,898.36	30,208,814.97	188,369,378.18
银信广场	2021年	194,259,250.37	-	17,644,530.25	176,614,720.12
北麓雅舍	2024年	-	213,079,736.12	-	213,079,736.12
铜陵东方蓝海	2022年	191,576,223.08	-	36,535,851.78	155,040,371.30
东方樾府	2019年	146,944,530.19	7,360,851.51	2,538,820.49	151,766,561.21
蓝湖郡	2019年	151,133,933.07	-	7,219,776.34	143,914,156.73
庐阳府香颂公馆	2021年	165,107,723.08	2,373,616.35	26,610,300.00	140,871,039.43
六安锦绣江山一期	2024年	-	749,488,792.62	609,474,397.25	140,014,395.37
秀山信达城四期	2023年	148,249,798.65	-	10,653,366.85	137,596,431.80
印南山	2024年	-	164,009,906.47	42,076,643.53	121,933,262.94
庐阳府御源公馆	2021年	212,698,904.75	5,469,301.68	101,772,887.18	116,395,319.25
其他	-	3,274,868,943.43	459,841,030.75	2,250,025,909.27	1,484,684,064.91
合计		13,795,324,722.86	12,666,492,305.27	8,221,591,992.88	18,240,225,035.25

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	2,415,713,854.79	1,845,312,603.70
合计	2,415,713,854.79	1,845,312,603.70

一年内到期的债权投资

√适用 □不适用

(1) 一年内到期的债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的债权投资	2,671,340,051.16	255,626,196.37	2,415,713,854.79	1,875,423,514.23	30,110,910.53	1,845,312,603.70
合计	2,671,340,051.16	255,626,196.37	2,415,713,854.79	1,875,423,514.23	30,110,910.53	1,845,312,603.70

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内到期的债权投资	30,110,910.53	225,515,285.84	-	255,626,196.37
合计	30,110,910.53	225,515,285.84	-	255,626,196.37

(2) 期末重要的一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

(3) 减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明:
□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4) 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

一年内到期的债权投资的核销说明:
□适用 √不适用

其他说明:
□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明:

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
预缴税金	1,677,780,037.91	1,737,608,232.38
合同取得成本	-	66,626,710.67

债权投资	58,934,217.36	
其他	3,067,502.18	664,260.24
减：减值准备	673,837.65	-
合计	1,739,107,919.80	1,804,899,203.29

10、 债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海坤安置业有限公司	5,936,646,660.45	195,546,338.80	5,741,100,321.65	6,278,616,035.76	118,365,440.13	6,160,250,595.63
苏州金相房地产开发有限公司	2,187,037,268.19	439,567,246.31	1,747,470,021.88	1,995,563,507.67	20,119,704.15	1,975,443,803.52
深圳中城置业控股有限公司	1,451,865,703.57	16,600,233.53	1,435,265,470.04	1,285,988,568.64	9,513,487.06	1,276,475,081.58
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,146,915,993.87	4,587,663.98	1,142,328,329.89	1,090,192,703.87	2,943,520.30	1,087,249,183.57
武汉恺兴置业有限公司	860,085,076.99	239,170,562.30	620,914,514.69	828,616,687.93	42,886,281.94	785,730,405.99
深圳颐年房地产开发有限公司	1,154,496,511.43	13,200,195.89	1,141,296,315.54	1,035,428,765.71	7,680,135.01	1,027,748,630.70
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	2,942,515.39	732,686,332.76	735,628,848.15	1,986,197.89	733,642,650.26
北京罗顿沙河建设发展有限公司	760,000,000.00	129,433,956.51	630,566,043.49	883,677,530.10	129,433,956.51	754,243,573.59
广州启创置业有限公司	600,083,333.32	2,400,333.33	597,682,999.99	600,083,333.32	1,620,225.00	598,463,108.32
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	300,360,732.41	1,201,442.93	299,159,289.48	183,915,466.66	496,571.76	183,418,894.90
苏州锐华置业有限公司	247,735,848.52	85,191,481.49	162,544,367.03	232,429,094.59	4,504,801.55	227,924,293.04
海南幸福城投资有限公司	-	-	-	227,376,220.82	-	227,376,220.82
河北国源房地产开发有限公	200,000,000.00	102,110,624.24	97,889,375.76	278,835,761.60	102,110,624.24	176,725,137.36

司						
武汉中城长信置业有限公司	129,219,980.62	1,477,465.75	127,742,514.87	129,219,980.62	11,203,423.97	118,016,556.65
金海湖新区和盛置业有限公司	142,443,750.00	14,244,375.00	128,199,375.00	133,750,000.00	14,244,375.00	119,505,625.00
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	13,272,487.08	53,089.95	13,219,397.13	12,704,577.08	34,302.36	12,670,274.72
甘肃强达供销配送置业有限公司	22,692,062.89	7,590,501.71	15,101,561.18	23,073,888.89	7,590,501.71	15,483,387.18
合肥融创西飞置业有限公司	28,353,354.58	20,539,268.06	7,814,086.52	28,353,354.58	20,539,268.06	7,814,086.52
安徽信万华房地产开发有限公司	272,365,858.22	1,089,442.65	271,276,415.57	261,436,747.26	705,879.22	260,730,868.04
宁波宝龙聚行置业有限公司	454,700,000.00	5,208,446.21	449,491,553.79	455,533,616.67	1,229,940.77	454,303,675.90
嘉兴市嘉铁置业有限公司	175,368,729.50	701,474.92	174,667,254.58	167,748,792.50	452,921.74	167,295,870.76
减：一年内到期的非流动资产	2,671,340,051.16	255,626,196.37	2,415,713,854.79	1,875,423,514.23	30,110,910.53	1,845,312,603.70
合计	14,147,932,148.63	1,027,230,462.58	13,120,701,686.05	14,992,749,968.19	467,550,647.84	14,525,199,320.35

债权投资减值准备本期变动情况
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2024 年	497,661,558.37	785,195,100.58	-	1,282,856,658.95
减：一年内到期的债权投资减值准备	30,110,910.53	225,515,285.84	-	255,626,196.37
合计	467,550,647.84	559,679,814.74	-	1,027,230,462.58

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	69,549,463.05	154,193,369.80	273,918,725.52	497,661,558.37
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-42,886,281.94	-24,624,505.70	67,510,787.64	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	21,321,657.67	67,454,940.45	696,418,502.46	785,195,100.58
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	47,984,838.78	197,023,804.55	1,037,848,015.62	1,282,856,658.95

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

债权投资的核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

11、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	3,769,800.95	31,666.33	3,738,134.62	3,197,778.01	-	3,197,778.01	
合计	3,769,800.95	31,666.33	3,738,134.62	3,197,778.01	-	3,197,778.01	/

(2). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的长期应收款核销情况
□适用 √不适用

长期应收款核销说明:
□适用 √不适用

其他说明:
□适用 √不适用

12、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业									
杭州信达奥体置业有限公司	615,443,462.99	-		184,278,523.66				799,721,986.65	
宁波融创乾湖置业有限公司	163,320,846.86	-		3,735,682.36				167,056,529.22	
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	17,243,635.55	-		-231,085.40				17,012,550.15	
宁波春望商贸	94,923,436.30	-		-37,101,504.09				57,821,932.21	

有限公司									
嘉兴嘉铁置业有限公司	17,141,001.21	5,000,000.00		-9,268,873.22				12,872,127.99	
宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	71,519,701.40	-		42,240,350.78				113,760,052.18	
芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	58,792,081.56	254,622.27		3,905,152.16				62,951,855.99	
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)	239,905,951.76	-		-5,297,365.91				234,608,585.85	
海南信达置业有限公司	2,387,031.30	-		-108,826.97				2,278,204.33	
昆明筑华房地产开发有限公司	199,013,316.42	-		-3,052,314.16				195,961,002.26	
合肥宇信龙置业有限公司	567,880,871.71	-		-17,729,599.98				550,151,271.73	
安徽信万华房地产开发有限公司	255,905,640.99	-		-144,373,859.45				111,531,781.54	
合肥融创西飞置业有限公司	17,032,692.61	-		-17,032,692.61				-	
芜湖万科信达房地产有限公司	82,286,949.70	-		634,347.89				82,921,297.59	
武汉恺兴置业有限公司（注1）	-	-		-				-	

郑州市达康房产建设管理有限公司	4,968,228.78	-		32,455.38				5,000,684.16	
合肥业涛置业有限公司	90,869,688.46	-		-11,597,528.71			-79,272,159.75	-	
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）（注 1）	-	-		-				-	
苏州侨仁置业有限公司	174,308,913.22	-	99,000,000.00	20,625,582.68				95,934,495.90	
广州启创置业有限公司	217,818,790.15	-		-39,494,547.84				178,324,242.31	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	-		5,593,449.19				5,593,449.19	
金海湖新区和盛置业有限公司	84,735,991.46	-		91,817.20				84,827,808.66	
合肥瑞钰置业有限公司	423,703,829.69	-		-59,847,492.51				363,856,337.18	
芜湖信万置业有限公司	304,459,933.05	-		-25,234,046.34				279,225,886.71	
深圳招商安业投资发展有限公司（注 2）	-	2,014,762,014.50		173,644,776.05				2,188,406,790.55	
小计	3,703,661,995.17	2,020,016,636.77	99,000,000.00	64,412,400.16			-79,272,159.75	5,609,818,872.35	
二、联营企业									
上海万茸置业	147,669,537.27			-1,586,339.50				146,083,197.77	

有限公司									
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	184,797,778.33			-1,374,502.67				183,423,275.66	
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	251,841,994.55			-47,393,729.53				204,448,265.02	
沈阳德利置业有限公司	8,398,636.05			3,342,393.68				11,741,029.73	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	85,874,013.38			-31,706,841.78				54,167,171.60	
新疆广电传输网络有限责任公司	42,575,854.92			-3,774,521.47				38,801,333.45	
北京益信佳商业管理有限公司	8,453,834.42			-1,122,276.81				7,331,557.61	
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	310,393,604.96			19,170,733.71	13,500,000.00			316,064,338.67	
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	92,585,041.74			3,071,050.64				95,656,092.38	
上海悦湖坤安企业管理有限公司	2,357,690.18			387,273.31				2,744,963.49	
芜湖保信房产开发有限公司	183,202,174.81			6,432,901.40				189,635,076.21	
安徽信融房地产营销顾问有	1,070,621.48			2,523.46	20,000.00		-	1,053,144.94	

限公司									
六安业铭置业有限公司	224,261,006.80			-55,300,325.47			-168,960,681.33	-	
武汉中城长信置业有限公司	107,892,737.70			-28,137,210.30				79,755,527.40	
安徽省高信房地产开发有限公司	47,162,172.41			164,180,649.46				211,342,821.87	
北京未来创客科技有限责任公司	-			130,126.65				130,126.65	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	28,186,937.01			217,838.61	980,000.00			27,424,775.62	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	190,821,457.84			52,431,863.89				243,253,321.73	
海南幸福城投资有限公司	28,991,349.93			-382,234.09			-28,609,115.84	-	
苏州锐华置业有限公司（注1）	15,663,636.79			-15,663,636.79				-	
上海坤安置业有限公司（注1）	-							-	
小计	1,962,200,080.57			62,925,736.40	14,500,000.00		-197,569,797.17	1,813,056,019.80	
合计	5,665,862,075.74	2,020,016,636.77	99,000,000.00	127,338,136.56	14,500,000.00		-276,841,956.92	7,422,874,892.15	

注 1：因发生未实现内部交易损益，长期股权投资已减记至零。

注 2：本集团之子公司芜湖沁安股权投资合伙企业（有限合伙）通过债权置换的方式取得对招商安业的股权，并将其作为联营公司核算，终止确认的债权的公允价值为 20.15 亿元。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

13、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,356,742,596.53	3,839,695,797.71
合计	3,356,742,596.53	3,839,695,797.71

其他说明：

√适用 □不适用

具体明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
对合伙企业的债务工具投资	2,669,943,290.73	3,202,519,321.69
对项目公司的债务工具投资	686,799,305.80	637,176,476.02
合计	3,356,742,596.53	3,839,695,797.71

14、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,847,153,643.92	2,847,153,643.92
2.本期增加金额	82,949,416.97	82,949,416.97
(1) 外购	293,537.92	293,537.92
(2) 存货\固定资产转入	79,812,988.51	79,812,988.51
(3) 其他	2,842,890.54	2,842,890.54
3.本期减少金额	41,785,591.68	41,785,591.68
(1) 处置	41,785,591.68	41,785,591.68
4.期末余额	2,888,317,469.21	2,888,317,469.21
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	623,620,418.10	623,620,418.10
2.本期增加金额	92,629,982.11	92,629,982.11
(1) 计提或摊销	91,903,325.16	91,903,325.16
(2) 存货、固定资产	312,875.24	312,875.24
(3) 其他	413,781.71	413,781.71
3.本期减少金额	19,844,290.54	19,844,290.54
(1) 处置	12,597,804.22	12,597,804.22
(2) 其他	7,246,486.32	7,246,486.32
4.期末余额	696,406,109.67	696,406,109.67
三、减值准备		
1.期初余额	67,964,810.53	67,964,810.53
2.本期增加金额	9,741,622.21	9,741,622.21
(1) 计提	9,741,622.21	9,741,622.21
3、本期减少金额		
4.期末余额	77,706,432.74	77,706,432.74

四、账面价值		
1.期末账面价值	2,114,204,926.80	2,114,204,926.80
2.期初账面价值	2,155,568,415.29	2,155,568,415.29

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

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	490,340,216.71	520,388,988.35
合计	490,340,216.71	520,388,988.35

其他说明：
□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	632,178,233.52	6,660,337.07	28,053,518.51	41,720,921.43	708,613,010.53
2.本期增加金额	-	-	637,340.35	5,919,463.79	6,556,804.14
(1) 购置	-	-	637,340.35	5,919,463.79	6,556,804.14
3.本期减少金额	11,644,860.72	1,722,190.38	6,682,927.79	1,664,125.59	21,714,104.48
(1) 处置或报废	3,411,300.26	1,722,190.38	6,682,927.79	1,664,125.59	13,480,544.02
(2) 自用房地产转换为投资性房地产	8,233,560.46	-	-	-	8,233,560.46
4.期末余额	620,533,372.80	4,938,146.69	22,007,931.07	45,976,259.63	693,455,710.19
二、累计折旧					
1.期初余额	137,858,854.00	4,293,200.16	15,097,272.30	26,481,721.63	183,731,048.09
2.本期增加金额	14,723,976.75	332,006.53	2,303,163.29	6,147,200.38	23,506,346.95
(1) 计提	14,723,976.75	332,006.53	2,303,163.29	6,147,200.38	23,506,346.95
3.本期减少金额	791,884.09	101,641.51	6,153,235.60	1,568,114.45	8,614,875.65

(1) 处置或报废	479,008.85	101,641.51	6,153,235.60	1,568,114.45	8,302,000.41
(2) 自用房地产转换为投资性房地产	312,875.24	-	-	-	312,875.24
4.期末余额	151,790,946.66	4,523,565.18	11,247,199.99	31,060,807.56	198,622,519.39
三、减值准备					
1.期初余额	4,492,974.09	-	-	-	4,492,974.09
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额	4,492,974.09	-	-	-	4,492,974.09
四、账面价值					
1.期末账面价值	464,249,452.05	414,581.51	10,760,731.08	14,915,452.07	490,340,216.71
2.期初账面价值	489,826,405.43	2,367,136.91	12,956,246.21	15,239,199.80	520,388,988.35

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

16、 在建工程

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
在建工程	295,609.35	-
合计	295,609.35	-

其他说明：
□适用 √不适用

在建工程

(1).在建工程情况

√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
信达大厦改造	295,609.35	-	295,609.35	-	-	-
合计	295,609.35	-	295,609.35	-	-	-

(2).重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3).本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4).在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

工程物资

(5).工程物资情况

□适用 √不适用

17、　使用权资产

(一) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	63,627,045.16	223,800.77	63,850,845.93
2.本期增加金额	48,533,555.99	-	48,533,555.99
新增租赁合同	48,533,555.99	-	48,533,555.99
3.本期减少金额	21,842,452.62	66,408.79	21,908,861.41
租赁变更	21,561,404.91	-	21,561,404.91
提前终止合同	281,047.71	66,408.79	347,456.50
4.期末余额	90,318,148.53	157,391.98	90,475,540.51
二、累计折旧			
1.期初余额	46,578,695.08	156,119.64	46,734,814.72
2.本期增加金额	11,938,246.35	1,272.34	11,939,518.69
计提	11,938,246.35	1,272.34	11,939,518.69
3.本期减少金额	18,447,779.65	-	18,447,779.65

租赁变更	18,330,676.44	-	18,330,676.44
提前终止合同	117,103.21	-	117,103.21
4.期末余额	40,069,161.78	157,391.98	40,226,553.76
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	50,248,986.75	-	50,248,986.75
2.期初账面价值	17,048,350.08	67,681.13	17,116,031.21

(二) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

18、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,269,917.47	45,927,190.13	47,197,107.60
2.本期增加金额	-	4,405,251.61	4,405,251.61
(1) 购置	-	4,405,251.61	4,405,251.61
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4.期末余额	1,269,917.47	50,332,441.74	51,602,359.21
二、累计摊销			
1.期初余额	625,303.53	35,204,075.60	35,829,379.13
2.本期增加金额	30,914.94	10,209,085.20	10,240,000.14
(1) 计提	30,914.94	10,209,085.20	10,240,000.14
3.本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4.期末余额	656,218.47	45,413,160.80	46,069,379.27
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	613,699.00	4,919,280.94	5,532,979.94

2.期初账面价值	644,613.94	10,723,114.53	11,367,728.47

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

19、 商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化
□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
北京达于行科技有限公司的经营业务为出租投资性房地产，管理层将出租投资性房地产业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。管理层采用市场法对公允价值进行评估，参考周边写字楼和车位售价确定评估价格，其中写字楼按照人民币 44,000 元/平方米，车位按照人民币 320,000 元/个，处置费用按照市场水平确定。

新疆金海房地产投资有限公司的经营业务为房地产开发及销售，管理层将全部开发产品及为支持以上开发产品的销售所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). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
□适用 √不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

20、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修费用	7,238,225.35	1,382,638.09	3,307,358.60	5,313,504.84
合计	7,238,225.35	1,382,638.09	3,307,358.60	5,313,504.84

21、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	601,552,860.53	150,388,215.14	532,240,353.96	133,060,088.49
内部交易未实现利润	709,451,180.74	177,362,795.19	707,009,265.32	176,752,316.33
可抵扣亏损	578,470,305.21	144,617,576.30	517,761,506.64	129,440,376.66
预提土地增值税	1,280,321,272.22	320,080,318.06	1,405,796,631.32	351,449,157.83
暂估工程款	103,741,134.62	25,935,283.65	214,985,551.12	53,746,387.78
预提的应付工资	68,250,176.34	17,062,544.09	55,709,215.52	13,927,303.88
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	39,614,213.92	9,903,553.48	430,153,952.68	107,538,488.17
其他	167,122,743.17	41,780,685.78	45,776,402.16	11,444,100.54
合计	3,548,523,886.75	887,130,971.69	3,909,432,878.72	977,358,219.68

(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	321,182,375.90	80,295,593.98	393,755,133.80	98,438,783.45
金融资产公允价值变动	11,103,108.60	2,775,777.15	166,153,019.80	41,538,254.95
联营公司账面成本相关	322,844,596.24	80,711,149.06	322,844,596.24	80,711,149.06
其他	55,947,015.13	13,986,753.78	41,060,997.72	10,265,249.43
合计	711,077,095.87	177,769,273.97	923,813,747.56	230,953,436.89

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-	887,130,971.69	-33,875,267.84	943,482,951.84

递延所得税负债	-	177,769,273.97	33,875,267.84	197,078,169.05

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,395,763,794.87	3,414,690,031.21
可抵扣亏损	5,980,065,837.82	5,703,000,385.64
合计	9,375,829,632.69	9,117,690,416.85

(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
2024 年	-	179,075,925.79	
2025 年	244,297,717.95	591,647,796.19	
2026 年	1,105,508,234.03	1,188,621,750.35	
2027 年	2,344,863,766.30	2,704,258,567.69	
2028 年	989,647,875.47	1,039,396,345.62	
2029 年	1,295,748,244.07		
合计	5,980,065,837.82	5,703,000,385.64	/

其他说明：

□适用 √不适用

22、 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	18,867.92	-	18,867.92	-	-	-
合计	18,867.92	-	18,867.92	-	-	-

23、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末		期初	
	账面价值	受限情况	账面价值	受限情况
货币资金	448,857,174.56	工程建设合同履约担保金、按揭保证金及共管银行账户等	368,620,454.47	工程建设合同履约担保金、按揭保证金及共管银行账户等
存货	17,926,571,580.46	用于借款抵押等	16,124,454,700.68	用于借款抵押等
固定资产	28,528,133.66	用于借款抵押	29,391,479.04	用于借款抵押
交易性金融资产	427,125,114.40	用于借款质押		

长期股权投资	417,989,800.00	用于借款质押	204,009,156.69	用于借款质押
投资性房地产	1,367,558,462.47	用于借款抵押	736,883,724.76	用于借款抵押
合计	20,616,630,265.55	/	17,463,359,515.64	/

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 16,472,942,187.64 元的存货用于取得长期抵押借款(2023 年 12 月 31 日：人民币 16,045,512,611.68 元)，账面价值为人民币 1,453,629,392.82 元的存货因诉前财产保全措施被法院查封(2023 年 12 月 31 日：人民币 78,942,089.00 元)。

24、 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
信用借款	500,000,000.00	-
保证借款	140,067,745.95	90,033,333.33
合计	640,067,745.95	90,033,333.33

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：
□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期短期借款，利率区间为 3.35%至 4.65%（2023 年 12 月 31 日：3.45%至 5.00%）。

25、 应付票据

(1).应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	29,419,577.21	6,818,147.75
合计	29,419,577.21	6,818,147.75

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

26、 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,632,735,837.00	3,271,960,699.82
其他	34,902,557.29	51,960,019.38

合计	2,667,638,394.29	3,323,920,719.20

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 881,732,583.35 元(2023 年 12 月 31 日：1,161,980,948.15 元)，主要为尚未结算的应付工程款。

其他说明：

□适用 √不适用

27、 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	35,566,749.59	45,749,782.48
其他	2,308,403.15	44,170.02
合计	37,875,152.74	45,793,952.50

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

28、 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	1,543,182,175.99	4,776,117,879.44
其他	41,294,882.96	348,195,030.75
合计	1,584,477,058.95	5,124,312,910.19

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

√适用 □不适用

合同负债明细情况详见下表预收售楼款明细

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
预收售楼款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	预计竣工时间
观棠园	511,501,716.98	1,449,226,691.78	已竣工
信安里	210,932,442.63	-	2026 年
锦绣蘭庭	109,552,641.91	58,628,644.41	2025 年
时代风华	99,842,759.03	-	2025 年
无锡督府天承	75,760,406.93	376,643,949.02	已竣工
北云台	75,200,338.31	342,463,624.54	2024 年-2028 年
格兰云山	54,236,593.27	-	已竣工
信达天御	42,733,438.98	72,335,081.98	已竣工
信达·金尊府	39,445,504.91	19,968,556.29	已竣工
信园蓝庭	34,264,114.47	181,193,401.42	已竣工
信达九珑郡	29,698,785.66	345,739,399.29	已竣工
信达·上海院子(新江湾项目)	29,573,611.00	154,482,355.09	已竣工
珺悦蓝庭	26,535,424.89	122,348,429.88	已竣工
六安锦绣江山一期	23,268,896.29	-	已竣工
赭山隐秀	23,262,922.80	504,177,469.63	2024 年
北麓雅舍	23,017,733.56	-	2024 年
信融府	18,261,993.52	68,839,603.29	已竣工
印南山	15,788,964.57	7,186,310.46	2025 年
庐阳府	11,863,838.16	38,423,719.57	已竣工
祥府	10,198,930.23	20,771,168.77	已竣工
公园郡	3,053,094.40	211,811,235.84	已竣工
信达天境(听松苑)	2,064,138.82	188,334,230.55	已竣工
信达雅山蓝庭	1,140,667.29	221,012,941.95	已竣工
君和蓝庭	635,338.52	60,808,212.22	已竣工
其他	71,347,878.86	331,768,144.46	
合计	1,543,182,175.99	4,776,163,170.44	

29、 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	593,877,833.33	373,476,183.32	530,113,580.06	437,240,436.59
二、离职后福利-设定提存计划	61,487,953.94	71,434,146.01	69,220,958.09	63,701,141.86
三、辞退福利	948,840.71	684,074.63	961,791.83	671,123.51
合计	656,314,627.98	445,594,403.96	600,296,329.98	501,612,701.96

(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	491,997,574.00	257,500,000.00	412,841,808.94	336,655,765.06
二、职工福利费	-	24,222,747.53	24,222,747.53	-
三、社会保险费	779,716.51	29,054,764.98	28,720,576.86	1,113,904.63
其中：医疗保险费	771,625.09	28,183,532.95	27,844,677.19	1,110,480.85
工伤保险费	7,942.06	787,508.51	793,239.66	2,210.91
生育保险费	149.36	83,723.52	82,660.01	1,212.87
四、住房公积金	82,553.80	38,399,309.90	38,443,532.74	38,330.96
五、工会经费和职工教育经费	32,715,536.10	7,151,197.38	8,972,076.17	30,894,657.31
六、其他	68,302,452.92	17,148,163.53	16,912,837.82	68,537,778.63
合计	593,877,833.33	373,476,183.32	530,113,580.06	437,240,436.59

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,685,837.06	42,398,914.59	43,654,454.82	430,296.83
2、失业保险费	224,189.78	1,061,630.45	1,267,860.53	17,959.70
3、企业年金缴费	59,577,927.10	27,973,600.97	24,298,642.74	63,252,885.33
合计	61,487,953.94	71,434,146.01	69,220,958.09	63,701,141.86

其他说明：

√适用 □不适用

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

30、　应交税费

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,210,038,208.47	1,947,478,501.68
增值税	163,167,672.29	247,045,283.39
企业所得税	149,081,112.60	272,529,112.49
城市维护建设税	11,194,933.98	17,346,182.40
教育费附加	10,011,135.62	14,273,407.50
房产税	5,693,552.71	6,056,311.81
土地使用税	3,279,276.65	2,478,378.72
个人所得税	1,312,215.62	2,430,179.98
印花税	383,319.94	424,265.39
水利建设基金	112,134.34	110,365.11
其他	1,272,488.38	191,698.42
合计	1,555,546,050.60	2,510,363,686.89

31、 其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,701,111.11	-
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	2,649,168,462.21	3,653,672,194.41
合计	2,651,600,956.52	3,654,403,577.61

其他说明：
□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示
□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
自然人	251,383.20	251,383.20
合计	731,383.20	731,383.20

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	2,300,026,892.05	3,083,720,508.24
合作意向金	-	300,000,000.00
收取的押金、质保金	103,336,560.91	110,354,928.01
代扣代缴费用	15,713,450.56	21,756,585.18
其他	230,091,558.69	137,840,172.98
合计	2,649,168,462.21	3,653,672,194.41

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款
√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付账款为 1,896,303,977.61 元，主要为资金预分配款项，尚未到结算期。

其他说明：
□适用 √不适用

32、 1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	4,178,547,002.86	4,640,400,941.60
1 年内到期的应付债券	13,531,335,831.71	4,325,528,012.83
1 年内到期的长期应付款	7,056,020.72	625,869,201.99
1 年内到期的租赁负债	19,030,429.96	5,471,560.41
将于一年内支付的预计负债		504,000.70
合计	17,735,969,285.25	9,597,773,717.53

33、 其他流动负债

其他流动负债情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	132,589,026.22	313,927,479.47
其他	171,698.12	
合计	132,760,724.34	313,927,479.47

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

34、 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	239,358,678.69	1,566,785,582.41
抵押借款	11,681,268,215.98	9,785,705,507.49
保证借款	1,537,695,643.09	3,173,083,070.62
信用借款	410,396,736.11	120,249,534.25
减：一年内到期的长期借款	4,178,547,002.86	4,640,400,941.60
合计	9,690,172,271.01	10,005,422,753.17

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期长期借款，利率区间为 2.75%至 7.30%（2023 年 12 月 31 日：2.85%至 7.50%）。

35、 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	5,080,813,282.19	6,029,105,163.03
定向债务融资工具	1,746,136,164.32	1,746,131,614.53
公开发行公司债券	11,114,386,385.20	11,127,352,593.74
减：一年内到期的应付债券	13,531,335,831.71	4,325,528,012.83
合计	4,410,000,000.00	14,577,061,358.47

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

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
21 信达地产 MTN001	100	4.50	2021/1/13	3	900,000,000	939,168,493.15		1,331,506.85		940,500,000.00	-	否
21 信地 01	100	5.15	2021/1/25	2+2+1	1,720,000,000	1,800,033,369.88		88,822,684.92		88,580,000.00	1,800,276,054.80	否
21 信地 02	100	4.15	2021/1/25	3+2	1,050,000,000	1,094,829,821.93	335,000,000.00	44,658,884.47		382,985,000.00	1,091,503,706.40	否
21 信地 03	100	5.15	2021/3/25	2+2+1	2,020,000,000	2,100,373,863.01		104,030,000.00		104,030,000.00	2,100,373,863.01	否
21 信地 04	100	3.15	2021/3/25	3+2	1,010,000,000	1,046,675,452.06	820,000,000.00	35,287,739.72		867,470,000.00	1,034,493,191.78	否
22 信达地产 MTN001	100	4.07	2022/4/17	3	580,000,000	596,685,984.95		23,605,899.98		23,606,000.00	596,685,884.93	否
22 信地 01	100	3.05	2022/5/19	2+1	600,000,000	615,312,871.53	50,000,000.00	20,983,018.89		70,700,000.00	615,595,890.42	否
22 信地 02	100	3.70	2022/5/19	3+2	600,000,000	612,957,518.72		22,945,282.98		22,200,000.00	613,702,801.70	否
22 信地 03	100	3.10	2022/8/5	2+2+1	1,500,000,000	1,522,928,870.52	128,000,000.00	57,339,622.64		185,000,000.00	1,523,268,493.16	否
22 信达地产 PPN001	100	5.00	2022/11/4	3	600,000,000	604,767,123.29		30,000,000.00		30,000,000.00	604,767,123.29	否
23 信达地产 PPN001	100	5.18	2023/4/11	2+1	1,100,000,000	1,141,364,491.24		56,984,549.79		56,980,000.00	1,141,369,041.03	否
23 信达地产 MTN001	100	4.35	2023/4/26	2+2+1	1,600,000,000	1,647,671,232.88		69,600,000.00		69,600,000.00	1,647,671,232.88	否
23 信地 01	100	4.00	2023/6/15	2+2+1	650,000,000	663,769,745.15		26,364,402.16		26,000,000.00	664,134,147.31	否
23 信地 02	100	4.55	2023/6/15	3+2	850,000,000	870,256,460.11		38,847,987.84		38,675,000.00	870,429,447.95	否
23 信达地	100	4.50	2023/7/21	2+2+1	1,000,000,0	1,020,219,178.08		35,876,71		45,000,000.00	1,011,095,890.42	否

产 MTN002					00			2.34				
23 信达地产 MTN003	100	4.30	2023/12/7	2+2+1	1,820,000,000	1,825,360,273.97		78,259,999.99		78,260,000.00	1,825,360,273.96	否
23 信地 05	100	4.07	2023/12/22	2+2+1	800,000,000	800,214,620.83		32,955,795.84		32,561,628.00	800,608,788.67	否
减：一年内到期的非流动负债						4,325,528,012.83					13,531,335,831.71	
合计	/	/	/	/	18,400,000,000	14,577,061,358.47	1,333,000,000	767,894,088.41		3,062,147,628.00	4,410,000,000.00	/

(3).可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4).划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

36、 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	38,408,535.45	24,596,834.55
减：未确认融资费用	1,590,666.80	1,473,907.12
一年内到期的租赁负债	19,030,429.96	5,471,560.41
合计	17,787,438.69	17,651,367.02

37、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,999,619,033.05	4,871,037,741.35
减：一年内到期的长期应付款	7,056,020.72	625,869,201.99
合计	4,992,563,012.33	4,245,168,539.36

其他说明：

√适用 □不适用

于 2024 年 12 月 31 日，长期应付款中 4,555,294,890.00 元为有息资金拆借（2023 年 12 月 31 日：4,581,294,890.00 元）。

长期应付款

按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

38、 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
未决诉讼	1,288,786.00	3,087,468.40
其他	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	21,288,786.00	23,087,468.40

39、 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
政府补助	207,670,980.00			207,670,980.00
其他	55,874,333.90	18,397,039.56	8,624,214.53	65,647,158.93
合计	263,545,313.90	18,397,039.56	8,624,214.53	273,318,138.93

其他说明：

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助为本集团之子公司阜新信达房地产开发有限公司持有的信达泉天下项目于以前年度收到的与资产相关的政府补助人民币 207,670,980.00 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 207,670,980.00 元)。

40、 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信达资本管理有限公司		1,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	3,376,416,694.51	2,724,361,067.59
鑫盛利保股权投资有限公司	1,800,000.00	-
其他		5,381,692.29
合计	3,378,216,694.51	2,730,742,759.88

其他说明：

该款项为中国信达资产管理股份有限公司、信达资本管理有限公司、鑫盛利保股权投资有限公司分别作为普通合伙人和优先级合伙人对本集团控制范围内芜湖同汇投资合伙企业(有限合伙)、芜湖信湖产业投资合伙企业（有限合伙）的出资，分类为其他非流动负债。

41、 股本

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

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

42、 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	56,290,496.39		9,234,875.30	47,055,621.09
合计	8,296,105,639.81		9,234,875.30	8,286,870,764.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

主要为本集团子公司收购芜湖科绅房地产开发有限公司 49%的股权，收购完成后持有 100%的股权，收购对价与少数股东权益账面价值的差额冲减资本公积。

43、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

44、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	13,001,728,050.06	13,092,506,007.00
调整期初未分配利润合计数(调增+，调减－)		
调整后期初未分配利润	13,001,728,050.06	13,092,506,007.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-783,910,570.83	505,369,230.49
减：提取法定盈余公积		482,072,043.63
提取任意盈余公积		-
提取一般风险准备		-
应付普通股股利		114,075,143.80
转作股本的普通股股利		-
期末未分配利润	12,217,817,479.23	13,001,728,050.06

调整期初未分配利润明细：

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

45、 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	6,596,238,874.22	5,514,749,048.71	9,625,763,168.96	7,826,624,417.44
其他业务	1,432,179,105.32	84,725,778.02	1,794,310,145.25	503,515,858.40
合计	8,028,417,979.54	5,599,474,826.73	11,420,073,314.21	8,330,140,275.84

主营业务列示如下：

单位：元　币种：人民币

	2024 年度		2023 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
与客户间订立的合同	6,412,152,950.15	5,410,496,761.87	9,502,404,813.21	7,722,887,075.95
租赁	184,085,924.07	104,252,286.84	123,358,355.75	103,737,341.49
合计	6,596,238,874.22	5,514,749,048.71	9,625,763,168.96	7,826,624,417.44

(2). 营业收入扣除情况表

单位：元　币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	8,028,417,979.54		11,420,073,314.21	
营业收入扣除项目合计金额	41,928,098.72		64,434,252.12	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.52%	/	0.56%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	41,928,098.72	其他收入	64,434,252.12	其他收入
与主营业务无关的业务收入小计	41,928,098.72		64,434,252.12	
二、不具备商业实质的收入				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	7,986,489,880.82		11,355,639,062.09	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

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

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

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

46、 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	-105,448,446.95	109,043,071.11
城市维护建设税	17,784,694.26	21,682,713.05
教育费附加	13,080,184.67	15,282,038.19
房产税	33,427,222.55	29,915,590.79
土地使用税	17,298,599.24	14,432,036.32
印花税	5,012,403.61	6,761,116.52
其他	2,302,746.70	7,598,569.44
合计	-16,542,595.92	204,715,135.42

47、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介费	172,826,993.54	166,185,300.99
广告宣传费	17,683,367.58	31,679,650.96

办公费	73,988,121.27	99,898,068.22
策划费	36,880,080.99	37,680,182.74
人工费	464,470.40	2,269,465.46
展览费	798,959.11	716,293.71
其他	8,406,416.66	2,356,089.53
合计	311,048,409.55	340,785,051.61

48、 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	371,269,622.13	467,338,011.50
咨询费	62,194,961.33	56,241,837.08
办公费	62,844,701.55	65,961,501.20
折旧费和摊销费	54,091,806.63	50,983,611.97
业务招待费	14,387,178.37	15,752,920.66
公务交通费	5,934,357.72	6,296,187.66
差旅费	11,714,755.50	13,181,892.03
审计费	5,888,827.80	6,497,886.40
董事会费	839,439.01	814,033.34
其他	20,968,367.94	51,770,041.07
合计	610,134,017.98	734,837,922.91

49、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	3,952,369.44	4,724,052.74
其他	30,269.97	208,383.07
合计	3,982,639.41	4,932,435.81

50、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,011,663,722.44	2,366,354,147.84
减：资本化利息	612,838,904.98	1,000,256,643.04
利息收入	-43,341,338.50	-75,958,421.25
手续费及其他	905,935.62	1,826,941.11
合计	1,356,389,414.58	1,291,966,024.66

51、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
财政扶持	1,527,894.84	6,151,000.00

税收补助	-	72,179.47
失业稳岗补贴	-	120,521.36
代扣代缴个人所得税手续费返还	728,995.65	1,062,803.01
其他	7,666,756.21	646,563.87
合计	9,923,646.70	8,053,067.71

52、 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	129,834,337.65	610,956,577.39
交易性金融资产在持有期间的投资收益	157,819,840.58	342,203,720.34
处置交易性金融资产取得的投资收益	104,633,002.68	-1,985,797.35
其他	2,525,522.23	-565,860.52
合计	394,812,703.14	950,608,639.86

53、 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	185,437,545.24	110,296,854.19
合计	185,437,545.24	110,296,854.19

54、 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	-23,877,218.03	-33,828,310.63
其他应收款坏账损失	-3,889,260.61	-6,641,684.30
债权投资减值损失	-785,195,100.58	-280,362,739.76
长期应收款坏账损失	-31,666.33	-
其他流动资产坏账损失	-673,837.65	-
合计	-813,667,083.20	-320,832,734.69

55、 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、合同资产减值损失	-2,345,646.94	-4,666,791.95
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-594,535,273.28	-382,448,084.33
三、投资性房地产减值损失	-9,741,622.21	-
合计	-606,622,542.43	-387,114,876.28

56、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益/损失	259,208.42	-217,140.93
使用权资产变更损失	-30,618.92	-97,419.04
其他	1,654.20	-32,034.12
合计	230,243.70	-346,594.09

57、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	1,000.00	98,048.00	1,000.00
无法支付的款项	2,648,718.54	34,550.52	2,648,718.54
罚款净收入	3,898,228.28	1,309,950.20	3,898,228.28
违约赔偿金	14,393,392.17	4,360,807.33	14,393,392.17
其他	4,035,855.42	661,884.75	4,035,855.41
合计	24,977,194.41	6,465,240.80	24,977,194.40

其他说明：

□适用 √不适用

58、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	2,900,000.00	3,000,000.00	2,900,000.00
未决诉讼等预计损失	-1,798,682.40		-1,798,682.40
赔偿金违约金	507,823.48	402,926.48	507,823.48
其他	3,110.32	855,770.59	3,110.32
合计	1,612,251.40	4,258,697.07	1,612,251.40

59、 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	129,102,425.81	364,798,649.98
递延所得税费用	37,043,085.06	-90,941,209.54

合计	166,145,510.87	273,857,440.44

(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	-642,589,276.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	-160,647,319.16
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	17,972,856.21
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,970,268.91
使用前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	-240,776,461.58
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	565,149,349.86
归属于合营企业和联营企业的损益	-31,834,534.14
其他	9,311,350.76
所得税费用	166,145,510.87

其他说明：

□适用 √不适用

60、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金以及往来款	827,451,658.05	138,607,651.29
利息收入	43,341,338.50	75,958,421.25
物业收取的水电费	1,741,332.39	-
收到政府补助款	-	8,053,067.71
受限资金的减少	-	-
其他	49,961,284.04	28,609,638.47
合计	922,495,612.98	251,228,778.72

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金以及往来款	504,503,394.72	546,781,594.92
管理费用、销售费用	480,013,928.46	421,521,254.62
受限资金的增加	74,767,208.09	80,148,286.76
其他	8,827,825.11	11,715,409.72
合计	1,068,112,356.37	1,060,166,546.02

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的金融资产	1,177,006,108.87	2,210,299,582.67
债权投资	495,000,000.00	1,360,539,224.31
长期股权投资	99,000,000.00	283,000,000.00
合计	1,771,006,108.87	3,853,838,806.98

支付的重要的投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的金融资产	275,500,000.00	3,259,769,563.68
债权投资	216,571,266.67	784,588,550.52
其他	5,254,622.27	63,899,871.76
合计	497,325,888.94	4,108,257,985.96

收到的其他与投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元　币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回资金拆借	-	124,995,000.00
其他	-	18,328,567.32
合计	-	143,323,567.32

支付的其他与投资活动有关的现金
□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收取合作意向金	-	300,000,000.00
收到资金拆借款	1,323,000,000.00	302,765,062.52
合计	1,323,000,000.00	602,765,062.52

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	1,175,464,000.00	74,003,881.06
返还合作意向金	300,000,000.00	400,000,000.00
支付少数股东对价	-	103,145,828.32
其他	32,241,037.96	30,403,346.74
合计	1,507,705,037.96	607,553,056.12

筹资活动产生的各项负债变动情况
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款（含一年内到期）	14,735,857,028.11	4,708,190,349.62	1,379,270,898.74	6,314,531,256.65		14,508,787,019.82
应付债券（含一年内到期）	18,902,589,371.30	1,333,000,000.00	767,894,088.41	3,062,147,628.00		17,941,335,831.71
租赁负债（含一年内到期）	23,122,927.43		48,349,515.69	32,241,037.96	2,413,536.52	36,817,868.64
其他（含一年内到期）	7,666,480,192.14	1,323,000,000.00	628,519,226.33	1,175,464,000.00		8,442,535,418.47
合计	41,328,049,518.98	7,364,190,349.62	2,824,033,729.17	10,584,383,922.61	2,413,536.52	40,929,476,138.64

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

如附注九、5 所述，本集团通过债权置换为股权的方式取得子公司若干，终止确认的债权的公允价值为 7.37 亿元。

如附注七、12 所述，本集团之子公司芜湖沁安股权投资合伙企业（有限合伙）通过债权置换的方式取得对招商安业的股权，并将其作为联营公司核算，终止确认的债权的公允价值为 20.15 亿元。

61、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-808,734,787.50	601,709,927.95
加：资产减值准备	606,622,542.43	387,114,876.28
信用减值损失	28,471,982.62	320,832,734.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,506,346.95	25,278,891.53
使用权资产摊销	11,939,518.69	14,396,771.43
无形资产摊销	10,240,000.14	11,384,971.06
长期待摊费用摊销	3,307,358.60	5,743,790.65
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）	-230,243.70	346,594.09
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)	-185,437,545.24	-110,296,854.19
财务费用（收益以“－”号填列）	2,011,549,010.45	2,754,126,881.82
投资损失（收益以“－”号填列）	-425,000,730.39	-1,876,251,795.88
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	56,351,980.15	-66,550,947.26
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-19,308,895.08	-24,390,262.28
存货的减少（增加以“－”号填列）	762,636,303.78	3,412,581,560.51
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,366,539,185.39	-214,734,625.27
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-4,675,320,880.21	-4,531,376,521.24
其他	91,903,325.16	2,578,417.26
经营活动产生的现金流量净额	-1,140,965,527.76	712,494,411.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
本年存货中新增资本化的重大融资成分	62,809,312.63	299,749,848.08
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,508,481,753.79	9,300,313,601.02
减：现金的期初余额	9,300,313,601.02	12,044,683,232.23
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额	-4,791,831,847.23	-2,744,369,631.21

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额

本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	35,348,426.01
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,227,017.31
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	15,121,408.70

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,508,481,753.79	9,300,313,601.02
其中：库存现金	-	695,266.64
可随时用于支付的银行存款	4,508,481,753.79	9,299,618,334.38
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	4,508,481,753.79	9,300,313,601.02
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	-	-

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

62、 租赁

(1).作为承租人

□适用 √不适用

(2).作为出租人

作为出租人的经营租赁

□适用 √不适用

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

□适用 √不适用

(3).作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

63、 其他

□适用 √不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

□适用 √不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目
□适用 √不适用

开发支出减值准备
□适用 √不适用

3、 重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
海南幸福城投资有限公司	2024 年 1 月	180,000,000	51	购买	2024 年 1 月	实施控制	-	-6,064,526.35	65,229.31
六安业铭置业有限公司	2024 年 8 月	-	-	表决机制变更	2024 年 8 月	实施控制	93,426,419.25	1,300,974.95	-65,299,002.18
合肥业涛置业有限公司	2024 年 12 月	-	-	表决机制变更	2024 年 12 月	实施控制	0	-17,670,331.26	-3,738,416.10

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	海南幸福城投资有限公司
--现金	180,000,000.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	35,227,934.63
合并成本合计	215,227,934.63
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	215,227,934.63
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-

合并成本公允价值的确定方法：

√适用 □不适用
采用评估报告确定公允价值

业绩承诺的完成情况：
□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：
□适用 √不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

	海南幸福城投资有限公司		六安业铭置业有限公司		合肥业涛置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	468,838,298.18	451,816,540.19	1,434,499,660.98	1,434,499,660.98	749,374,302.9	749,374,302.9
流动资产	468,832,091.18	451,807,943.70	1,434,499,660.98	1,434,499,660.98	749,374,302.9	749,374,302.9
非流动资产	6,207.00	8,596.49	-	-	-	-
负债：	253,610,363.55	253,610,363.55	1,091,901,652.68	1,091,901,652.68	568,153,623.51	568,153,623.51
流动负债	253,610,363.55	253,610,363.55	201,980,460.90	201,980,460.90	82,153,623.51	82,153,623.51
非流动负债	-	-	889,921,191.78	889,921,191.78	486,000,000.00	486,000,000.00
净资产	215,227,934.63	198,206,176.64	342,598,008.30	342,598,008.30	181,220,679.39	181,220,679.39
减：少数股东权益	-	-	171,299,004.15	171,299,004.15	108,732,407.63	108,732,407.63
取得的净资产	215,227,934.63	198,206,176.64	171,299,004.15	171,299,004.15	72,488,271.76	72,488,271.76

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：
依据评估报告确定

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例(%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
海南幸福城投资有限公司	2017 年 12 月	49	73,917,233.32	处置 21%股权后剩余 49%股权	28,991,349.92	35,227,934.63	6,236,584.71	以评估报告作为股权公允价值，按照比例计算购买日之前原持有股权的公允价值	-
六安业铭置业有限公司	2021 年 3 月	50	250,000,000.00	以平价增资扩股形式持有 50%的股权	171,299,004.15	171,299,004.15	-	以评估报告作为股权公允价值，按照比例计算购买日之前原持有股权的公允价值	-
合肥业涛置业有限公司	2021 年 7 月	40	120,000,000.00	以平价增资扩股形式持有 40%的股权	72,488,271.76	72,488,271.76	-	以评估报告作为股权公允价值，按照比例计算购买日之前原持有股权的公允价值	-

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用　√不适用

(6). 其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项
□适用 √不适用

其他说明:
□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
□适用 √不适用

其他说明:
□适用 √不适用

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）2024 年 6 月，重庆庆隆物业发展有限公司将其持有重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司各 84.35%的股权合计作价 141,131,819.05 元，用于清偿对芜湖庆诚投资中心（有限合伙）的债务合计 141,131,819.05 元。芜湖庆诚投资中心（有限合伙）将该等偿债资产定向分配至本集团之子公司长淮信达地产有限公司。重庆庆隆物业发展有限公司将其持有重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司各 5.65%的股权合计作价 9,453,022.77 元，用于清偿对本集团之子公司重庆信达星城置业有限公司的债务合计 9,453,022.77 元。长淮信达地产有限公司、重庆信达星城置业有限公司将其持有重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司合计各 90%股权重新作价出资至芜湖庆诚投资中心（有限合伙）。交易完成后，本集团共持有芜湖庆诚投资中心（有限合伙）90.14%股权，重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司各 90%股权，符合资产收购条件，本集团将芜湖庆诚投资中心（有限合伙）、重庆信泽郡房地产开发有限公司、重庆信恒屹房地产开发有限公司、重庆信辉恒房地产开发有限公司、重庆信嘉锦房地产开发有限公司纳入合并范围。

（2）2024 年 1 月，本集团新设芜湖信湖产业投资合伙企业（有限合伙）；2024 年 6 月，本集团新设芜湖沁岚股权投资合伙企业（有限合伙）；2024 年 9 月，本集团新设芜湖信华邦产业投资合伙企业（有限合伙）；2024 年 11 月，本集团新设广州信豪房地产有限公司；2024 年 12 月，本集团新设芜湖沁华股权投资合伙企业（有限合伙），西安沁樾嘉企业管理合伙企业（有限合伙）。

（3）2024 年 6 月，本集团之子公司嘉兴汉唐置业有限公司注销关闭；2024 年 11 月，本集团之子公司上海坤瓴投资有限公司、淮矿地产（嘉兴）有限公司、淮南市宏通置业有限公司、杭州赛越投资管理有限公司、宁波银鑫房地产开发有限公司注销关闭；2024 年 12 月本集团之子公司

琼海信达置业有限公司、合肥亚太科技发展有限公司、青岛千禧置业有限公司、青岛坤泰置业有限公司注销关闭。

6、 其他

□适用 √不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

报告期末，公司持有六安业铭置业有限公司股权比例 50%，合作方重庆华宇集团有限公司持股比例 50%。根据双方合作协议及六安业铭置业有限公司章程，公司对六安业铭置业有限公司的表决权比例超过 50%,能够实施控制，作为并表子公司对外披露。

报告期末，公司持有合肥业涛置业有限公司 40%股权，合作方安徽业瑞企业管理有限公司持股比例 60%。根据双方合作协议及合肥业涛置业有限公司章程，公司对合肥业涛置业有限公司的表决权比例超过 50%,能够实施控制，作为并表子公司对外披露。

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
本公司无重要的非全资子公司

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州信达奥体置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发		50	权益法
深圳招商安业投资发展有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发		48	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	深圳招商安业投资发展有限公司	杭州信达奥体置业有限公司
流动资产	2,497,857,587.84	4,312,303,655.06	3,627,553,899.58
其中：现金和现金等价物	59,716,392.85	798,601,246.13	1,173,354,513.30
非流动资产	936,727,455.59	74,374,394.36	917,289,259.37
资产合计	3,434,585,043.43	4,386,678,049.42	4,544,843,158.95
流动负债	1,821,769,436.81	1,249,584,691.43	2,053,873,361.65
非流动负债	-	740,613,920.32	1,240,000,000.00
负债合计	1,821,769,436.81	1,990,198,611.75	3,293,873,361.65
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,612,815,606.62	2,396,479,437.67	1,250,969,797.30
按持股比例计算的净资产份额	806,407,803.31	1,150,310,130.08	625,484,898.65
调整事项	-6,685,816.66	1,038,096,660.47	-10,041,435.66
--内部交易未实现利润	-6,685,816.66		-10,041,435.66
--其他	-	1,038,096,660.47	-
对合营企业权益投资的账面价值	799,721,986.65	2,188,406,790.55	615,443,462.99
营业收入	975,068,833.67	1,487,111,293.15	4,830,345,700.51
财务费用	2,056,176.01	13,649,030.67	16,980,292.95
所得税费用	123,668,552.69	120,586,650.04	318,063,225.35
净利润	361,845,808.32	361,759,950.11	965,708,398.78
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	361,845,808.32	361,759,950.11	965,708,398.78
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	360,000,000.00

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,774,242,276.86	3,088,218,532.18
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-158,063,108.98	138,490,096.83
--其他综合收益		
--综合收益总额	-158,063,108.98	138,490,096.83
联营企业：		
投资账面价值合计	1,835,132,348.29	1,962,200,080.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	68,464,797.81	-74,567,762.49

--其他综合收益		
--综合收益总额	68,464,797.81	-74,567,762.49

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

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

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

单位：元 币种：人民币

涉及或投资	2024 年 12 月 31 日		2023 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	66,768,960.68	66,768,960.68	998,921,778.98	998,921,778.98
其他非流动金融资产	2,669,943,290.73	2,669,943,290.73	3,202,519,321.69	3,202,519,321.69
合营公司之权益	411,320,494.02	411,320,494.02	370,217,734.72	370,217,734.72
合计	3,148,032,745.43	3,148,032,745.43	4,571,658,835.39	4,571,658,835.39

本集团 2024 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的收益为人民币 106,073,877.88 元(2023 年：人民币 270,707,243.55 元)。

6、 其他

□适用 √不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因
□适用 √不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	207,670,980.00	-	-	-	-	207,670,980.00	与资产相关
合计	207,670,980.00	-	-	-	-	207,670,980.00	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	1,528,894.84	8,151,115.71
合计	1,528,894.84	8,151,115.71

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

(1) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、财务担保合同和贷款承诺等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保和贷款承诺所需支付的最大金额4,946,932,078.09元和1,776,920,000.00元。

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

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

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

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

于2024年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2022年12月31日：无)。

(2) 流动性风险

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元　币种：人民币

2024 年	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	640,067,745.95			640,067,745.95
应付票据	29,419,577.21			29,419,577.21
应付账款	2,667,638,394.29			2,667,638,394.29
其他应付款	2,651,600,956.52			2,651,600,956.52
长期借款	4,178,547,002.86	7,155,314,956.01	2,534,857,315.00	13,868,719,273.87
租赁负债	18,546,829.57	19,340,206.60	521,499.27	38,408,535.44
应付债券	13,531,335,831.71	4,410,000,000.00	-	17,941,335,831.71
长期应付款	7,056,020.72	4,992,563,012.33	-	4,999,619,033.05
合计	23,724,212,358.83	16,577,218,174.94	2,535,378,814.27	42,836,809,348.04

2023 年	1 年以内	1 年至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	90,043,875.00	-	-	90,043,875.00
应付票据	6,818,147.75	-	-	6,818,147.75
应付账款	3,323,920,719.20	-	-	3,323,920,719.20
其他应付款	3,654,403,577.50	-	-	3,654,403,577.50
长期借款	5,146,621,911.85	9,691,505,689.38	1,468,782,796.71	16,306,910,397.94
租赁负债	5,820,329.91	18,776,504.64	-	24,596,834.55
应付债券	4,840,043,064.51	16,551,478,935.49	-	21,391,522,000.00
长期应付款	1,050,794,128.34	4,619,158,082.20	-	5,669,952,210.54
合计	18,118,465,754.06	30,880,919,211.71	1,468,782,796.71	50,468,167,762.48

(3) 市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

于 2024 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果借款利率上升/下降 50 个基点，本集团的净损益会由于浮动利率借款利息费用的变化而减少/增加 72,543,935.10 元（2023 年 12 月 31 日：30,606,570.66 元）。

汇率风险

由于本集团无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

2、 套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

□适用 √不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用
其他说明：
□适用 √不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量				

且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资			4,132,048,504.81	4,132,048,504.81
（2）权益工具投资			1,645,563.05	1,645,563.05
持续以公允价值计量的资产总额			4,133,694,067.86	4,133,694,067.86

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

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无层次间的转换。

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

2024 年第三层次公允价值计量的资产变动如下：

单位：元 币种：人民币

	期初余额	购买	出售	结算	期末余额	年末持有的资产计入损益的当期未实现利得或损失的变动
债务工具投资	5,863,102,700.51	240,500,000.00	-1,132,006,108.87	-1,024,897,778.99	4,132,048,504.81	185,349,692.16
权益工具投资	1,557,709.97	-	-	-	1,645,563.05	87,853.08
理财产品	10,000,000.00	35,000,000.00	-45,000,000.00	-	-	-
合计	5,874,660,410.48	275,500,000.00	-1,177,006,108.87	-1,024,897,778.99	4,133,694,067.86	185,437,545.24

第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述如下：

单位：元 币种：人民币

	年末公允价值	估值技术	名称	范围区间（加权平均值）	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
权益工具投资	1,645,563.05	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
债务工具投资	4,132,048,504.81	现金流折现模型	折现率	8.70%-54.11%	折现率越低，公允价值越高	不可观察

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

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款和长期应付款等。

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

存在活跃市场的债权投资、应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款、长期应付款、租赁负债以及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

9、 其他

□适用 √不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司详见附注十、1“在子公司中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

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

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

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达资本管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资有限公司	同受最终控制方控制
华建国际实业(深圳)有限公司	同受最终控制方控制
南洋商业银行（中国）有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)资产管理有限公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)控股有限公司	同受最终控制方控制
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	同受最终控制方控制
鑫盛利保股权投资有限公司	同受最终控制方控制
深圳市前海华建股权投资有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖信昇壹号投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖信申旭达投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
芜湖星都投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
武汉合信新玺房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
武汉天纵合韵置业有限公司	同受最终控制方控制
安徽绅城投资有限公司	重要子公司少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司少数股东
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司少数股东
安徽智泊置业有限公司	重要子公司少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司少数股东
淮南东华实业（集团）有限责任公司	重要子公司少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司少数股东
重庆华宇集团有限公司	重要子公司少数股东
阜新矿业（集团）有限责任公司	重要子公司少数股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	重要子公司少数股东
芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司少数股东
辽宁海州露天矿有限责任公司	重要子公司少数股东的子公司
淮南矿业（集团）有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人

淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮南舜泉园林工程管理有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
苏州金相房地产开发有限公司	本集团联合营公司之子公司
安徽东方蓝海物业服务有限公司	本集团联合营公司之子公司
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	本集团联合营公司之子公司
安徽信达建银物业管理有限公司	本集团联合营公司之子公司
淮矿安徽物业服务有限责任公司	本集团联合营公司之子公司
昆明同万顺置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
宁波招望达置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
宁波中建物业管理有限公司	本集团联合营公司之子公司
上海坤安置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	本集团联合营公司之子公司
温州冠宝房地产开发有限公司	其他
宁波宝龙聚行置业有限公司	其他

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
宁波中建物业管理有限公司	物业服务费、策划服务费、代理服务费	13,785,890.05	8,924,858.39
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	物业服务费	24,745,352.80	22,639,108.51
安徽信融房地产营销顾问有限公司	销售代理费、咨询服务费及物业管理费	28,287,375.88	49,655,971.10
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	销售代理费、咨询服务费及物业管理费	13,279,020.76	32,294,253.12
淮矿安徽物业服务有限责任公司	销售代理费及物业服务费	9,364,236.97	5,388,083.92
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	6,799,231.09	7,781,569.94
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	管理咨询费，委托服务费	480,181.95	-
鑫盛利保股权投资有限公司	管理咨询费	2,055,331.30	-
信达资本管理有限公司	其他	4,823,568.67	-
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	管理咨询费	660,377.36	-
上海悦湖坤安企业管理有限公司	管理咨询费	148,514.85	-
安徽业瑞企业管理有限公司	代理费	167,233.74	-
安徽智泊置业有限公司	管理咨询费	1,852,670.49	-
北京中盛富通投资有限公司	管理咨询费	2,716,752.48	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	管理费	424,528.30	-
淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	体检费	-	215,200.00
信达证券股份有限公司	承销费及手续费	-	4,218,716.98

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	监管费、销售及服务、全过程咨询费、操盘顾问费	87,423,974.55	119,505,596.39
信达投资有限公司	咨询服务费及监管费	14,429,140.66	5,747,303.79

中国金谷国际信托有限责任公司	监管费服务费	2,214,974.90	1,359,287.51
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	监管费服务费	707,547.17	1,061,320.74
中国信达(香港)资产管理有限公司	监管费	1,381,167.78	1,419,197.35
华建国际实业(深圳)有限公司	监管费	3,455,188.67	632,861.63
中国信达(香港)控股有限公司	监管费	5,660,377.36	943,396.24
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	1,360,468.95	2,423,551.05
淮南矿业（集团）有限责任公司	物业服务费	64,182.72	88,378.50
昆明同万顺置业有限公司	咨询服务费	57,405,950.80	34,379,025.04
北京益信佳商业管理有限公司	物业服务费	154,974.57	521,765.08
苏州侨仁置业有限公司	运营管理费	385,188.68	3,466,698.11
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	监管费	47,105.18	-
芜湖信昇壹号投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,103,773.60	-
芜湖星都投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,839,622.64	-
芜湖信申旭达投资合伙企业（有限合伙）	监管费	129,716.98	-
安徽省高信房地产开发有限公司	咨询顾问费	9,192,413.07	-
深圳市前海华建股权投资有限公司	咨询服务费	188,679.25	-
芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,127,358.48	-
信达资本管理有限公司	监管费	283,018.87	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	管理咨询费	4,811,320.75	-
武汉合信新玺房地产开发有限公司	操盘顾问费、咨询服务费	32,049,060.70	-
武汉天纵合韵置业有限公司	操盘顾问费、咨询服务费	13,438,969.82	-
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	销售车位	1,651,743.12	-
郑州市达康房产建设管理有限公司	咨询服务费	2,305,361.38	-
宁波招望达置业有限公司	咨询服务费	-	214,150.94

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	8,235,943.98	13,748,399.98
信达证券股份有限公司	商业地产	254,742.84	254,742.84
宁波中建物业管理有限公司	商用办公楼	186,163.54	85,689.52

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	810,756.98	914,772.52	44,053.50	85,520.26	-	-
海南建信投资有限公司	商业地产	-	43,050.00	-	1,226.86	-	-

关联租赁情况说明
√适用 □不适用
本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保余额
苏州金相房地产开发有限公司	13,145,035.14	2021 年 8 月 25 日	2024 年 7 月 6 日	是	-
苏州金相房地产开发有限公司	55,500,000.00	2021 年 8 月 30 日	2024 年 7 月 6 日	是	-
苏州金相房地产开发有限公司	222,000,000.00	2021 年 8 月 31 日	2025 年 11 月 21 日	否	171,853,371.45
苏州金相房地产开发有限公司	7,400,000.00	2021 年 9 月 10 日	2025 年 11 月 21 日	否	7,400,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	238,280,000.00	2021 年 9 月 17 日	2025 年 11 月 21 日	否	238,280,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	22,382,086.86	2021 年 8 月 25 日	2024 年 7 月 6 日	是	-
苏州金相房地产开发有限公司	94,500,000.00	2021 年 8 月 30 日	2024 年 7 月 6 日	是	-
苏州金相房地产开发有限公司	378,000,000.00	2021 年 8 月 31 日	2025 年 11 月 21 日	否	292,615,200.03
苏州金相房地产开发有限公司	12,600,000.00	2021 年 9 月 10 日	2025 年 11 月 21 日	否	12,600,000.00
苏州金相房地产开发有限公司	405,720,000.00	2021 年 9 月 17 日	2025 年 11 月 21 日	否	405,720,000.00
苏州锐华置业有限公司	49,376,000.00	2023 年 3 月 1 日	2026 年 5 月 24 日	否	9,536,000.00
苏州锐华置业有限公司	80,000,000.00	2023 年 3 月 1 日	2026 年 5 月 24 日	否	5,216,000.00
苏州锐华置业有限公司	64,000,000.00	2023 年 3 月 1 日	2026 年 5 月 24 日	否	35,200,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	127,600,000.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 3 月 31 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	22,000,000.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 9 月 30 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	2022 年 6 月 15 日	2025 年 3 月 31 日	否	286,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	23,200,000.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 3 月 31 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,000,000.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 9 月 30 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	2022 年 6 月 15 日	2025 年 3 月 31 日	否	52,000,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	20,880,000.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 3 月 31 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,600,000.00	2022 年 6 月 15 日	2024 年 9 月 30 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	46,800,000.00	2022 年 6 月 15 日	2025 年 3 月 31 日	否	46,800,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2,320,000.00	2023 年 9 月 14 日	2024 年 3 月 31 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	400,000.00	2023 年 9 月 14 日	2024 年 9 月 30 日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	5,200,000.00	2023 年 9 月 14 日	2025 年 3 月 31 日	否	5,200,000.00
杭州信达奥体置业有限公司	620,000,000.00	2020 年 1 月 17 日	2024 年 1 月 17 日	是	-
杭州信达奥体置业有限公司	620,000,000.00	2020 年 1 月 17 日	2024 年 1 月 17 日	是	-
宁波招望达置业有限公司	46,779,000.00	2022 年 9 月 13 日	2024 年 10 月 21 日	是	-
宁波招望达置业有限公司	501,000.00	2022 年 9 月 16 日	2024 年 10 月 21 日	是	-
宁波招望达置业有限公司	4,884,000.00	2022 年 9 月 16 日	2024 年 10 月 21 日	是	-
宁波招望达置业有限公司	999,000.00	2022 年 11 月 7 日	2024 年 10 月 21 日	是	-
宁波招望达置业有限公司	3,336,000.00	2022 年 11 月 7 日	2024 年 10 月 21 日	是	-
宁波招望达置业有限公司	900,000.00	2022 年 11 月 25 日	2024 年 10 月 21 日	是	-
宁波招望达置业有限公司	3,000,000.00	2022 年 11 月 25 日	2024 年 10 月 21 日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021 年 12 月 29 日	2024 年 6 月 29 日	是	-
合肥业涛置业有限公司	138,000,000.00	2021 年 12 月 29 日	2024 年 12 月 29 日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022 年 4 月 28 日	2024 年 6 月 29 日	是	-
合肥业涛置业有限公司	50,000,000.00	2022 年 4 月 28 日	2024 年 12 月 28 日	是	-
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022 年 9 月 1 日	2024 年 6 月 29 日	是	-
合肥业涛置业有限公司	6,400,000.00	2022 年 9 月 1 日	2024 年 12 月 1 日	是	-
武汉恺兴置业有限公司	89,500,000.00	2022 年 12 月 28 日	2029 年 12 月 21 日	否	87,500,000.00
武汉恺兴置业有限公司	23,500,000.00	2023 年 1 月 17 日	2029 年 6 月 21 日	否	21,500,000.00
武汉恺兴置业有限公司	34,812,500.00	2023 年 2 月 15 日	2029 年 6 月 21 日	否	32,250,000.00
武汉恺兴置业有限公司	59,500,000.00	2023 年 3 月 16 日	2029 年 9 月 11 日	否	54,000,000.00
武汉恺兴置业有限公司	120,000,000.00	2023 年 4 月 28 日	2029 年 9 月 21 日	否	54,750,000.00
六安业铭置业有限公司	156,000,000.00	2021 年 8 月 31 日	2024 年 8 月 18 日	是	-
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	是	-

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	是	-
六安业铭置业有限公司	108,000,000.00	2021 年 10 月 9 日	2024 年 8 月 18 日	是	-
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	是	-
六安业铭置业有限公司	48,000,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 8 月 18 日	是	-
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	是	-
武汉中城长信置业有限公司	100,450,000.00	2020 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 24 日	是	-
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 24 日	否	232,750,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	400,000.00	2024 年 4 月 30 日	2025 年 4 月 20 日	否	400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	400,000.00	2024 年 4 月 30 日	2025 年 10 月 20 日	否	400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	400,000.00	2024 年 4 月 30 日	2026 年 4 月 20 日	否	400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	400,000.00	2024 年 4 月 30 日	2026 年 10 月 20 日	否	400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	6,400,000.00	2024 年 4 月 30 日	2027 年 4 月 28 日	否	6,400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024 年 7 月 30 日	2025 年 10 月 20 日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024 年 7 月 30 日	2026 年 4 月 20 日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024 年 7 月 30 日	2026 年 10 月 20 日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	8,500,000.00	2024 年 7 月 30 日	2027 年 4 月 28 日	否	8,500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024 年 10 月 28 日	2025 年 10 月 20 日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024 年 10 月 28 日	2026 年 4 月 20 日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024 年 10 月 28 日	2026 年 10 月 20 日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	8,500,000.00	2024 年 10 月 28 日	2027 年 4 月 28 日	否	8,500,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	2,000,000.00	2024 年 2 月 1 日	2025 年 12 月 20 日	否	1,990,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	3,102,000.00	2024 年 2 月 6 日	2025 年 12 月 20 日	否	3,092,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	2,000,000.00	2024 年 2 月 7 日	2025 年 12 月 20 日	否	1,990,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	1,600,000.00	2024 年 3 月 12 日	2025 年 12 月 20 日	否	1,590,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	2024 年 3 月 12 日	2025 年 12 月 20 日	否	3,990,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	2,000,000.00	2024 年 4 月 17 日	2025 年 12 月 20 日	否	160,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	2,400,000.00	2024 年 5 月 28 日	2025 年 12 月 20 日	否	2,390,000.00

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保余额
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2021 年 5 月 31 日	2024 年 5 月 31 日	是	-
北京中盛富通投资有限公司	749,700,000.00	2023 年 7 月 11 日	2026 年 7 月 11 日	否	259,700,000.00
北京中盛富通投资有限公司	7,840,000.00	2024 年 4 月 9 日	2026 年 7 月 11 日	否	7,840,000.00
北京中盛富通投资有限公司	3,920,000.00	2024 年 5 月 10 日	2026 年 7 月 11 日	否	3,920,000.00
北京中盛富通投资有限公司	4,900,000.00	2024 年 9 月 19 日	2026 年 7 月 11 日	否	4,900,000.00
北京中盛富通投资有限公司	7,350,000.00	2024 年 12 月 20 日	2026 年 7 月 11 日	否	7,350,000.00
北京中盛富通投资有限公司	147,000,000.00	2023 年 4 月 12 日	2026 年 4 月 12 日	否	147,000,000.00
芜湖金龙投资发展有限公司	8,000,000.00	2024 年 6 月 28 日	2026 年 6 月 27 日	否	8,000,000.00
安徽万振房地产开发有限责任公司	46,000,000.00	2022 年 12 月 26 日	2024 年 8 月 23 日	是	-
重庆华宇集团有限公司	53,000,000.00	2021 年 1 月 1 日	2026 年 6 月 30 日	否	13,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	97,000,000.00	2022 年 5 月 30 日	2026 年 6 月 30 日	否	97,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	198,000,000.00	2022 年 9 月 28 日	2026 年 6 月 30 日	否	198,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	350,000,000.00	2021 年 12 月 29 日	2027 年 6 月 29 日	否	345,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	130,000,000.00	2022 年 4 月 28 日	2027 年 4 月 28 日	否	125,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	20,000,000.00	2022 年 9 月 1 日	2027 年 2 月 1 日	否	16,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	144,000,000.00	2021 年 8 月 31 日	2026 年 8 月 31 日	否	144,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	96,000,000.00	2021 年 9 月 1 日	2026 年 8 月 31 日	否	96,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	72,000,000.00	2021 年 9 月 30 日	2026 年 8 月 31 日	否	72,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	108,000,000.00	2021 年 10 月 9 日	2026 年 8 月 31 日	否	108,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	32,000,000.00	2021 年 11 月 26 日	2026 年 8 月 31 日	否	32,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	48,000,000.00	2021 年 11 月 29 日	2026 年 8 月 31 日	否	48,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	90,000,000.00	2022 年 3 月 22 日	2026 年 8 月 31 日	否	90,000,000.00

重庆华宇集团有限公司	10,000,000.00	2022 年 3 月 24 日	2026 年 8 月 31 日	否	10,000,000.00

关联担保情况说明
□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
拆入					
上海坤安置业有限公司	1,168,000,000.00	2023/5/19	2026/5/19	648,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,529,000,000.00	2023/6/30	2026/6/29	1,529,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,300,000,000.00	2023/10/25	2026/10/15	1,300,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	262,500,000.00	2023/12/26	2023/1/5	-	
上海坤安置业有限公司	140,000,000.00	2024/5/24	2024/6/3	-	展期
杭州信达奥体置业有限公司	550,000,000.00	2024/1/26	2026/1/25	500,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	350,000,000.00	2024/1/1	2025/12/31	350,000,000.00	展期
宁波招望达置业有限公司	21,000,000.00	2024/12/30	随借随还	21,000,000.00	
安徽省高信房地产开发有限公司	294,000,000.00	2024/5/24	2027/5/24	294,000,000.00	展期
信达投资有限公司	284,294,890.00	2021/11/4	2027/11/26	284,294,890.00	
中国信达资产管理股份有限公司	180,000,000.00	2024/1/31	2027/1/30	180,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	60,000,000.00	2024/5/31	2027/5/30	60,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	22,000,000.00	2024/9/27	2027/9/26	22,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	20,000,000.00	2024/11/1	2027/10/31	20,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	3,600,000,000.00	2022/9/15	2026/9/15	2,650,158,947.55	
中国信达资产管理股份有限公司	300,000,000.00	2024/9/30	2026/9/30	300,000,000.00	
南洋商业银行（中国）有限公司	80,000,000.00	2024/10/18	2025/10/18	80,000,000.00	展期

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
拆出					
广州启创置业有限公司	570,000,000.00	2021/6/25	2027/6/24	570,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	114,590,080.00	2021/12/24	2025/12/23	58,590,080.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022/1/17	2026/1/16	12,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022/3/17	2026/3/16	12,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	150,400,000.00	2024/3/28	2028/3/27	150,400,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	8,000,000.00	2024/4/5	2028/4/4	8,000,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018/7/25	2027/12/27	123,750,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	10,000,000.00	2022/12/28	2027/12/27	10,000,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	52,200,000.00	2023/1/19	2027/12/27	52,200,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	7,800,000.00	2023/2/23	2027/12/27	7,800,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	7,250,000.00	2023/9/20	2027/12/27	7,250,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	5,000,000.00	2023/12/11	2027/12/27	5,000,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	3,500,000.00	2024/6/26	2027/12/27	3,500,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	291,474,273.14	2021/3/30	2025/3/30	291,474,273.14	
昆明筑华房地产开发有限公司	604,754,266.71	2021/4/1	2025/4/1	308,824,590.69	
昆明筑华房地产开发有限公司	43,739,427.57	2021/5/14	2025/5/14	43,739,427.57	
昆明筑华房地产开发有限公司	47,632,900.00	2021/6/10	2025/6/10	47,632,900.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	2,307,656.75	2021/7/5	2025/7/5	2,307,656.75	
昆明筑华房地产开发有限公司	29,400,000.00	2021/8/20	2025/8/20	29,400,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	12,250,000.00	2021/10/26	2025/10/26	12,250,000.00	
嘉兴嘉铁置业有限公司	160,150,000.00	2023/6/2	2025/12/11	160,150,000.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	375,000,000.00	2023/1/10	无固定期限	375,000,000.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	79,700,000.00	2023/11/10	2027/11/9	79,700,000.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	28,991,266.67	2024/6/28	2025/6/27	28,991,266.67	

宁波宝龙聚行置业有限公司	29,850,000.00	2024/12/24	2025/12/23	29,850,000.00	
上海坤安置业有限公司	700,000,000.00	2021/6/30	2026/12/31	700,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,000,000,000.00	2021/1/1	2026/12/31	1,000,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,100,000,000.00	2021/7/6	2026/12/31	1,100,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	570,000,000.00	2021/9/15	2026/12/31	570,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	101,208,661.82	2019/1/24	2026/12/31	101,208,661.82	
上海坤安置业有限公司	1,520,000,000.00	2021/6/28	2026/12/31	1,520,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	22,000,000.00	2018/3/29	2026/12/31	22,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018/6/15	2026/12/31	27,500,000.00	
上海坤安置业有限公司	55,000,000.00	2018/7/6	2026/12/31	55,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018/9/19	2026/12/31	27,500,000.00	
上海坤安置业有限公司	479,000,000.00	2021/8/28	2024/3/27	-	
苏州锐华置业有限公司	53,209,100.16	2021/6/15	2024/5/31	53,209,100.16	
苏州锐华置业有限公司	10,663,031.00	2021/6/24	2024/5/31	10,663,031.00	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021/6/30	2024/5/31	3,200,000.00	
苏州锐华置业有限公司	113,125,664.00	2021/7/30	2024/5/31	113,125,664.00	
苏州锐华置业有限公司	4,800,000.00	2021/8/25	2024/5/31	4,800,000.00	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021/11/22	2024/5/31	3,200,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	200,000,000.00	2022/6/14	2025/6/24	200,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	331,800,000.00	2021/11/19	2024/11/18	331,800,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	168,668,000.00	2022/6/14	2025/6/13	168,668,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	8,000,000.00	2022/6/28	2025/6/13	8,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	5,000,000.00	2022/8/17	2025/8/16	5,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	4,000,000.00	2022/9/27	2025/9/26	4,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	2,000,000.00	2022/10/31	2025/10/31	2,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	1,000,000.00	2024/2/5	2027/2/4	1,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	5,000,000.00	2024/3/11	2027/3/10	5,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	1,500,000.00	2024/3/20	2027/3/19	1,500,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	3,250,000.00	2024/4/26	2027/4/25	3,250,000.00	
安徽信万华房地产开发有限公司	174,500,000.00	2022/12/14	无固定期限	174,500,000.00	
安徽信万华房地产开发有限公司	75,500,000.00	2022/12/14	无固定期限	75,500,000.00	
武汉中城长信置业有限公司	1,499,100,000.00	2019/6/30	无固定期限	98,192,156.00	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	48,510,000.00	2015/1/25	无固定期限	11,760,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019/10/17	2025/10/17	60,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	18,500,000.00	2019/12/19	2025/12/19	18,500,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	15,000,000.00	2020/1/14	2026/1/14	15,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	4,000,000.00	2020/5/22	2026/5/22	4,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	50,000,000.00	2020/6/17	2026/6/17	50,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	110,000,000.00	2020/7/16	2026/7/16	110,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	30,000,000.00	2020/7/20	2026/7/20	30,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	38,000,000.00	2020/12/16	2025/12/31	38,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	55,000,000.00	2021/1/19	2025/12/31	55,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	85,000,000.00	2021/2/3	2025/12/31	85,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	48,000,000.00	2021/4/22	2025/12/31	48,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021/4/25	2025/12/31	20,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2021/6/17	2027/6/17	10,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	1,500,000.00	2021/7/28	2025/12/31	1,500,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	4,500,000.00	2021/8/6	2025/12/31	4,500,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	3,000,000.00	2021/9/15	2025/12/31	3,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	31,000,000.00	2021/12/17	2026/12/31	31,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	15,906,011.53	2021/12/20	2026/12/31	15,906,011.53	
苏州金相房地产开发有限公司	138,000,000.00	2021/12/21	2026/12/31	138,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	17,000,000.00	2021/12/28	2026/12/31	17,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	21,000,000.00	2022/1/13	2026/12/31	21,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	4,441,546.74	2022/1/20	2026/12/31	4,441,546.74	
苏州金相房地产开发有限公司	28,417,446.57	2022/1/25	2026/12/31	28,417,446.57	

苏州金相房地产开发有限公司	13,220,753.70	2022/3/17	2026/12/31	13,220,753.70	
苏州金相房地产开发有限公司	11,000,000.00	2022/3/23	2026/12/31	11,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	10,000,000.00	2022/6/15	2026/12/31	10,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	1,045,308.52	2022/6/20	2026/12/31	1,045,308.52	
苏州金相房地产开发有限公司	2,596,517.24	2022/6/20	2025/6/20	2,596,517.24	
苏州金相房地产开发有限公司	18,421,488.89	2022/6/20	2025/6/20	18,421,488.89	
苏州金相房地产开发有限公司	43,775.75	2022/7/28	2026/12/31	43,775.75	
苏州金相房地产开发有限公司	16,024,241.68	2022/9/20	2025/9/20	16,024,241.68	
苏州金相房地产开发有限公司	1,000,000.00	2022/9/26	2025/9/26	1,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	114,214,111.48	2023/1/5	2026/1/5	114,214,111.48	
苏州金相房地产开发有限公司	6,500,837.78	2021/12/20	2026/12/20	6,500,837.78	
苏州金相房地产开发有限公司	11,593,150.69	2021/12/20	2026/12/20	11,593,150.69	
苏州金相房地产开发有限公司	45,558,453.26	2022/1/20	2025/1/20	45,558,453.26	
苏州金相房地产开发有限公司	7,582,553.43	2022/1/25	2025/1/25	7,582,553.43	
苏州金相房地产开发有限公司	19,000,000.00	2022/2/25	2025/2/25	19,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	6,000,000.00	2022/3/4	2025/3/4	6,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	22,000,000.00	2022/3/11	2025/3/11	22,000,000.00	
苏州金相房地产开发有限公司	306,036,836.71	2022/3/17	2025/3/17	306,036,836.71	
苏州金相房地产开发有限公司	2,306,909.59	2022/3/17	2025/3/17	2,306,909.59	
苏州金相房地产开发有限公司	6,435,500.00	2022/3/17	2025/3/17	6,435,500.00	
苏州金相房地产开发有限公司	2,358,174.24	2022/6/20	2025/6/20	2,358,174.24	
苏州金相房地产开发有限公司	6,578,511.11	2022/6/20	2025/6/20	6,578,511.11	
苏州金相房地产开发有限公司	58,911,674.93	2022/7/21	2025/7/21	58,911,674.93	
苏州金相房地产开发有限公司	41,144,549.32	2022/7/28	2025/7/28	41,144,549.32	
苏州金相房地产开发有限公司	6,572,275.56	2022/9/20	2025/9/20	6,572,275.56	
苏州金相房地产开发有限公司	46,844,439.04	2023/1/5	2026/1/5	46,844,439.04	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	929,890,000.00	2021/6/11	2025/12/31	929,890,000.00	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：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	865.50	1,104.29

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

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年	2023 年
资金拆入利息				
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	48,080,972.22	30,095,958.34
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	216,700,611.72	281,147,778.71
上海坤安置业有限公司	拆入利息	协议定价	126,367,941.67	373,951,388.91
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	23,024,640.34	36,390,188.24
南洋商业银行（中国）有限公司	拆入利息	协议定价	126,666.73	33,333.33
宁波招望达置业有限公司	拆入利息	协议定价	1,020.83	-

安徽省高信房地产开发有限公司	拆入利息	协议定价	5,000,953.43	-
安徽智泊置业有限公司	拆入利息	协议定价	-	1,191,215.28
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	拆入利息	协议定价	-	3,565,205.48
资金拆出利息				
上海坤安置业有限公司	拆出利息	协议定价	173,292,647.84	195,585,495.03
苏州金相房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	180,635,623.13	179,630,996.65
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	14,440,333.85	14,400,879.51
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	535,764.11	891,110.43
嘉兴嘉铁置业有限公司	拆出利息	协议定价	7,188,619.80	4,183,540.97
宁波宝龙聚行置业有限公司	拆出利息	协议定价	27,056,661.46	21,642,201.26
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	19,545,650.07	44,288,795.07
安徽信万华房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	10,310,482.04	10,789,384.21
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	拆出利息	协议定价	13,615,231.84	11,878,905.27
武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价		1,041,265.40
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价		13,597,476.57
苏州侨仁置业有限公司	拆出利息	协议定价		33,328.36
宁波招望达置业有限公司	拆出利息	协议定价		768,057.77
宁波中建物业管理有限公司	拆出利息	协议定价		23,742.19
安徽省高信房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价		11,555,329.97
北京中冶名盈房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价		55,111,387.49

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	49,500,876.44	440.06	16,278,682.41	-
应收账款	信达投资有限公司	16,117,400.85	10,716.98	2,391,364.40	-
应收账款	昆明同万顺置业有限公司	226,890,014.79	907,560.06	168,039,706.93	453,707.21
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	15,411,232.32	61,644.93	15,608,440.10	2,387,812.36
应收账款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	7,616,152.03	53,208.26	22,800,000.00	61,560.00
应收账款	宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	22,916.67	-	22,916.67	-
应收账款	中国金谷国际信托有限责任公司	290,615.83	84.51	-	-
应收账款	北京益信佳商业管理有限公司	14,587.99	58.35	-	-
应收账款	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	15,094,339.63	60,377.36	-	-
应收账款	华建国际实业(深圳)有限公司	166,666.66	-	-	-
应收账款	宁波中建物业管理有限公司	54,758.34	-	-	-
应收账款	武汉合信新玺房地产开发有限公司	7,738,866.36	-	-	-
应收账款	郑州市达康房产建设管理有限公司	143,683.06	-	-	-
应收账款	中国信达(香港)资产管理有限公司	727,557.67	-	-	-
应收账款	长春信达丰瑞房地产开发	268,131.37	-	-	-

	有限公司				
应收账款	中国信达(香港)控股有限公司	5,000,000.00	-	-	-
应收账款	海南幸福城投资有限公司	-	-	1,425,033.79	-
其他应收款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	262,150,000.00	1,048,600.00	345,450,000.00	932,715.00
其他应收款	安徽业瑞企业管理有限公司	159,754,387.80	639,017.55	161,500,000.00	436,050.00
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	274,184,863.22	1,282,280.48	30,000,000.00	-
其他应收款	芜湖信万置业有限公司	296,151,666.61	1,184,606.67	296,151,666.61	799,609.50
其他应收款	宁波融创乾湖置业有限公司	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-
其他应收款	宁波中建物业管理有限公司	948,015.05	3,792.06	948,015.05	-
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	天津市立川置业有限公司	2,673,941.92	-	2,673,941.92	-
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	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	71,000.00	-	467,541.71	-
其他应收款	合肥宇信龙置业有限公司	9,392,091.72	49,558.74	-	-
其他应收款	合肥瑞钰置业有限公司	4,031,550.83	36,687.11	-	-
其他应收款	安徽信万华房地产开发有限公司	2,203,832.12	8,815.33	-	-
其他应收款	青岛金建业房地产开发有限公司	-	-	92,000,000.00	-
其他应收款	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	-	-	2,263,405.00	6,111.19
其他应收款	海南幸福城投资有限公司	-	-	866,944.57	-
其他应收款	中国信达资产管理股份有限公司	-	-	68,858.81	-
其他应收款	安徽万振房地产开发有限责任公司	-	-	1,079,138.74	189,065.11
其他应收款	北京中盛富通投资有限公司	-	-	160,135.32	432.37
一年内到期的非流动资产	苏州金相房地产开发有限公司	1,243,433,126.86	249,914,568.67	382,620,157.86	5,858,708.03
一年内到期的非流动资产	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	105,622,200.93	422,488.80	45,325,386.66	-
一年内到期的非流动资产	嘉兴嘉铁置业有限公司	175,368,729.50	701,474.92	-	-
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	1,146,915,993.87	4,587,663.98	-	-
一年内到期的非流动资产	苏州锐华置业有限公司	-	-	232,429,094.59	4,504,801.55
一年内到期的非流动资产	武汉中城长信置业有限公司	-	-	129,219,980.62	11,203,423.97
一年内到期的非流动资产	广州启创置业有限公司	-	-	600,083,333.32	1,620,225.00
一年内到期	武汉恺兴置业有限公司	-	-	370,787,996.97	19,747,400.96

的非流动资产					
其他流动资产	宁波宝龙聚行置业有限公司	58,934,217.33	673,837.65	-	-
债权投资	上海坤安置业有限公司	5,936,646,660.46	195,546,338.80	6,278,585,773.59	118,365,440.13
债权投资	昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	2,942,515.39	735,628,848.15	1,986,197.89
债权投资	苏州金相房地产开发有限公司	943,604,141.33	189,652,677.64	1,612,943,349.81	14,260,996.12
债权投资	安徽信万华房地产开发有限公司	272,365,858.22	1,089,442.65	261,436,747.26	705,879.22
债权投资	合肥融创西飞置业有限公司	28,353,354.57	20,539,268.06	28,353,354.58	20,539,268.06
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	13,272,487.08	53,089.95	12,704,577.08	34,302.36
债权投资	武汉恺兴置业有限公司	860,085,076.99	239,170,562.30	457,828,690.96	23,138,880.98
债权投资	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	194,738,531.48	-,778,954.12	138,590,080.00	496,571.76
债权投资	苏州锐华置业有限公司	247,735,848.52	85,191,481.49	-	-
债权投资	武汉中城长信置业有限公司	129,219,980.62	1,477,465.75	-	-
债权投资	广州启创置业有限公司	600,083,333.32	2,400,333.33	-	-
债权投资	金海湖新区和盛置业有限公司	142,443,750.00	14,244,375.00	-	-
债权投资	宁波宝龙聚行置业有限公司	454,700,000.00	5,208,446.21		
债权投资	海南幸福城投资有限公司	-	-	227,376,220.82	-
债权投资	北京中冶名盈房地产开发有限公司	-	-	1,090,256,503.87	2,943,520.30
债权投资	嘉兴嘉铁置业有限公司	-	-	167,748,792.50	452,921.74
其他非流动金融资产	宁波宝龙聚行置业有限公司	102,810,318.37	-	104,009,156.69	-
其他非流动金融资产	宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	621,823,669.52	-	607,326,038.28	-
其他非流动金融资产	温州冠宝房地产开发有限公司	324,314,796.03	-	301,525,913.19	-
其他非流动金融资产	金海湖新区和盛置业有限公司	68,525,000.00	-	65,025,000.00	-

(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
短期借款	南洋商业银行（中国）有限公司	80,126,666.73	80,033,333.33
应付账款	宁波中建物业管理有限公司	1,901,056.36	1,901,056.36
应付账款	淮南舜泉园林工程管理有限公司	9,523.93	9,523.93
应付账款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	15,333.11	15,333.11
应付账款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	7,202.15	-
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	-	4,000,000.00
预收账款	中国信达资产管理股份有限公司	542,311.20	-
预收账款	武汉天纵合韵置业有限公司	6,000,000.00	-
其他应付款	宁波中建物业管理有限公司	253,493.63	5,352,385.42
其他应付款	合肥瑞钰置业有限公司	207,404,796.42	215,000,000.00
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	645,410,000.00	715,000,000.00

其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,034,054.72	629,762.38
其他应付款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	1,612,493.21	1,312,574.03
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	505,093,812.52	489,615,062.52
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	上海坤安置业有限公司	180,000,000.00	262,500,000.00
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	1,701,111.11	76,051,111.11
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	2,850,000.00
其他应付款	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,162,208.36
其他应付款	芜湖万科信达房地产有限公司	168,080,279.75	168,080,279.75
其他应付款	北京城建北方德远实业有限公司	46,683,878.80	46,683,878.80
其他应付款	海南信达置业有限公司	1,315,581.28	1,406,318.57
其他应付款	天津市立川置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	147,000,000.00
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	8,000.00	8,000.00
其他应付款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	758,429.48	597,896.06
其他应付款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	17,222,768.46	4,594,478.71
其他应付款	郑州市达康房产建设管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	辽宁海州露天矿有限责任公司	12,860,000.00	12,860,000.00
其他应付款	鑫盛利保股权投资有限公司	1,943,917.52	-
其他应付款	宁波招望达置业有限公司	21,001,020.83	-
其他应付款	北京未来创客科技有限责任公司	380,855.78	-
其他应付款	淮南舜泉园林工程管理有限公司	8,000.00	-
其他应付款	信达资本管理有限公司	3,069,799.94	-
其他应付款	安徽业瑞企业管理有限公司	433,551.77	-
其他应付款	上海悦湖坤安企业管理有限公司	2,250,000.00	-
其他应付款	六安业铭置业有限公司	-	131,500,000.00
其他应付款	北京中盛富通投资有限公司	-	162,400.00
其他应付款	合肥业涛置业有限公司	-	52,000,000.00
其他应付款	安徽智泊置业有限公司	-	83,790,000.00
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
一年内到期的长期应付款	安徽省高信房地产开发有限公司	5,000,953.43	-
一年内到期的长期应付款	杭州信达奥体置业有限公司	1,038,888.89	-
一年内到期的长期应付款	信达投资有限公司	-	385,563,063.12
长期应付款	上海坤安置业有限公司	3,849,810,997.25	4,243,443,055.58
长期应付款	信达投资有限公司	297,661,488.08	-
长期应付款	杭州信达奥体置业有限公司	500,000,000.00	-
长期应付款	安徽省高信房地产开发有限公司	294,000,000.00	-
其他非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	3,376,416,694.51	2,724,361,067.59
其他非流动负债	鑫盛利保股权投资有限公司	1,800,000.00	-
其他非流动负债	信达资本管理有限公司	-	1,000,000.00
合同负债	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	4,000,000.00	-

(3). 其他项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
银行存款余额	南洋商业银行（中国）有限公司	353,400,965.69	1,050,506,785.24
利息收入	南洋商业银行（中国）有限公司	4,879,576.51	5,684,249.88

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具
□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用
资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元　币种：人民币

	2024 年	2023 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	3,241,826,249.83	2,886,304,402.47
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	2,279,420,000.00	674,976,250.13
合计	5,521,246,249.83	3,561,280,652.60

根据本集团与合正集团等签订的合作协议，本公司承诺将以债权形式投资参与深圳某项目。于 2024 年 12 月 31 日，本公司尚未实际投资金额 1,776,920,000 元。

根据本集团与中国信达等公司签订的合伙协议，本公司承诺将与其他合伙方一起向芜湖信蒙投资合伙企业（有限合伙）等结构化主体认购份额。于 2024 年 12 月 31 日，本公司尚未实缴出资 502,500,000 元。

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

2024 年 1 月，广州市城云家禽有限公司以 2010 年东平路项目地块历史交易中的《民事调解书》存有错误为由，向广州市白云区人民法院申请再审，要求撤销原《民事调解书》并请求返还项目地块。2024 年 6 月，广州市白云区法院作出一审判决，撤销原《民事调解书》并驳回返还土地的诉求。2024 年 11 月，广州市中级人民法院维持原判。同年 11 月，广州市城云家禽有限公司以原《民事调解书》撤销为由，向广州市白云区人民法院请求执行回转，广东信达地产有限公司、广州市润越投资有限公司随即提起执行异议，现广州市白云区人民法院已暂停执行回转程序。公司认为东平路项目地块不被广州市白云区人民法院执行回转的可能性很大。从与司法机关沟通和法律顾问专业判断来讲，如被收回，公司将按照当时破产重整投资情况进行追索。

2024 年 9 月 5 日，安徽四建控股集团有限公司向安徽省铜陵市人民法院申请对本集团之子公司淮矿地产铜陵置业有限责任公司（以下简称“铜陵置业”）进行财产保全，法院裁定冻结铜陵置业名下鼎盛府项目 174 套住宅房产。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用　√不适用

3、 其他

√适用　□不适用

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为就银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2024 年 12 月 31 日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额为人民币 24.54 亿元(2023 年 12 月 31 日：人民币 33.93 亿元)。

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

1.本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

单位：元 币种：人民币

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	124,240,124.95	92,645,676.15
一到二年	92,388,293.15	106,147,867.69
二到三年	69,989,699.58	76,761,462.99
三到四年	53,508,380.77	45,046,223.69
四到五年	43,052,189.17	45,481,124.56
五年以上	99,047,542.53	52,326,470.63

2.公司于 2025 年 4 月 7 日完成“信达地产股份有限公司 2025 年度第一期中期票据”簿记发行，规模 16.6 亿元，期限 2+2+1 年，票面利率 2.90%。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、 重要债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

√适用 □不适用

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

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

□适用 √不适用

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	92,721,031.33	720,637,218.81
合计	92,721,031.33	720,637,218.81

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(7). 应收股利

□适用 √不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(11). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	329,283.33	253,245,470.80
1 年以内小计	329,283.33	253,245,470.80
1 至 2 年	-	-
2 至 3 年	-	-
3 年以上	92,391,748.00	467,391,748.01
合计	92,721,031.33	720,637,218.81

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收往来款	92,391,748.01	719,891,748.01
支付的押金保证金	52,020.00	90,980.00
其他	277,263.32	654,490.80
合计	92,721,031.33	720,637,218.81

(15). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(16). 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

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
□适用 √不适用

其他应收款核销说明：
□适用 √不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京始于信投资管理有限公司	41,391,748.01	44.64	往来款（不计息）	3 年以上	-
北京达于行科技有限公司	51,000,000.00	55.00	往来款（不计息）	3 年以上	-
合计	92,391,748.01	99.64	/	/	-

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

2、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,403,889,719.33		13,403,889,719.33	13,839,981,969.33		13,839,981,969.33
对联营、合营企业投资	38,801,333.45		38,801,333.45	42,575,854.92		42,575,854.92
合计	13,442,691,052.78	-	13,442,691,052.78	13,882,557,824.25	-	13,882,557,824.25

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备		
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		1,000,000.00			626,884,263.90	
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	450,000,000.00			440,592,250.00		9,407,750.00	
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	395,000,000.00					395,000,000.00	
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68			337,206,006.68		-	
海南信达润盛置业有限公司	328,683,986.53			328,683,986.53		-	
广东信达地产有限公司	300,000,000.00		628,683,986.53			928,683,986.53	
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		702,616,594.66			902,616,594.66	
深圳信达置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		-	
信达重庆房地产开发有	50,000,000.00		337,206,006.68			387,206,006.68	

限公司							
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
合计	13,839,981,969.33		1,669,506,587.87	2,105,598,837.87		13,403,889,719.33	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业								
小计								
二、联营企业								
新疆广电传输网络有限公司	42,575,854.92	-	-	-3,774,521.47	-	-	38,801,333.45	-
小计	42,575,854.92	-	-	-3,774,521.47	-	-	38,801,333.45	-
合计	42,575,854.92	-	-	-3,774,521.47	-	-	38,801,333.45	-

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

3、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	946,785,364.17	-	984,800,545.45	-
合计	946,785,364.17	-	984,800,545.45	-

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

4、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,774,521.47	34,764,956.92
交易性金融资产持有期间投资收益	79,302.10	
合计	-3,695,219.37	34,764,956.92

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	230,243.70	

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	9,923,646.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,364,943.01	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,236,584.71	收购海南幸福城投资有限公司 51%股权时，购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得
减：所得税影响额	6,017,951.93	
少数股东权益影响额（税后）	814,386.48	
合计	32,923,079.71	

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

其他说明：
□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.23	-0.27	-0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.37	-0.29	-0.29

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

董事长：邓立新

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 10 日

修订信息

□适用 √不适用