

信达地产股份有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

信达地产股份有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 9
2023 年度财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5 - 6
公司资产负债表	7 - 8
公司利润表	9
公司现金流量表	10
公司股东权益变动表	11 - 12
财务报表附注	13 - 161
补充资料	1 - 2



审计报告

普华永道中天审字(2024)第 10065 号
(第一页, 共九页)

信达地产股份有限公司全体股东:

一、 审计意见**(一) 我们审计的内容**

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

(二) 我们的意见

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

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

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一)存货可变现净值的评估</p> <p>参见财务报表附注二(9)(c)、附注二(25)(b)(vi)、附注四(6)及附注四(52)</p> <p>于 2023 年 12 月 31 日, 信达地产的存货账面价值约为人民币 357.23 亿元, 约占信达地产合并资产总额的比例为 43.22%, 存货跌价准备余额约人民币 20.29 亿元, 2023 年度计提存货减值损失约人民币 3.82 亿元, 约占信达地产合并税前利润总额的比例为 43.68%。管理层对 2023 年 12 月 31 日的存货可变现净值进行了评估, 存货的账面价值以成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>信达地产根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用、存货的预计完工成本及合同履行成本涉及管理层的判断和估计, 其受当时市场状况影响并需考虑存货的状况予以调整。</p> <p>考虑到存货的金额重大, 且存货可变现净值的确定涉及重大判断及估计, 我们确定存货可变现净值的评估为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们了解及评价了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估并测试了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制的设计及执行的有效性。</p> <p>我们采用抽样的方法对与存货可变现净值的评估相关的关键控制点进行测试。</p> <p>我们取得了管理层确定存货可变现净值的计算表, 并采用抽样的方法执行了以下审计程序:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 将预计销售价格与近期市场销售价格进行了比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似面积、用途及地点的可比物业的现行市场销售价格; (2) 将预计销售费用占预计销售价格的比例, 与同类型已竣工项目的实际平均销售费用占销售收入的比例进行了比较; (3) 根据相关的税收规定, 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估; (4) 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行了核对, 并与同类型已竣工项目的实际成本进行了比较; (5) 重新计算存货可变现净值金额的准确性。 <p>我们根据适用的会计准则, 检查并评估了与存货可变现净值的评估相关披露的适当性。</p> <p>基于我们所执行的程序, 已获取的审计证据能够支持管理层关于存货可变现净值所采用的判断及估计。</p>



三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二)债权投资预期信用损失计量</p> <p>参见财务报表附注二(8)(a)(ii)、附注二(25)(a)(i)、附注二(25)(b)(i)、附注四(8)、附注四(10)及附注四(51)</p> <p>于 2023 年 12 月 31 日,信达地产债权投资原值约为人民币 168.68 亿元,约占信达地产合并资产总额的比例为 20.41%,减值准备余额约为人民币 4.98 亿元,2023 年债权投资计提的信用减值损失约为人民币 2.80 亿元,约占信达地产合并税前利润总额的比例为 32.02%。</p> <p>上述债权投资的预期信用损失准备余额反映了管理层根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》准则采用预期信用损失模型,在资产负债表日对预期信用损失作出的最佳估计。</p>	<p>我们了解及评价了管理层与债权投资预期信用损失计量相关的内部控制和评估流程,并评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估并测试了管理层与债权投资预期信用损失计量相关的内部控制的设计及执行的有效性,包括管理层对模型治理、重大判断和假设、基础数据完整性和准确性、以及减值结果的复核和审批等。</p>

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 债权投资预期信用损失计量(续)</p> <p>信达地产运用三阶段减值模型计量债权投资的预期信用损失。对于阶段一和阶段二的债权投资, 管理层运用包含信用风险敞口和考虑前瞻性因子的损失率等关键参数的风险参数模型法评估损失准备。对于阶段三的债权投资, 管理层通过考虑预估未来该笔债权投资相关的现金流, 评估损失准备。</p> <p>考虑到债权投资金额重大, 且预期信用损失计量模型的运用涉及的重大判断及估计, 我们确定债权投资预期信用损失计量为关键审计事项。</p>	<p>此外, 我们在内部专家的协助下还执行了以下程序:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 我们检查了信达地产预期信用损失模型方法, 评价了其合理性; (2) 基于债务人的财务、非财务信息及其他外部证据, 我们选取样本评估了管理层就信用风险显著增加和已发生信用减值等判断标准应用及阶段划分的恰当性; (3) 评估管理层确定预期信用损失时对前瞻性调整信息的考虑的合理性, 包括宏观经济指标的预测和多个宏观经济情景的假设及权重; (4) 我们检查了预期信用损失模型的主要参数, 包括信用风险敞口和考虑前瞻性因子的损失率; 历史及评估基准日的数据, 以验证其准确性和完整性; (5) 对于阶段三的债权投资减值测试, 我们选取样本评估了管理层预计未来现金流量的金额、时间以及发生概率、抵押物的可回收金额等假设的合理性。 <p>我们根据适用的会计准则, 检查并评估了与债权投资预期信用损失计量相关披露的适当性。</p> <p>基于我们所执行的程序, 已获取的审计证据能够支持管理层关于债权投资预期信用损失计量所采用的判断及估计。</p>

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(三)第三层次金融资产的公允价值计量</p> <p>参见财务报表附注二(8)(c)、附注二(25)(b)(ii)、附注四(2)、附注四(12)、附注四(50)及附注十五</p> <p>于 2023 年 12 月 31 日,信达地产划分为第三层次的以公允价值计量的金融资产账面价值约为人民币 58.75 亿元,约占信达地产合并资产总额的比例为 7.11%; 2023 年度,信达地产划分为第三层次的以公允价值计量的金融资产公允价值增值约为人民币 1.10 亿元,约占信达地产合并税前利润总额的比例为 12.60%。</p> <p>信达地产的第三层次金融资产主要包括非上市权益工具投资和非上市债务工具投资,核算为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该等金融资产的公允价值通过估值技术评估获得,且在评估中采用了重大不可观察参数。</p> <p>考虑到第三层次金融资产的金额重大,且在确定估值技术、重大假设和重大不可观察参数时涉及重大判断及估计,我们确定第三层次金融资产的公允价值计量为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们了解及评价了管理层与第三层次金融资产的公允价值计量相关的内部控制和评估流程,并评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估并测试了管理层与第三层次金融资产的公允价值计量相关控制的设计和运行的有效性,包括管理层对计量中使用的估值技术、重大假设及重大不可观察参数的复核。</p> <p>我们在内部专家的协助下对第三层次金融资产的公允价值计量实施的程序包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 评价信达地产所采用的估值技术、重大假设的适当性; (2) 了解信达地产输入值的选取方法,检查了相关输入值,包括预计未来现金流量、流动性折扣、折现率等支持性材料,评估信达地产选取的输入值的合理性和适当性; (3) 评估已抽样选取的金融资产的公允价值,与信达地产的评估结果进行比较。 <p>我们根据适用的会计准则,检查并评估了与第三层次金融资产的公允价值计量相关披露的适当性。</p> <p>基于我们所执行的程序,已获取的审计证据能够支持管理层关于第三层次金融资产的公允价值计量所采用的判断及估计。</p>

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(四)结构化主体合并的判断</p> <p>参见财务报表附注二(25)(a)(ii)及附注七</p> <p>结构化主体主要涉及信达地产通过合作方式向持有地产项目的投资主体进行投资以获取权益份额。于2023年12月31日,信达地产对未纳入合并范围的结构化主体投资的账面价值约为人民币45.72亿元,主要包括:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产约为人民币42.02亿元;于合营公司之权益约为人民币3.70亿元,约占信达地产合并资产总额的比例为5.53%。</p> <p>信达地产确定是否合并结构化主体是基于管理层对结构化主体控制的评估,包括对结构化主体所拥有的权力、通过参与结构化主体的相关活动而享有的可变回报以及是否有能力运用对结构化主体的权力影响回报金额的评估结果。</p> <p>考虑到结构化主体的金额重大,且信达地产对结构化主体控制的评估涉及重大判断及估计,我们确定结构化主体合并的判断为关键审计事项。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们了解及评价了管理层与结构化主体合并的判断相关的内部控制和评估流程,并评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估并测试了管理层与结构化主体合并的判断相关控制的设计和运行的有效性,包括管理层对业务实质、交易架构和合同条款的评估以及合并评估结果的复核与审批等内部控制。</p> <p>我们选取样本,对结构化主体合并的判断执行的程序主要包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 通过检查结构化主体合同条款,了解其设立目的、交易结构并识别相关活动的决策机制,了解信达地产及其他参与方的合同权利和义务,以评估信达地产对结构化主体的权力; (2) 基于合同条款,检查了信达地产的投资收益、公允价值变动损益、留存剩余收益金额以及是否对结构化主体提供了流动性支持或其他安排,对可变回报执行了分析和测试,以评估信达地产是否通过参与结构化主体的相关活动而享有可变回报; (3) 检查了信达地产运用权力影响结构化主体回报的量级及波动性的分析,包括对结构化主体决策权的范围,因持有结构化主体中的份额所承担可变回报的风险以及其他参与方持有的实质性权利等。 <p>我们根据适用的会计准则,检查并评估了与结构化主体合并的判断相关披露的适当性。</p> <p>基于我们所执行的程序,已获取的审计证据能够支持管理层关于结构化主体合并的判断及估计。</p>

四、 其他信息

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

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

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

五、 管理层和审计与内控委员会对财务报表的责任

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

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

审计与内控委员会负责监督信达地产的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2024年3月25日



注册会计师


刘磊(项目合伙人)

注册会计师


王磊

信达地产股份有限公司

2023年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	9,674,403,567.49	12,333,155,399.94
交易性金融资产	四(2)	2,034,964,612.77	2,100,713,333.02
应收账款	四(3)	1,884,125,627.82	2,001,281,626.29
预付款项	四(4)	46,320,710.18	74,606,901.63
其他应收款	四(5)	1,316,529,112.23	1,886,133,344.55
存货	四(6)	35,723,115,301.56	39,554,257,384.32
合同资产	四(7)	554,426,340.46	187,814,748.20
一年内到期的非流动资产	四(8)	1,845,312,603.70	7,313,336,632.71
其他流动资产	四(9)	1,804,899,203.29	1,819,272,956.59
流动资产合计		54,884,097,079.50	67,270,572,327.25
非流动资产			
债权投资	四(10)	14,525,199,320.35	9,078,146,977.35
长期应收款		3,197,778.01	18,725,512.85
长期股权投资	四(11)	5,665,862,075.74	5,616,920,486.10
其他非流动金融资产	四(12)	3,839,695,797.71	2,633,148,185.14
投资性房地产	四(13)	2,155,568,415.29	2,256,811,587.97
固定资产	四(14)	520,388,988.35	530,542,873.50
使用权资产	四(15)	17,116,031.21	26,014,816.41
无形资产	四(16)	11,367,728.47	5,893,972.30
商誉	四(17)	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	四(18)	7,238,225.35	10,548,585.37
递延所得税资产	四(19)	943,482,951.84	876,932,004.58
非流动资产合计		27,770,955,697.18	21,135,523,386.43
资产总计		82,655,052,776.68	88,406,095,713.68




信达地产股份有限公司

2023年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	四(21)	90,033,333.33	1,012,272,495.59
应付票据	四(22)	6,818,147.75	26,704,507.28
应付账款	四(23)	3,323,920,719.20	4,183,544,846.39
预收款项	四(24)	45,793,952.50	24,219,136.61
合同负债	四(25)	5,124,312,910.19	7,519,269,827.74
应付职工薪酬	四(26)	656,314,627.98	772,942,183.59
应交税费	四(27)	2,510,363,686.89	2,570,959,292.47
其他应付款	四(28)	3,654,403,577.61	8,759,834,254.17
一年内到期的非流动负债	四(29)	9,597,773,717.53	11,590,356,272.48
其他流动负债	四(30)	313,927,479.47	620,986,693.41
流动负债合计		25,323,662,152.45	37,081,089,509.73
非流动负债			
长期借款	四(31)	10,005,422,753.17	10,916,751,999.55
应付债券	四(32)	14,577,061,358.47	10,574,773,584.93
租赁负债	四(33)	17,651,367.02	19,276,723.46
长期应付款	四(34)	4,245,168,539.36	554,883,417.00
预计负债	四(35)	23,087,468.40	23,087,468.40
递延收益	四(36)	263,545,313.90	241,400,916.37
递延所得税负债	四(19)	197,078,169.05	221,468,431.33
其他非流动负债	四(37)	2,730,742,759.88	3,676,520,486.89
非流动负债合计		32,059,757,729.25	26,228,163,027.93
负债合计		57,383,419,881.70	63,309,252,537.66
股东权益			
股本	四(38)	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	四(39)	8,296,105,639.81	8,271,374,766.00
盈余公积		482,072,043.63	-
未分配利润	四(40)	13,001,728,050.06	13,092,506,007.00
归属于母公司股东权益合计		24,631,784,328.50	24,215,759,368.00
少数股东权益		639,848,566.48	881,083,808.02
股东权益合计		25,271,632,894.98	25,096,843,176.02
负债和股东权益总计		82,655,052,776.68	88,406,095,713.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  主管会计工作的负责人:  会计机构负责人: 



信达地产股份有限公司

2023年度合并利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	四(41)	11,420,073,314.21	18,248,095,457.18
减: 营业成本	四(41)、(47)	8,330,140,275.84	13,648,743,203.86
税金及附加	四(42)	204,715,135.42	621,528,235.88
销售费用	四(43)、(47)	340,785,051.61	368,326,061.35
管理费用	四(44)、(47)	734,837,922.91	770,543,879.99
研发费用	四(45)、(47)	4,932,435.81	5,040,751.91
财务费用	四(46)	1,291,966,024.66	1,337,402,091.94
其中: 利息费用		1,366,097,504.80	1,438,121,990.65
利息收入		75,958,421.25	108,402,468.11
加: 其他收益	四(48)	8,053,067.71	11,865,614.62
投资收益	四(49)	950,608,639.86	712,023,859.86
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		610,956,577.39	205,754,397.36
公允价值变动收益	四(50)	110,296,854.19	(369,276,344.53)
信用减值损失	四(51)	(320,832,734.69)	(147,540,515.72)
资产减值损失	四(52)	(387,114,876.28)	(388,893,896.12)
资产处置收益	四(53)	(346,594.09)	1,171,962.14
二、营业利润		873,360,824.66	1,315,861,912.50
加: 营业外收入	四(54)	6,465,240.80	158,812,362.23
减: 营业外支出	四(55)	4,258,697.07	3,655,204.21
三、利润总额		875,567,368.39	1,471,019,070.52
减: 所得税费用	四(56)	273,857,440.44	895,979,122.76
四、净利润		601,709,927.95	575,039,947.76
按所有权归属分类			
少数股东损益		96,340,697.46	24,636,052.28
归属于母公司股东的净利润		505,369,230.49	550,403,895.48
五、综合收益总额		601,709,927.95	575,039,947.76
归属于母公司股东的综合收益总额		505,369,230.49	550,403,895.48
归属于少数股东的综合收益总额		96,340,697.46	24,636,052.28
六、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(57)	0.18	0.19
稀释每股收益(人民币元)	四(57)	0.18	0.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  主管会计工作的负责人:  会计机构负责人: 

信达地产股份有限公司

2023年度合并现金流量表

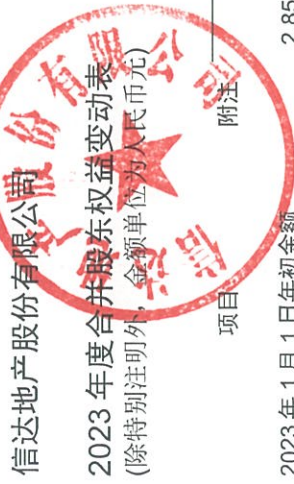
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,276,183,355.52	10,889,754,193.41
收到其他与经营活动有关的现金	四(58)(a)	251,228,778.72	6,549,337,418.50
经营活动现金流入小计		8,527,412,134.24	17,439,091,611.91
购买商品、接受劳务支付的现金		4,942,999,560.14	11,507,119,391.88
支付给职工以及为职工支付的现金		670,196,161.51	732,674,116.61
支付的各项税费		1,141,555,455.42	1,887,123,861.83
支付其他与经营活动有关的现金	四(58)(b)	1,060,166,546.02	1,472,042,655.76
经营活动现金流出小计		7,814,917,723.09	15,598,960,026.08
经营活动产生的现金流量净额		712,494,411.15	1,840,131,585.83
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	四(58)(c)	3,853,838,806.98	118,509,244.52
取得投资收益所收到的现金		779,641,889.05	610,858,479.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		67,971,452.94	3,513,835.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	(319,352,451.82)
收到其他与投资活动有关的现金	四(58)(e)	143,323,567.32	3,913,937,272.33
投资活动现金流入小计		4,844,775,716.29	4,327,466,379.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,588,132.14	19,734,752.74
投资支付的现金	四(58)(d)	4,108,257,985.96	1,627,756,936.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	888,080,300.19
支付其他与投资活动有关的现金		-	3,264,138,127.57
投资活动现金流出小计		4,147,846,118.10	5,799,710,117.36
投资活动产生的现金流量净额		696,929,598.19	(1,472,243,737.51)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	55,700,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	55,700,000.00
取得借款收到的现金		5,844,737,719.67	10,540,232,851.75
发行债券收到的现金		11,007,384,000.00	3,875,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	四(58)(g)	602,765,062.52	3,941,149,778.80
筹资活动现金流入小计		17,454,886,782.19	18,412,642,630.55
偿还债务支付的现金		18,438,204,727.13	13,201,870,051.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,562,922,639.49	2,114,983,841.26
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		130,763,755.38	106,457,898.98
支付其他与筹资活动有关的现金	四(58)(h)	607,553,056.12	1,841,200,000.00
筹资活动现金流出小计		21,608,680,422.74	17,158,053,892.72
筹资活动产生的现金流量净额		(4,153,793,640.55)	1,254,588,737.83
四、现金及现金等价物净(减少)/增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额		(2,744,369,631.21)	1,622,476,586.15
		12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
五、年末现金及现金等价物余额			
		9,300,313,601.02	12,044,683,232.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 邵伟 主管会计工作的负责人: 周慧

会计机构负责人: 王琦

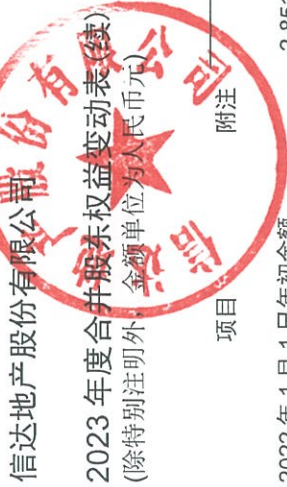


信达地产股份有限公司

2023年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			
2023年1月1日年初余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00	-	13,092,506,007.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02	
2023年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润	-	-	-	505,369,230.49	96,340,697.46	601,709,927.95	
股东投入和减少资本							
少数股东投入与减少资本	-	(42,965,060.05)	-	-	(179,812,183.62)	(222,777,243.67)	
利润分配							
对股东的分配	-	-	-	(114,075,143.80)	(157,763,755.38)	(271,838,899.18)	
提取盈余公积	-	-	482,072,043.63	(482,072,043.63)	-	-	
其他	-	67,695,933.86	-	-	-	67,695,933.86	
2023年12月31日年末余额	2,851,878,595.00	8,296,105,639.81	482,072,043.63	13,001,728,050.06	639,848,566.48	25,271,632,894.98	



信达地产股份有限公司
2023年度合并股东权益变动表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润			
2022年1月1日年初余额	2,851,878,595.00	8,270,059,644.96	-	12,741,733,613.17	783,111,437.60	24,646,783,290.73	
2022年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润				550,403,895.48	24,636,052.28	575,039,947.76	
股东投入和减少资本							
少数股东投入与减少资本					37,500,000.00	37,500,000.00	
收购子公司					147,557,453.90	147,557,453.90	
处置子公司					(5,263,236.78)	(5,263,236.78)	
利润分配							
对股东的分配				(199,631,501.65)	(106,457,898.98)	(306,089,400.63)	
其他		1,315,121.04				1,315,121.04	
2022年12月31日年末余额	2,851,878,595.00	8,271,374,766.00	-	13,092,506,007.00	881,083,808.02	25,096,843,176.02	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 邵伟

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人: 于琦

信达地产股份有限公司

2023年12月31日公司资产负债表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

资产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		3,732,754,775.85	2,299,061,536.92
交易性金融资产		32,614,000.00	22,614,000.00
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		6,398,892.28	18,727,011.42
其他应收款	十七(1)	720,637,218.81	1,837,530,739.10
一年内到期的非流动资产		12,407,574,390.66	14,416,354,401.67
流动资产合计		16,900,330,395.62	18,594,638,807.13
非流动资产			
债权投资		5,755,073,616.30	1,336,890,000.00
长期应收款		7,032,589,867.93	5,502,845,586.17
长期股权投资	十七(2)	13,882,557,824.25	13,852,292,867.33
固定资产		6,320,183.46	7,716,916.02
使用权资产		449,786.76	17,880,614.22
无形资产		9,972,324.32	3,791,592.15
长期待摊费用		-	836,245.82
递延所得税资产		79,375,000.00	9,346,500.01
非流动资产合计		26,766,338,603.02	20,731,600,321.72
资产总计		43,666,668,998.64	39,326,239,128.85

信达地产股份有限公司

2023年12月31日公司资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债和股东权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付账款		-	62,129.12
应付职工薪酬		99,639,351.10	110,885,532.38
应交税费		10,593,009.10	11,535,443.99
其他应付款		3,922,477,154.92	7,145,787,604.21
一年内到期的非流动负债		10,045,870,038.20	5,851,338,700.43
流动负债合计		14,078,579,553.32	13,119,609,410.13
非流动负债			
应付债券		14,577,061,358.47	10,574,773,584.93
租赁负债		3,028.11	3,701,312.73
非流动负债合计		14,577,064,386.58	10,578,474,897.66
负债合计		28,655,643,939.90	23,698,084,307.79
股东权益			
股本		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积		10,978,027,400.10	10,982,527,400.10
盈余公积		482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润		699,047,020.01	1,311,676,782.33
股东权益合计		15,011,025,058.74	15,628,154,821.06
负债和股东权益总计		43,666,668,998.64	39,326,239,128.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

信达地产股份有限公司

2023年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十七(3)	984,800,545.45	957,010,718.13
减：税金及附加		4,492,888.84	5,842,971.96
管理费用		147,710,785.04	138,776,951.05
研发费用		4,932,435.81	5,040,751.91
财务费用		1,381,932,715.77	1,198,976,751.04
其中：利息费用		1,389,798,751.13	1,216,365,744.74
利息收入		7,931,027.21	17,296,519.15
加：其他收益		323,727.92	296,490.67
投资收益	十七(4)	34,764,956.92	1,360,404,404.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,764,956.92	375,537.03
公允价值变动收益		-	(30,444,197.39)
信用减值损失		(49,478,397.58)	-
资产处置收益		74,874.24	-
二、营业(亏损)/利润		(568,583,118.51)	938,629,990.14
加：营业外收入		-	213,796.71
减：营业外支出		-	440.91
三、(亏损)/利润总额		(568,583,118.51)	938,843,345.94
减：所得税费用		(70,028,499.99)	(7,611,049.35)
四、净(亏损)/利润		(498,554,618.52)	946,454,395.29
五、综合(亏损)/收益总额		(498,554,618.52)	946,454,395.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



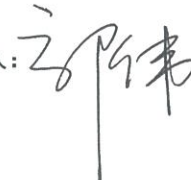


信达地产股份有限公司

2023年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,866,768,720.50	6,255,219,991.92
经营活动现金流入小计		<u>3,866,768,720.50</u>	<u>6,255,219,991.92</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		101,016,891.25	113,091,945.98
支付的各项税费		42,685,612.38	47,769,767.73
支付其他与经营活动有关的现金		6,680,744,452.40	8,217,982,012.78
经营活动现金流出小计		<u>6,824,446,956.03</u>	<u>8,378,843,726.49</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>(2,957,678,235.53)</u>	<u>(2,123,623,734.57)</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	212,690,485.20
取得投资收益所收到的现金		1,371,844,703.90	30,337,430.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	153,332.55
收到其他与投资活动有关的现金		1,272,722,271.66	4,632,500,000.00
投资活动现金流入小计		<u>2,644,566,975.56</u>	<u>4,875,681,248.44</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		175,000.00	3,511,949.63
投资支付的现金		10,000,000.00	229,786,940.15
支付其他与投资活动有关的现金		1,710,000,000.00	3,384,021,370.05
投资活动现金流出小计		<u>1,720,175,000.00</u>	<u>3,617,320,259.83</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>924,391,975.56</u>	<u>1,258,360,988.61</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		11,007,384,000.00	3,875,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,922,890,000.00	2,613,000,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>14,930,274,000.00</u>	<u>6,488,560,000.00</u>
偿还债务支付的现金		8,185,000,000.00	2,662,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,365,172,934.17	850,550,549.47
支付其他与筹资活动有关的现金		1,912,936,987.50	992,000,000.00
筹资活动现金流出小计		<u>11,463,109,921.67</u>	<u>4,505,050,549.47</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>3,467,164,078.33</u>	<u>1,983,509,450.53</u>
四、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额		1,433,877,818.36	1,118,246,704.57
		<u>2,298,876,957.49</u>	<u>1,180,630,252.92</u>
五、年末现金及现金等价物余额			
		<u>3,732,754,775.85</u>	<u>2,298,876,957.49</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：



信达地产股份有限公司

2023年度公司股东权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2023年1月1日年初余额		2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06
2023年度增减变动额		-	-	-	(498,554,618.52)	(498,554,618.52)
综合收益总额		-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	(4,500,000.00)	-	-	(4,500,000.00)
其他		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	(114,075,143.80)	(114,075,143.80)
对股东的分配		-	-	-	(114,075,143.80)	(114,075,143.80)
2023年12月31日年末余额		2,851,878,595.00	10,978,027,400.10	482,072,043.63	699,047,020.01	15,011,025,058.74

信达地产股份有限公司

2023 年度公司股东权益变动表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2022 年 1 月 1 日年初余额		2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	387,426,604.10	659,499,328.22	14,881,331,927.42
2022 年度增减变动额		-	-	-	946,454,395.29	946,454,395.29
综合收益总额		-	-	-	(94,645,439.53)	-
净利润		-	-	-	(94,645,439.53)	-
利润分配		-	-	94,645,439.53	(199,631,501.65)	(199,631,501.65)
提取盈余公积		-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日年末余额		2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	1,311,676,782.33	15,628,154,821.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 邵伟

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人: 于琦

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

信达地产股份有限公司(以下简称“本公司”)是信达投资有限公司(以下简称“信达投资”)、深圳市建信投资发展有限公司(以下简称“深圳建信”)、海南建信投资管理股份有限公司(以下简称“海南建信”)、江西赣粤高速公路股份有限公司(以下简称“赣粤高速”)以及正元投资有限公司(以下简称“正元投资”)于 2008 年 12 月共同反向购买的股份有限公司，注册地为中华人民共和国北京市，总部地址为中华人民共和国北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 A 座。信达投资为本公司的母公司，中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“中国信达”)为本公司的最终母公司。本公司于 1993 年 5 月在上海证券交易所挂牌上市交易。于 2023 年 12 月 31 日，本公司的总股本为 2,851,878,595.00 元，每股面值 1 元，详见附注四、38。

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%。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

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

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2024 年 3 月 25 日批准报出。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计

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(附注二(9))、债权投资预期信用损失计量(附注二(8))、金融资产的公允价值计量(附注二(8))、收入的确认和计量(附注二(20))、结构化主体合并判断(附注二(25))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二(25)。

(1) 财务报表的编制基础

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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2023 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

本集团记账本位币为人民币，本财务报表以人民币列示。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(6) 合并财务报表的编制方法

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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

(7) 现金及现金等价物

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

(8) 金融工具

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。

(a) 金融资产

(i) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

债务工具(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

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

(ii) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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。

(iii) 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。

(b) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(9) 存货

(a) 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。

(b) 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。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 存货(续)

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 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。

(10) 长期股权投资

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。

(a) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 长期股权投资(续)

(b) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 长期股权投资(续)

(c) 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。

(d) 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(附注二(16))。

(11) 投资性房地产

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 投资性房地产(续)

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(附注二(16))。

(12) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

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。公司改制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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 - 50 年	4%	1.92%至 3.20%
机器设备	10 年	2%	9.80%
运输工具	8 - 10 年	2%	9.80%至 12.25%
其他设备	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。

(c) 当固定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(附注二(16))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

(13) 借款费用

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 借款费用(续)

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。

(14) 无形资产

无形资产包括土地使用权、计算机软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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。

(b) 计算机软件

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。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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。

(d) 无形资产减值

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(附注二(16))。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 长期待摊费用

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。

(16) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(17) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

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。

(b) 离职后福利

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬(续)

(c) 辞退福利(续)

补充养老保险(续)

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。

(18) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(19) 预计负债

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 收入

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：

(a) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 收入(续)

(a) 与客户间的合同产生的收入收入(续)

提供服务合同(续)

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(附注二(8))；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行成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履行成本，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，本集团对于合同履行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，并根据附注二(13)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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 收入(续)

(b) 租赁收入

对于经营租赁所收取的租金，本集团按照(附注二(23))所披露的会计政策进行处理。

(c) 利息收入

本集团为配合协同拓展、合作开发、委托管理等日常业务活动而对外提供配套资金贷款，利息收入按照(附注二(8))所披露的会计政策进行处理。

(21) 政府补助

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成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(23) 租赁

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 租赁(续)

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 租赁(续)

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。

(24) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)**该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)**本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)**本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本集团主要经营房地产开发服务，由于本集团的收入均与房地产开发服务相关，同时，本集团的收入主要来自中国，资产也位于中国，仅于一个地域内经营业务，其业务性质和经营风险类似。因此，本集团在内部组织结构和管理要求方面无需对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本集团未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断

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。

(a) 采用会计政策的关键判断

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断(续)

(a) 采用会计政策的关键判断(续)

(iv) 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。

(v) 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。

(b) 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：

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断(续)

(b) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 金融工具和合同资产减值

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

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

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

(ii) 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。

(iii) 收入确认

根据附注二(20)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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断(续)

(b) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 收入确认(续)

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。

(iv) 评估可变对价的限制

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

(v) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断(续)

(b) 重要会计估计及其关键假设(续)

(vi) 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。

(vii) 商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注四(17)。

(viii) 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。

(ix) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断(续)

(b) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ix) 税项(续)

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。

(x) 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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计政策变更

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

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
	应纳税增值额(一般计税下，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税下，应纳税额按应纳税销售额乘以 5% 征收率计算)	13%、9% 或 6%
增值税(i)		
土地增值税	按土地增值额超率累进税率计缴	30% - 60%
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	1%、5% 或 7%

- (i) 根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)(以下称“39 号公告”)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团房地产业务在增值税一般计税方法下，适用税率为 9%。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	695,266.64	5,480.07
银行存款	9,617,813,287.53	12,111,868,220.50
其他货币资金	55,895,013.32	221,281,699.37
	<u>9,674,403,567.49</u>	<u>12,333,155,399.94</u>

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

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

(2) 交易性金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产		
权益工具投资	1,557,709.97	1,527,194.11
债务工具投资	2,023,406,902.80	2,099,186,138.91
理财产品	10,000,000.00	-
	<u>2,034,964,612.77</u>	<u>2,100,713,333.02</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 交易性金融资产(续)

理财产品及债务工具投资明细：

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	1,938,968,376.31	2,022,098,387.94
减：坏账准备	(54,842,748.49)	(20,816,761.65)
	<u>1,884,125,627.82</u>	<u>2,001,281,626.29</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	373,869,347.16	1,094,337,575.70
一到二年	959,429,398.04	108,908,703.49
二到三年	31,866,131.75	766,513,975.43
三年以上	573,803,499.36	52,338,133.32
	<u>1,938,968,376.31</u>	<u>2,022,098,387.94</u>

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款和合同资产汇总分析如下：

	应收账款余额	合同资产余额	坏账准备金额	占应收账款和合同资产余额总额比例
余额前五名的应收账款和合同资产总额	<u>1,652,583,642.86</u>	<u>529,138,767.10</u>	<u>(22,148,392.03)</u>	<u>87.34%</u>

(c) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。

(d) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(i)	33,847,195.54	1.75%	18,567,048.38	54.86%	11,576,907.00	0.57%	9,671,283.11	83.54%
按组合计提坏账准备(ii)	1,905,121,180.77	98.25%	36,275,700.11	1.90%	2,010,521,480.94	99.43%	11,145,478.54	0.55%
	<u>1,938,968,376.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>54,842,748.49</u>	<u>2.83%</u>	<u>2,022,098,387.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,816,761.65</u>	<u>1.03%</u>

(i) 单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

于 2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收账款单位 1	12,808,514.66	30.34%	3,886,103.35	已发生信用减值，预计可收回金额低于账面价值
应收账款单位 2	11,320,754.72	43.84%	4,963,018.87	
其他	9,717,926.16	100.00%	9,717,926.16	
	<u>33,847,195.54</u>		<u>18,567,048.38</u>	

于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面原值	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
其他	<u>11,576,907.00</u>	<u>83.54%</u>	<u>9,671,283.11</u>	已发生信用减值，预计可收回金额低于账面价值

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(d) 坏账准备(续)

(ii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合—关联方：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期 预期信用损失率	金额	金额	整个存续期 预期信用损失率	金额
关联方	227,368,095.72	1.28%	2,909,815.96	176,935,435.28	0.48%	856,242.01

组合—土地一级开发：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期 预期信用损失率	金额	金额	整个存续期 预期信用损失率	金额
土地一级开发	1,293,028,212.66	0.83%	10,672,500.41	1,530,031,633.06	0.00%	-

组合—代建费及购房款：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期 预期信用损失率	金额	金额	整个存续期 预期信用损失率	金额
1 年以内	221,269,754.16	0.58%	1,283,082.81	226,883,930.82	0.44%	998,289.30
1 年至 2 年	123,773,256.45	6.51%	8,055,387.13	45,822,866.78	6.49%	2,973,904.05
2 年至 3 年	15,171,384.93	17.20%	2,609,478.21	475,135.00	17.20%	81,723.22
3 年以上	24,510,476.85	43.84%	10,745,435.59	30,372,480.00	20.47%	6,216,419.96
	384,724,872.39		22,693,383.74	303,554,412.60		10,270,336.53

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 37,079,232.89 元，其中收回或转回的坏账准备金额为 3,250,922.26 元，(2022 年度：计提的坏账准备金额为 1,645,926.82 元，收回或转回的坏账准备金额为 842,597.11 元)。

(e) 本年度无实际核销的应收账款(2022 年度：无)。

(f) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无质押给银行的应收账款(2022 年 12 月 31 日：无)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	23,232,380.10	50.15%	58,293,082.46	78.13%
一到二年	8,874,162.41	19.16%	6,863,972.83	9.20%
二到三年	5,367,314.86	11.59%	278,455.76	0.38%
三年以上	8,846,852.81	19.10%	9,171,390.58	12.29%
	<u>46,320,710.18</u>	<u>100.00%</u>	<u>74,606,901.63</u>	<u>100.00%</u>

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 23,088,330.08 元(2022 年 12 月 31 日：16,313,819.17 元)

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>19,731,872.01</u>	<u>42.60%</u>

(5) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收股利	-	4.00
应收往来款	1,071,433,442.39	1,524,594,756.21
应收的押金、保证金	230,981,938.29	265,578,618.59
其他	56,264,948.38	131,469,519.23
减：坏账准备	(42,151,216.83)	(35,509,553.48)
	<u>1,316,529,112.23</u>	<u>1,886,133,344.55</u>

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	383,005,185.38	1,267,594,982.20
一到二年	424,704,564.58	399,860,308.42
二到三年	325,408,436.94	39,096,915.81
三年以上	225,562,142.15	215,090,687.60
	<u>1,358,680,329.05</u>	<u>1,921,642,894.03</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	2023 年 12 月 31 日				2022 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项计提坏账准备(i)	26,792,912.13	1.97%	24,084,240.85	89.89%	26,792,912.14	1.39%	24,084,240.85	89.89%
按组合计提坏账准备(ii)	1,331,887,416.92	98.03%	18,066,975.98	1.36%	1,894,849,981.89	98.61%	11,425,312.63	0.60%
	<u>1,358,680,329.05</u>	<u>100.00%</u>	<u>42,151,216.83</u>	<u>3.10%</u>	<u>1,921,642,894.03</u>	<u>100.00%</u>	<u>35,509,553.48</u>	<u>1.85%</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		第一阶段 未来 12 个月内预期信用损失(单项)		小计
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2022 年 12 月 31 日	1,894,849,981.89	11,425,312.63	-	-	11,425,312.63
本年新增的款项	7,468,011,242.18	9,214,815.65	-	-	9,214,815.65
本年减少的款项	(8,030,973,807.15)	(20.95)	-	-	(20.95)
其中：本年核销	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-
本年新增/转回的坏账准备(i)	-	(2,573,131.35)	-	-	(2,573,131.35)
其他	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	1,331,887,416.92	18,066,975.98	-	-	18,066,975.98

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

	第二阶段		第三阶段		合计
	整个存续期预期信用损失(单项)		整个存续期预期信用损失(单项)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2022 年 12 月 31 日	9,699,309.14	6,990,637.85	17,093,603.00	17,093,603.00	35,509,553.48
本年新增的款项	-	-	-	-	9,214,815.65
本年减少的款项	-	-	-	-	(20.95)
其中：本年核销	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-
转入第三阶段	(9,699,309.14)	(6,990,637.85)	9,699,309.14	6,990,637.85	-
转入第一阶段	-	-	-	-	-
本年新增/转回的坏账准备(i)	-	-	-	-	(2,573,131.35)
其他	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	-	-	26,792,912.14	24,084,240.85	42,151,216.83

(i) 除因本年新增、减少的款项及第二、第三阶段间互相转换引起的坏账准备变动外，由于确定预期信用损失时所采用的参数数据发生变化引起的坏账准备变动为 2,573,131.35 元。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段、第二阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	21,051,908.42	87.13%	18,343,237.13	已发生信用减值， 预计可收回金额低于 于账面价值
其他	5,741,003.72	100.00%	5,741,003.72	已发生信用减值， 预计可收回金额低于 于账面价值
	<u>26,792,912.14</u>	<u>89.89%</u>	<u>24,084,240.85</u>	

于 2022 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第二阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	9,699,309.14	72.07%	6,990,637.85	已发生信用减值， 预计可收回金额低于 于账面价值
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	11,352,599.28	100.00%	11,352,599.28	已发生信用减值， 预计无法收回
其他	5,741,003.72	100.00%	5,741,003.72	已发生信用减值， 预计无法收回
	<u>17,093,603.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>17,093,603.00</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备		账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
其他关联方组合	945,926,959.09	2,363,983.17	0.25%	1,457,880,854.39	-	-
押金和保证金组合	198,500,405.65	8,988,070.97	4.53%	261,480,651.63	337,025.16	0.13%
其他组合	187,460,052.18	6,714,921.84	3.58%	175,488,475.87	11,088,287.47	6.32%
	<u>1,331,887,416.92</u>	<u>18,066,975.98</u>	<u>1.36%</u>	<u>1,894,849,981.89</u>	<u>11,425,312.63</u>	<u>0.60%</u>

(c) 本年度计提的坏账准备金额为 9,214,815.65 元，收回或转回的坏账准备金额为 2,573,131.35 元(2022 年度：计提的坏账准备金额为 950,823.28 元，收回或转回的坏账准备金额为 5,172,155.71 元)。

(d) 于 2023 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2022 年度：无)。

(e) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	其他应收款余额	坏账准备金额	其他应收款总额 比例
其他应收款单位 1	345,450,000.00	932,715.00	25.43%
其他应收款单位 2	296,151,666.61	799,609.50	21.80%
其他应收款单位 3	161,500,000.00	436,050.00	11.89%
其他应收款单位 4	92,000,000.00	-	6.77%
其他应收款单位 5	90,562,500.00	244,518.75	6.67%
	<u>985,664,166.61</u>	<u>2,412,893.25</u>	<u>72.56%</u>

(f) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期的应收股利。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发成本	23,956,192,273.98	(1,190,498,732.84)	22,765,693,541.14	29,663,910,608.67	(1,069,227,605.72)	28,594,683,002.95
房地产开发产品	13,795,324,722.86	(838,515,981.07)	12,956,808,741.79	11,809,129,227.37	(850,211,692.71)	10,958,917,534.66
库存材料	519,673.79	-	519,673.79	519,673.87	-	519,673.87
低值易耗品	93,344.84	-	93,344.84	137,172.84	-	137,172.84
	<u>37,752,130,015.47</u>	<u>(2,029,014,713.91)</u>	<u>35,723,115,301.56</u>	<u>41,473,696,682.75</u>	<u>(1,919,439,298.43)</u>	<u>39,554,257,384.32</u>

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

(ii) 于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 16,045,512,611.68 元的存货用于取得长期抵押借款(附注四(31)) (2022 年 12 月 31 日：人民币 9,370,730,815.29 元)，账面价值为人民币 78,942,089.00 元的存货因诉前财产保全措施被法院查封。

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	本年计提		本年减少	2023 年 12 月 31 日
		计提	结转	转销	
房地产开发成本	1,069,227,605.72	277,110,541.34	(155,839,414.22)	-	1,190,498,732.84
房地产开发产品	<u>850,211,692.71</u>	<u>105,337,542.98</u>	<u>155,839,414.22</u>	<u>(272,872,668.84)</u>	<u>838,515,981.07</u>
	<u>1,919,439,298.43</u>	<u>382,448,084.32</u>	<u>-</u>	<u>(272,872,668.84)</u>	<u>2,029,014,713.91</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
房地产开发成本	可变现净值低于开发成本 账面价值的差额	不适用
房地产开发产品	可变现净值低于开发产品 账面价值的差额	存货结转

(d) 房地产开发成本明细如下：

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(d) 房地产开发成本明细如下(续):

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
印南山 21-1、K16	2025 年	2027 年	580,100,000.00	195,537,339.74	195,162,842.88
印南山 27-2	2023 年	2025 年	472,800,000.00	194,355,208.71	165,758,571.42
信达蓝庭	待定	待定	365,200,000.00	152,649,113.53	152,517,394.11
信园蓝庭	2020 年	2024 年	2,130,329,051.41	89,967,790.21	692,725,487.14
生态新城项目	2012 年	2023 年	2,525,216,159.09	-	135,763,324.28
庐阳府香颂公馆	2016 年	2023 年	918,991,656.00	-	153,423,966.63
无锡督府	2020 年	2023 年	3,400,000,000.00	-	2,652,225,490.61
庐阳府御源公馆	2017 年	2023 年	1,322,559,360.00	-	219,766,506.61
麓湖左岸	2021 年	2023 年	1,304,380,000.00	-	1,165,996,644.83
南开壹品	2020 年	2023 年	1,764,396,029.30	-	1,326,086,623.92
信达天境	2022 年	2023 年	567,874,100.00	-	238,721,514.81
其他	—	—	—	105,990,961.64	200,323,209.12
				<u>23,956,192,273.98</u>	<u>29,663,910,608.67</u>

(e) 房地产开发产品明细如下:

项目名称	竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
无锡督府	2023 年	-	3,229,873,702.87	(1,423,051,842.44)	1,806,821,860.43
北京东方蓝海中心	2019 年	1,445,053,833.94	319,182.90	(46,635,693.97)	1,398,737,322.87
南开壹品	2023 年	-	1,360,577,858.66	-	1,360,577,858.66
信达·金尊府	2021 年	1,621,625,972.33	(6,253,041.88)	(417,147,433.93)	1,198,225,496.52
信融府	2020 年	659,580,090.03	45,593,014.40	(98,910,667.87)	606,262,436.56
信达天御	2016 年-2022 年	1,109,148,137.05	-	(356,346,277.40)	752,801,859.65
信达·上海院子	2019 年-2020 年	1,873,934,982.03	-	(1,326,660,763.02)	547,274,219.01
鼎盛府	2022 年	593,261,634.40	18,808,397.29	(91,203,619.35)	520,866,412.34
舜耕学府	2022 年-2023 年	140,977,425.24	452,758,986.22	(129,137,450.60)	464,598,960.86
信园蓝庭	2022 年-2023 年	599,031,589.99	854,264,526.25	(1,044,335,654.44)	408,960,461.80
麓湖左岸	2023 年	-	1,448,245,206.11	(1,109,497,004.43)	338,748,201.68
安徽东方蓝海	2016 年-2021 年	303,295,454.14	11,258,149.40	(11,141,158.11)	303,412,445.43
东方龙城	2012 年-2020 年	312,881,612.76	-	(40,815,596.24)	272,066,016.52
国际金融中心	2019 年	266,352,571.09	-	(50,204,276.30)	216,148,294.79
公园郡	2021 年-2023 年	87,336,206.08	649,725,740.49	(521,247,613.15)	215,814,333.42
信达天境	2023 年	-	430,554,379.18	(216,847,410.51)	213,706,968.67
庐阳府御源公馆	2021 年-2023 年	59,007,525.53	204,894,430.95	(51,203,051.73)	212,698,904.75
滨江蓝庭	2017 年-2022 年	231,368,550.72	108,845.93	(27,171,485.85)	204,305,910.80
银杏广场	2021 年	236,876,684.60	25,450,071.60	(68,067,505.83)	194,259,250.37
铜陵东方蓝海	2019 年-2020 年	210,330,331.40	12,181,839.21	(30,935,947.53)	191,576,223.08
庐阳府香颂公馆	2021 年-2023 年	11,683,756.46	153,423,966.62	-	165,107,723.08

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 房地产开发产品明细如下(续):

项目名称	竣工时间	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
蓝湖郡	2019 年	152,547,927.07	-	(1,413,994.00)	151,133,933.07
舜耕祥府	2023 年	-	216,108,610.35	(67,600,842.75)	148,507,767.60
秀山信达城四期	2021 年-2023 年	2,558,289.63	145,785,212.60	(93,703.58)	148,249,798.65
东方樾府	2019 年-2020 年	160,629,636.50	1,708,306.38	(15,393,412.69)	146,944,530.19
生态新城项目	2023 年	-	135,763,324.28	(915,907.69)	134,847,416.59
珺悦蓝庭	2022 年	174,769,135.26	66,862,162.05	(130,391,970.55)	111,239,326.76
信达公园里	2017 年-2021 年	95,253,304.34	65,283.47	(3,134,764.77)	92,183,823.04
淮矿白马购物广场	2009 年	82,598,686.10	-	-	82,598,686.10
信达银郡花园一期	2013 年	78,659,436.60	-	-	78,659,436.60
翡丽世家	2020 年	83,388,721.94	(1,469,491.00)	(3,592,732.97)	78,326,497.97
信达银郡花园二期	2013 年	77,593,649.96	-	-	77,593,649.96
舜耕樾府	2020 年	106,211,022.58	-	(32,253,075.09)	73,957,947.49
信达·雅山新天地	2015 年	68,840,782.13	-	(668,530.89)	68,172,251.24
家天下花园	2014 年	58,056,183.36	-	-	58,056,183.36
信达国际	2016 年	68,059,372.86	-	(10,678,926.32)	57,380,446.54
六安东方蓝海	2014 年	55,606,028.60	1,206,813.04	(2,648,317.01)	54,164,524.63
锦徽园	2023 年	-	1,004,284,556.70	(950,544,179.13)	53,740,377.57
馥邦天下	2014 年	54,083,106.53	373,375.96	(1,988,112.66)	52,468,369.83
芜湖东方蓝海	2017 年	72,502,772.50	-	(20,110,204.95)	52,392,567.55
家天下北郡一期	2019 年	55,963,081.58	-	(4,325,153.47)	51,637,928.11
信达金地·蓝庭	2021 年	65,679,202.61	-	(20,006,375.08)	45,672,827.53
其他	—	534,382,529.43	(10,705,517.70)	(139,251,740.54)	384,425,271.19
		<u>11,809,129,227.37</u>	<u>10,451,767,892.33</u>	<u>(8,465,572,396.84)</u>	<u>13,795,324,722.86</u>

(7) 合同资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合同资产(一级土地开发合同)	559,093,132.41	187,814,748.20
减：合同资产减值准备	(4,666,791.95)	-
	<u>554,426,340.46</u>	<u>187,814,748.20</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 一年内到期的非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的债权投资 (附注四(10))	1,875,423,514.23	7,439,403,896.33
一年内到期的长期应收款	-	3,366,692.89
	<u>1,875,423,514.23</u>	<u>7,442,770,589.22</u>
减：减值准备	(30,110,910.53)	(129,433,956.51)
	<u>1,845,312,603.70</u>	<u>7,313,336,632.71</u>

(9) 其他流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合同取得成本	66,626,710.67	49,651,871.05
资金拆借	-	98,960,986.44
预缴税金	1,737,608,232.38	1,691,199,367.16
其他	664,260.24	-
	<u>1,804,899,203.29</u>	<u>1,839,812,224.65</u>
减：减值准备	-	(20,539,268.06)
	<u>1,804,899,203.29</u>	<u>1,819,272,956.59</u>

(10) 债权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
债权投资	16,868,173,482.42	16,584,876,467.55
减：债权投资减值准备	(497,661,558.37)	(196,759,550.38)
减：列示于一年内到期的非流 动资产的债权投资(附注 四(8))	<u>(1,845,312,603.70)</u>	<u>(7,309,969,939.82)</u>
	<u>14,525,199,320.35</u>	<u>9,078,146,977.35</u>

2023 年度本集团无核销的债权投资(2022 年度：无)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 债权投资(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (信用风险显著增加)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2022 年 12 月 31 日	13,793,748,933.36	-	1,686,934,024.97	(9,549,310.74)	1,104,193,509.22	(187,210,239.64)	(196,759,550.38)
本年新增的款项	-	-	308,629,482.70	-	53,040,316.79	-	-
本年减少的款项	(106,726,139.20)	-	-	-	-	-	-
其中：本年核销	-	-	-	-	-	-	-
终止确认	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	(162,103,354.58)	437,679.06	-	-	162,103,354.58	(437,679.06)	-
转入第二阶段	(6,640,265,110.97)	17,928,715.80	6,640,265,110.97	(17,928,715.80)	-	-	-
本年新增/转回的坏账准备	-	(87,915,857.91)	-	(126,715,343.26)	-	(86,270,806.82)	(300,902,007.99)
其他	-	-	-	-	28,353,354.58	-	-
2023 年 12 月 31 日	6,884,654,328.61	(69,549,463.05)	8,635,828,618.64	(154,193,369.80)	1,347,690,535.17	(273,918,725.52)	(497,661,558.37)

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业(a)	3,703,661,995.17	3,637,753,709.25
联营企业(b)	1,962,200,080.57	1,979,166,776.85
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>5,665,862,075.74</u>	<u>5,616,920,486.10</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动							2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备			其他
合肥宇信龙置业有限公司	492,934,137.44	-	-	74,946,734.27	-	-	-	-	-	567,880,871.71	-
杭州信达奥体置业有限公司	470,358,288.16	-	-	505,085,174.83	-	-	(360,000,000.00)	-	-	615,443,462.99	-
合肥瑞钰置业有限公司	423,437,355.65	-	-	266,474.04	-	-	-	-	-	423,703,829.69	-
广州启创置业有限公司	336,242,232.48	-	-	(118,423,442.33)	-	-	-	-	-	217,818,790.15	-
芜湖信万置业有限公司	289,208,959.59	-	-	15,250,973.46	-	-	-	-	-	304,459,933.05	-
安徽信万华房地产开发有限公司	279,628,670.40	-	-	(23,723,029.41)	-	-	-	-	-	255,905,640.99	-
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)	236,358,874.05	-	-	3,547,077.71	-	-	-	-	-	239,905,951.76	-
昆明筑华房地产开发有限公司	231,710,903.59	-	-	(32,697,587.17)	-	-	-	-	-	199,013,316.42	-
苏州侨仁置业有限公司	182,176,165.05	-	-	(7,867,251.83)	-	-	-	-	-	174,308,913.22	-
宁波融创乾湖置业有限公司	128,236,863.95	-	(295,000,000.00)	330,083,982.91	-	-	-	-	-	163,320,846.86	-
合肥业涛置业有限公司	118,297,387.15	-	-	(27,427,698.69)	-	-	-	-	-	90,869,688.46	-
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	111,065,042.16	-	-	(94,767,310.85)	-	-	(16,297,731.31)	-	-	-	-
宁波春望商贸有限公司	94,526,838.18	-	-	396,598.12	-	-	-	-	-	94,923,436.30	-
芜湖万科信达房地产有限公司	79,164,657.34	-	-	3,122,292.36	-	-	-	-	-	82,286,949.70	-
芜湖广交会展投资合伙企业(有限合伙)	61,674,601.19	634,730.13	-	(3,517,249.76)	-	-	-	-	-	58,792,081.56	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
宁波沁仁股权投资合 伙企业(有限合伙)	51,812,515.34	-	-	19,707,186.06	-	-	-	-	-	71,519,701.40	-
金海湖新区和盛置业 有限公司	18,901,856.42	-	-	(1,861,798.82)	-	67,695,933.86	-	-	-	84,735,991.46	-
合肥融创西飞置业有 限公司	15,441,692.63	-	-	1,590,999.98	-	-	-	-	-	17,032,692.61	-
宁波东钱湖信达中建 置业有限公司	14,254,372.82	-	-	2,989,262.73	-	-	-	-	-	17,243,635.55	-
海南信达置业有限 公司	2,322,295.66	-	-	64,735.64	-	-	-	-	-	2,387,031.30	-
嘉兴嘉铁置业有限 公司	-	20,300,081.58	-	(3,159,080.37)	-	-	-	-	-	17,141,001.21	-
郑州市达康房产建设 管理有限公司	-	5,000,000.00	-	(31,771.22)	-	-	-	-	-	4,968,228.78	-
武汉恺兴置业有限 公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京中冶名盈房地 产开发有限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宁波宝龙聚行置业有 限公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>3,637,753,709.25</u>	<u>25,934,811.71</u>	<u>(295,000,000.00)</u>	<u>643,575,271.66</u>	<u>-</u>	<u>67,695,933.86</u>	<u>(376,297,731.31)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,703,661,995.17</u>	<u>-</u>

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。

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司(i)	294,484,185.07	-	-	15,909,419.89	-	-	-	-	-	310,393,604.96	-
沈阳穗港房地产投资有限公司	248,969,129.53	-	-	2,872,865.02	-	-	-	-	-	251,841,994.55	-
六安业铭置业有限公司	233,510,250.16	-	-	(9,249,243.36)	-	-	-	-	-	224,261,006.80	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	195,811,562.75	-	-	(4,990,104.91)	-	-	-	-	-	190,821,457.84	-
芜湖保信房地产开发有限公司	183,397,601.15	-	-	(195,426.34)	-	-	-	-	-	183,202,174.81	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	174,824,804.26	-	-	9,972,974.07	-	-	-	-	-	184,797,778.33	-
上海万茸置业有限公司	144,830,038.26	-	-	2,839,499.01	-	-	-	-	-	147,669,537.27	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	144,228,135.26	-	-	(58,354,121.88)	-	-	-	-	-	85,874,013.38	-
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	92,304,750.00	-	-	280,291.74	-	-	-	-	-	92,585,041.74	-
武汉中城长信置业有限公司	95,240,981.21	-	-	12,651,756.49	-	-	-	-	-	107,892,737.70	-
安徽省高信房地产开发有限公司	59,491,320.52	-	-	(12,329,148.11)	-	-	-	-	-	47,162,172.41	-
海南幸福城投资有限公司	36,462,621.18	-	-	(7,471,271.25)	-	-	-	-	-	28,991,349.93	-
苏州锐华置业有限公司	25,021,037.24	-	-	(9,357,400.45)	-	-	-	-	-	15,663,636.79	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	24,442,075.70	-	-	3,744,861.31	-	-	-	-	-	28,186,937.01	-
北京益信佳商业管理有限公司	8,688,390.31	-	-	(234,555.89)	-	-	-	-	-	8,453,834.42	-
沈阳德利置业有限公司	8,575,582.67	-	-	(176,946.62)	-	-	-	-	-	8,398,636.05	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
新疆广电传输网络有 限责任公司	7,810,898.00	-	-	34,764,956.92	-	-	-	-	-	42,575,854.92	-
安徽信融房地产营销 顾问有限公司	1,073,413.58	-	-	37,207.90	-	-	(40,000.00)	-	-	1,070,621.48	-
上海悦湖坤安企业管 理有限公司	-	2,250,000.00	-	107,690.18	-	-	-	-	-	2,357,690.18	-
北京未来创客科技有 限责任公司(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>1,979,166,776.85</u>	<u>2,250,000.00</u>	<u>-</u>	<u>(19,176,696.28)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(40,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,962,200,080.57</u>	<u>-</u>

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。

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 其他非流动金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	<u>3,839,695,797.71</u>	<u>2,633,148,185.14</u>
具体明细如下：		
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
对合伙企业及其他的债务工具 投资		
—成本	3,325,319,690.96	2,246,653,755.48
—累计公允价值变动	<u>(122,800,369.27)</u>	<u>10,325,187.96</u>
	<u>3,202,519,321.69</u>	<u>2,256,978,943.44</u>
对项目公司的债务工具投资		
—成本	587,000,000.00	364,424,388.68
—累计公允价值变动	<u>50,176,476.02</u>	<u>11,744,853.02</u>
	<u>637,176,476.02</u>	<u>376,169,241.70</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 投资性房地产

房屋及建筑物

原价

2022 年 12 月 31 日 2,894,021,262.86

存货、固定资产转入(i) 25,240,278.61

处置 (72,107,897.55)

2023 年 12 月 31 日 2,847,153,643.92

累计折旧

2022 年 12 月 31 日 (569,244,864.36)

计提 (82,726,704.02)

存货、固定资产转入(i) (264,527.78)

处置 28,615,678.06

2023 年 12 月 31 日 (623,620,418.10)

减值准备

2022 年 12 月 31 日 (67,964,810.53)

计提 -

2023 年 12 月 31 日 (67,964,810.53)

账面价值

2023 年 12 月 31 日 2,155,568,415.29

2022 年 12 月 31 日 2,256,811,587.97

- (i) 2023 年度，本集团将部分存货(附注四(6))、原为自用的房屋(附注四(14))用于出租且已签署租赁合同，并相应将上述相关存货和固定资产转换为投资性房地产。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团使用市场法对投资性房地产进行减值测试，无需进一步计提减值准备。于 2023 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的减值准备余额为人民币 67,964,810.53 元 (2022 年度：人民币 67,964,810.53 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，用于长期借款抵押的投资性房地产为人民币 736,883,724.76 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 1,027,949,206.41 元)详见附注四(31)(a)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 固定资产

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		
固定资产	<u>520,388,988.35</u>		<u>530,542,873.50</u>		
(a) 固定资产					
	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
原价					
2022 年 12 月 31 日	621,654,655.20	6,772,135.63	31,059,148.04	40,736,943.74	700,222,882.61
本年增加	11,377,910.86	54,162.44	826,124.21	3,901,823.89	16,160,021.40
购置	-	54,162.44	826,124.21	3,901,823.89	4,782,110.54
存货转入固定资产	11,377,910.86	-	-	-	11,377,910.86
本年减少	(854,332.54)	(165,961.00)	(3,831,753.74)	(2,917,846.20)	(7,769,893.48)
处置及报废	-	(165,961.00)	(3,831,753.74)	(2,911,046.20)	(6,908,760.94)
转入投资性房地产(附注四(13)(i))	(505,751.55)	-	-	-	(505,751.55)
其他	(348,580.99)	-	-	(6,800.00)	(355,380.99)
2023 年 12 月 31 日	<u>632,178,233.52</u>	<u>6,660,337.07</u>	<u>28,053,518.51</u>	<u>41,720,921.43</u>	<u>708,613,010.53</u>
累计折旧					
2022 年 12 月 31 日	(122,118,220.62)	(4,344,248.73)	(16,178,682.57)	(22,545,883.10)	(165,187,035.02)
本年增加	(16,005,161.16)	(111,593.21)	(2,383,270.70)	(6,778,866.46)	(25,278,891.53)
计提	(16,005,161.16)	(111,593.21)	(2,383,270.70)	(6,778,866.46)	(25,278,891.53)
本年减少	264,527.78	162,641.78	3,464,680.97	2,843,027.93	6,734,878.46
处置及报废	-	162,641.78	3,464,680.97	2,843,027.93	6,470,350.68
转入投资性房地产(附注四(13)(i))	264,527.78	-	-	-	264,527.78
2023 年 12 月 31 日	<u>(137,858,854.00)</u>	<u>(4,293,200.16)</u>	<u>(15,097,272.30)</u>	<u>(26,481,721.63)</u>	<u>(183,731,048.09)</u>
减值准备					
2022 年 12 月 31 日	(4,492,974.09)	-	-	-	(4,492,974.09)
本年增加	-	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	<u>(4,492,974.09)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,492,974.09)</u>
账面价值					
2023 年 12 月 31 日	<u>489,826,405.43</u>	<u>2,367,136.91</u>	<u>12,956,246.21</u>	<u>15,239,199.80</u>	<u>520,388,988.35</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>495,043,460.49</u>	<u>2,427,886.90</u>	<u>14,880,465.47</u>	<u>18,191,060.64</u>	<u>530,542,873.50</u>

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值约为 29,391,479.04 元的房屋及建筑物作为 115,200,000.00 元的长期借款(2022 年 12 月 31 日：30,254,824.43 元)(附注四(31)(a))的抵押物。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 固定资产(续)

(a) 固定资产(续)

2023 年度固定资产计提的折旧金额为 25,278,891.53 元(2022 年度：22,304,693.17 元)，其中计入管理费用的折旧费用为 25,278,891.53 元(2022 年度：22,304,693.17 元)。

(i) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。

(ii) 未办妥产权证书的固定资产：

	账面价值	未办妥 产权证书原因
房屋及建筑物	<u>6,479,282.82</u>	划拨土地

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 使用权资产

	房屋及建筑物	其他设备	合计
原价			
2022 年 12 月 31 日	63,618,607.07	117,289.59	63,735,896.66
本年增加	10,006,076.11	106,511.18	10,112,587.29
新增租赁合同	6,264,988.60	106,511.18	6,371,499.78
租赁变更	3,741,087.51	-	3,741,087.51
本年减少	(9,997,638.02)	-	(9,997,638.02)
租赁变更	(6,644,092.86)	-	(6,644,092.86)
其他	(3,353,545.16)	-	(3,353,545.16)
2023 年 12 月 31 日	<u>63,627,045.16</u>	<u>223,800.77</u>	<u>63,850,845.93</u>
累计折旧			
2022 年 12 月 31 日	(37,632,286.62)	(88,793.63)	(37,721,080.25)
本年增加	(14,256,956.57)	(139,814.86)	(14,396,771.43)
计提	(14,256,956.57)	(139,814.86)	(14,396,771.43)
本年减少	5,310,548.11	72,488.85	5,383,036.96
租赁变更	2,267,570.58	-	2,267,570.58
其他	3,042,977.53	72,488.85	3,115,466.38
2023 年 12 月 31 日	<u>(46,578,695.08)</u>	<u>(156,119.64)</u>	<u>(46,734,814.72)</u>
减值准备			
2022 年 12 月 31 日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值			
2023 年 12 月 31 日	<u>17,048,350.08</u>	<u>67,681.13</u>	<u>17,116,031.21</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>25,986,320.45</u>	<u>28,495.96</u>	<u>26,014,816.41</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 无形资产

	土地使用权	计算机软件	合计
原价			
2022 年 12 月 31 日	1,231,308.44	30,165,260.53	31,396,568.97
本年增加	38,609.03	16,948,532.94	16,987,141.97
购置	38,609.03	16,948,532.94	16,987,141.97
本年减少	-	(1,186,603.34)	(1,186,603.34)
处置	-	(1,186,603.34)	(1,186,603.34)
2023 年 12 月 31 日	<u>1,269,917.47</u>	<u>45,927,190.13</u>	<u>47,197,107.60</u>
累计摊销			
2022 年 12 月 31 日	(524,624.89)	(24,977,971.78)	(25,502,596.67)
本年增加	(100,678.64)	(11,284,292.42)	(11,384,971.06)
计提	(100,678.64)	(11,284,292.42)	(11,384,971.06)
本年减少	-	1,058,188.60	1,058,188.60
处置	-	1,058,188.60	1,058,188.60
2023 年 12 月 31 日	<u>(625,303.53)</u>	<u>(35,204,075.60)</u>	<u>(35,829,379.13)</u>
减值准备			
2022 年 12 月 31 日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值			
2023 年 12 月 31 日	<u>644,613.94</u>	<u>10,723,114.53</u>	<u>11,367,728.47</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>706,683.55</u>	<u>5,187,288.75</u>	<u>5,893,972.30</u>

2023 年度无形资产的摊销金额为 11,384,971.06 元(2022 年度：2,861,907.98 元),计入管理费用的金额为 11,384,971.06 元(2022 年度计入管理费用的折旧费用为：2,861,907.98 元)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 商誉

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
商誉 —				
北京达于行科技有 限公司(i)	90,663,216.21	-	-	90,663,216.21
新疆金海房地产投 资有限公司(ii)	3,972,432.00	-	-	3,972,432.00
天津信和立川置业 有限公司(iii)	5,649,088.46	-	-	5,649,088.46
	<u>100,284,736.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,284,736.67</u>
减：减值准备 —				
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)
天津信和立川 置业有限公 司	-	-	-	-
	<u>(18,446,351.81)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,446,351.81)</u>
	<u>81,838,384.86</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81,838,384.86</u>

- (i) 北京达于行科技有限公司的经营业务为出租投资性房地产，管理层将出租投资性房地产业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额确定。管理层采用市场法对公允价值进行评估，参考周边写字楼和车位售价确定评估价格，其中写字楼按照人民币 45,250 元/平方米，车位按照人民币 320,000 元/个，处置费用按照市场水平确定。
- (ii) 新疆金海房地产投资有限公司的经营业务为房地产开发及销售，管理层将全部开发产品及为支持以上开发产品的销售所持有的其他资产及全部负债认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。
- (iii) 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。
- (iv) 本集团上述商誉的形成均不涉及业绩承诺安排。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 长期待摊费用

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2023 年 12 月 31 日
装修费用	10,537,479.08	2,444,536.92	(5,743,790.65)	-	7,238,225.35
其他	11,106.29	-	(11,106.29)	-	-
	<u>10,548,585.37</u>	<u>2,444,536.92</u>	<u>(5,754,896.94)</u>	<u>-</u>	<u>7,238,225.35</u>

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	532,240,353.96	133,060,088.49	453,831,522.54	113,457,880.64
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产的 公允价值变动	430,153,952.68	107,538,488.17	373,044,885.04	93,261,221.26
抵销内部未实现利润	707,009,265.32	176,752,316.33	677,361,334.34	169,340,333.58
预提土地增值税	1,405,796,631.32	351,449,157.83	1,516,776,720.48	379,194,180.12
预提的应付工资	55,709,215.52	13,927,303.88	106,336,252.80	26,584,063.20
暂估工程款	214,985,551.12	53,746,387.78	84,610,667.04	21,152,666.76
可抵扣亏损	517,761,506.64	129,440,376.66	259,205,345.32	64,801,336.33
其他	45,776,402.16	11,444,100.54	36,561,290.76	9,140,322.69
	<u>3,909,432,878.72</u>	<u>977,358,219.68</u>	<u>3,507,728,018.32</u>	<u>876,932,004.58</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的 金额		144,630,465.40		66,550,947.26
预计于 1 年后转回的金额		<u>832,727,754.28</u>		<u>810,381,057.32</u>
		<u>977,358,219.68</u>		<u>876,932,004.58</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并公允价值调整	393,755,133.80	98,438,783.45	413,975,393.00	103,493,848.25
联营公司账面成本相关	322,844,596.24	80,711,149.06	322,844,596.22	80,711,149.06
剩余长期股权投资重新计量	22,693,171.36	5,673,292.84	115,119,205.36	28,779,801.34
销售佣金资本化	2,849,718.84	712,429.71	2,252,143.69	563,035.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动	166,153,019.80	41,538,254.95	16,097,534.45	4,024,383.61
其他	15,518,107.52	3,879,526.88	15,584,852.60	3,896,213.15
	<u>923,813,747.56</u>	<u>230,953,436.89</u>	<u>885,873,725.32</u>	<u>221,468,431.33</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		27,518,145.67		24,390,262.28
预计于 1 年后转回的金额		<u>203,435,291.22</u>		<u>197,078,169.05</u>
		<u>230,953,436.89</u>		<u>221,468,431.33</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	3,414,690,031.21	3,640,069,467.99
可抵扣亏损	<u>5,703,000,385.64</u>	<u>5,570,313,252.88</u>
	<u>9,117,690,416.85</u>	<u>9,210,382,720.87</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2023 年	—	146,703,013.91
2024 年	179,075,925.79	422,873,032.62
2025 年	591,647,796.19	723,968,697.98
2026 年	1,188,621,750.35	1,370,242,507.77
2027 年	2,704,258,567.69	2,906,526,000.60
2028 年	1,039,396,345.62	-
	<u>5,703,000,385.64</u>	<u>5,570,313,252.88</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(33,875,267.84)	943,482,951.84	-	876,932,004.58
递延所得税负债	33,875,267.84	197,078,169.05	-	221,468,431.33

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 资产减值及损失准备

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			2023 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	20,816,761.65	37,079,232.89	(3,250,922.26)	-	197,676.21	54,842,748.49
其中：单项计提坏账准备	9,671,283.11	8,895,765.27	-	-	-	18,567,048.38
组合计提坏账准备	11,145,478.54	28,183,467.62	(3,250,922.26)	-	197,676.21	36,275,700.11
其他应收款坏账准备	35,509,553.48	9,214,815.65	(2,573,131.35)	(20.95)	-	42,151,216.83
债权投资减值准备	217,298,818.44	280,362,739.93	-	-	-	497,661,558.37
小计	273,625,133.57	326,656,788.47	(5,824,053.61)	(20.95)	197,676.21	594,655,523.69
存货跌价准备及合同履约成本减值 准备	1,919,439,298.43	382,448,084.32	-	(272,872,668.84)	-	2,029,014,713.91
合同资产减值准备	-	4,666,791.95	-	-	-	4,666,791.95
固定资产减值准备	4,492,974.09	-	-	-	-	4,492,974.09
商誉减值准备	18,446,351.81	-	-	-	-	18,446,351.81
投资性房产减值准备	67,964,810.53	-	-	-	-	67,964,810.53
小计	2,010,343,434.86	387,114,876.27	-	(272,872,668.84)	-	2,124,585,642.29
	2,283,968,568.43	713,771,664.74	(5,824,053.61)	(272,872,689.79)	197,676.21	2,719,241,165.98

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 资产减值及损失准备(续)

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少			2022 年 12 月 31 日
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	19,990,087.34	1,645,926.82	(842,597.11)	-	23,344.60	20,816,761.65
其中：单项计提坏账准备	9,671,283.11	-	-	-	-	9,671,283.11
组合计提坏账准备	10,318,804.23	1,645,926.82	(842,597.11)	-	23,344.60	11,145,478.54
其他应收款坏账准备	40,449,114.72	950,823.28	(5,172,155.71)	-	(718,228.81)	35,509,553.48
债权投资减值准备	66,340,300.00	217,298,818.44	(66,340,300.00)	-	-	217,298,818.44
小计	<u>126,779,502.06</u>	<u>219,895,568.54</u>	<u>(72,355,052.82)</u>	<u>-</u>	<u>(694,884.21)</u>	<u>273,625,133.57</u>
存货跌价准备及合同履约成本减值准备	2,874,774,540.04	470,079,887.95	(81,185,991.83)	(504,497,661.32)	(839,731,476.41)	1,919,439,298.43
固定资产减值准备	-	-	-	-	4,492,974.09	4,492,974.09
投资性房地产减值准备	72,457,784.62	-	-	(4,492,974.09)	-	67,964,810.53
其他减值准备	4,910,426.57	-	-	(4,910,426.57)	-	-
商誉减值准备	18,446,351.81	-	-	-	-	18,446,351.81
小计	<u>2,970,589,103.04</u>	<u>470,079,887.95</u>	<u>(81,185,991.83)</u>	<u>(513,901,061.98)</u>	<u>(835,238,502.32)</u>	<u>2,010,343,434.86</u>
	<u>3,097,368,605.10</u>	<u>689,975,456.49</u>	<u>(153,541,044.65)</u>	<u>(513,901,061.98)</u>	<u>(835,933,386.53)</u>	<u>2,283,968,568.43</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 短期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证借款	<u>90,033,333.33</u>	<u>1,012,272,495.59</u>

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

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

(22) 应付票据

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	<u>6,818,147.75</u>	<u>26,704,507.28</u>

(23) 应付账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付工程款	3,271,960,699.82	4,096,491,159.51
其他	<u>51,960,019.38</u>	<u>87,053,686.88</u>
	<u>3,323,920,719.20</u>	<u>4,183,544,846.39</u>

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 预收款项

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收房租	45,749,782.48	24,219,136.61
其他	44,170.02	-
	<u>45,793,952.50</u>	<u>24,219,136.61</u>

(25) 合同负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收售楼款	4,776,117,879.44	7,204,548,975.56
其他	348,195,030.75	314,720,852.18
	<u>5,124,312,910.19</u>	<u>7,519,269,827.74</u>

包括在 2022 年 12 月 31 日账面价值中的 2,942,842,591.46 元合同负债已于 2023 年度转入营业收入(2022 年度: 4,005,231,456.82 元)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 合同负债(续)

预收售楼款明细如下：

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
观棠园	1,449,226,691.78	-	2024 年	100%
赭山隐秀	504,177,469.63	61,562,715.59	2025 年	60%
无锡督府天承	376,643,949.02	1,109,052,517.52	已竣工	57%
九珑郡	345,739,399.29	9,447,936.70	2024 年	61%
北云台	342,463,624.54	203,242,568.99	2024 年	78%
信达雅山蓝庭	221,012,941.95	82,205,327.44	2025 年	84%
公园郡	211,811,235.84	663,463,352.79	一至四期已竣工，五期预计于 2025 年竣工	91%
信达天境(听松苑)	188,334,230.55	155,160,255.32	2025 年	80%
信园蓝庭	181,193,401.42	1,149,616,437.94	一期及二期已竣工，二期车位预计于 2024 年竣工	89%
信达·上海院子(新江湾项目)	154,482,355.09	863,903,347.39	已竣工 一期已竣工，二期预计于 2024 年竣工	98%
珺悦蓝庭	122,348,429.88	84,575,794.66	2024 年竣工	77%
信达天御	72,335,081.98	101,484,494.89	已竣工	95%
信融府	68,839,603.29	47,506,015.75	已竣工	88%
君和蓝庭	60,808,212.22	-	已竣工 A 地块已经竣工，B 地块预计于 2024 年竣工	33%
锦绣兰庭	58,628,644.41	1,333,648,923.74	预计于 2024 年竣工	66%
九著璟苑	47,508,575.28	-	2024 年	17%
信达·逸品南山	37,176,045.69	21,815,319.44	2024 年	15%
拾光里	35,870,412.15	3,926,119.36	2024 年	15%
东方龙城	33,958,003.34	79,240,031.96	已竣工	100%
麓湖左岸	32,189,699.15	724,103,405.46	已竣工	92%
国际金融中心	28,364,022.96	43,573,029.42	已竣工	82%
金尊府	19,968,556.29	169,894,248.01	已竣工	89%
舜耕学府	15,129,698.38	81,892,861.79	已竣工	72%
其他	167,907,595.31	215,234,271.40		
	<u>4,776,117,879.44</u>	<u>7,204,548,975.56</u>		

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付职工薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	593,877,833.33	717,350,433.67
应付设定提存计划(b)	61,487,953.94	54,721,058.12
应付辞退福利(c)	948,840.71	870,691.80
	<u>656,314,627.98</u>	<u>772,942,183.59</u>

(a) 短期薪酬

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	612,201,483.00	357,420,000.00	(477,623,909.00)	491,997,574.00
职工福利费	50,378.40	23,730,453.30	(23,780,831.70)	-
社会保险费	2,436,098.68	42,472,487.20	(44,128,869.37)	779,716.51
其中：医疗保险费	2,434,236.17	41,562,084.77	(43,224,695.85)	771,625.09
工伤保险费	1,713.15	755,552.35	(749,323.44)	7,942.06
生育保险费	149.36	154,850.08	(154,850.08)	149.36
住房公积金	83,936.96	38,903,294.02	(38,904,677.18)	82,553.80
工会经费和职工教育经费	34,592,185.46	8,338,360.26	(10,215,009.62)	32,715,536.10
其他短期薪酬	67,986,351.17	13,146,805.59	(12,830,703.84)	68,302,452.92
	<u>717,350,433.67</u>	<u>484,011,400.37</u>	<u>(607,484,000.71)</u>	<u>593,877,833.33</u>

(b) 设定提存计划

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	1,482,921.20	40,331,797.23	(40,128,881.37)	1,685,837.06
失业保险费	15,338.99	1,186,470.08	(977,619.29)	224,189.78
企业年金缴费	53,222,797.93	27,090,097.51	(20,734,968.34)	59,577,927.10
	<u>54,721,058.12</u>	<u>68,608,364.82</u>	<u>(61,841,469.00)</u>	<u>61,487,953.94</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付内退福利	948,840.71	870,691.80

(27) 应交税费

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地增值税	1,947,478,501.68	1,953,922,442.05
土地使用税	2,478,378.72	3,397,957.23
房产税	6,056,311.81	7,333,344.94
印花税	424,265.39	463,720.25
水利建设基金	110,365.11	374,720.82
未交增值税	247,045,283.39	155,310,285.87
应交企业所得税	272,529,112.49	405,613,035.30
应交个人所得税	2,430,179.98	2,746,648.49
应交城市维护建设税	17,346,182.40	21,065,427.48
应交教育费附加	14,273,407.50	16,304,857.44
其他	191,698.42	4,426,852.60
	<u>2,510,363,686.89</u>	<u>2,570,959,292.47</u>

(28) 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付外部单位往来款	3,083,720,508.24	7,815,033,219.28
合作意向金	300,000,000.00	400,000,000.00
收取的押金、履约保证金	110,354,928.01	168,795,530.79
代扣代缴费用	21,756,585.18	26,413,722.95
应付股利	731,383.20	16,914,043.20
其他	137,840,172.98	332,677,737.95
	<u>3,654,403,577.61</u>	<u>8,759,834,254.17</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 其他应付款(续)

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

(29) 一年内到期的非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(31))	4,640,400,941.60	6,023,222,195.67
一年内到期的应付债券(附注四(32))	4,325,528,012.83	5,333,587,995.74
一年内到期的租赁负债(附注四(33))	5,471,560.41	18,636,797.52
一年内到期的长期应付款(附注四(34))	625,869,201.99	214,909,283.55
将于一年内支付的预计负债	504,000.70	-
	<u>9,597,773,717.53</u>	<u>11,590,356,272.48</u>

(30) 其他流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额	<u>313,927,479.47</u>	<u>620,986,693.41</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 长期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	9,785,705,507.49	8,253,320,935.07
保证借款(b)	3,173,083,070.62	7,043,451,833.16
质押借款(c)	1,566,785,582.41	1,643,201,426.99
信用借款	120,249,534.25	-
	<u>14,645,823,694.77</u>	<u>16,939,974,195.22</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注四(29))		
抵押借款	(2,063,632,288.57)	(2,638,618,935.52)
保证借款	(2,553,983,070.62)	(2,386,892,617.96)
质押借款	(20,162,302.77)	(997,710,642.19)
信用借款	(2,623,279.64)	-
	<u>(4,640,400,941.60)</u>	<u>(6,023,222,195.67)</u>
	<u>10,005,422,753.17</u>	<u>10,916,751,999.55</u>

- (a) 于 2023 年 12 月 31 日，银行抵押借款 9,785,663,014.60 元(2022 年 12 月 31 日：8,253,320,935.07 元)系由本集团账面价值约为 16,045,512,611.68 元的存货(附注四(6))、账面价值为 736,883,724.76 元的投资性房地产(附注四(13))以及账面价值约为 29,391,479.04 元(原价 35,117,473.82 元)的固定资产(附注四(14))作抵押(2022 年 12 月 31 日：账面价值约为 9,370,730,815.29 元的存货(附注四(6))、账面价值为 1,027,949,206.41 元的投资性房地产(附注四(13))以及账面价值约为 30,254,824.43 元(原价 35,117,473.82 元)的固定资产(附注四(14))作抵押)。
- (b) 于 2023 年 12 月 31 日，银行保证借款 3,173,083,070.62 元(2022 年 12 月 31 日：7,043,451,833.16 元)由信达投资有限公司、本集团及本集团之子公司提供担保(附注九(4)(d))。
- (c) 于 2023 年 12 月 31 日，银行质押借款 1,566,785,582.41 元(2022 年 12 月 31 日：1,643,201,426.99 元)系由本集团持有的账面价值约 204,009,156.69 元(2022 年 12 月 31 日：5,556,643,000.00 元)的子公司股权作担保。
- (d) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期长期借款，利率区间为 2.85%至 7.50%(2022 年 12 月 31 日：3.00%至 7.50%)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 应付债券

	2022 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2023 年 12 月 31 日
公开发行公司债券	8,767,160,995.92	2,300,000,000.00	420,461,465.81	1,665,132.01	(361,935,000.00)	11,127,352,593.74
中期票据	5,634,384,624.64	4,420,000,000.00	240,766,538.39	-	(4,266,046,000.00)	6,029,105,163.03
债权融资计划	902,048,836.82	-	18,636,789.03	1,676,981.26	(922,362,607.11)	-
定向债务融资工具	604,767,123.29	1,100,000,000.00	71,364,491.24	-	(30,000,000.00)	1,746,131,614.53
	<u>15,908,361,580.67</u>	<u>7,820,000,000.00</u>	<u>751,229,284.47</u>	<u>3,342,113.27</u>	<u>(5,580,343,607.11)</u>	<u>18,902,589,371.30</u>
减：一年内到期的应付债券	(5,333,587,995.74)					(4,325,528,012.83)
	<u>10,574,773,584.93</u>					<u>14,577,061,358.47</u>

于 2023 年 12 月 31 日，应付债券利率范围为 3.45%-5.98%，(2022 年 12 月 31 日：3.45%-6.37%)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 应付债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
21 信达地产 MTN001(i)	900,000,000.00	4.50%	2021/1/13	3	900,000,000.00	否
21 信地 01(ii)	1,720,000,000.00	5.15%	2021/1/25	2+2+1	1,720,000,000.00	否
21 信地 02(iii)	1,050,000,000.00	4.57%	2021/1/25	3+2	1,050,000,000.00	否
21 信地 03(iv)	2,020,000,000.00	5.15%	2021/3/25	2+2+1	2,020,000,000.00	否
21 信地 04(v)	1,010,000,000.00	4.70%	2021/3/25	3+2	1,010,000,000.00	否
22 信达地产 MTN001(vi)	580,000,000.00	4.07%	2022/4/17	3	580,000,000.00	否
22 信地 01(vii)	600,000,000.00	3.45%	2022/5/19	2+1	600,000,000.00	否
22 信地 02(viii)	600,000,000.00	3.70%	2022/5/19	3+2	600,000,000.00	否
22 信地 03(ix)	1,500,000,000.00	3.80%	2022/8/5	2+2+1	1,500,000,000.00	否
22 信达地产 PPN001(x)	600,000,000.00	5.00%	2022/11/4	3	600,000,000.00	否
23 信达地产 PPN001(xi)	1,100,000,000.00	5.18%	2023/4/11	2+1	1,100,000,000.00	否
23 信达地产 MTN001(xii)	1,600,000,000.00	4.35%	2023/4/26	2+2+1	1,600,000,000.00	否
23 信地 01(xiii)	650,000,000.00	4.00%	2023/6/15	2+2+1	650,000,000.00	否
23 信地 02(xiv)	850,000,000.00	4.55%	2023/6/15	3+2	850,000,000.00	否
23 信达地产 MTN002(xv)	1,000,000,000.00	4.50%	2023/7/21	2+2+1	1,000,000,000.00	否
23 信达地产 MTN003(xvi)	1,820,000,000.00	4.30%	2023/12/7	2+2+1	1,820,000,000.00	否
23 信地 05(xvii)	800,000,000.00	4.07%	2023/12/22	2+2+1	800,000,000.00	否
	<u>18,400,000,000.00</u>				<u>18,400,000,000.00</u>	

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 应付债券(续)

- (i) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN365 号”文核准，本公司于 2021 年 1 月 13 日公开发行 3 年期中期票据，票面年利率为 4.50%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，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。
- (ii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2923 号文核准，本公司于 2021 年 1 月 25 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 5.15%，并附第 2 年末、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (iii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2923 号文核准，本公司于 2021 年 1 月 25 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 4.57%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。截至本财务报表批准报出之日，本公司已完成此债券的回售和转售。
- (iv) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2923 号文核准，本公司于 2021 年 3 月 25 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 5.15%，并附第 2 年末、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (v) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2923 号文核准，本公司于 2021 年 3 月 25 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 4.70%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。截至本财务报表批准报出之日，本公司已完成此债券的回售，转售工作尚在进行中。
- (vi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN202 号”文核准，本公司于 2022 年 4 月 17 日公开发行 3 年期中期票据，票面年利率为 4.07%。中期票据采取单利按年计息，不计复利，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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 应付债券(续)

- (vii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2923 号文核准，本公司于 2022 年 5 月 19 日面向专业投资者公开发行 3 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.45%，并附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (viii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2923 号文核准，本公司于 2022 年 5 月 19 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.70%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (ix) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1562 号文核准，本公司于 2022 年 8 月 5 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 3.80%，并附第 2 年末、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (x) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]PPN464 号”文核准，本公司于 2022 年 11 月 4 日公开发行 3 年期定向债务融资工具，票面年利率为 5.00%，定向债务融资工具采取单利按年计息，不计复利，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。
- (xi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]PPN464 号”文核准，本公司于 2023 年 4 月 11 日公开发行 3 年期定向债务融资工具，票面年利率为 5.18%，并附第 2 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，定向债务融资工具采取单利按年计息，不计复利，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。
- (xii) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN202 号”文核准，本公司于 2023 年 4 月 26 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 4.35%，并附第 2 年、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 应付债券(续)

- (xiii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1562 号文核准，本公司于 2023 年 6 月 15 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 4.00%，并附第 2 年末、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (xiv) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1562 号文核准，本公司于 2023 年 6 月 15 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第一期)，票面年利率为 4.55%，并附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。
- (xv) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2022]MTN202 号”文核准，本公司于 2023 年 7 月 21 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 4.50%，并附第 2 年、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，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。
- (xvi) 经中国银行间市场交易商协会“中市协注[2020]MTN1019 号”文核准，本公司于 2023 年 12 月 7 日公开发行 5 年期中期票据，票面年利率为 4.30%，并附第 2 年、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，中期票据采取单利按年计息，不计复利，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。
- (xvii) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1562 号文核准，本公司于 2023 年 12 月 22 日面向专业投资者公开发行 5 年期公司债券(第二期)，票面年利率为 4.07%，并附第 2 年末、第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，债券采取单利按年计息，不计复利，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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 租赁负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁负债	24,596,834.55	40,885,003.88
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(29))	(5,471,560.41)	(18,636,797.52)
未确认融资费用	(1,473,907.12)	(2,971,482.90)
	<u>17,651,367.02</u>	<u>19,276,723.46</u>

(34) 长期应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款(a)	4,871,037,741.35	769,792,700.55
减：一年内到期的长期应付款 (附注四(29))	(625,869,201.99)	(214,909,283.55)
	<u>4,245,168,539.36</u>	<u>554,883,417.00</u>

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

(35) 预计负债

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
未决诉讼	3,087,468.40	-	-	3,087,468.40
其他	<u>20,000,000.00</u>	-	-	<u>20,000,000.00</u>
	<u>23,087,468.40</u>	-	-	<u>23,087,468.40</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 递延收益

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
政府补助	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00
其他	<u>33,729,936.37</u>	<u>28,740,972.92</u>	<u>(6,596,575.39)</u>	<u>55,874,333.90</u>
	<u>241,400,916.37</u>	<u>28,740,972.92</u>	<u>(6,596,575.39)</u>	<u>263,545,313.90</u>

(a) 政府补助

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
与资产相关的 政府补助(i)	<u>207,670,980.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>207,670,980.00</u>

- (i) 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)。

(37) 其他非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信达资本管理有限公司(i)	1,000,000.00	1,000,000.00
中国信达资产管理股份有限 公司(i)	2,724,361,067.59	3,675,520,486.89
其他	<u>5,381,692.29</u>	<u>-</u>
	<u>2,730,742,759.88</u>	<u>3,676,520,486.89</u>

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 股本

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动					小计	2023 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他			
无限售条件股份	2,851,878,595.00	-	-	-	-	-	-	2,851,878,595.00

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动						小计	2022 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	本年增加	本年减少		
无限售条件股份	2,055,307,703.00	-	-	-	-	796,570,892.00	-	-	2,851,878,595.00
有限售条件股份	796,570,892.00	-	-	-	-	-	(796,570,892.00)	-	-
	2,851,878,595.00	-	-	-	-	796,570,892.00	(796,570,892.00)	-	2,851,878,595.00

于 2022 年 1 月 4 日，信达地产股份有限公司 796,570,892 股限售股上市流通。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 资本公积

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
股本溢价	8,239,815,143.42	-	-	8,239,815,143.42
其他资本公积(a)	<u>31,559,622.58</u>	<u>67,695,933.86</u>	<u>(42,965,060.05)</u>	<u>56,290,496.39</u>
	<u>8,271,374,766.00</u>	<u>67,695,933.86</u>	<u>(42,965,060.05)</u>	<u>8,296,105,639.81</u>
	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股本溢价	8,239,815,143.42	-	-	8,239,815,143.42
其他资本公积	<u>30,244,501.54</u>	<u>1,315,121.04</u>	-	<u>31,559,622.58</u>
	<u>8,270,059,644.96</u>	<u>1,315,121.04</u>	-	<u>8,271,374,766.00</u>

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

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

(40) 未分配利润

	2023 年度	2022 年度
年初未分配利润	13,092,506,007.00	12,741,733,613.17
加：本年归属于母公司股东的 净利润	505,369,230.49	550,403,895.48
减：提取法定盈余公积	(482,072,043.63)	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利(a)	<u>(114,075,143.80)</u>	<u>(199,631,501.65)</u>
年末未分配利润	<u>13,001,728,050.06</u>	<u>13,092,506,007.00</u>

- (a) 根据 2023 年 4 月 27 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.04 元，按照已发行股份 2,851,878,595.00 计算，共计 114,075,143.80 元。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 营业收入和营业成本

	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	9,625,763,168.96	16,506,818,073.47
其他业务收入	1,794,310,145.25	1,741,277,383.71
	<u>11,420,073,314.21</u>	<u>18,248,095,457.18</u>
	2023 年度	2022 年度
主营业务成本	7,826,624,417.44	13,471,434,795.83
其他业务成本	503,515,858.40	177,308,408.03
	<u>8,330,140,275.84</u>	<u>13,648,743,203.86</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2023 年度		2022 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
贷出资金利息收入	925,643,156.02	387,772,733.96	1,000,617,758.10	149,629,342.48
代建监管等服务	714,012,726.52	24,029,669.28	699,249,099.64	26,834,657.07
其他	<u>154,654,262.71</u>	<u>91,713,455.16</u>	<u>41,410,525.97</u>	<u>844,408.48</u>
	<u>1,794,310,145.25</u>	<u>503,515,858.40</u>	<u>1,741,277,383.71</u>	<u>177,308,408.03</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团营业收入分解如下：

	2023 年度	2022 年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认收入		
房地产开发收入	9,252,807,169.52	15,087,872,781.38
在某一时段内确认收入		
一级土地开发	249,597,643.69	962,715,763.56
租赁	123,358,355.75	218,645,887.89
物业管理	-	237,583,640.64
其他业务收入	1,794,310,145.25	1,741,277,383.71
	<u>11,420,073,314.21</u>	<u>18,248,095,457.18</u>

(d) 与客户之间合同产生的营业收入按地区分解情况如下：

	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
合肥	3,078,548,708.23	2,515,685,517.15	3,587,413,462.94	2,788,809,310.85
无锡	1,443,330,797.15	1,359,702,416.03	-	-
上海	1,178,993,620.14	855,963,593.32	3,959,512,326.10	3,686,665,977.96
成都	1,104,316,230.69	1,062,282,845.67	-	-
淮南	822,708,996.63	608,979,777.53	1,448,908,443.91	997,973,361.73
马鞍山	773,375,544.41	542,245,399.15	1,116,846,976.51	813,450,881.86
深圳	375,628,262.41	367,449,382.09	1,302,470,332.50	1,271,426,863.86
广州	154,203,720.90	144,017,282.68	555,980,019.77	443,554,220.19
铜陵	129,309,182.12	115,409,743.79	284,197,002.33	244,178,017.97
芜湖	127,234,398.19	33,049,214.77	538,615,276.48	437,736,089.81
其他	314,755,352.34	118,101,903.77	3,494,228,345.04	2,671,526,128.57
	<u>9,502,404,813.21</u>	<u>7,722,887,075.95</u>	<u>16,288,172,185.58</u>	<u>13,355,320,852.80</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 税金及附加

	2023 年度	2022 年度
土地增值税	109,043,071.11	460,208,754.11
城市维护建设税	21,682,713.05	54,659,689.13
教育费附加	15,282,038.19	40,979,627.04
房产税	29,915,590.79	27,561,954.35
土地使用税	14,432,036.32	15,929,004.73
印花税	6,761,116.52	13,732,374.67
其他	7,598,569.44	8,456,831.85
	<u>204,715,135.42</u>	<u>621,528,235.88</u>

(43) 销售费用

	2023 年度	2022 年度
中介费	166,185,300.99	211,638,993.98
广告宣传费	31,679,650.96	35,574,163.85
办公费	99,898,068.22	59,428,288.47
策划费	37,680,182.74	46,191,699.92
人工费	2,269,465.46	4,024,649.01
展览费	716,293.71	1,684,981.15
其他	2,356,089.53	9,783,284.97
	<u>340,785,051.61</u>	<u>368,326,061.35</u>

(44) 管理费用

	2023 年度	2022 年度
人工费	467,338,011.50	513,854,232.19
咨询费	56,241,837.08	55,473,069.47
办公费	65,961,501.20	91,373,004.84
折旧费和摊销费	50,983,611.97	43,150,476.41
业务招待费	15,752,920.66	15,238,027.41
公务交通费	6,296,187.66	9,980,285.77
差旅费	13,181,892.03	8,929,912.84
审计费	6,497,886.40	7,787,353.37
董事会费	814,033.34	967,965.07
其他	51,770,041.07	23,789,552.62
	<u>734,837,922.91</u>	<u>770,543,879.99</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 研发费用

	2023 年度	2022 年度
人工费	4,724,052.74	4,930,080.92
其他	208,383.07	110,670.99
	<u>4,932,435.81</u>	<u>5,040,751.91</u>

(46) 财务费用

	2023 年度	2022 年度
借款利息支出	2,365,252,455.43	2,394,914,688.15
加：租赁负债利息支出	1,101,692.41	2,920,513.21
减：资本化利息	<u>(1,000,256,643.04)</u>	<u>(959,713,210.71)</u>
利息费用	<u>1,366,097,504.80</u>	<u>1,438,121,990.65</u>
减：利息收入	(75,958,421.25)	(108,402,468.11)
其他	1,826,941.11	7,682,569.40
	<u>1,291,966,024.66</u>	<u>1,337,402,091.94</u>

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

(47) 费用按性质分类

营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类，列示如下：

	2023 年度	2022 年度
房产销售成本	7,722,887,075.95	12,525,358,702.88
人工费	481,792,517.40	522,808,962.12
贷出资金利息成本	387,772,733.96	149,629,342.48
中介咨询费	232,721,231.77	267,112,063.45
办公费	148,697,578.15	131,799,747.46
折旧费和摊销费	139,542,234.98	137,803,332.91
租赁成本	103,737,341.49	116,113,943.03
策划宣传费	37,680,182.74	81,765,863.77
未纳入租赁负债计量的租金	16,684,139.57	19,001,545.84
物业管理成本	5,957,597.34	232,826,296.94
其他	133,223,052.82	608,434,096.23
	<u>9,410,695,686.17</u>	<u>14,792,653,897.11</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 其他收益

	2023 年度	2022 年度
政府补助	8,053,067.71	11,865,614.62
—与收益相关	8,053,067.71	11,865,614.62
财政扶持	6,151,000.00	8,356,000.00
税收补助	72,179.47	1,115,940.74
失业稳岗补贴	120,521.36	711,446.12
其他	646,563.87	1,682,227.76
代扣代缴个人所得税手续费 返还	1,062,803.01	-
	<u>8,053,067.71</u>	<u>11,865,614.62</u>

(49) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资 收益	610,956,577.39	205,754,397.36
处置子公司产生的投资收益	-	391,229,604.76
交易性金融资产持有期间取得 的投资收益	342,203,720.34	133,985,133.62
处置交易性金融资产取得的投 资收益	(1,985,797.35)	-
其他	(565,860.52)	(18,945,275.88)
	<u>950,608,639.86</u>	<u>712,023,859.86</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 公允价值变动收益

	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产		
债务工具投资	110,350,517.37	(363,373,835.72)
权益工具投资	(53,663.18)	(5,902,508.81)
	<u>110,296,854.19</u>	<u>(369,276,344.53)</u>

(51) 信用减值损失

	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	33,828,310.63	803,329.71
其他应收款坏账损失	6,641,684.30	(4,221,332.43)
其他非流动资产坏账损失	-	(45,801,031.94)
债权投资减值损失	280,362,739.76	196,759,550.38
	<u>320,832,734.69</u>	<u>147,540,515.72</u>

(52) 资产减值损失

	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	382,448,084.33	388,893,896.12
合同资产减值损失	4,666,791.95	-
	<u>387,114,876.28</u>	<u>388,893,896.12</u>

(53) 资产处置收益

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度 非经常性损益的金额
固定资产处置利得	217,140.93	(1,171,962.14)	217,140.93
使用权资产处置收益	97,419.04	-	97,419.04
其他	32,034.12	-	32,034.12
	<u>346,594.09</u>	<u>(1,171,962.14)</u>	<u>346,594.09</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 营业外收入

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度 非经常性损益的金额
补偿款	-	489,654.35	-
无法支付的款项	34,550.52	147,663.23	34,550.52
罚款净收入	1,309,950.20	515,439.30	1,309,950.20
违约金	4,360,807.33	30,109,600.45	4,360,807.33
折价购买利得	-	125,968,748.21	-
政府补助(a)	98,048.00	185,188.00	98,048.00
其他	661,884.75	1,396,068.69	661,884.75
	<u>6,465,240.80</u>	<u>158,812,362.23</u>	<u>6,465,240.80</u>

(a) 政府补助明细

	2023 年度	2022 年度
—与资产相关	-	-
—与收益相关	98,048.00	185,188.00
	<u>98,048.00</u>	<u>185,188.00</u>

(55) 营业外支出

	2023 年度	2022 年度	计入 2023 年度 非经常性损益的金额
对外捐赠	3,000,000.00	3,000,440.91	3,000,000.00
赔偿金违约金	402,926.48	336,705.17	402,926.48
其他	855,770.59	318,058.13	855,770.59
	<u>4,258,697.07</u>	<u>3,655,204.21</u>	<u>4,258,697.07</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(56) 所得税费用

	2023 年度	2022 年度
按税法及相关规定计算的当期		
所得税	364,798,649.98	524,755,380.21
递延所得税	(90,941,209.54)	371,223,742.55
	<u>273,857,440.44</u>	<u>895,979,122.76</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2023 年度	2022 年度
利润总额	<u>875,567,368.39</u>	<u>1,471,019,070.52</u>
按适用税率计算的所得税	218,891,842.10	367,754,767.63
对以前期间当期所得税的调整	(38,363,024.62)	53,976,303.47
归属于合营企业和联营企业的		
损益	(152,739,144.35)	(51,438,599.35)
不得扣除的成本、费用和损失	3,384,632.41	49,035,328.34
使用前期未确认递延所得税资		
产的可抵扣暂时性差异	(81,829,809.99)	(130,925,858.93)
使用前期未确认递延所得税资		
产的可抵扣亏损	(180,133,849.94)	(35,064,789.85)
当期未确认递延所得税资产的		
可抵扣暂时性差异	250,298,611.26	220,775,256.09
当期未确认递延所得税资产的		
可抵扣亏损	259,849,086.41	409,033,524.52
其他	(5,500,902.84)	12,833,190.84
所得税费用	<u>273,857,440.44</u>	<u>895,979,122.76</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(57) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2023 年度	2022 年度
归属于母公司股东的合并净利润	505,369,230.49	550,403,895.48
减：归属于其他权益工具持有人的权益	-	-
归属于母公司普通股股东的合并净利润	505,369,230.49	550,403,895.48
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
基本每股收益	0.18	0.19
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.18	0.19
—终止经营基本每股收益：	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2023 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2022 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(58) 现金流量表项目注释

本集团不存在以净额列报现金流量的情况，重大的现金流量项目列示如下：

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
收到的保证金以及往来款	138,607,651.29	4,800,764,760.91
利息收入	75,958,421.25	108,402,468.11
收到的政府补助	8,053,067.71	14,952,575.39
物业收取的水电费	-	26,404,149.63
受限资金的减少	-	1,570,744,671.88
其他	28,609,638.47	28,068,792.58
收到的其他与经营活动有关的 现金	<u>251,228,778.72</u>	<u>6,549,337,418.50</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
支付的保证金以及往来款	546,781,594.92	896,384,074.45
管理费用、销售费用	421,521,254.62	564,794,938.83
受限资金的增加	80,148,286.76	-
其他	11,715,409.72	10,863,642.48
支付的其他与经营活动有关的 现金	<u>1,060,166,546.02</u>	<u>1,472,042,655.76</u>

(c) 收回投资收到的现金

	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量的金融资产	2,210,299,582.67	113,509,244.52
债权投资	1,360,539,224.31	-
长期股权投资	283,000,000.00	5,000,000.00
收回投资收到的现金	<u>3,853,838,806.98</u>	<u>118,509,244.52</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(58) 现金流量表项目注释(续)

(d) 投资支付的现金

	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量的金融资产	3,259,769,563.68	1,332,703,000.00
债权投资	784,588,550.52	-
其他	63,899,871.76	295,053,936.86
投资支付的现金	<u>4,108,257,985.96</u>	<u>1,627,756,936.86</u>

(e) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
收回资金拆借	124,995,000.00	-
债权投资	-	3,913,937,272.33
其他	18,328,567.32	-
收回的其他与投资活动有关的 现金	<u>143,323,567.32</u>	<u>3,913,937,272.33</u>

(f) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
债权投资	-	3,264,138,127.57
支付的其他与投资活动有关的 现金	<u>-</u>	<u>3,264,138,127.57</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(58) 现金流量表项目注释(续)

(g) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
收到资金拆借款	302,765,062.52	3,941,149,778.80
收取合作意向金	300,000,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的 现金	<u>602,765,062.52</u>	<u>3,941,149,778.80</u>

(h) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度
偿还资金拆借款	74,003,881.06	1,823,000,000.00
返还合作意向金	400,000,000.00	-
支付少数股东对价	103,145,828.32	-
其他	30,403,346.74	18,200,000.00
支付的其他与筹资活动有关的 现金	<u>607,553,056.12</u>	<u>1,841,200,000.00</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(59) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2023 年度	2022 年度
净利润	601,709,927.95	575,039,947.76
加/减：资产减值损失	387,114,876.28	388,893,896.12
信用减值损失	320,832,734.69	147,540,515.72
投资性房地产折旧	82,726,704.02	83,023,556.61
使用权资产折旧	14,396,771.43	24,044,210.37
固定资产折旧	25,278,891.53	22,304,693.17
无形资产摊销	11,384,971.06	2,861,907.98
长期待摊费用摊销	5,743,790.65	5,568,964.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	346,594.09	(1,171,962.14)
公允价值变动收益	(110,296,854.19)	369,276,344.53
财务费用及其他业务成本	2,754,126,881.82	1,438,121,990.65
投资收益及其他业务收入	(1,876,251,795.88)	(1,712,641,617.96)
递延所得税资产(增加)/减少	(66,550,947.26)	443,819,525.21
递延所得税负债(减少)/增加	(24,390,262.28)	64,095,482.12
受限资金的增加/(减少)	(80,148,286.76)	1,570,744,671.88
存货的减少	3,412,581,560.51	5,255,650,852.33
经营性应收项目增加	(214,734,625.27)	(3,815,964,613.78)
经营性应付项目减少	(4,531,376,521.24)	(3,021,076,779.52)
经营活动产生的现金流量净额	<u>712,494,411.15</u>	<u>1,840,131,585.83</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(59) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2023 年度	2022 年度
以持有之子公司股权对联营公司增资	-	381,620,000.00
收到合营公司非现金分配的股利	-	233,885,128.25
应收股利抵销应付债务(i)	360,000,000.00	-
存货中资本化的重大融资成分	299,749,848.08	325,318,748.11
	<u>659,749,848.08</u>	<u>940,823,876.36</u>

- (i) 于 2023 年度，本集团合营企业杭州信达奥体置业有限公司向本集团子公司宁波坤皓投资有限公司和浙江信达地产有限公司宣布分配股利共 360,000,000.00 元，宁波坤皓投资有限公司和浙江信达地产有限公司分别以其应付杭州信达奥体置业有限公司的债务与该应收股利进行了抵销。

现金及现金等价物净变动情况

	2023 年度	2022 年度
现金的年末余额	9,300,313,601.02	12,044,683,232.23
减：现金的年初余额	(12,044,683,232.23)	(10,422,206,646.08)
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(2,744,369,631.21)</u>	<u>1,622,476,586.15</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(59) 现金流量表补充资料(续)

(b) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	银行借款 (含一年内到期)	应付债券 (含一年内到期)	租赁负债 (含一年内到期)	其他 (含一年内到期)	合计
2022 年 12 月 31 日	17,952,246,690.81	15,908,361,580.67	37,913,520.98	9,114,433,272.57	43,012,955,065.03
筹资活动产生的现金流量净额	(4,227,766,114.99)	2,242,998,506.16	(30,403,346.74)	(2,138,622,684.98)	(4,153,793,640.55)
本年计提的利息	1,011,376,452.29	751,229,284.47	1,101,692.39	690,669,604.55	2,454,377,033.70
当期增加的使用权资产	-	-	14,511,060.80	-	14,511,060.80
2023 年 12 月 31 日	<u>14,735,857,028.11</u>	<u>18,902,589,371.30</u>	<u>23,122,927.43</u>	<u>7,666,480,192.14</u>	<u>41,328,049,518.98</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(59) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

2023 年 12 月 31 日 2022 年 12 月 31 日

现金

其中：库存现金	695,266.64	5,480.07
可随时用于支付的银行存款	9,299,618,334.38	12,044,677,172.71
可随时用于支付的其他货币资金	-	579.45
年末现金及现金等价物余额	<u>9,300,313,601.02</u>	<u>12,044,683,232.23</u>

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

五 合并范围变更

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
非结构化主体							
上海信达银泰置业有限公司	上海市	上海市	418,270,000.00	房地产	100.00%	-	反向购买取得
上海信达立人投资管理有限公司	上海市	上海市	500,000,000.00	资产经营	100.00%	-	反向购买取得
浙江信达地产有限公司	宁波市	宁波市	400,000,000.00	房地产	100.00%	-	反向购买取得
安徽信达房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	400,000,000.00	房地产	100.00%	-	反向购买取得 设立、投资或
深圳信达置业有限公司	深圳市	深圳市	300,000,000.00	房地产	100.00%	-	收购控股 设立、投资或
广东信达地产有限公司	广州市	广州市	300,000,000.00	房地产	100.00%	-	收购控股 设立、投资或
青岛信达置业有限公司	青岛市	青岛市	200,000,000.00	房地产	100.00%	-	收购控股 设立、投资或
信达重庆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	50,000,000.00	房地产	100.00%	-	收购控股 设立、投资或
沈阳信达理想置业有限公司	沈阳市	沈阳市	100,000,000.00	房地产	100.00%	-	收购控股 设立、投资或
北京始于信投资管理有限公司	北京市	北京市	10,000,000.00	资产经营	100.00%	-	收购控股 设立、投资或
青岛信达荣昌置业集团有限公司	青岛市	青岛市	20,000,000.00	房地产	100.00%	-	收购控股

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	151,620,000.00	房地产	100.00%	-	反向购买取得 设立、投资或 收购控股
海南信达润盛置业有限公司	海口市	海口市	1,000,000.00	商务服务业	100.00%	-	设立、投资或 收购控股
长淮信达地产有限公司	淮南市	淮南市	5,136,643,000.00	房地产	100.00%	-	收购控股
结构化主体							
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	芜湖市	芜湖市	606,000,000.00	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	宁波市	451,000,000.00	投资	99.78%	-	设立、投资或 收购控股

本集团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。在确定本集团对这些被合并主体是否具有控制时，本集团主要采用如下判断：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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

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

子公司名称	少数股东 的持股比例	2023 年度 归属于少数股东 的损益	2023 年度 向少数股东分派 的股利	2023 年 12 月 31 日 少数股东权益
合肥业诺置业有限公司	50.00%	97,954,661.16	-	120,006,745.72
合肥达桂房地产开发有限公司	49.00%	67,153,851.04	-	335,981,783.14
北京东方蓝海置业有限责任公司	49.00%	(62,229,940.71)	-	(190,104,886.89)

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2023 年 12 月 31 日						2022 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥业诺置业有限公司	819,823,218.24	27,441.86	819,850,660.10	348,837,168.65	231,000,000.00	579,837,168.65	1,989,593,532.42	5,324,585.47	1,994,918,117.89	1,950,813,948.76	-	1,950,813,948.76
合肥达桂房地产开发有限公司	1,323,218,417.11	59,218.30	1,323,277,635.41	387,600,526.97	250,000,000.00	637,600,526.97	2,402,301,877.87	81,746.19	2,402,383,624.06	1,853,755,191.22	-	1,853,755,191.22
北京东方蓝海置业有限责任公司	1,661,270,731.21	12,591,975.66	1,673,862,706.87	231,831,863.77	1,830,000,000.00	2,061,831,863.77	1,718,749,979.05	44,685.92	1,718,794,664.97	1,729,763,942.88	250,000,000.00	1,979,763,942.88

	2023 年度				2022 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥业诺置业有限公司	1,335,063,431.22	195,909,322.32	195,909,322.32	21,308,170.48	-	(785,356.99)	(785,356.99)	(7,184,869.11)
合肥达桂房地产开发有限公司	1,292,882,957.62	137,048,675.60	137,048,675.60	41,897,270.16	556,156,213.95	60,695,257.26	60,695,257.26	825,301,440.94
北京东方蓝海置业有限责任公司	43,282,780.57	(126,999,878.99)	(126,999,878.99)	(10,438,036.74)	28,922,323.67	(126,567,130.94)	(126,567,130.94)	(57,833,165.24)

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例、权益法核算的长期股权投资收益占本集团合并净利润的比例等因素，确定重要的合营企业和联营企业，列示如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	对集团活动是 否具有战略性	持股比例	
						直接	间接
合营企业 -							
合肥宇信龙置业有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	房地产开发	50,000 万	是	-	50%
广州启创置业有限公司	广东省 广州市	广东省 广州市	物业管理	50,000 万	是	-	60%
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江省 宁波市	浙江省 宁波市	商业管理	54,200 万	是	-	37%
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	100,000 万	是	-	50%
宁波融创乾湖置业有限公司	浙江省 宁波市	浙江省 宁波市	房地产开发	60,000 万	是	-	50%
联营企业 -							
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	新疆 乌鲁木齐市	新疆 乌鲁木齐市	房地产开发	2,000 万	是	-	49%
武汉中城长信置业有限公司	湖北省 武汉市	湖北省 武汉市	房地产开发	40,000 万	是	-	49%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2023 年 12 月 31 日					2022 年 12 月 31 日				
	合肥宇信龙置业 有限公司	广州启创置业 有限公司	宁波梅山保税港区 沁谷股权投资合伙 企业(有限合伙)	杭州信达奥体置业 有限公司	宁波融创乾湖置业 有限公司	合肥宇信龙置业 有限公司	广州启创置业 有限公司	宁波梅山保税港区 沁谷股权投资合伙 企业(有限合伙)	杭州信达奥体置业 有限公司	宁波融创乾湖置业 有限公司
流动资产	1,611,345,413.84	540,279,632.21	4,353,330,642.69	3,627,553,899.58	886,761,432.88	2,314,242,929.59	864,188,296.63	3,803,927,709.54	8,912,961,513.39	4,415,029,159.60
其中：现金和现金等价物	39,183,866.88	153,793,061.81	143,959,256.91	1,173,354,513.30	97,499,446.91	225,954,142.85	150,683,293.34	85,771,587.68	775,470,414.58	898,213,510.14
非流动资产	3,426.58	2,337,965,310.45	90,798,280.56	917,289,259.37	18,652,575.87	5,826.58	2,514,597,307.98	90,851,859.67	360,008,455.36	110,363,622.09
资产合计	1,611,348,840.42	2,878,244,942.66	4,444,128,923.25	4,544,843,158.95	905,414,008.75	2,314,248,756.17	3,378,785,604.61	3,894,779,569.21	9,272,969,968.75	4,525,392,781.69
流动负债	474,586,123.60	1,318,364,029.43	1,364,756,826.15	2,053,873,361.65	576,097,556.74	1,323,558,128.74	1,621,532,288.09	1,295,613,875.80	6,517,708,569.23	4,248,088,566.06
非流动负债	-	1,200,000,000.00	2,797,995,515.62	1,240,000,000.00	-	-	1,200,000,000.00	2,171,822,398.11	1,750,000,000.00	2,382,318.91
负债合计	474,586,123.60	2,518,364,029.43	4,162,752,341.77	3,293,873,361.65	576,097,556.74	1,323,558,128.74	2,821,532,288.09	3,467,436,273.91	8,267,708,569.23	4,250,470,884.97
股东权益	1,136,762,716.82	359,880,913.23	281,376,581.48	1,250,969,797.30	329,316,452.00	990,690,627.43	557,253,316.52	427,343,295.30	1,005,261,399.52	274,921,896.72
按持股比例计算的净资产份额(i)	568,381,358.41	215,928,547.94	103,827,958.57	625,484,898.65	164,658,226.00	495,345,313.72	334,351,989.91	157,689,675.97	502,630,699.76	137,460,948.36
调整事项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—内部交易未实现利润	(500,486.71)	1,890,242.28	-	(10,041,435.66)	(1,337,379.14)	(2,411,176.27)	1,890,242.28	-	(32,272,411.60)	(9,224,084.41)
—其他(ii)	-	-	(103,827,958.57)	-	-	-	-	(46,624,633.81)	-	-
对合营企业投资的账面价值	567,880,871.70	217,818,790.22	-	615,443,462.99	163,320,846.86	492,934,137.44	336,242,232.19	111,065,042.16	470,358,288.16	128,236,863.95

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

	2023 年度					2022 年度				
	合肥宇信龙置业 有限公司	广州启创置业 有限公司	宁波梅山保税港区 沁谷股权投资合伙 企业(有限合伙)	杭州信达奥体置业 有限公司	宁波融创乾湖置业 有限公司	合肥宇信龙置业 有限公司	广州启创置业 有限公司	宁波梅山保税港区 沁谷股权投资合伙 企业(有限合伙)	杭州信达奥体置业 有限公司	宁波融创乾湖置业 有限公司
营业收入	865,946,638.54	406,555,802.80	-	4,830,345,700.51	3,887,786,221.80	1,595,166,166.98	1,858,460,803.94	-	11,155,977,561.30	1,270,855.16
财务费用	(321,484.84)	44,568,604.46	992,647.54	16,980,292.95	102,538,682.49	(985,240.13)	(724,809.96)	1,193,254.62	3,367,381.39	(7,729,174.17)
所得税费用	48,690,696.47	-	-	318,063,225.35	214,798,185.09	85,302,780.35	-	-	206,583,130.40	(3,139,133.71)
净利润	146,072,089.39	(197,372,403.29)	(129,710,482.88)	965,708,398.78	644,394,555.28	330,448,141.01	(490,712,672.04)	(19,224,283.33)	619,749,391.20	(9,575,190.79)
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	146,072,089.39	(197,372,403.29)	(129,710,482.88)	965,708,398.78	644,394,555.28	330,448,141.01	(490,712,672.04)	(19,224,283.33)	619,749,391.20	(9,575,190.79)
本集团收到的来自合营企业的 股利	-	-	16,297,731.31	360,000,000.00	-	-	140,206,803.00	-	-	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息(续)

(i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算相应的净资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。本集团与合营企业之间交易所涉及的资产均不构成业务。

(ii) 其他调整事项包括减值准备及未确认的超额亏损等。

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	新疆恒信雅居房 地产开发有限公司	武汉中城长 信置业有限公司	新疆恒信雅居房 地产开发有限公司	武汉中城长 信置业有限公司
流动资产	394,454,888.54	1,588,791,870.32	547,289,982.95	4,460,082,517.53
非流动资产	779,958.12	128,298.31	1,652,371.65	10,783,055.36
资产合计	395,234,846.66	1,588,920,168.63	548,942,354.60	4,470,865,572.89
流动负债	259,130,031.64	508,552,591.92	337,987,776.66	2,645,890,180.28
非流动负债	805,524.48	805,000,000.00	1,333,034.17	1,440,000,000.00
负债合计	259,935,556.12	1,313,552,591.92	339,320,810.83	4,085,890,180.28
股东权益	135,299,290.54	275,367,576.71	209,621,543.77	384,975,392.61
按持股比例计算的净资产 份额(i)	66,296,652.36	134,930,112.59	102,714,556.45	188,637,942.38
调整事项				
—内部交易未实现利润	-	(27,037,374.89)	-	(93,396,961.17)
—其他(ii)	19,577,361.02	-	41,513,578.81	-
对联营企业权益投资的 账面价值	85,874,013.38	107,892,737.70	144,228,135.26	95,240,981.21
营业收入	238,986,253.88	3,195,556,281.49	14,864,178.91	-
净利润	(74,322,253.23)	(109,607,815.90)	(11,286,756.51)	(9,898,167.95)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	(74,322,253.23)	(109,607,815.90)	(11,286,756.51)	(9,898,167.95)
本集团收到的来自联营 企业的股利	-	-	-	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要立联营企业的主要财务信息(续)

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算相应的净资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。本集团与联营企业之间交易所涉及的资产均不构成业务。

(ii) 其他调整事项为联营企业可辨认净资产的公允价值与账面价值的差额影响。

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2023 年度	2022 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	2,139,198,023.40	2,098,917,145.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	(171,773,309.56)	4,819,525.26
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>(171,773,309.56)</u>	<u>4,819,525.26</u>
联营企业：		
投资账面价值合计	1,768,433,329.49	1,739,697,660.38
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	26,525,669.11	(58,399,904.41)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>26,525,669.11</u>	<u>(58,399,904.41)</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息(续)

(i) 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。

(e) 本年合营企业和联营企业无未确认的超额亏损。

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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：

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

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

八 分部信息

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
信达投资有限公司	北京	实业、房地产、资产管理

本公司的最终控制方为中国信达资产管理股份有限公司。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
信达投资有限公司	<u>2,000,000,000.00</u>	<u>2,682,317,200.00</u>	<u>-</u>	<u>4,682,317,200.00</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
信达投资有限公司	<u>54.45%</u>	<u>54.45%</u>	<u>54.45%</u>	<u>54.45%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注十七(1)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
	受同一母公司控制的其他企业
信达资本管理有限公司	同受最终控制方控制
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	同受最终控制方控制
华建国际实业(深圳)有限公司	同受最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
徐州梁恒置业有限公司	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)控股有限公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)资产管理有限公司	同受最终控制方控制
安徽绅城投资有限公司	重要子公司少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司少数股东
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司少数股东
安徽智泊置业有限公司	重要子公司少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司少数股东
合肥新都会投资管理有限公司	重要子公司少数股东
淮南东华实业(集团)有限责任公司	重要子公司少数股东
嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	重要子公司少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司少数股东
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司少数股东
重庆华宇集团有限公司	重要子公司少数股东的
辽宁海州露天矿有限责任公司	子公司

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况(续)

公司名称	与本集团的关系
淮河能源(集团)股份有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮河能源健康产业集团有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮河能源控股集团有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮南矿业(集团)有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮南舜泉园林工程管理有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
苏州金相房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
安徽省高信房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
安徽信融房地产营销顾问有限公司	本集团的联合营公司
安徽信万华房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
北京未来创客科技有限责任公司	本集团的联合营公司
北京益信佳商业管理有限公司	本集团的联合营公司
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
广州启创置业有限公司	本集团的联合营公司
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	本集团的联合营公司
海南信达置业有限公司	本集团的联合营公司
海南幸福城投资有限公司	本集团的联合营公司
杭州信达奥体置业有限公司	本集团的联合营公司
合肥融创西飞置业有限公司	本集团的联合营公司
合肥瑞钰置业有限公司	本集团的联合营公司
合肥业涛置业有限公司	本集团的联合营公司
合肥宇信龙置业有限公司	本集团的联合营公司
嘉兴嘉铁置业有限公司	本集团的联合营公司
金海湖新区和盛置业有限公司	本集团的联合营公司
昆明筑华房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
六安业铭置业有限公司	本集团的联合营公司
宁波宝龙聚行置业有限公司	本集团的联合营公司
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	本集团的联合营公司

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况(续)

公司名称	与本集团的关系
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	本集团的联合营公司
宁波融创乾湖置业有限公司	本集团的联合营公司
上海万茸置业有限公司	本集团的联合营公司
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	本集团的联合营公司
沈阳德利置业有限公司	本集团的联合营公司
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	本集团的联合营公司
苏州侨仁置业有限公司	本集团的联合营公司
苏州锐华置业有限公司	本集团的联合营公司
芜湖保信房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
芜湖万科信达房地产有限公司	本集团的联合营公司
芜湖信万置业有限公司	本集团的联合营公司
武汉恺兴置业有限公司	本集团的联合营公司
武汉中城长信置业有限公司	本集团的联合营公司
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	本集团的联合营公司
郑州市达康房产建设管理有限公司	本集团的联合营公司
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
广州坤创投资有限公司	本集团联合营公司之子公司
广州坤卓投资有限公司	本集团联合营公司之子公司
广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	本集团联合营公司之子公司
淮矿安徽物业服务有限责任公司	本集团联合营公司之子公司
昆明同万顺置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
宁波招望达置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
宁波中建物业管理有限公司	本集团联合营公司之子公司
上海坤安置业有限公司	本集团联合营公司之子公司
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	本集团联合营公司之子公司

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易

(a) 定价政策

本集团向关联方购销商品、提供和接受劳务以市场价格作为定价基础。

(b) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务：

	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
安徽信融房地产营销顾问有限公司	销售代理费、咨询服务费及物业管理费	49,655,971.10	55,082,584.35
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	销售代理费、咨询服务费及物业管理费	32,294,253.12	33,747,877.22
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	物业服务费	22,639,108.51	8,865,901.61
宁波中建物业管理有限公司	物业服务费	8,924,858.39	3,704,817.08
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	7,781,569.94	8,329,293.82
淮矿安徽物业服务有限责任公司	销售代理费及物业服务费	5,388,083.92	16,846,058.81
信达证券股份有限公司	承销费及手续费	4,218,716.98	2,774,545.10
淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	体检费	215,200.00	-
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	管理费	-	1,291,273.55
淮河能源控股集团有限责任公司	体检费	-	56,937.00
安庆碧桂园房地产开发有限公司	管理咨询费	-	3,506,062.89
信达资本管理有限公司	管理咨询费	-	2,833,278.26
安徽东方蓝海物业服务有限公司	物业服务费	-	2,557,967.18
淮南东华实业(集团)有限责任公司	销售代理费及物业服务费	-	1,896,903.18
安徽信达建银物业管理有限公司	物业服务费	-	1,749,762.14
北京益信佳商业管理有限公司	管理咨询费	-	400,000.00
淮河能源健康产业集团有限责任公司	物业服务费	-	1,333.99
淮河能源(集团)股份有限公司	物业服务费	-	600.00
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业服务费	-	515.54
		<u>131,117,761.96</u>	<u>143,645,711.72</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 购销商品、提供和接受劳务(续)

销售商品、提供劳务：

	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中国信达资产管理股份有限公司	销售及服	119,505,596.39	118,057,002.46
昆明同万顺置业有限公司	咨询服务费	34,379,025.04	57,405,950.81
信达投资有限公司	咨询服务费及监		
苏州侨仁置业有限公司	管费	5,747,303.79	19,551,010.94
中国金谷国际信托有限责任公司	运营管理费	3,466,698.11	-
金海湖新区和盛置业有限公司	监管费服务费	1,359,287.51	2,033,987.26
中国信达(香港)资产管理有限	操盘顾问费	2,423,551.05	2,982,436.46
公司	监管费	1,419,197.35	1,532,233.21
宁波梅山保税港区信达润泽投资			
合伙企业(有限合伙)	监管费服务费	1,061,320.74	1,575,471.70
中国信达(香港)控股有限公司	监管费	943,396.24	-
华建国际实业(深圳)有限公司	监管费	632,861.63	-
北京益信佳商业管理有限公司	物业服务费	521,765.08	396,340.66
宁波招望达置业有限公司	咨询服务费	214,150.94	848,413.90
淮南矿业(集团)有限责任公司	物业服务费、佣		
芜湖信万置业有限公司	金及代理费	88,378.50	1,158,347.81
安徽信万华房地产开发有限公司	咨询服务费	-	7,165,094.34
徐州梁恒置业有限公司	咨询服务费	-	4,693,396.23
合肥宇信龙置业有限公司	其他	-	3,396,226.41
合肥瑞钰置业有限公司	咨询服务费	-	3,212,460.71
芜湖保信房地产开发有限公司	管控服务费	-	3,053,744.39
广州市黄埔区顺捷房地产有限公	管控服务费	-	2,424,610.59
司	物业服务费	-	1,800,000.00
安徽省高信房地产开发有限公司	物业服务费	-	938,776.03
淮矿安徽物业服务有限责任公司	电费	-	578,794.30
安徽信融房地产营销顾问有限公			
司	物业服务费	-	173,273.09
		<u>171,762,532.37</u>	<u>232,977,571.30</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(c) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	13,748,399.98	15,403,462.89
信达证券股份有限公司	商业地产	254,742.84	254,742.86
淮河能源健康产业集团有限责任公司	商业地产	-	84,981.24
淮南东华实业(集团)有限责任公司	商业地产	85,689.52	-
		<u>14,088,832.34</u>	<u>15,743,186.99</u>

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	-	<u>2,168,747.58</u>

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

	2023 年度	2022 年度
中国信达资产管理股份有限公司	85,520.26	36,753.39
海南建信投资管理股份有限公司	1,226.86	4,242.08
	<u>86,747.12</u>	<u>40,995.47</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 担保

本集团作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州金相房地产开发有限公司	35,527,122.00	2021/8/25	2024/7/6	否
苏州金相房地产开发有限公司	150,000,000.00	2021/8/30	2024/7/6	否
苏州金相房地产开发有限公司	600,000,000.00	2021/8/31	2024/7/6	否
苏州金相房地产开发有限公司	20,000,000.00	2021/9/10	2024/7/6	否
苏州金相房地产开发有限公司	644,000,000.00	2021/9/17	2024/7/6	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	127,600,000.00	2022/6/15	2024/3/31	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	22,000,000.00	2022/6/15	2024/9/30	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	2022/6/15	2025/3/31	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	23,200,000.00	2022/6/15	2024/3/31	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	4,000,000.00	2022/6/15	2024/9/30	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	2022/6/15	2025/3/31	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	20,880,000.00	2022/6/15	2024/3/31	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	3,600,000.00	2022/6/15	2024/9/30	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	46,800,000.00	2022/6/15	2025/3/31	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2,320,000.00	2023/9/14	2024/3/31	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	400,000.00	2023/9/14	2024/9/30	否
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	5,200,000.00	2023/9/14	2025/3/31	否
杭州信达奥体置业有限公司	1,240,000,000.00	2020/1/17	2024/1/17	否
宁波招望达置业有限公司	46,779,000.00	2022/9/13	2024/10/21	否
宁波招望达置业有限公司	5,010,000.00	2022/9/16	2024/6/21	否
宁波招望达置业有限公司	4,884,000.00	2022/9/16	2024/10/21	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2021/12/29	2024/6/29	否
合肥业涛置业有限公司	138,000,000.00	2021/12/29	2024/12/29	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022/4/28	2024/6/29	否
合肥业涛置业有限公司	50,000,000.00	2022/4/28	2024/12/28	否
合肥业涛置业有限公司	400,000.00	2022/9/1	2024/6/29	否
合肥业涛置业有限公司	6,400,000.00	2022/9/1	2024/12/1	否
武汉恺兴置业有限公司	95,500,000.00	2022/12/28	2026/12/28	否
武汉恺兴置业有限公司	23,500,000.00	2023/1/17	2026/12/27	否
武汉恺兴置业有限公司	34,812,500.00	2023/2/15	2027/2/14	否
武汉恺兴置业有限公司	59,500,000.00	2023/3/16	2027/3/15	否

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 担保(续)

本集团作为担保方(续):

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
武汉恺兴置业有限公司	120,000,000.00	2023/4/28	2027/4/27	否
六安业铭置业有限公司	76,000,000.00	2021/8/31	2024/8/31	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2021/8/31	2024/8/31	否
六安业铭置业有限公司	104,000,000.00	2021/9/1	2024/8/18	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021/9/30	2024/8/18	否
六安业铭置业有限公司	36,000,000.00	2021/10/9	2024/8/18	否
六安业铭置业有限公司	72,000,000.00	2021/10/9	2024/8/18	否
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021/11/26	2024/8/18	否
六安业铭置业有限公司	16,000,000.00	2021/11/29	2024/8/18	否
六安业铭置业有限公司	32,000,000.00	2021/11/29	2024/8/18	否
六安业铭置业有限公司	80,000,000.00	2022/3/22	2024/8/18	否
武汉中城长信置业有限公司	100,450,000.00	2020/12/28	2025/12/28	否
武汉中城长信置业有限公司	294,000,000.00	2021/3/1	2025/12/28	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	28,504,187.48	2023/7/1	2024/6/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	28,504,187.48	2023/7/1	2024/12/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023/7/1	2025/6/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023/7/1	2025/12/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023/7/1	2026/6/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023/7/1	2026/12/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	57,008,374.95	2023/7/1	2027/6/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	85,512,562.43	2023/7/1	2027/12/21	否
北京中冶名盈房地产开发有限公司	114,016,749.91	2023/7/1	2028/6/21	否
	<u>5,405,142,184.05</u>			

本集团作为被担保方:

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
信达投资有限公司	1,000,000,000.00	2021/5/31	2024/5/31	否
信达投资有限公司	100,000,000.00	2022/3/9	2024/3/15	否
北京中盛富通投资有限公司	749,700,000.00	2023/7/11	2026/7/11	否
安徽万振房地产开发有限责任公司	46,000,000.00	2022/12/26	2024/12/25	否
重庆华宇集团有限公司	53,000,000.00	2021/1/1	2026/6/30	否
重庆华宇集团有限公司	97,000,000.00	2022/5/30	2024/3/31	否
重庆华宇集团有限公司	198,000,000.00	2022/9/28	2026/6/30	否
	<u>2,243,700,000.00</u>			

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借

拆入—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含支付利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
杭州信达奥体置业有限公司(附注 59(a))	710,000,000.00	139,615,062.52	(360,000,000.00)	489,615,062.52	随借随还	随借随还
芜湖万科信达房地产有限公司	182,580,279.75	-	(14,500,000.00)	168,080,279.75	随借随还	随借随还
六安业铭置业有限公司	75,000,000.00	56,500,000.00	-	131,500,000.00	随借随还	随借随还
北京城建北方德远实业有限公司	52,683,878.80	-	(6,000,000.00)	46,683,878.80	随借随还	随借随还
宁波中建物业管理有限公司	14,229,965.12	-	(8,877,579.70)	5,352,385.42	随借随还	随借随还
安徽智泊置业有限公司	-	84,981,215.28	(1,191,215.28)	83,790,000.00	随借随还	随借随还
辽宁海州露天矿有限责任公司	-	12,860,000.00	-	12,860,000.00	随借随还	随借随还
					2022 年 1 月/	
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	2,000,000.00	10,000,000.00	-	12,000,000.00	2023 年 12 月	无固定期限
南洋商业银行(中国)有限公司	-	80,033,333.33	-	80,033,333.33	2023/12/29	2024/12/28
安徽绅城投资有限公司	40,026,301.36	-	(40,026,301.36)	-	2022/12/29	2023/12/28
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	110,000,000.00	3,565,205.48	(113,565,205.48)	-	2022/12/28	2025/12/27
信达投资有限公司	385,563,063.19	36,390,188.24	(36,390,188.31)	385,563,063.12	2020/11/11	2024/11/11
				1,311,313,888.90		2026/5/19
				1,607,573,611.12		2026/6/29
				1,324,555,555.56	2022 年 3 月/	2026/10/15
上海坤安置业有限公司	4,338,472,222.22	473,451,388.91	(305,980,555.55)	262,500,000.00	2022 年 12 月	无固定期限
中国信达资产管理股份有限公司	3,675,520,486.89	281,147,778.71	(1,232,307,198.01)	2,724,361,067.59	2022/9/15	无固定期限
	<u>9,586,076,197.33</u>	<u>1,178,544,172.47</u>	<u>(2,118,838,243.69)</u>	<u>8,645,782,126.11</u>		

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借(续)

拆出—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含收到利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
上海坤安置业有限公司	727,418,392.78	26,336,087.81	-	753,754,480.59	2021/6/30	2023/12/31
上海坤安置业有限公司	1,039,169,132.55	37,622,982.58	-	1,076,792,115.13	2021/6/30	2023/12/31
上海坤安置业有限公司	1,142,803,514.35	41,113,901.95	-	1,183,917,416.30	2021/7/6	2023/12/31
上海坤安置业有限公司	590,447,571.42	19,640,430.45	-	610,088,001.87	2021/9/15	2023/12/31
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	25,625,349.64	944,577.06	(13,865,349.62)	12,704,577.08	2015/1/25	无固定期限
合肥融创西飞置业有限公司	28,353,352.57	2.01	-	28,353,354.58	2017/10/23	无固定期限
武汉恺兴置业有限公司	354,511,733.35	16,276,263.62	-	370,787,996.97	2021/11/19	2024/11/18
武汉恺兴置业有限公司	174,318,378.00	14,168,872.97	-	188,487,250.97	2022/6/14	2025/6/13
武汉恺兴置业有限公司	185,926,287.23	3,178,486.20	(189,104,773.43)	-	2022/6/14	2023/3/16
武汉恺兴置业有限公司	8,249,333.33	426,035.09	-	8,675,368.42	2022/6/28	2025/6/13
武汉恺兴置业有限公司	5,114,166.67	307,938.59	-	5,422,105.26	2022/8/17	2025/8/16
武汉恺兴置业有限公司	4,064,000.00	273,684.21	-	4,337,684.21	2022/9/27	2025/9/26
武汉恺兴置业有限公司	2,020,666.66	148,175.44	-	2,168,842.10	2022/10/31	2025/10/31
武汉恺兴置业有限公司	206,700,000.01	12,166,666.66	-	218,866,666.67	2022/6/14	2025/6/14
苏州侨仁置业有限公司	11,466,152.56	5,540.59	(11,471,693.15)	-	2021/6/15	2023/3/31
苏州侨仁置业有限公司	18,193,007.32	11,087.51	(18,204,094.83)	-	2021/7/30	2023/3/31
苏州侨仁置业有限公司	15,048,825.00	18,699.97	(15,067,524.97)	-	2021/10/20	2023/3/31
苏州锐华置业有限公司	66,579,647.18	4,315,849.25	-	70,895,496.43	2021/6/15	2024/5/31
苏州锐华置业有限公司	11,980,507.74	864,890.27	-	12,845,398.01	2021/6/24	2024/5/31

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借(续)

拆出—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含收到利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
苏州锐华置业有限公司	3,591,111.11	259,555.56	-	3,850,666.67	2021/6/30	2024/5/31
苏州锐华置业有限公司	126,197,962.94	9,175,748.31	-	135,373,711.25	2021/7/30	2024/5/31
苏州锐华置业有限公司	5,326,933.36	389,333.31	-	5,716,266.67	2021/8/25	2024/5/31
苏州锐华置业有限公司	3,487,999.95	259,555.61	-	3,747,555.56	2021/11/22	2024/5/31
宁波招望达置业有限公司	20,838,833.83	-	(20,838,833.83)	-	2021/5/28	2024/1/19
宁波招望达置业有限公司	46,433,105.59	814,141.24	(47,247,246.83)	-	2021/7/8	2024/1/19
苏州金相房地产开发有限公司	82,930,576.98	4,196,251.40	(5,427,924.27)	81,698,904.11	2019/10/17	2025/10/16
苏州金相房地产开发有限公司	22,198,442.23	2,997,375.12	-	25,195,817.35	2019/12/19	2025/12/18
苏州金相房地产开发有限公司	18,705,000.00	1,725,821.92	-	20,430,821.92	2020/1/14	2026/1/13
苏州金相房地产开发有限公司	4,987,999.97	462,575.37	-	5,450,575.34	2020/5/22	2026/5/21
苏州金相房地产开发有限公司	62,350,000.03	5,788,127.82	-	68,138,127.85	2020/6/17	2026/6/16
苏州金相房地产开发有限公司	137,170,000.03	12,748,447.46	-	149,918,447.49	2020/7/16	2026/7/16
苏州金相房地产开发有限公司	37,410,000.00	3,477,397.26	-	40,887,397.26	2020/7/20	2026/7/19
苏州金相房地产开发有限公司	37,410,000.00	-	(37,410,000.00)	-	2020/11/20	2023/11/19
苏州金相房地产开发有限公司	47,386,000.03	4,430,557.05	-	51,816,557.08	2020/12/16	2025/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	68,053,333.27	6,421,187.28	-	74,474,520.55	2021/1/19	2025/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	104,748,333.37	9,929,474.85	-	114,677,808.22	2021/2/3	2025/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	57,904,000.00	5,624,328.77	-	63,528,328.77	2021/4/22	2025/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	24,106,666.73	2,343,744.23	-	26,450,410.96	2021/4/25	2025/12/31

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借(续)

拆出—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含收到利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
苏州金相房地产开发有限公司	11,876,666.67	1,174,292.23	-	13,050,958.90	2021/6/17	2027/6/16
苏州金相房地产开发有限公司	1,761,000.00	176,424.66	-	1,937,424.66	2021/7/28	2025/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	5,269,500.00	529,458.90	-	5,798,958.90	2021/8/6	2025/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	3,473,000.00	353,520.55	-	3,826,520.55	2021/9/15	2025/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	34,193,858.22	4,399,018.49	-	38,592,876.71	2021/12/17	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	7,317,776.39	768,902.15	-	8,086,678.54	2021/12/20	2024/12/19
苏州金相房地产开发有限公司	13,050,023.29	1,371,220.93	-	14,421,244.22	2021/12/20	2024/12/19
苏州金相房地产开发有限公司	17,528,865.07	2,257,341.71	-	19,786,206.78	2021/12/20	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	152,033,820.46	19,585,248.03	-	171,619,068.49	2021/12/21	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	18,689,137.33	2,413,218.83	-	21,102,356.16	2021/12/28	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	23,471,000.00	2,486,150.68	-	25,957,150.68	2022/1/13	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	50,812,861.50	5,395,036.23	-	56,207,897.73	2022/1/20	2025/1/19
苏州金相房地产开发有限公司	4,953,805.13	525,968.37	-	5,479,773.50	2022/1/20	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	8,444,437.00	898,099.79	-	9,342,536.79	2022/1/25	2025/1/24
苏州金相房地产开发有限公司	31,647,563.00	3,365,845.41	-	35,013,408.41	2022/1/25	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	20,963,333.37	2,253,104.99	-	23,216,438.36	2022/2/25	2025/2/24
苏州金相房地产开发有限公司	6,606,000.00	711,698.63	-	7,317,698.63	2022/3/4	2025/3/3
苏州金相房地产开发有限公司	24,170,666.67	2,610,264.84	-	26,780,931.51	2022/3/11	2025/3/10
苏州金相房地产开发有限公司	345,207,906.78	37,356,678.59	-	382,564,585.37	2022/3/17	2025/3/16

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借(续)

拆出—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含收到利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
苏州金相房地产开发有限公司	14,498,759.89	1,568,983.51	-	16,067,743.40	2022/3/17	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	12,041,333.33	1,305,735.16	-	13,347,068.49	2022/3/23	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	10,666,666.67	1,190,867.58	-	11,857,534.25	2022/6/15	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	31,901,746.40	3,567,891.02	-	35,469,637.42	2022/6/20	2025/6/19
苏州金相房地产开发有限公司	1,113,253.57	124,506.27	-	1,237,759.84	2022/6/20	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	62,132,179.83	7,025,284.48	-	69,157,464.31	2022/7/21	2025/7/20
苏州金相房地产开发有限公司	43,297,780.74	4,907,849.59	-	48,205,630.33	2022/7/28	2025/7/27
苏州金相房地产开发有限公司	46,066.68	5,221.71	-	51,288.39	2022/7/28	2024/12/31
苏州金相房地产开发有限公司	23,372,331.00	2,700,954.48	-	26,073,285.48	2022/9/20	2025/9/19
苏州金相房地产开发有限公司	1,032,333.34	119,557.07	-	1,151,890.41	2022/9/26	2025/9/25
宁波中建物业管理有限公司	3,539,000.00	25,166.72	(3,564,166.72)	-	2020/1/9	2023/1/18
上海坤安置业有限公司	289,457,609.99	3,745,423.33	-	293,203,033.32	2019/1/24	2026/12/31
上海坤安置业有限公司	503,909,330.55	17,726,326.40	-	521,635,656.95	2021/8/28	2026/12/31
上海坤安置业有限公司	1,608,974,013.90	56,250,555.54	-	1,665,224,569.44	2021/6/28	2026/12/31
上海坤安置业有限公司	28,639,263.93	814,152.79	-	29,453,416.72	2018/3/29	2026/12/31
上海坤安置业有限公司	35,322,413.14	1,017,690.98	-	36,340,104.12	2018/6/15	2026/12/31
上海坤安置业有限公司	70,388,159.74	2,035,381.94	-	72,423,541.68	2018/7/6	2026/12/31
上海坤安置业有限公司	34,735,746.50	1,017,690.97	-	35,753,437.47	2018/9/19	2026/12/31
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,097,831,911.12	58,418,070.74	(65,993,477.99)	1,090,256,503.87	2021/6/11	2025/12/31

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借(续)

拆出—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含收到利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
广州启创置业有限公司	663,266,666.64	-	(63,183,333.32)	600,083,333.32	2021/6/25	2024/6/24
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	289,926,152.56	13,989,314.10	(144,000,000.00)	159,915,466.66	2021/12/24	2025/12/23
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,780,000.00	-	(780,000.00)	12,000,000.00	2022/1/17	2026/1/16
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,619,726.02	-	(619,726.02)	12,000,000.00	2022/3/17	2026/3/16
武汉中城长信置业有限公司	175,210,804.17	1,103,741.32	(47,094,564.87)	129,219,980.62	2019/6/30	2023/4/1
安徽省高信房地产开发有限公司	774,416,086.29	12,248,649.77	(786,664,736.06)	-	2022/1/13	2024/12/13
中国金谷国际信托有限责任公司	400,000,000.00	-	(400,000,000.00)	-	2020/11/10	2023/11/9
宁波中建物业管理有限公司	577,638.89	-	(577,638.89)	-	2019/12/4	随借随还
宁波中建物业管理有限公司	568,263.89	-	(568,263.89)	-	2020/4/23	随借随还
宁波中建物业管理有限公司	566,527.78	-	(566,527.78)	-	2020/5/18	随借随还
宁波中建物业管理有限公司	553,333.33	-	(553,333.33)	-	2020/11/24	随借随还
宁波中建物业管理有限公司	535,694.44	-	(535,694.44)	-	2021/8/5	随借随还
宁波中建物业管理有限公司	534,236.11	-	(534,236.11)	-	2021/8/26	随借随还
海南幸福城投资有限公司	41,006,147.22	2,683,763.88	-	43,689,911.10	2017/12/1	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	114,386,423.42	7,662,354.31	-	122,048,777.73	2017/12/12	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	34,063,297.27	2,397,340.28	-	36,460,637.55	2018/1/15	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	5,521,111.12	405,555.56	-	5,926,666.68	2019/4/3	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	3,261,902.78	248,402.78	-	3,510,305.56	2019/9/26	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	3,197,249.99	248,402.78	-	3,445,652.77	2019/12/30	无固定期限

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借(续)

拆出—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含收到利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
海南幸福城投资有限公司	2,846,763.89	248,402.78	-	3,095,166.67	2021/5/28	无固定期限
昆明筑华房地产开发有限公司	291,474,273.14	-	-	291,474,273.14	2021/3/30	无固定期限
昆明筑华房地产开发有限公司	308,824,590.69	-	-	308,824,590.69	2021/4/1	无固定期限
昆明筑华房地产开发有限公司	43,739,427.57	-	-	43,739,427.57	2021/5/14	无固定期限
昆明筑华房地产开发有限公司	47,632,900.00	-	-	47,632,900.00	2021/6/10	无固定期限
昆明筑华房地产开发有限公司	2,307,656.75	-	-	2,307,656.75	2021/7/5	无固定期限
昆明筑华房地产开发有限公司	29,400,000.00	-	-	29,400,000.00	2021/8/20	无固定期限
昆明筑华房地产开发有限公司	12,250,000.00	-	-	12,250,000.00	2021/10/26	无固定期限
宁波宝龙聚行置业有限公司	-	397,571,061.64	(21,883,561.64)	375,687,500.00	2023/1/10	无固定期限
宁波宝龙聚行置业有限公司	-	80,514,286.53	(668,169.86)	79,846,116.67	2023/11/10	无固定期限
嘉兴嘉铁置业有限公司	-	167,748,792.50	-	167,748,792.50	2023/6/2	2025/12/11
苏州金相房地产开发有限公司	-	180,173,773.56	-	180,173,773.56	2023/1/5	2026/1/4
海南幸福城投资有限公司	-	880,444.44	-	880,444.44	2023/1/4	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	250,444.44	-	250,444.44	2023/2/15	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	3,685,641.67	-	3,685,641.67	2023/3/16	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	375,861.11	-	375,861.11	2023/4/10	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	571,050.00	-	571,050.00	2023/6/8	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	526,944.44	-	526,944.44	2023/6/21	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	314,500.00	-	314,500.00	2023/7/11	无固定期限

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 资金拆借(续)

拆出—

对方单位全称	2022 年 12 月 31 日	本年增加 (含计提利息)	本年减少 (含收到利息)	2023 年 12 月 31 日	起始日	到期日
海南幸福城投资有限公司	-	1,400,444.44	-	1,400,444.44	2023/10/13	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	303,750.00	-	303,750.00	2023/11/17	无固定期限
海南幸福城投资有限公司	-	890,022.22	-	890,022.22	2023/11/21	无固定期限
安徽信万华房地产开发有限公司	176,703,832.12	4,479,517.88	-	181,183,350.00	2022/12/14	无固定期限
安徽信万华房地产开发有限公司	75,500,000.00	4,753,397.26	-	80,253,397.26	2022/12/14	无固定期限
芜湖信万置业有限公司	357,646,666.61	-	(61,495,000.00)	296,151,666.61	随借随还	随借随还
安徽业瑞企业管理有限公司	225,000,000.00	-	(63,500,000.00)	161,500,000.00	随借随还	随借随还
	<u>14,289,914,811.68</u>	<u>1,386,738,458.77</u>	<u>(2,021,419,871.85)</u>	<u>13,655,233,398.59</u>		

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(f) 利息收入

	2023 年度	2022 年度
南洋商业银行(中国)有限公司	<u>5,684,249.88</u>	<u>10,028,128.13</u>

(g) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
信达证券股份有限公司	<u>-</u>	<u>1,146.85</u>

(h) 资金拆入拆出利息

	关联交易 内容	关联交易 定价原则	2023 年度	2022 年度
上海坤安置业有限公司	拆入利息	协议定价	373,951,388.91	178,472,222.22
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	281,147,778.71	-
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	36,390,188.24	38,673,908.09
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	30,095,958.34	22,942,322.92
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	拆入利息	协议定价	3,565,205.48	-
安徽智泊置业有限公司	拆入利息	协议定价	1,191,215.28	-
南洋商业银行(中国)有限公司	拆入利息	协议定价	33,333.33	887,789.15
淮南矿业(集团)有限责任公司	拆入利息	协议定价	-	2,209,750.86
天津市立川置业有限公司	拆入利息	协议定价	-	1,013,888.90
安徽绅城投资有限公司	拆入利息	协议定价	-	26,301.36
			<u>726,375,068.29</u>	<u>244,226,183.50</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(h) 资金拆入拆出利息(续)

	关联交易 内容	关联交易 定价原则	2023 年度	2022 年度
苏州金相房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	179,630,996.65	149,080,667.63
上海坤安置业有限公司	拆出利息	协议定价	195,585,495.03	210,972,610.41
北京中冶名盈房地产开发有限 公司	拆出利息	协议定价	55,111,387.49	-
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	44,288,795.07	59,709,998.58
宁波宝龙聚行置业有限公司	拆出利息	协议定价	21,642,201.26	-
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	14,400,879.51	16,861,659.34
海南幸福城投资有限公司	拆出利息	协议定价	13,597,476.57	13,107,756.95
广州市黄埔区顺捷房地产有限 公司	拆出利息	协议定价	11,878,905.27	31,498,355.18
安徽省高信房地产开发有限 公司	拆出利息	协议定价	11,555,329.97	62,666,580.43
安徽信万华房地产开发有限 公司	拆出利息	协议定价	10,789,384.21	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	拆出利息	协议定价	4,183,540.97	-
武汉中城长信置业有限公司	拆出利息	协议定价	1,041,265.40	22,193,110.46
新疆恒信雅居房地产开发有限 公司	拆出利息	协议定价	891,110.43	1,568,153.12
宁波招望达置业有限公司	拆出利息	协议定价	768,057.77	8,126,166.07
苏州侨仁置业有限公司	拆出利息	协议定价	33,328.36	6,694,617.40
宁波中建物业管理有限公司	拆出利息	协议定价	23,742.19	315,644.66
中国金谷国际信托有限责任 公司	拆出利息	协议定价	-	46,368,932.04
合肥融创西飞置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	19,833,814.58
金海湖新区和盛置业有限公司	拆出利息	协议定价	-	16,833,235.07
安徽信达建银物业管理有限 公司	拆出利息	协议定价	-	13,812.74
			<u>565,421,896.15</u>	<u>665,845,114.66</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(i) 关键管理人员薪酬

	2023 年度	2022 年度
关键管理人员薪酬	<u>11,042,900.00</u>	<u>12,735,746.40</u>

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。

(5) 关联方余额

		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	南洋商业银行(中国)有限公司	1,050,506,785.24	-	1,177,680,187.38	-
应收账款	昆明同万顺置业有限公司	168,039,706.93	453,707.21	109,189,399.08	-
	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	22,800,000.00	61,560.00	41,000,000.00	-
	金海湖新区和盛置业有限公司	15,608,440.10	2,387,812.36	14,851,509.28	856,242.01
	中国信达资产管理股份有限公司	16,278,682.41	-	10,116,372.28	-
	信达投资有限公司	2,391,364.40	-	-	-
	海南幸福城投资有限公司	1,425,033.79	-	1,425,033.79	-
	宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	22,916.67	-	22,916.66	-
	中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	283,333.33	-
	中国信达(香港)资产管理有限公司	-	-	46,870.86	-
		<u>226,566,144.30</u>	<u>2,903,079.57</u>	<u>176,935,435.28</u>	<u>856,242.01</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方余额(续)

		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	广州启创置业有限公司	-	-	4.00	-
其他应收款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	345,450,000.00	932,715.00	345,450,000.00	-
	芜湖信万置业有限公司	296,151,666.61	799,609.50	357,646,666.61	-
	安徽业瑞企业管理有限公司	161,500,000.00	436,050.00	225,000,000.00	-
	青岛金建业房地产开发有限公司	92,000,000.00	-	92,000,000.00	-
	重庆华宇集团有限公司	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-
	宁波融创乾湖置业有限公司	12,000,000.00	-	68,000,000.00	-
	天津市立川置业有限公司	2,673,941.92	-	2,673,941.92	-
	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,263,405.00	6,111.19	2,263,405.00	-
	安徽万振房地产开发有限责任公司	1,079,138.74	189,065.11	1,079,138.74	-
	宁波中建物业管理有限公司	948,015.05	-	-	-
	海南幸福城投资有限公司	866,944.57	-	866,944.57	-
	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	467,541.71	-	250,566.65	-
	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	261,555.39	-	261,555.39	-
	北京中盛富通投资有限公司	160,135.32	432.37	57,134.43	-
	中国信达资产管理股份有限公司	68,858.81	-	68,858.81	-
	沈阳德利置业有限公司	35,755.97	-	35,755.97	-
	安徽信万华房地产开发有限公司	-	-	302,203,832.12	-
	嘉兴市秀湖发展投资集团有限公司	-	-	27,000,000.00	-
	安徽信达建银物业管理有限公司	-	-	1,915,588.84	-
	安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	-	-	1,020,765.34	-
	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	-	-	78,700.00	-
	广州沁达股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	-	-	4,000.00	-
	广州坤创投资有限公司	-	-	2,000.00	-
	广州坤卓投资有限公司	-	-	2,000.00	-
		945,926,959.09	2,363,983.17	1,457,880,854.39	-
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	-	-
	苏州金相房地产开发有限公司	382,620,157.86	5,858,708.03	-	-
	武汉恺兴置业有限公司	370,787,996.97	19,747,400.96	-	-
	苏州锐华置业有限公司	232,429,094.59	4,504,801.55	-	-
	武汉中城长信置业有限公司	129,219,980.62	11,203,423.97	137,392,156.00	-
	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	45,325,386.66	-	-	-
	上海坤安置业有限公司	-	-	4,419,265,148.86	-
	苏州侨仁置业有限公司	-	-	44,707,984.88	-
		1,760,465,950.02	42,934,559.51	4,601,365,289.74	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方余额(续)

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产				
宁波招望达置业有限公司	-	-	67,271,939.42	-
合肥融创西飞置业有限公司	-	-	7,814,084.52	-
宁波中建物业管理有限公司	-	-	3,335,694.44	-
	-	-	78,421,718.38	-
债权投资				
上海坤安置业有限公司	6,278,585,773.59	118,365,440.13	1,652,000,000.00	-
苏州金相房地产开发有限公司	1,612,943,349.81	14,260,996.12	1,686,934,024.97	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,090,256,503.87	2,943,520.30	1,097,831,911.12	-
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	1,986,197.89	735,628,848.15	-
武汉恺兴置业有限公司	457,828,690.96	23,138,880.98	940,904,565.25	-
安徽信万华房地产开发有限公司	261,436,747.26	705,879.22	-	-
海南幸福城投资有限公司	227,376,220.82	-	204,282,895.69	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	138,590,080.00	496,571.76	315,325,878.58	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	167,748,792.50	452,921.74	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	28,353,354.58	20,539,268.06	-	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	12,704,577.08	34,302.36	25,625,349.64	-
安徽省高信房地产开发有限公司	-	-	774,416,086.29	-
广州启创置业有限公司	-	-	663,266,666.64	-
中国金谷国际信托有限责任公司	-	-	400,000,000.00	-
苏州锐华置业有限公司	-	-	217,164,162.28	-
金海湖新区和盛置业有限公司	-	-	167,779,631.81	-
武汉中城长信置业有限公司	-	-	37,818,648.17	-
宁波中建物业管理有限公司	-	-	3,539,000.00	-
	11,011,452,938.62	182,923,978.56	8,922,517,668.59	-
交易性金融资产				
宁波梅山保税港区信喆投资合伙企业(有限合伙)	-	-	927,785,797.35	-
其他非流动金融资产				
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	607,326,038.28	-	603,416,388.24	-
宁波宝龙聚行置业有限公司	104,009,156.69	-	-	-
	711,335,194.97	-	603,416,388.24	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方余额(续)

		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预付款项	海南建信投资管理股份有限公司	-	4,520.25
短期借款	南洋商业银行(中国)有限公司	80,033,333.33	-
应付账款	金海湖新区和盛置业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
	宁波中建物业管理有限公司	1,901,056.36	1,901,056.36
	淮矿安徽物业服务有限责任公司	15,333.11	15,333.11
	淮南舜泉园林工程管理有限公司	9,523.93	-
		<u>5,925,913.40</u>	<u>5,916,389.47</u>
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	715,000,000.00	715,000,000.00
	杭州信达奥体置业有限公司	489,615,062.52	710,000,000.00
	上海坤安置业有限公司	262,500,000.00	4,338,472,222.22
	合肥瑞钰置业有限公司	215,000,000.00	215,000,000.00
	芜湖万科信达房地产有限公司	168,080,279.75	182,580,279.75
	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	159,756,397.68
	芜湖保信房地产开发有限公司	147,000,000.00	147,000,000.00
	六安业铭置业有限公司	131,500,000.00	75,000,000.00
	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	128,005,908.00
	安徽智泊置业有限公司	83,790,000.00	-
	绍兴建材城有限责任公司	76,051,111.11	-
	合肥业涛置业有限公司	52,000,000.00	52,000,000.00
	北京城建北方德远实业有限公司	46,683,878.80	52,683,878.80
	辽宁海州露天矿有限责任公司	12,860,000.00	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方余额(续)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款		
宁波东钱湖信达中建置业 有限公司	12,000,000.00	2,000,000.00
天津市立川置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
宁波中建物业管理有限公司	5,352,385.42	14,229,965.12
上海万茸置业有限公司	5,162,208.36	5,380,529.78
郑州市达康房产建设管理 有限公司	5,000,000.00	-
上海信达汇融股权投资 基金管理有限公司	2,850,000.00	1,000,000.00
安徽信达建银物业管理有 限公司	2,670,548.41	10,125,193.28
安徽信诚智慧城市运营服 务有限公司	1,923,930.30	2,030,661.08
海南信达置业有限公司	1,406,318.57	5,150,000.00
信悦商业运营管理安徽 有限责任公司	1,312,574.03	2,347,934.72
安徽信融房地产营销顾问 有限公司	629,762.38	4,192,560.73
淮矿安徽物业服务有限责 任公司	597,896.06	896,400.00
北京中盛富通投资有限公 司	162,400.00	162,400.00
合肥新都会投资管理有限 公司	8,000.00	8,000.00
安徽信万华房地产开发有 限公司	-	50,000,000.00
安徽绅城投资有限公司	-	40,026,301.36
北京中冶名盈房地产开发 有限公司	-	4,600,000.00
北京未来创客科技有限责 任公司	-	1,606,237.44
安徽东方蓝海物业服务有 限公司	-	1,287,098.65
淮南东华实业(集团)有限责 任公司	-	1,039,501.07
安徽业瑞企业管理有限公 司	-	101,870.40
	<u>2,736,918,661.39</u>	<u>6,931,683,340.08</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方余额(续)

		2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他非流动负债	中国信达资产管理股份有 限公司	2,724,361,067.59	3,675,520,486.89
	信达资本管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
		<u>2,725,361,067.59</u>	<u>3,676,520,486.89</u>
预收款项	中国信达资产管理股份有 限公司	-	13,131,786.50
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
	中国信达资产管理股份有 限公司	-	16,182,660.00
		<u>480,000.00</u>	<u>16,662,660.00</u>
一年内到期的非 流动负债	信达投资有限公司	-	1,268,173.18
一年内到期的长 期应付款	信达投资有限公司	385,563,063.12	-
长期应付款	上海坤安置业有限公司	4,243,443,055.58	-
	信达投资有限公司	-	385,563,063.19
	浙江信诚智慧城市运营服 务有限公司	-	110,000,000.00
		<u>4,243,443,055.58</u>	<u>495,563,063.19</u>

十 或有事项

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

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

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

(a) 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已签订的但尚未于财务报表中确认的土地合同	-	889,065.00
已签订的正在或准备履行的建安合同	2,886,304,402.47	2,806,532,305.90
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	674,976,250.13	166,330,900.00
	<u>3,561,280,652.60</u>	<u>2,973,752,270.90</u>

(2) 对外投资承诺事项

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

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

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

十二 资产负债表日后事项

重要的非调整事项

于 2024 年 1 月，本公司之全资子公司广东信达地产与本公司关联方中国信达及其下属公司信达资本管理有限公司共同参与认购芜湖信湖产业投资合伙企业(有限合伙)(以下称“芜湖信湖合伙企业”)份额，芜湖信湖合伙企业后续拟收购海南幸福城 51%股权及对应债权(附注十一)。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 资产负债表日后经营租赁收款额

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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	92,645,676.15	124,628,536.65
一到二年	106,147,867.69	96,450,878.87
二到三年	76,761,462.99	67,269,064.97
三到四年	45,046,223.69	56,886,204.40
四到五年	45,481,124.56	42,148,867.44
五年以上	52,326,470.63	74,499,785.13
	<u>418,408,825.71</u>	<u>461,883,337.46</u>

十四 金融工具及相关风险

本集团的经营活​​动会面临各种金融风险，主要包括市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融工具及相关风险(续)

(1) 市场风险

(a) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款、长期应付款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价挂钩 LPR 的浮动利率合同，金额为 7,687,764,891.75 元(2022 年 12 月 31 日：6,980,832,851.75 元(附注四(31)))。

本集团持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2023 年度及 2022 年度本集团并无利率互换安排。

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

(2) 信用风险

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

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

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融工具及相关风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

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

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

(3) 流动性风险

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融工具及相关风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2023 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款(含利息)	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(含利息)	5,146,621,911.85	5,334,511,084.30	4,356,994,605.08	1,468,782,796.71	16,306,910,397.94
应付债券(含利息)	4,840,043,064.51	1,967,748,935.49	14,583,730,000.00	-	21,391,522,000.00
租赁负债(i)	5,820,329.91	4,200,396.98	14,576,107.66	-	24,596,834.55
长期应付款(含利息)	1,050,794,128.34	399,700,000.00	4,219,458,082.20	-	5,669,952,210.54
	<u>18,118,465,754.06</u>	<u>7,706,160,416.77</u>	<u>23,174,758,794.94</u>	<u>1,468,782,796.71</u>	<u>50,468,167,762.48</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融工具及相关风险(续)

(3) 流动性风险(续)

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

(i) 于资产负债表日，本集团不存在已签订但尚未开始执行的租赁合同。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2023 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—				
理财产品	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
交易性债务工具投资	-	-	5,863,102,700.51	5,863,102,700.51
交易性权益工具投资	-	-	1,557,709.97	1,557,709.97
合计	-	-	5,874,660,410.48	5,874,660,410.48

于 2022 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产—				
理财产品	-	-	-	-
交易性债务工具投资	-	-	4,732,334,324.05	4,732,334,324.05
交易性权益工具投资	-	-	1,527,194.11	1,527,194.11
合计	-	-	4,733,861,518.16	4,733,861,518.16

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

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

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

上述第三层次资产和负债变动如下：

	2022 年 12 月 31 日	购买	出售	结算	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		2023 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日仍持有的资产计 入 2023 年度损益 的未实现利得或损 失的变动—公允价 值变动损益
							计入当期损益的利 得或损失(a)	计入其他综合收益 的利得或损失		
金融资产										
划分为第三层级 的以公允价值进 行计量的金融资 产—										
理财产品	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
权益工具投资	1,527,194.11	-	-	-	-	-	30,515.86	-	1,557,709.97	30,515.86
债务工具投资	<u>4,732,334,324.05</u>	<u>3,232,696,288.68</u>	<u>(2,552,412,173.44)</u>	-	-	-	<u>450,484,261.22</u>	-	<u>5,863,102,700.51</u>	<u>110,266,338.33</u>
金融资产合计	<u>4,733,861,518.16</u>	<u>3,242,696,288.68</u>	<u>(2,552,412,173.44)</u>	-	-	-	<u>450,514,777.08</u>	-	<u>5,874,660,410.48</u>	<u>110,296,854.19</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

上述第三层次资产和负债变动如下：

	2021 年 12 月 31 日	购买	出售	结算	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日仍持有的资产计 入 2023 年度损益 的未实现利得或损 失的变动—公允价 值变动损益
							计入当期损益的利 得或损失(a)	计入其他综合收益 的利得或损失		
金融资产										
划分为第三层次的 以公允价值进行计 量的金融资产—										
理财产品	2,800,000.00	78,803,000.00	(81,603,000.00)	-	-	-	-	-	-	-
权益工具投资	1,495,617.11	-	31,577.00	-	-	-	31,577.00	-	1,527,194.11	31,577.00
债务工具投资	<u>3,916,100,637.58</u>	<u>1,852,900,000.00</u>	<u>(801,375,102.62)</u>	-	-	-	<u>(235,322,787.91)</u>	-	<u>4,732,334,324.05</u>	<u>(369,307,921.53)</u>
金融资产合计	<u>3,920,396,254.69</u>	<u>1,931,703,000.00</u>	<u>(882,946,525.62)</u>	-	-	-	<u>(235,291,210.91)</u>	-	<u>4,733,861,518.16</u>	<u>(369,276,344.53)</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

上述第三层次资产和负债变动如下(续):

- (a) 计入当期损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、信用减值损失等项目。

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

	2023 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/加权平 均值	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
划分为第三层级的以 公允价值进行计量的 金融资产—						
理财产品	10,000,000.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
权益工具投资	1,557,709.97	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
		现金流折现 模型		8.70%- 54.11%	折现率越 低，公允价 值越高	不可观察
债务工具投资	<u>5,863,102,700.51</u>		折现率			
	<u>5,874,660,410.48</u>					

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产和负债(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2022 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/加权平 均值	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
划分为第三层级的以公允价值计量的金融资产						
权益工具投资	1,527,194.11	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
		现金流折现			折现率越	
债务工具投资	<u>4,732,334,324.05</u>	模型	折现率	7.83%- 36.00%	低, 公允价 值越高	不可观察
	<u>4,733,861,518.16</u>					

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>69.43%</u>	<u>71.61%</u>

十七 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收往来款	719,891,748.01	476,391,748.01
应收的押金、保证金	90,980.00	108,315.00
应收股利	-	1,360,000,000.00
其他	654,490.80	1,030,676.09
减：坏账准备	-	-
	<u>720,637,218.81</u>	<u>1,837,530,739.10</u>

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	253,245,470.80	1,038,991.09
一到二年	-	100,000.00
二到三年	-	374,500,000.00
三年以上	467,391,748.01	101,891,748.01
	<u>720,637,218.81</u>	<u>477,530,739.10</u>

(b) 于 2023 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
北京始于信投资管理有限公司 往来款(不计息)	416,391,748.01	5 年以上	57.78%	-
上海信达银泰置业有限公司 往来款(不计息)	252,500,000.00	1 年以内	35.04%	-
北京达于行科技有限公司 往来款(不计息)	51,000,000.00	3 - 4 年	7.08%	-
	<u>719,891,748.01</u>		<u>99.90%</u>	<u>-</u>

(c) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在逾期的应收股利。

(2) 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
子公司(a)	13,839,981,969.33	13,844,481,969.33
联营企业(b)	42,575,854.92	7,810,898.00
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>13,882,557,824.25</u>	<u>13,852,292,867.33</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动					2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派的 现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	划分为持有待售	其他			
长淮信达地产有限公司	7,020,444,791.45	-	-	-	-	-	7,020,444,791.45	-	-
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29	-	-	-	-	-	1,262,156,323.29	-	-
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31	-	-	-	-	-	849,276,856.31	-	-
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57	-	-	-	-	-	772,572,302.57	-	-
沈阳信达理想置业有限公司	699,116,594.66	-	-	-	-	-	699,116,594.66	-	-
上海信达立人投资管理有限公司	625,884,263.90	-	-	-	-	-	625,884,263.90	-	-
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	450,000,000.00	-	-	-	-	-	450,000,000.00	-	-
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	395,000,000.00	-	-	-	-	-	395,000,000.00	-	-
新疆信达银通置业有限公司	337,206,006.68	-	-	-	-	-	337,206,006.68	-	-
海南信达润盛置业有限公司	328,683,986.53	-	-	-	-	-	328,683,986.53	-	-
广东信达地产有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94	-	-	-	-	-	248,640,843.94	-	-
青岛信达置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	-	200,000,000.00	-	-
深圳信达置业有限公司	300,000,000.00	-	-	-	-	-	300,000,000.00	-	-
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-	-
北京信达房地产开发有限公司	3,500,000.00	-	(3,500,000.00)	-	-	-	-	-	-
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	-	1,000,000.00	-	-
北京信达悦生活服务有限公司	1,000,000.00	-	(1,000,000.00)	-	-	-	-	-	-
	<u>13,844,481,969.33</u>	<u>-</u>	<u>(4,500,000.00)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,839,981,969.33</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动								2023 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
新疆广电传输网络有 限责任公司	7,810,898.00	-	-	34,764,956.92	-	-	-	-	-	42,575,854.92	-

信达地产股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 营业收入

	2023 年度	2022 年度
其他业务收入	<u>984,800,545.45</u>	<u>957,010,718.13</u>

	2023 年度	2022 年度
其他业务成本	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) 其他业务收入和其他业务成本

	<u>2023 年度</u>		<u>2022 年度</u>	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
贷出资金利息收入	<u>984,800,545.45</u>	<u>-</u>	<u>957,010,718.13</u>	<u>-</u>

(4) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	1,360,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	34,764,956.92	375,537.03
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	-	28,867.66
	<u>34,764,956.92</u>	<u>1,360,404,404.69</u>

信达地产股份有限公司

财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 2023 年度非经常性损益明细表

	2023 年度
非流动资产处置损益	(346,594.09)
计入当期损益的政府补助	8,053,067.71
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
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	-
除同正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资、其他债权投资和其他非流动金融资产等取得的投资收益	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,206,543.73
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
	<u>9,913,017.35</u>
所得税影响额	(1,933,155.14)
少数股东权益影响额(税后)	(395,466.37)
	<u>7,584,395.84</u>

(1) 2023 年度非经常性损益明细表编制基础

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

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

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

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

信达地产股份有限公司

财务报表补充资料

2023 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 2022 年度非经常性损益明细表

	2022 年度
非流动性资产处置损益	1,171,962.14
计入当期损益的政府补助	11,865,614.62
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
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
除同正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资、其他债权投资和其他非流动金融资产等取得的投资收益	(235,818,028.86)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	29,188,409.81
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
	<u>193,591,445.00</u>
所得税影响额	8,529,252.30
少数股东权益影响额(税后)	(162,017.35)
	<u>201,958,679.95</u>

(1) 2022 年度非经常性损益明细表编制基础

本集团按照 2008 版 1 号解释性公告的相关规定编制 2022 年度非经常性损益明细表。

三 净资产收益率及每股收益

	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	
	2023 年度	2022 年度	2023 年度	2022 年度	2023 年度	2022 年度
归属于公司普通股股东的净利润	2.07	2.29	0.18	0.19	0.18	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.04	1.45	0.17	0.12	0.17	0.12