

信达地产股份有限公司

已审财务报表

2025年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

报告编码:京264V84TE8S



目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 8
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	9	- 10
公司资产负债表	11	- 12
合并利润表		13
公司利润表		14
合并现金流量表	15	- 16
公司现金流量表		17
合并所有者权益变动表	18	- 19
公司所有者权益变动表		20
财务报表附注	21	- 152
补充资料		
1. 非经常性损益明细表		153
2. 净资产收益率和每股收益		153





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 17, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼17层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了信达地产股份有限公司的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的信达地产股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于信达地产股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

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

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



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p>房地产开发项目的收入确认</p>	
<p>2025年度，信达地产股份有限公司及其子公司（“信达地产集团”）确认的房地产开发项目收入约为人民币33.44亿元，占合并营业收入总额约73%。</p> <p>由于房地产开发项目收入对财务报表的重要性，以及房地产开发项目数量较多，收入确认需根据每个项目的竣工备案、房屋交付情况等多项因素进行综合判断，因此，我们将信达地产集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>收入确认的会计政策和披露信息见财务报表附注五、26，附注七、45。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>（2）检查房地产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</li> <li>（3）就 2025 年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查房屋交付文件，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已经被客户接受的其他支持性文档，特别关注房屋交付的时间；</li> <li>（4）对房地产开发项目收入、成本、毛利率等执行实质性分析程序；</li> <li>（5）对财务报表中与房地产开发项目收入确认相关的披露进行检查。</li> </ul>



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：（续）	该事项在审计中是如何应对：（续）
<p>存货可变现净值的评估</p> <p>于2025年12月31日，信达地产集团的存货账面价值为人民币321.41亿元，约占合并总资产的42%，累计计提的存货减值准备约为人民币61.22亿元。存货的账面价值按照成本与可变现净值孰低计量。对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备。存货可变现净值的估计依据信达地产股份有限公司管理层的判断和估计，例如对售价的估计参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格等。</p> <p>由于存货金额重大，而且存货可变现净值的确定涉及会计估计，我们将存货减值识别为关键审计事项。</p> <p>存货的会计政策和披露信息见财务报表附注五、12，附注七、7，附注七、55。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）了解并测试与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；</li> <li>（2）从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在市价低于成本的存货；</li> <li>（3）获取并检查管理层对重大存货进行的计价测试；</li> <li>（4）对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考整体市场情况、产品定位及历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行分析；</li> <li>（5）对财务报表中与存货减值相关的披露进行检查。</li> </ol>



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：（续）	该事项在审计中是如何应对：（续）
<p>债权投资预期信用损失计量</p>	
<p>于2025年12月31日，信达地产集团的债权投资账面价值约为人民币108.13亿元，约占合并总资产的14%，累计计提的预期信用损失为人民币14.02亿元。</p> <p>根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》准则，信达地产集团在对债权投资减值准备进行估计时，以预期信用损失作为基础，运用三阶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>由于债权投资金额重大，且预期信用损失计量模型的运用涉及重大判断及估计，我们将债权投资预期信用损失的计量识别为关键审计事项。</p> <p>债权投资的会计政策和披露信息见财务报表附注五、9，附注七、10，附注七、54。</p>	<p>我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）了解并测试管理层与债权投资预期信用损失计量相关的内部控制的设计和运行的有效性；</li> <li>（2）获取并复核管理层以评估债权投资减值准备的“预期信用损失模型”，检查了计提的减值准备；</li> <li>（3）基于债务人的财务、非财务信息及其他外部证据，选取样本评估管理层就信用风险显著增加和已发生信用减值等判断标准应用及阶段划分；</li> <li>（4）评估管理层确定预期信用损失时对前瞻性调整信息的考虑的合理性，包括宏观经济指标的预测和多个宏观经济情景的假设及权重；</li> <li>（5）检查预期信用损失模型的主要参数，包括信用风险敞口和考虑前瞻性因子的损失率；验证历史及评估基准日的数据；</li> <li>（6）对于处于阶段三的债权投资，选取样本结合底层资产经营情况评估管理层预计未来现金流量的金额、时间以及协助复核第三方评估报告中涉及的关键假设及参数；发生概率、抵押物的可回收金额等假设；引入内部估值专家，协助复核第三方评估报告中涉及的关键假设及参数；</li> <li>（7）对财务报表中与债权投资预期信用损失计量有关相关的披露进行检查。</li> </ol>



## 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

### 四、其他信息

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

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

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

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

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督信达地产股份有限公司的财务报告过程。



## 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对信达地产股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致信达地产股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就信达地产股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



## 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

### 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：（续）

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

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

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



审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70070997\_A01号  
信达地产股份有限公司

（本页无正文）



钱晓云

中国注册会计师：钱晓云  
（项目合伙人）



吴阳

中国注册会计师：吴 阳

中国 北京

2026年3月31日



二、 财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	9,394,445,154.62	4,957,338,928.35
交易性金融资产	七、2	1,148,865,930.58	776,951,471.33
应收账款	七、3	2,480,040,812.29	2,177,789,959.98
预付款项	七、5	46,672,201.58	48,531,994.89
其他应收款	七、6	1,696,558,159.08	1,288,101,497.83
其中：应收利息		-	202,513,291.70
应收股利		-	-
存货	七、7	32,141,077,431.01	34,960,478,997.77
合同资产	七、4	557,324,339.06	531,378,101.88
一年内到期的非流动资产	七、8	2,154,308,067.40	2,415,713,854.79
其他流动资产	七、9	1,582,299,870.82	1,739,107,919.80
流动资产合计		51,201,591,966.44	48,895,392,726.62
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	七、10	10,812,721,721.24	13,120,701,686.09
长期应收款	七、11	3,684,486.96	3,738,134.62
长期股权投资	七、12	6,037,464,168.82	7,422,874,892.15
其他非流动金融资产	七、13	3,645,071,911.79	3,356,742,596.53
投资性房地产	七、14	3,438,568,756.07	2,114,204,926.80
固定资产	七、15	467,596,955.46	490,340,216.71
在建工程	七、16	111,496,775.03	295,609.35
使用权资产	七、17	108,422,036.14	50,248,986.75
无形资产	七、18	3,143,782.26	5,532,979.94
商誉	七、19	76,189,296.40	81,838,384.86
长期待摊费用	七、20	16,305,871.55	5,313,504.84
递延所得税资产	七、21	658,581,385.88	887,130,971.69
其他非流动资产	七、22	18,642,229.43	18,867.92
非流动资产合计		25,397,889,377.03	27,538,981,758.25
资产总计		76,599,481,343.47	76,434,374,484.87





项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、24	750,570,000.00	640,067,745.95
应付票据	七、25	26,813,338.99	29,419,577.21
应付账款	七、26	2,515,625,562.42	2,667,638,394.29
预收款项	七、27	48,619,615.13	37,875,152.74
合同负债	七、28	2,943,554,425.74	1,584,477,058.95
应付职工薪酬	七、29	399,157,690.77	501,612,701.96
应交税费	七、30	1,392,852,226.29	1,555,546,050.60
其他应付款	七、31	3,579,176,726.15	2,651,600,956.52
其中：应付利息		1,701,111.11	1,701,111.11
应付股利		731,383.20	731,383.20
一年内到期的非流动负债	七、32	17,769,041,500.52	17,735,969,285.25
其他流动负债	七、33	246,454,965.27	132,760,724.34
流动负债合计		29,671,866,051.28	27,536,967,647.81
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、34	8,369,544,918.59	9,690,172,271.01
应付债券	七、35	9,930,000,000.00	4,410,000,000.00
租赁负债	七、36	101,950,365.22	17,787,438.69
长期应付款	七、37	1,051,848,556.68	4,992,563,012.33
预计负债	七、38	96,521,141.01	21,288,786.00
递延收益	七、39	257,559,612.77	273,318,138.93
递延所得税负债	七、21	149,492,920.75	177,769,273.97
其他非流动负债	七、40	7,935,737,817.12	3,378,216,694.51
非流动负债合计		27,892,655,332.14	22,961,115,615.44
负债合计		57,564,521,383.42	50,498,083,263.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、41	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	七、42	8,287,188,305.04	8,286,870,764.51
盈余公积	七、43	482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润	七、44	4,342,476,034.75	12,217,817,479.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		15,963,614,978.42	23,838,638,882.37
少数股东权益		3,071,344,981.63	2,097,652,339.25
所有者权益（或股东权益）合计		19,034,959,960.05	25,936,291,221.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		76,599,481,343.47	76,434,374,484.87

公司负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 





## 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		4,119,141,314.03	833,313,592.47
交易性金融资产		22,614,000.00	22,614,000.00
应收账款		351,118.02	351,118.02
预付款项		6,809,980.87	8,857,527.75
其他应收款	十九、1	93,193,709.60	92,721,031.33
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
一年内到期的非流动资产		19,058,395,440.87	7,888,933,006.46
其他流动资产		-	313,000,000.00
流动资产合计		23,300,505,563.39	9,159,790,276.03
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		3,293,595,681.32	14,272,428,948.58
长期应收款		4,921,774,002.51	5,301,622,202.19
长期股权投资	十九、2	13,230,435,712.57	13,442,691,052.78
固定资产		4,222,648.55	5,645,088.29
使用权资产		14,496,945.14	27,337,815.96
无形资产		2,359,472.73	4,571,351.70
递延所得税资产		-	79,375,000.00
非流动资产合计		21,466,884,462.82	33,133,671,459.50
资产总计		44,767,390,026.21	42,293,461,735.53





项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	500,000,000.00
预付款项		11,500.00	-
应付职工薪酬		70,228,925.83	85,747,449.37
应交税费		10,504,847.08	9,164,909.07
其他应付款		12,257,938,253.67	8,755,162,591.40
一年内到期的非流动负债		8,489,662,535.46	13,546,006,100.83
流动负债合计		20,828,346,062.04	22,896,081,050.67
<b>非流动负债：</b>			
应付债券		9,930,000,000.00	4,410,000,000.00
租赁负债		1,384,248.17	14,933,105.45
长期应付款		-	500,000,000.00
非流动负债合计		9,931,384,248.17	4,924,933,105.45
负债合计		30,759,730,310.21	27,821,014,156.12
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积		10,982,527,400.10	10,982,527,400.10
盈余公积		482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润		-308,818,322.73	155,969,540.68
所有者权益（或股东权益）合计		14,007,659,716.00	14,472,447,579.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计		44,767,390,026.21	42,293,461,735.53

公司负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 





## 合并利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		4,584,450,760.76	8,028,417,979.54
其中：营业收入	七、45	4,584,450,760.76	8,028,417,979.54
二、营业总成本		6,219,691,906.86	7,864,486,712.33
其中：营业成本	七、45	3,472,683,638.26	5,599,474,826.73
税金及附加	七、46	315,127,318.14	-16,542,595.92
销售费用	七、47	302,875,987.98	311,048,409.55
管理费用	七、48	552,855,679.15	610,134,017.98
研发费用	七、49	2,764,771.45	3,982,639.41
财务费用	七、50	1,573,384,511.88	1,356,389,414.58
其中：利息费用		1,597,369,187.12	1,398,824,817.46
利息收入		24,781,287.75	43,341,338.50
加：其他收益	七、51	15,023,894.64	9,923,646.70
投资收益（损失以“-”号填列）	七、52	-446,142,426.02	394,812,703.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-572,440,236.48	129,834,337.65
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、53	-126,035,147.43	185,437,545.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、54	-1,575,730,476.81	-813,667,083.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、55	-4,649,347,871.92	-606,622,542.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、56	569,105.11	230,243.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-8,416,904,068.53	-665,954,219.64
加：营业外收入	七、57	72,640,090.57	24,977,194.41
减：营业外支出	七、58	105,583,538.96	1,612,251.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,449,847,516.92	-642,589,276.63
减：所得税费用	七、59	272,880,353.24	166,145,510.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,722,727,870.16	-808,734,787.50
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,722,727,870.16	-808,734,787.50
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,875,341,444.48	-783,910,570.83
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-847,386,425.68	-24,824,216.67
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-8,722,727,870.16	-808,734,787.50
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-7,875,341,444.48	-783,910,570.83
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-847,386,425.68	-24,824,216.67
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-2.76	-0.27
（二）稀释每股收益(元/股)		-2.76	-0.27

公司负责人：邵玉书 主管会计工作负责人：邵玉书 会计机构负责人：王琦





母公司利润表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、3	873,364,481.81	946,785,364.17
减：营业成本	十九、3	-	-
税金及附加		3,962,248.70	4,210,022.92
管理费用		100,652,240.49	128,347,130.66
研发费用		2,764,771.45	3,982,639.41
财务费用		1,092,331,636.64	1,315,085,382.91
其中：利息费用		1,095,323,495.93	1,320,596,662.67
利息收入		3,174,996.94	5,634,362.02
加：其他收益		171,545.80	488,960.91
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、4	-3,053,992.73	-3,695,219.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,053,992.73	-3,774,521.47
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-56,180,418.26	-35,021,549.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-3,573.81	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-385,412,854.47	-543,067,619.33
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		8.94	9,860.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-385,412,863.41	-543,077,479.33
减：所得税费用		79,375,000.00	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-464,787,863.41	-543,077,479.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-464,787,863.41	-543,077,479.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-464,787,863.41	-543,077,479.33
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		不适用	不适用
（二）稀释每股收益（元/股）		不适用	不适用

公司负责人：邓立行 主管会计工作负责人：王慧芳 会计机构负责人：王琦





合并现金流量表  
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,531,018,657.40	3,542,438,415.86
收到其他与经营活动有关的现金	七、60	207,034,474.29	922,495,612.98
经营活动现金流入小计		5,738,053,131.69	4,464,934,028.84
购买商品、接受劳务支付的现金		1,194,198,889.13	2,760,836,437.11
支付给职工及为职工支付的现金		475,188,474.11	604,188,053.87
支付的各项税费		727,449,992.82	1,172,762,709.25
支付其他与经营活动有关的现金	七、60	2,830,510,375.09	1,068,112,356.37
经营活动现金流出小计		5,227,347,731.15	5,605,899,556.60
经营活动产生的现金流量净额		510,705,400.54	-1,140,965,527.76
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	七、60	380,659,972.50	1,771,006,108.87
取得投资收益收到的现金		172,988,082.50	99,583,643.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,592,906.45	34,402,857.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		574,240,961.45	1,904,992,610.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,425,212.82	12,740,124.29
投资支付的现金	七、60	1,456,732,243.13	497,325,888.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-303,365,432.51	15,121,408.70
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,186,792,023.44	525,187,421.93
投资活动产生的现金流量净额		-612,551,061.99	1,379,805,188.20





项目	附注	2025年度	2024年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		2,299,625,995.82	4,708,190,349.62
发行债券收到的现金		9,984,000,000.00	1,333,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、60	7,131,606,670.00	1,323,000,000.00
筹资活动现金流入小计		19,415,232,665.82	7,364,190,349.62
偿还债务支付的现金		13,021,236,237.31	8,542,570,567.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,073,785,234.84	2,344,586,252.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		38,000,000.00	205,818,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、60	1,476,361,269.21	1,507,705,037.96
筹资活动现金流出小计		16,571,382,741.36	12,394,861,857.29
筹资活动产生的现金流量净额		2,843,849,924.46	-5,030,671,507.67
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		4,508,481,753.79	9,300,313,601.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		7,250,486,016.80	4,508,481,753.79

公司负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 





母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	325,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		36,448,254.24	5,510,949,102.91
经营活动现金流入小计		36,448,254.24	5,511,274,102.91
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工及为职工支付的现金		71,054,318.48	105,990,608.22
支付的各项税费		37,051,185.38	40,538,305.36
支付其他与经营活动有关的现金		1,898,479,190.63	26,467,288.44
经营活动现金流出小计		2,006,584,694.49	172,996,202.02
经营活动产生的现金流量净额		-1,970,136,440.25	5,338,277,900.89
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		209,201,347.48	485,592,250.00
取得投资收益收到的现金		873,364,481.81	946,307,620.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,579.65	-
收到其他与投资活动有关的现金		2,415,059,723.62	6,974,609,049.94
投资活动现金流入小计		3,497,633,132.56	8,406,508,919.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,668,247.62	5,405,374.84
投资支付的现金		-	35,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,346,640,550.00	9,590,376,881.42
投资活动现金流出小计		1,348,308,797.62	9,630,782,256.26
投资活动产生的现金流量净额		2,149,324,334.94	-1,224,273,336.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		14,238,000,000.00	2,383,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		14,238,000,000.00	2,383,000,000.00
偿还债务支付的现金		11,480,247,640.00	8,831,108,739.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		810,565,260.89	-
支付其他与筹资活动有关的现金		14,620,081.71	565,337,008.86
筹资活动现金流出小计		12,305,432,982.60	9,396,445,747.97
筹资活动产生的现金流量净额		1,932,567,017.40	-7,013,445,747.97
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		833,313,592.47	3,732,754,775.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,945,068,504.56	833,313,592.47

公司负责人：邵立平

主管会计工作负责人：王慧芳

会计机构负责人：王琦





合并所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2025年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	8,286,870,764.51	482,072,043.63	12,217,817,479.23	23,838,638,882.37	2,097,652,339.25	25,936,291,221.62
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	8,286,870,764.51	482,072,043.63	12,217,817,479.23	23,838,638,882.37	2,097,652,339.25	25,936,291,221.62
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		317,540.53		-7,875,341,444.48	-7,875,023,903.95	973,692,642.38	-6,901,331,261.57
(一) 综合收益总额				-7,875,341,444.48	-7,875,341,444.48	-847,386,425.68	-8,722,727,870.16
(二) 所有者投入和减少资本						1,818,498,419.52	1,818,498,419.52
1. 所有者投入的普通股						1,818,498,419.52	1,818,498,419.52
2. 其他权益工具持有者投入资本						-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额						-	-
4. 其他						-	-
(三) 利润分配						-38,000,000.00	-38,000,000.00
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配						-38,000,000.00	-38,000,000.00
4. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
(五) 专项储备							
(六) 其他		317,540.53			317,540.53	40,580,648.54	40,898,189.07
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	8,287,188,305.04	482,072,043.63	4,342,476,034.75	15,963,614,978.42	3,071,344,981.63	19,034,959,960.05





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

公司负责人：

*邵立行*

主管会计工作负责人：

*张慧*

会计机构负责人：

*王琦*





母公司所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2025年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	155,969,540.68	14,472,447,579.41
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	155,969,540.68	14,472,447,579.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-464,787,863.41	-464,787,863.41
（一）综合收益总额				-464,787,863.41	-464,787,863.41
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	-308,818,322.73	14,007,659,716.00

项目	2024年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,851,878,595.00	10,978,027,400.10	482,072,043.63	699,047,020.01	15,011,025,058.74
二、本年期初余额	2,851,878,595.00	10,978,027,400.10	482,072,043.63	699,047,020.01	15,011,025,058.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		4,500,000.00		-543,077,479.33	-538,577,479.33
（一）综合收益总额				-543,077,479.33	-543,077,479.33
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备					
（六）其他		4,500,000.00			4,500,000.00
四、本期期末余额	2,851,878,595.00	10,982,527,400.10	482,072,043.63	155,969,540.68	14,472,447,579.41

公司负责人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

信达地产股份有限公司（以下简称“本公司”）是信达投资有限公司（以下简称“信达投资”）、深圳市建信投资发展有限公司（以下简称“深圳建信”）、海南建信投资管理股份有限公司（以下简称“海南建信”）、江西赣粤高速公路股份有限公司（以下简称“赣粤高速”）以及正元投资有限公司（以下简称“正元投资”）于2008年12月共同反向购买的股份有限公司，注册地为中华人民共和国北京市，总部地址为中华人民共和国北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座。信达投资为本公司的母公司，中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）为本公司的最终母公司。本公司于1993年5月在上海证券交易所挂牌上市交易。于2025年12月31日，本公司的总股本为2,851,878,595.00元，每股面值1元。

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

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

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

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

2009年4月22日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

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

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

2025年2月14日，公司收到控股股东之控股股东中国信达通知，中华人民共和国财政部拟将其持有的全部中国信达股权无偿划转至中央汇金投资有限责任公司。2025年9月划转完成，公司实际控制人由财政部变更为中央汇金投资有限责任公司。

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2026年3月31日批准报出。



## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

### 2、持续经营

√适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法、债权投资预期信用损失计量、金融资产的公允价值计量、收入的确认和计量、结构化主体合并判断等。本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注五、31。

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

### 2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

√适用 不适用

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

### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，本财务报表以人民币列示。

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 不适用

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



## 6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### 同一控制下企业合并

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

### 非同一控制下的企业合并

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

## 7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

## 8、 现金及现金等价物的确定标准

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



## 9、金融工具

√适用 □不适用

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

### 金融资产

#### 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

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

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

### 债务工具

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

#### 以摊余成本计量：

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

#### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

### 权益工具

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

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



## 减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

## 终止确认

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

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



## 金融负债

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

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

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

## 金融工具的公允价值确定

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

## 10、 应收账款

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9

### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9

## 11、 其他应收款

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9

### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 不适用  
具体政策见附注五、9



## 12、 存货

适用 不适用

### 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

#### 分类

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

#### 存货的计价方法

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

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

库存材料发出时的成本按加权平均法核算。

本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

#### 低值易耗品的摊销方法

周转材料包括低值易耗品等，低值易耗品采用分次摊销法。

### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 13、 合同资产

适用 不适用

### 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

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



按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

#### 14、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

#### 15、 长期股权投资

适用 不适用

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

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

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

##### 投资成本确定

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

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



### 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

### 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

### 长期股权投资减值

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



## 16、投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的:

#### 折旧或摊销方法

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋及建筑物	20-40年	4%	2.40%-4.80%

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 17、固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及其他设备等。

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

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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



## 18、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产标准如下：

	结转固定资产的标准
房屋及建筑物	实际开始使用

## 19、 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

## 20、 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

无形资产包括土地使用权、计算机软件等，以成本计量。

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

计算机软件按照预计使用年限和合同规定的受益年限二者中较短者分期平均摊销。

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

### (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

□适用 √不适用



## 21、长期资产减值

√适用 不适用

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 22、长期待摊费用

√适用 不适用

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

## 23、合同负债

√适用 不适用

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

## 24、职工薪酬

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

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

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



## (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

### 基本养老保险

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

### 补充养老保险

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

## (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

## (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

## 25、 预计负债

适用 不适用

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

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。



## 26、收入

### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本集团的收入包括在日常活动中形成的如下经济利益流入：

与客户之间的合同产生的收入

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

#### 销售商品合同

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

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

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

(2) 签定销售合同；

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

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

#### 提供服务合同

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

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

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

### (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用



## 27、合同成本

√适用 □不适用

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

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

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

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

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

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

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 28、政府补助

√适用 □不适用

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

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

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

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

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。



## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

## 30、租赁

适用 不适用

### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### 本集团作为承租人

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

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

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



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

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

#### **作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

##### **本集团作为出租人**

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

##### **经营租赁**

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

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

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

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

### **31、其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

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

#### **采用会计政策的关键判断**

##### **信用风险显著增加和已发生信用减值的判断**

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

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

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

##### **结构化主体合并**

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



### 合同现金流量特征

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

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

### 业务模式

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

### 经营租赁——作为出租人

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

### 租赁期——包含续租选择权的租赁合同

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

### 重要会计估计及其关键假设

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

### 金融工具和合同资产减值

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2025 年度“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 50%、25%和 25%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等。

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



### 金融工具投资的公允价值

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

### 收入确认

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

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

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

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

### 房地产开发成本

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

### 存货跌价准备

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

### 商誉减值

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

### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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



### 税项

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

### 递延所得税资产

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

### 所得税

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

### 土地增值税

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

### 承租人增量借款利率

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

## 32、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## 33、其他

适用 不适用



## 六、税项

### 1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2、税收优惠

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	7,250,486,016.80	4,506,317,731.48
其他货币资金	2,143,959,137.82	451,021,196.87
合计	9,394,445,154.62	4,957,338,928.35

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日货币资金中包含使用受限的资金为人民币 2,143,959,137.82 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 448,857,174.56 元）。



## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			/
其中：			
权益工具投资	7,255,915.93	1,645,563.05	/
债务工具投资	1,141,610,014.65	775,305,908.28	/
合计	1,148,865,930.58	776,951,471.33	/

其他说明：

√适用 □不适用

债务工具投资明细：

单位：元币种：人民币

	2025年12月31日	2024年12月31日
对结构化主体的债务工具投资及理财产品	238,601,433.67	66,768,960.68
对项目公司及其他债务工具	903,008,580.98	708,536,947.60
合计	1,141,610,014.65	775,305,908.28

## 3、应收账款

### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	621,427,767.33	1,395,863,694.67
1年以内（含1年）小计	621,427,767.33	1,395,863,694.67
1至2年	1,199,433,612.88	174,964,927.91
2至3年	148,556,987.54	184,209,141.30
3年以上	675,672,825.16	500,316,073.93
合计	2,645,091,192.91	2,255,353,837.81



(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	73,278,088.23	2.77	46,575,587.15	63.56	26,702,501.08	51,822,118.51	2.30	26,385,101.71	50.91	25,437,016.80
按组合计提坏账准备	2,571,813,104.68	97.23	118,474,793.47	4.61	2,453,338,311.21	2,203,531,719.30	97.70	51,178,776.12	2.32	2,152,352,943.18
合计	2,645,091,192.91	/	165,050,380.62	/	2,480,040,812.29	2,255,353,837.81	/	77,563,877.83	/	2,177,789,959.98



按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
甘肃强达供销配送置业有限公司	39,558,614.61	30,639,089.30	77.45	时间较长, 清收困难
芜湖市镜湖建设投资有限公司	16,964,433.35	7,437,207.58	43.84	时间较长, 清收困难
深圳市坪山区住房保障中心	14,231,324.75	6,326,692.77	44.46	时间较长, 清收困难
其他	2,523,715.52	2,172,597.50	86.09	时间较长, 清收困难
合计	73,278,088.23	46,575,587.15	63.56	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 关联方

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	534,059,998.00	5,741,410.98	1.08
合计	534,059,998.00	5,741,410.98	/

组合计提项目: 土地一级开发

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
一级土地开发	1,326,386,176.50	33,201,833.76	2.50
合计	1,326,386,176.50	33,201,833.76	/

组合计提项目: 代建费及购房款

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	345,905,726.24	4,005,297.08	1.16
1年至2年	169,512,722.09	11,240,798.83	6.63
2年至3年	69,723,047.18	11,206,899.80	16.07
3年以上	126,225,434.67	53,078,553.02	42.05
合计	711,366,930.18	79,531,548.73	11.18

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用



按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2025年	77,563,877.83	94,215,569.91	-6,570,712.33	-158,354.79	165,050,380.62
合计	77,563,877.83	94,215,569.91	-6,570,712.33	-158,354.79	165,050,380.62

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
淮南高新技术产业开发区管理委员会	908,434,676.06	542,352,464.71	1,450,787,140.77	45.07	39,104,701.64
铜陵市建设投资控股有限责任公司	371,893,536.60	-	371,893,536.60	11.55	9,334,527.77
昆明同万顺置业有限公司	285,740,322.64	-	285,740,322.64	8.88	2,914,551.29
芜湖市镜湖建设投资有限公司	143,715,073.35	-	143,715,073.35	4.46	13,947,207.58
茂名市启泰商贸有限公司	129,000,000.00	-	129,000,000.00	4.01	46,164,000.00
合计	1,838,783,608.65	542,352,464.71	2,381,136,073.36		111,464,988.28



其他说明：

适用 不适用

#### 4、合同资产

##### (1). 合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
一级土地开发合同	542,352,464.71	16,302,991.27	526,049,473.44	538,390,540.77	7,012,438.89	531,378,101.88
合同取得成本	31,274,865.62	-	31,274,865.62	-	-	-
合计	573,627,330.33	16,302,991.27	557,324,339.06	538,390,540.77	7,012,438.89	531,378,101.88

##### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用



(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	31,274,865.62	5.45	-	-	31,274,865.62	-	-	-	-	-
其中：										
合同取得成本	31,274,865.62	5.45	-	-	31,274,865.62	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	542,352,464.71	94.55	16,302,991.27	3.01	526,049,473.44	538,390,540.77	100.00	7,012,438.89	1.30	531,378,101.88
其中：										
一级土地开发合同	542,352,464.71	94.55	16,302,991.27	3.01	526,049,473.44	538,390,540.77	100.00	7,012,438.89	1.30	531,378,101.88
合计	573,627,330.33	/	16,302,991.27	/	557,324,339.06	538,390,540.77	/	7,012,438.89	/	531,378,101.88

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

合同取得成本于项目结转时计入营业成本，不计提坏账准备。



按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 一级土地开发合同

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一级土地开发合同	542,352,464.71	16,302,991.27	3.01
合计	542,352,464.71	16,302,991.27	3.01

按组合计提坏账准备的说明

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

#### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 5、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	25,279,598.17	54.16	27,800,907.91	57.28
1至2年	5,730,809.97	12.28	5,729,643.19	11.81
2至3年	3,289,186.32	7.05	4,764,064.47	9.82
3年以上	12,372,607.12	26.51	10,237,379.32	21.09
合计	46,672,201.58	100.00	48,531,994.89	100.00



## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
阜蒙县住建局村镇建设办公室	5,980,000.00	12.81
贝壳找房(苏州)科技有限公司	3,644,295.84	7.81
安徽淮南高新开发区管理委员会	2,683,650.00	5.75
北京市第二中级人民法院	2,367,459.75	5.07
自然人	2,137,119.70	4.58
合计	16,812,525.29	36.02

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	202,513,291.70
应收股利	-	-
其他应收款	1,696,558,159.08	1,085,588,206.13
合计	1,696,558,159.08	1,288,101,497.83

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(2). 重要逾期利息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

借款单位	期末余额	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
河北国源房地产开发有限公司	78,735,761.60	项目不及预期未收回	是
合计	78,735,761.60	/	/



(3). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	78,735,761.60	100.00	78,735,761.60	100.00	-	202,513,291.70	100.00	-	-	202,513,291.70
其中：										
河北国源房地产开发有限公司	78,735,761.60	100.00	78,735,761.60	100.00	-	78,735,761.60	38.88	-	-	78,735,761.60
北京罗顿沙河建设发展有限公司	-	/	-	/	-	123,777,530.10	61.12	-	-	123,777,530.10
合计	78,735,761.60	/	78,735,761.60	/	-	202,513,291.70	/		/	202,513,291.70



按单项计提坏账准备：  
适用 不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
河北国源房地产开发有限公 司	78,735,761.60	78,735,761.60	100.00	预计无法收回
合计	78,735,761.60	78,735,761.60	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：  
适用 不适用

按组合计提坏账准备：  
适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

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

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2025 年	-	78,735,761.60	-	-	-	78,735,761.60
合计	-	78,735,761.60	-	-	-	78,735,761.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：  
适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况  
适用 不适用

核销说明：  
适用 不适用

其他说明：  
适用 不适用



## 应收股利

### (1). 应收股利

适用 不适用

### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用



## 其他应收款

### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,129,220,857.46	339,572,251.55
1年以内（含1年）小计	1,129,220,857.46	339,572,251.55
1至2年	206,211,524.71	356,179,844.67
2至3年	169,461,492.07	192,326,971.14
3年以上	244,985,333.64	242,070,004.35
合计	1,749,879,207.88	1,130,149,071.71

### (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收外部业务单位往来款	1,287,695,514.87	824,774,821.44
支付的押金、保证金	216,911,974.70	194,363,030.17
其他	245,271,718.31	111,011,220.10
合计	1,749,879,207.88	1,130,149,071.71

### (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	20,006,375.57	-	24,554,490.01	44,560,865.58
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	10,774,430.27	-	97,356.81	10,871,787.08
本期转回	-1,809,459.57	-	-13,215.80	-1,822,675.37
本期转销	-2,195,819.36	-	-	-2,195,819.36
本期核销	-	-	-	-
其他变动	1,906,890.87	-	-	1,906,890.87
2025年12月31日余额	28,682,417.78	-	24,638,631.02	53,321,048.80

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用



本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
2025年	44,560,865.58	10,871,787.08	-1,822,675.37	-2,195,819.36	1,906,890.87	53,321,048.80
合计	44,560,865.58	10,871,787.08	-1,822,675.37	-2,195,819.36	1,906,890.87	53,321,048.80

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用



(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
杭州浦泓房地产开发有限公司	588,941,010.00	33.66	往来款	1年以内	6,007,198.30
安庆碧桂园房地产开发有限公司	262,150,000.00	14.98	往来款	1年以内	2,673,930.00
重庆华宇集团有限公司	250,252,504.59	14.30	往来款	1年以内	2,152,533.46
安徽业瑞企业管理有限公司	134,037,942.00	7.66	往来款	1-2年	1,387,559.59
芜湖信建谊投资合伙企业(有限合伙)	122,894,003.93	7.02	其他	2-3年	-
合计	1,358,275,460.52	77.62	/	/	12,221,221.35

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用



## 7、 存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发成本（含拟开发地）	21,206,370,475.67	1,786,736,834.82	19,419,633,640.85	18,859,981,769.39	453,980,226.17	18,406,001,543.22
房地产开发产品	17,055,886,957.69	4,334,768,140.86	12,721,118,816.83	18,240,225,035.25	1,686,329,057.57	16,553,895,977.68
库存材料	263,170.33	-	263,170.33	519,673.87	-	519,673.87
低值易耗品	61,803.00	-	61,803.00	61,803.00	-	61,803.00
合计	38,262,582,406.69	6,121,504,975.68	32,141,077,431.01	37,100,788,281.51	2,140,309,283.74	34,960,478,997.77

### (2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

### (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发成本	453,980,226.17	1,347,081,740.24	-	14,325,131.59	-	1,786,736,834.82
房地产开发产品	1,686,329,057.57	2,932,842,081.22	-	284,402,997.93	-	4,334,768,140.86
合计	2,140,309,283.74	4,279,923,821.46	-	298,728,129.52	-	6,121,504,975.68

注：2025年房地产开发成本共计提存货跌价损失人民币134,708.17万元，主要为六安锦绣江山人民币32,225.19万元，合肥北麓雅舍人民币29,441.21万元，合肥北云台人民币25,370.77万元，海南南丽湖人民币22,358.24万元，马鞍山公园郡人民币9,182.90万元；房地产开发产品共计提存货跌价



损失人民币 293,284.20 万元，主要为深圳金尊府项目人民币 39,199.59 万元，宁波格兰云山项目人民币 27,693.32 万元，广州珺悦蓝庭人民币 24,201.10 万元，无锡督府人民币 19,756.12 万元，马鞍山公园郡人民币 17,094.00 万元，合肥信达天御人民币 16,091.96 万元，青岛君和蓝庭人民币 14,242.90 万元，重庆印南山人民币 12,741.20 万元，成都麓湖左岸人民币 11,307.72 万元，合肥政务一号人民币 10,917.01 万元，淮南滨河赋人民币 10,805.16 万元，淮南舜耕学府人民币 9,317.06 万元，合肥北云台人民币 8,679.38 万元。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

本期集团转销存货跌价准备，为房地产项目已出售，随成本结转而转销。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

#### (4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

存货于 2025 年 12 月 31 日余额中含有借款费用资本化金额为人民币 3,384,945,775.60 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 3,197,828,393.95 元）。

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的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。



(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

房地产开发成本明细如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	2025年12月31日	2024年12月31日
武汉泛海项目	2023年	待定	5,840,050,000.00	4,159,597,663.63	4,145,955,579.57
曹家渡项目	2023年	2026年	4,200,000,000.00	2,707,150,911.73	2,424,227,873.29
罗顿沙河	2026年	2029年	3,792,680,000.00	2,471,164,124.56	-
苏州河畔雅苑-AC地块	2020年	2030年	2,866,080,000.00	1,453,658,110.40	-
东平路项目	待定	待定	待定	1,150,780,478.51	1,150,371,775.79
信达天御	2015年	待定	10,810,000,000.00	1,012,296,941.22	1,008,416,415.14
豪华汽车厂项目	2025年	2027年	1,463,350,000.00	960,794,387.08	700,479,345.51
信达·泉天下	2012年	待定	待定	774,337,769.23	774,337,769.23
北云台	2021年	2028年	1,800,000,000.00	653,048,511.90	650,151,067.28
信达南丽湖壹号项目	2023年	待定	1,200,000,000.00	578,502,360.80	550,597,833.28
鼎盛府	2021年	2027年	733,974,980.00	461,567,752.42	460,377,712.62
北麓雅舍	2022年	待定	965,773,641.74	434,152,527.28	399,197,030.45
东方龙城	2026年	2030年	1,620,160,000.00	420,957,399.13	407,157,396.43
拾光里	2021年	待定	1,431,490,735.74	406,251,983.86	404,666,043.79
炭步项目	2019年	2027年	1,881,749,494.32	391,667,774.52	299,804,333.80
六安锦绣江山二期	2023年	待定	2,515,190,000.00	355,973,297.73	322,086,637.19
南山项目地块2	2029年	2032年	845,190,000.00	281,215,792.20	280,637,855.29
南山项目地块3	2026年	2030年	884,100,000.00	280,582,025.89	276,925,745.61
家天下北郡	2026年	2028年	591,000,000.00	271,871,742.94	271,871,742.94
樾江望	待定	待定	待定	252,341,016.81	-
公园郡	2022年	2026年	884,586,900.00	247,709,636.68	362,257,535.92
六安锦绣江山四期	待定	待定	待定	247,195,598.88	224,369,725.60
印南山27-2	2023年	2028年	488,000,000.00	222,574,761.84	209,069,546.17
印南山21-1、K16	2022年	待定	763,380,000.00	198,868,679.07	198,447,977.76
六安锦绣江山三期	待定	待定	待定	193,535,005.25	162,192,371.24
南山项目21-2组团	待定	待定	待定	189,537,040.54	189,537,040.54
信达蓝庭	待定	待定	待定	152,649,113.53	152,649,113.53
家和园二期	2021年	2026年	815,927,885.50	41,405,253.75	420,963,692.73
南开壹品	2020年	2026年	1,762,960,000.00	-	1,420,995,661.87
印南山项目	2022年	2025年	829,050,000.00	-	501,783,251.55
锦徽园	2020年	2025年	1,800,000,000.00	-	304,268,925.09
其他				234,982,814.29	186,184,770.18
合计				21,206,370,475.67	18,859,981,769.39



房地产开发产品明细如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
格兰云山项目	2024年	2,319,449,658.10	28,154,065.37	74,994,572.77	2,272,609,150.70
信达君和蓝庭	2024年	1,206,939,654.67	51,989,642.02	40,788,736.33	1,218,140,560.36
信达·金尊府	2020年	1,056,487,609.30	-	241,294,328.81	815,193,280.49
北京东方蓝海中心	2023年	1,344,204,885.54	-	552,375,767.03	791,829,118.51
拾光里项目	2024年	728,195,212.25	-	-	728,195,212.25
无锡督府	2023年	1,094,189,211.55	689,693.18	439,750,961.14	655,127,943.59
珺悦蓝庭	2022年	750,506,681.12	10,460,277.55	109,734,595.28	651,232,363.39
苏州河畔雅苑	2024年	-	668,931,623.61	62,580,957.09	606,350,666.52
舜耕祥府	2023年	600,800,976.53	6,738,272.99	58,565,699.00	548,973,550.52
公园郡	2024年	475,643,436.05	160,285,988.34	101,198,488.44	534,730,935.95
信达天御	2022年	604,066,142.99	3,742,267.46	73,676,957.41	534,131,453.04
信融府	2020年	529,687,236.89	32,595,411.52	79,727,068.65	482,555,579.76
鼎盛府	2019年	490,027,408.26	818,038.66	23,050,987.01	467,794,459.91
印南山	2024年	121,933,262.94	570,085,046.61	268,796,466.83	423,221,842.72
信达·上海院子	2020年	430,784,919.76	-	15,020,476.91	415,764,442.85
樾江望	2024年	-	456,733,118.72	55,593,927.54	401,139,191.18
锦绣蘭庭	2023年	33,894,345.89	397,079,712.68	65,012,388.90	365,961,669.67
南开壹品	2025年	-	417,744,654.12	56,428,683.46	361,315,970.66
时代风华一期	2025年	-	514,453,140.20	155,337,275.04	359,115,865.16
舜耕学府	2022年-2023年	423,692,402.41	3,150,185.01	88,811,201.33	338,031,386.09
安徽东方蓝海	2021年	283,169,119.47	-	676,212.18	282,492,907.29
赭山隐秀	2024年	454,490,656.83	20,321,803.93	232,151,046.06	242,661,414.70
北云台	2024年	313,684,294.91	-	74,988,940.52	238,695,354.39
信达·逸品南山	2024年	250,035,245.39	2,002,435.20	13,358,137.73	238,679,542.86
信园蓝庭	2022年	304,244,146.23	3,435,507.77	88,371,895.71	219,307,758.29
麓湖左岸	2023年	220,923,596.86	10,008,868.70	51,916,988.41	179,015,477.15
铜陵东方蓝海	2022年	155,040,371.30	2,263,335.71	-	157,303,707.01
东方樾府	2019年	151,766,561.21	-	496,790.93	151,269,770.28
银信广场	2021年	176,614,720.12	-	25,449,248.10	151,165,472.02
北麓雅舍	2024年	213,079,736.12	18,006,777.00	80,419,540.90	150,666,972.22
东方龙城	2020年	191,178,935.16	-	48,118,206.91	143,060,728.25
庐阳府香颂公馆	2021年	140,871,039.43	-	637,345.65	140,233,693.78
蓝湖郡	2019年	143,914,156.73	-	8,793,478.27	135,120,678.46
庐阳府御源公馆	2021年	116,395,319.25	-	16,008,476.15	100,386,843.10
其他		2,914,314,091.99	96,211,915.98	1,456,114,013.40	1,554,411,994.57
合计		18,240,225,035.25	3,475,901,782.33	4,660,239,859.89	17,055,886,957.69



8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	2,154,308,067.40	2,415,713,854.79
合计	2,154,308,067.40	2,415,713,854.79

一年内到期的债权投资

√适用 □不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的债权投资	2,310,944,271.31	156,636,203.91	2,154,308,067.40	2,671,340,051.16	255,626,196.37	2,415,713,854.79
合计	2,310,944,271.31	156,636,203.91	2,154,308,067.40	2,671,340,051.16	255,626,196.37	2,415,713,854.79

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内到期的债权投资	255,626,196.37	149,846,891.30	248,836,883.76	156,636,203.91
合计	255,626,196.37	149,846,891.30	248,836,883.76	156,636,203.91



(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

适用 不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

9、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	1,517,474,222.22	1,677,780,037.91
债权投资	-	58,934,217.36
其他	64,825,648.60	3,067,502.18
减：减值准备	-	673,837.65
合计	1,582,299,870.82	1,739,107,919.80



## 10、 债权投资

### (1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海坤安置业有限公司	6,097,671,954.92	335,135,245.23	5,762,536,709.69	5,936,646,660.45	195,546,338.80	5,741,100,321.65
苏州金相房地产开发有限公司	-	-	-	2,187,037,268.19	439,567,246.31	1,747,470,021.88
深圳中城置业控股有限公司	1,457,665,703.57	28,032,122.82	1,429,633,580.75	1,451,865,703.57	16,600,233.53	1,435,265,470.04
北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,146,915,993.87	223,820,000.00	923,095,993.87	1,146,915,993.87	4,587,663.98	1,142,328,329.89
武汉恺兴置业有限公司	861,111,802.52	576,520,399.81	284,591,402.71	860,085,076.99	239,170,562.30	620,914,514.69
深圳颐年房地产开发有限公司	1,154,496,511.43	28,936,029.64	1,125,560,481.79	1,154,496,511.43	13,200,195.89	1,141,296,315.54
昆明筑华房地产开发有限公司	735,628,848.15	7,503,414.25	728,125,433.90	735,628,848.15	2,942,515.39	732,686,332.76
北京罗顿沙河建设发展有限公司	-	-	-	760,000,000.00	129,433,956.51	630,566,043.49
广州启创置业有限公司	600,083,333.32	6,120,850.00	593,962,483.32	600,083,333.32	2,400,333.33	597,682,999.99
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	680,702,931.87	6,943,169.91	673,759,761.96	300,360,732.41	1,201,442.93	299,159,289.48
苏州锐华置业有限公司	256,090,805.08	117,351,751.69	138,739,053.39	247,735,848.52	85,191,481.49	162,544,367.03
河北国源房地产开发有限公司	200,000,000.00	123,718,200.99	76,281,799.01	200,000,000.00	102,110,624.24	97,889,375.76



武汉中城长信置业有限公司	129,219,980.62	24,812,463.24	104,407,517.38	129,219,980.62	1,477,465.75	127,742,514.87
金海湖新区和盛置业有限公司	142,443,750.00	14,244,375.00	128,199,375.00	142,443,750.00	14,244,375.00	128,199,375.00
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	13,838,845.41	53,089.95	13,785,755.46	13,272,487.08	53,089.95	13,219,397.13
甘肃强达供销配送置业有限公司	22,692,062.89	7,590,501.71	15,101,561.18	22,692,062.89	7,590,501.71	15,101,561.18
合肥融创西飞置业有限公司	28,353,352.57	20,539,268.06	7,814,084.51	28,353,354.58	20,539,268.06	7,814,086.52
安徽信万华房地产开发有限公司	252,832,052.88	2,452,471.16	250,379,581.72	272,365,858.22	1,089,442.65	271,276,415.57
宁波宝龙聚行置业有限公司	561,724,967.64	32,762,944.23	528,962,023.41	454,700,000.00	5,208,446.21	449,491,553.79
嘉兴嘉铁置业有限公司	182,967,847.00	1,866,272.04	181,101,574.96	175,368,729.50	701,474.92	174,667,254.58
杭州浦泓房地产开发有限公司	1,001,833.33	10,218.70	991,614.63	-	-	-
减：一年内到期的非流动资产	2,310,944,271.31	156,636,203.91	2,154,308,067.40	2,671,340,051.16	255,626,196.37	2,415,713,854.79
合计	12,214,498,305.76	1,401,776,584.52	10,812,721,721.24	14,147,932,148.63	1,027,230,462.58	13,120,701,686.05

债权投资减值准备本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2025年	1,282,856,658.95	1,400,760,835.86	1,125,204,706.38	1,558,412,788.43
减：一年内到期的债权投资减值准备	255,626,196.37	149,846,891.30	248,836,883.76	156,636,203.91
合计	1,027,230,462.58	1,250,913,944.56	876,367,822.62	1,401,776,584.52



## (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

## (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	47,984,838.78	197,023,804.55	1,037,848,015.62	1,282,856,658.95
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-4,534,608.56	4,534,608.56	-	-
--转入第三阶段	-4,587,663.98	-1,477,465.75	6,065,129.73	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	43,728,909.88	166,469,566.80	1,189,888,521.53	1,400,086,998.21
本期转回				
本期转销	-	-	1,125,204,706.38	1,125,204,706.38
本期核销				
其他变动	-	673,837.65	-	673,837.65
2025年12月31日余额	82,591,476.12	367,224,351.81	1,108,596,960.50	1,558,412,788.43

注 1：2025 年债权投资（含一年内到期的债权投资）本期计提信用减值损失人民币 140,008.70 万元，主要对苏州金相项目人民币 55,620.35 万元，武汉恺兴项目人民币 33,734.98 万元，中冶名盈项目人民币 21,923.23 万元，上海坤安项目人民币 13,958.89 万元。

注 2：2025 年转销的债权投资减值准备人民币 112,520.47 万元，来自苏州金相项目人民币 99,577.08 万元，罗顿沙河项目人民币 12,943.39 万元。

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

## (4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



## 11、 长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	3,929,901.00	245,414.04	3,684,486.96	3,769,800.95	31,666.33	3,738,134.62	/
合计	3,929,901.00	245,414.04	3,684,486.96	3,769,800.95	31,666.33	3,738,134.62	/

### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用



**(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



## 12、 长期股权投资

### (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	本期增减变动						期末 余额（账面价值）	减值准备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业									
宁波梅山保税港区 沁谷股权投资合伙 企业（有限合伙） （注1）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合肥宇信龙置业有 限公司	550,151,271.73	-	-	-70,207,824.08	220,000,000.00	-	-	259,943,447.65	-
合肥瑞钰置业有限 公司	363,856,337.18	-	-	-98,744,507.20	-	-	-	265,111,829.98	-
广州启创置业有限 公司	178,324,242.31	-	-	-93,414,804.06	-	-	-	84,909,438.25	-
杭州信达奥体置业 有限公司	799,721,986.65	-	-	10,888,005.28	-	-	-	810,609,991.93	-
合肥融创西飞置业 有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金海湖新区和盛置 业有限公司（注2）	84,827,808.66	2,000,000.00	-	-6,646,606.15	-	80,181,202.51	-	-	80,181,202.51
宁波融创乾湖置业 有限公司	167,056,529.22	-	-	-13,215,890.67	-	-	-	153,840,638.55	-
昆明筑华房地产开 发有限公司	195,961,002.26	-	-	-28,638,611.33	-	-	-	167,322,390.93	-
苏州侨仁置业有限 公司	95,934,495.90	-	66,000,000.00	-5,244,143.94	-	-	-	24,690,351.96	-
宁波东钱湖信达中 建置业有限公司	17,012,550.15	-	2,000,000.00	622,555.17	15,635,105.32	-	-	-	-
芜湖沁荣股权投资 管理合伙企业（有限 合伙）	234,608,585.85	-	-	-129,458,478.12	-	-	-	105,150,107.73	-
安徽信万华房地产 开发有限公司	111,531,781.54	-	-	-95,237,595.90	-	-	-	16,294,185.64	-



芜湖万科信达房地产有限公司	82,921,297.59	-	-	-936,346.31	-	-	-	81,984,951.28	-
宁波春望商贸有限公司	57,821,932.21	-	48,000,000.00	2,067,374.17	-	-	-	11,889,306.38	-
武汉恺兴置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	5,593,449.19	-	-	-5,593,449.19	-	-	-	-	-
海南信达置业有限公司	2,278,204.33	-	-	-2,278,204.33	-	-	-	-	-
芜湖信万置业有限公司(注3)	279,225,886.71	-	-	-105,554,394.24	-	-	-173,671,492.47	-	-
芜湖广交会展投资合伙企业(有限合伙)	62,951,855.99	371,593.13	-	-392,337.35	-	-	-	62,931,111.77	-
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	113,760,052.18	-	-	-2,871,728.12	-	-	-	110,888,324.06	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	12,872,127.99	-	-	-8,589,492.08	-	-	-	4,282,635.91	-
郑州市达康房产建设管理有限公司	5,000,684.16	-	-	444.53	-	-	-	5,001,128.69	-
深圳招商安业投资发展有限公司	2,188,406,790.55	-	-	79,400,232.73	-	-	-	2,267,807,023.28	-
杭州浦泓房地产开发有限公司	-	18,431,650.00	-	-142,424.29	-	-	-	18,289,225.71	-
小计	5,609,818,872.35	20,803,243.13	116,000,000.00	-574,188,225.48	235,635,105.32	80,181,202.51	-173,671,492.47	4,450,946,089.70	80,181,202.51
二、联营企业									
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	27,424,775.62	-	-	2,515,946.29	980,000.00	-	-	28,960,721.91	-
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	54,167,171.60	-	-	-19,839,677.73	-	-	-	34,327,493.87	-
新疆广电传输网络有限责任公司	38,801,333.45	-	-	-3,053,992.73	-	-	-	35,747,340.72	-
北京未来创客科技有限责任公司	130,126.65	-	-	113,084.40	-	-	-	243,211.05	-
武汉中城长信置业有限公司	79,755,527.40	-	-	-79,755,527.40	-	-	-	-	-
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	183,423,275.66	-	-	-2,127,254.54	-	-	-	181,296,021.12	-



沈阳穗港房地产投资开发有限公司	204,448,265.02	-	-	-34,818,136.39	-	-	-	169,630,128.63	-
沈阳德利置业有限公司	11,741,029.73	-	-	-502,264.57	-	-	-	11,238,765.16	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,053,144.94	-	-	8,194.09	4,000.00	-	-	1,057,339.03	-
芜湖保信房地产开发有限公司	189,635,076.21	-	-	-1,061,685.52	-	-	-	188,573,390.69	-
上海万茸置业有限公司	146,083,197.77	-	-	190,134.70	26,223,988.64	-	-	120,049,343.83	-
安徽省高信房地产开发有限公司	211,342,821.87	-	-	187,994,499.61	245,000,000.00	-	-	154,337,321.48	-
苏州锐华置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	243,253,321.73	-	-	-14,229,594.62	-	-	-	229,023,727.11	-
北京益信佳商业管理有限公司	7,331,557.61	-	4,500,000.00	-689,134.95	2,142,422.66	-	-	-	-
上海坤安投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	316,064,338.67	-	-	22,917,185.54	9,000,000.00	-	317,540.53	330,299,064.74	-
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	95,656,092.38	-	-	4,123,039.00	2,704,755.42	-	-	97,074,375.96	-
上海悦湖坤安企业管理有限公司	2,744,963.49	-	-	934,870.33	-	-	-	3,679,833.82	-
上海信樾城嘉企业管理咨询有限公司	-	490,000.00	-	-	-	-	-	490,000.00	-
上海信樾佰斯企业管理咨询有限公司	-	490,000.00	-	-	-	-	-	490,000.00	-
小计	1,813,056,019.80	980,000.00	4,500,000.00	62,719,685.51	286,055,166.72	-	317,540.53	1,586,518,079.12	-
合计	7,422,874,892.15	21,783,243.13	120,500,000.00	-511,468,539.97	521,690,272.04	80,181,202.51	-173,353,951.94	6,037,464,168.82	80,181,202.51

注 1：宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）于今年纳入合并范围。详见附注九、1 非同一控制下企业合并。

注 2：本年对金海湖新区和盛置业有限公司的长期股权投资全额计提减值准备。

注 3：芜湖信万置业有限公司于今年纳入合并范围。详见附注九、1 非同一控制下企业合并。



## (2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

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

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

### 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

### 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

### 前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

### 公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

## 13、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	8,880,532.17	-
债务工具投资	3,636,191,379.62	3,356,742,596.53
合计	3,645,071,911.79	3,356,742,596.53

其他说明：

适用 不适用

具体明细如下：

单位：元币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
对合伙企业的债务工具投资	3,180,604,351.98	2,669,943,290.73
对项目公司的债务工具投资	455,587,027.64	686,799,305.80
合计	3,636,191,379.62	3,356,742,596.53



## 14、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	2,888,317,469.21	2,888,317,469.21
2. 本期增加金额	2,003,739,376.59	2,003,739,376.59
(1) 外购	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,003,739,376.59	2,003,739,376.59
(3) 其他	-	-
3. 本期减少金额	415,943,596.23	415,943,596.23
(1) 处置	33,292,405.00	33,292,405.00
(2) 其他转出	382,651,191.23	382,651,191.23
4. 期末余额	4,476,113,249.57	4,476,113,249.57
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	696,406,109.67	696,406,109.67
2. 本期增加金额	123,791,845.54	123,791,845.54
(1) 计提或摊销	85,233,247.90	85,233,247.90
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	38,558,597.64	38,558,597.64
(3) 其他	-	-
3. 本期减少金额	133,941,829.83	133,941,829.83
(1) 处置	13,678,194.93	13,678,194.93
(2) 其他转出	120,263,634.90	120,263,634.90
4. 期末余额	686,256,125.38	686,256,125.38
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额	77,706,432.74	77,706,432.74
2. 本期增加金额	274,303,207.11	274,303,207.11
(1) 计提	274,303,207.11	274,303,207.11
3. 本期减少金额	721,271.73	721,271.73
(1) 处置	721,271.73	721,271.73
4. 期末余额	351,288,368.12	351,288,368.12
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	3,438,568,756.07	3,438,568,756.07
2. 期初账面价值	2,114,204,926.80	2,114,204,926.80

### (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

### (3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

本集团投资性房地产的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定，管理层采用收益法对未来现金流量进行评估；管理层采用的永续期增长率在 1%-2%之间，折现率为 4%-6.5% 之间。



## 15、 固定资产

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	467,596,955.46	490,340,216.71
固定资产清理	-	-
合计	467,596,955.46	490,340,216.71

其他说明：

适用 不适用



## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	620,533,372.80	4,938,146.69	22,007,931.07	45,976,259.63	693,455,710.19
2. 本期增加金额	-	141,591.14	526,899.15	2,395,336.59	3,063,826.88
(1) 购置	-	141,591.14	526,899.15	2,395,336.59	3,063,826.88
3. 本期减少金额	4,727,360.43	-	8,804,410.41	6,489,603.21	20,021,374.05
(1) 处置或报废	-	-	8,804,410.41	6,489,603.21	15,294,013.62
(2) 自用房地产转换为投资性房地产	4,727,360.43	-	-	-	4,727,360.43
4. 期末余额	615,806,012.37	5,079,737.83	13,730,419.81	41,881,993.01	676,498,163.02
二、累计折旧					
1. 期初余额	151,790,946.66	4,523,565.18	11,247,199.99	31,060,807.56	198,622,519.39
2. 本期增加金额	11,557,946.79	472,112.23	3,035,964.82	8,406,859.06	23,472,882.90
(1) 计提	11,557,946.79	472,112.23	3,035,964.82	8,406,859.06	23,472,882.90
3. 本期减少金额	2,610,974.70	-	8,746,905.65	6,329,288.47	17,687,168.82
(1) 处置或报废	-	-	8,746,905.65	6,329,288.47	15,076,194.12
(2) 自用房地产转换为投资性房地产	2,610,974.70	-	-	-	2,610,974.70
4. 期末余额	160,737,918.75	4,995,677.41	5,536,259.16	33,138,378.15	204,408,233.47
三、减值准备					
1. 期初余额	4,492,974.09	-	-	-	4,492,974.09
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 期末余额	4,492,974.09	-	-	-	4,492,974.09
四、账面价值					
1. 期末账面价值	450,575,119.53	84,060.42	8,194,160.65	8,743,614.86	467,596,955.46
2. 期初账面价值	464,249,452.05	414,581.51	10,760,731.08	14,915,452.07	490,340,216.71



(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

16、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	111,496,775.03	295,609.35
合计	111,496,775.03	295,609.35

其他说明:

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信达大厦改造	111,496,775.03	-	111,496,775.03	295,609.35	-	295,609.35
合计	111,496,775.03	-	111,496,775.03	295,609.35	-	295,609.35

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用



(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

17、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	90,318,148.53	157,391.98	90,475,540.51
2. 本期增加金额	105,216,160.99	72,271.71	105,288,432.70
新增租赁合同	105,216,160.99	72,271.71	105,288,432.70
3. 本期减少金额	43,912,928.72	-	43,912,928.72
租赁变更	43,912,928.72	-	43,912,928.72
4. 期末余额	151,621,380.80	229,663.69	151,851,044.49
二、累计折旧			
1. 期初余额	40,069,161.78	157,391.98	40,226,553.76
2. 本期增加金额	26,629,445.51	42,512.80	26,671,958.31
(1) 计提	26,629,445.51	42,512.80	26,671,958.31
3. 本期减少金额	23,469,503.72	-	23,469,503.72
租赁变更	23,469,503.72	-	23,469,503.72
4. 期末余额	43,229,103.57	199,904.78	43,429,008.35
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	108,392,277.23	29,758.91	108,422,036.14
2. 期初账面价值	50,248,986.75	-	50,248,986.75

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用



## 18、 无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,269,917.47	50,332,441.74	51,602,359.21
2. 本期增加金额	191,771.77	1,354,541.67	1,546,313.44
(1) 购置	191,771.77	1,354,541.67	1,546,313.44
3. 本期减少金额	-	7,745,290.18	7,745,290.18
(1) 处置	-	7,745,290.18	7,745,290.18
4. 期末余额	1,461,689.24	43,941,693.23	45,403,382.47
二、累计摊销			
1. 期初余额	656,218.47	45,413,160.80	46,069,379.27
2. 本期增加金额	45,113.69	3,698,625.66	3,743,739.35
(1) 计提	45,113.69	3,698,625.66	3,743,739.35
3. 本期减少金额	-	7,553,518.41	7,553,518.41
(1) 处置	-	7,553,518.41	7,553,518.41
4. 期末余额	701,332.16	41,558,268.05	42,259,600.21
三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	760,357.08	2,383,425.18	3,143,782.26
2. 期初账面价值	613,699.00	4,919,280.94	5,532,979.94

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%。

### (2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

### (3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

### (4). 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用



## 19、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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

### (2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
北京达于行科技有限公司	14,473,919.81	-	-	14,473,919.81
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00	-	-	3,972,432.00
天津信和立川置业有限公司	-	5,649,088.46	-	5,649,088.46
合计	18,446,351.81	5,649,088.46	-	24,095,440.27

### (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

北京达于行科技有限公司的经营业务为出租投资性房地产，管理层将出租投资性房地产业务认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。该资产组的可收回金额按照预计未来现金流量现值确定。管理层采用收益法对未来现金流量进行评估，按照 1.50%的永续增长率及 4.36%的折现率对未来租金收入进行折现。

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和房屋租赁，管理层将房地产开发及销售业务和房屋租赁认定为一个资产组并将商誉分配至该资产组。管理层对于存货和投资性房地产分别进行了减值测试，存货部分采用市场法以公允价值减去处置费用进行评估，投资性房地产部分管理层采用收益法对未来现金流量进行评估。

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。



#### (4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

#### (5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 20、 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费用	5,313,504.84	13,071,450.85	2,079,084.14	-	16,305,871.55
合计	5,313,504.84	13,071,450.85	2,079,084.14	-	16,305,871.55



21、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	743,111,395.24	185,777,848.79	601,552,860.53	150,388,215.14
内部交易未实现利润	579,903,593.95	144,975,898.49	709,451,180.74	177,362,795.19
可抵扣亏损	125,365,783.65	31,341,445.91	578,470,305.21	144,617,576.30
预提土地增值税	1,108,903,485.93	277,225,871.48	1,280,321,272.22	320,080,318.06
暂估工程款	7,191,886.89	1,797,971.72	103,741,134.62	25,935,283.65
预提的应付工资	51,140,724.04	12,785,180.98	68,250,176.34	17,062,544.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	13,698,927.93	3,424,731.98	39,614,213.92	9,903,553.48
其他	8,798,096.73	2,199,524.20	167,122,743.17	41,780,685.78
合计	2,638,113,894.36	659,528,473.55	3,548,523,886.75	887,130,971.69



### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并公允价值调整	275,522,277.88	68,880,569.47	321,182,375.90	80,295,593.98
金融资产公允价值变动	1,281,559.52	320,389.88	11,103,108.60	2,775,777.15
联营公司账面成本相关	322,844,596.22	80,711,149.06	322,844,596.24	80,711,149.06
其他	2,111,600.04	527,900.01	55,947,015.13	13,986,753.78
合计	601,760,033.66	150,440,008.42	711,077,095.87	177,769,273.97

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	947,087.67	658,581,385.88	-	887,130,971.69
递延所得税负债	947,087.67	149,492,920.75	-	177,769,273.97



(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	9,820,870,735.26	3,395,763,794.87
可抵扣亏损	8,448,214,244.54	5,980,065,837.82
合计	18,269,084,979.80	9,375,829,632.69

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年	-	244,297,717.95	
2026年	1,011,924,454.03	1,105,508,234.03	
2027年	2,138,907,002.63	2,344,863,766.30	
2028年	1,209,327,708.41	989,647,875.47	
2029年	1,243,222,971.06	1,295,748,244.07	
2030年	2,844,832,108.41	-	
合计	8,448,214,244.54	5,980,065,837.82	/

其他说明：

□适用 √不适用

22、 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
共有产权房成本	54,813,453.06	36,171,223.63	18,642,229.43	-	-	-
合同取得成本	-	-	-	18,867.92	-	18,867.92
合计	54,813,453.06	36,171,223.63	18,642,229.43	18,867.92	-	18,867.92



## 23、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末		期初	
	账面价值	受限情况	账面价值	受限情况
货币资金	2,143,959,137.82	主要为商品房预售冻结，司法冻结，保证金账户等	448,857,174.56	工程建设合同履约担保金、按揭保证金及共管银行账户等
存货	11,573,372,990.80	用于借款抵押等	17,926,571,580.46	用于借款抵押等
固定资产	27,664,788.26	用于借款抵押	28,528,133.66	用于借款抵押
交易性金融资产	417,807,241.94	用于借款质押	427,125,114.40	用于借款质押
长期股权投资	467,000,000.00	用于借款质押	417,989,800.00	用于借款质押
投资性房地产	2,656,848,580.81	用于借款抵押	1,367,558,462.47	用于借款抵押
合计	17,286,652,739.63	/	20,616,630,265.55	/

其他说明：

于2025年12月31日，账面价值为人民币9,991,555,577.16元的存货用于取得长期抵押借款(2024年12月31日:人民币164,729,418.64元)，账面价值为人民币1,581,817,413.64元的存货因诉前财产保全措施被法院查封(2024年12月31日:人民币1,453,629,392.82元)。

## 24、 短期借款

### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	750,570,000.00	140,067,745.95
信用借款	-	500,000,000.00
合计	750,570,000.00	640,067,745.95

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

于2025年12月31日，本集团不存在逾期短期借款，利率区间为4.30%至5.50%(2024年12月31日:3.35%至4.65%)。

## 25、 应付票据

### (1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	26,813,338.99	29,419,577.21
合计	26,813,338.99	29,419,577.21



## 26、 应付账款

### (1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,409,004,687.86	2,632,735,837.00
其他	106,620,874.56	34,902,557.29
合计	2,515,625,562.42	2,667,638,394.29

### (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

2025年12月31日，账龄超过一年的应付账款为人民币1,294,520,059.53元(2024年12月31日：人民币881,732,583.35元)，主要为尚未结算的应付工程款。

其他说明：

□适用 √不适用

## 27、 预收款项

### (1). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房租	26,016,728.59	35,566,749.59
其他	22,602,886.54	2,308,403.15
合计	48,619,615.13	37,875,152.74

### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 28、 合同负债

### (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	2,838,104,037.65	1,543,182,175.99
其他	105,450,388.09	41,294,882.96
合计	2,943,554,425.74	1,584,477,058.95



(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

预收售楼款明细如下：

单位：元币种：人民币

项目名称	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	预计竣工时间
观棠园	5,961,779.89	511,501,716.98	
信安里	1,966,601,486.03	210,932,442.63	2026 年
锦绣蘭庭	82,366,717.56	109,552,641.91	
时代风华	9,623,870.89	99,842,759.03	
无锡督府天承	56,992,010.20	75,760,406.93	
北云台	84,554,450.73	75,200,338.31	2028 年
格兰云山	17,494,308.73	54,236,593.27	
信达天御	34,226,910.39	42,733,438.98	
信达·金尊府	7,486,618.72	39,445,504.91	
信园蓝庭	25,019,253.25	34,264,114.47	
信达九珑郡	6,596,263.87	29,698,785.66	
信达·上海院子（新江湾项目）	2,001,115.11	29,573,611.00	
珺悦蓝庭	20,796,896.15	26,535,424.89	
六安锦绣江山一期	16,592,752.63	23,268,896.29	
赭山隐秀	14,558,224.21	23,262,922.80	
北麓雅舍	474,534.87	23,017,733.56	
格兰春晨二期-4 项目	29,260,897.24	-	2026 年
金领时代	3,583,343.43	3,763,226.36	
龙泉广场	4,038,422.68	4,038,422.68	
铜陵东方蓝海	7,417,620.98	7,488,797.29	
信达繁花院	295,053,097.56	-	2027 年
御源公馆	7,217,648.21	11,929,709.71	
樾江望	25,828,881.98	-	2026 年
政务壹号	16,614,825.62	18,261,993.52	
印南山	7,897,441.33	15,788,964.57	
庐阳府	-	11,863,838.16	
祥府	12,850,718.98	10,198,930.23	2026 年
公园郡	16,629,523.38	3,053,094.40	2026 年
其他	60,364,423.03	47,967,867.45	
合计	2,838,104,037.65	1,543,182,175.99	



## 29、 应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	437,240,436.59	308,130,122.68	413,050,835.83	332,319,723.44
二、离职后福利-设定提存计划	63,701,141.86	62,214,562.08	59,471,332.36	66,444,371.58
三、辞退福利	671,123.51	31,300.00	308,827.76	393,595.75
合计	501,612,701.96	370,375,984.76	472,830,995.95	399,157,690.77

### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	336,655,765.06	199,100,000.00	303,170,236.42	232,585,528.64
二、职工福利费	-	26,901,792.64	26,901,792.64	-
三、社会保险费	1,113,904.63	26,569,167.97	26,559,086.50	1,123,986.10
其中：医疗保险费	1,110,480.85	25,570,576.49	25,564,978.33	1,116,079.01
工伤保险费	2,210.91	872,859.79	868,140.44	6,930.26
生育保险费	1,212.87	125,731.69	125,967.73	976.83
四、住房公积金	38,330.96	37,519,060.76	37,024,922.76	532,468.96
五、工会经费和职工教育经费	30,894,657.31	4,837,413.99	6,282,984.55	29,449,086.75
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	68,537,778.63	13,202,687.32	13,111,812.96	68,628,652.99
合计	437,240,436.59	308,130,122.68	413,050,835.83	332,319,723.44

### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	430,296.83	42,189,173.77	42,111,183.44	508,287.16
2、失业保险费	17,959.70	942,869.35	940,234.45	20,594.60
3、企业年金缴费	63,252,885.33	19,082,518.96	16,419,914.47	65,915,489.82
合计	63,701,141.86	62,214,562.08	59,471,332.36	66,444,371.58

其他说明：

√适用 □不适用

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



### 30、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	1,037,330,412.47	1,210,038,208.47
增值税	194,401,406.96	163,167,672.29
企业所得税	122,506,926.59	149,081,112.60
个人所得税	3,933,476.41	1,312,215.62
城市维护建设税	12,246,822.83	11,194,933.98
教育费附加	11,183,789.27	10,011,135.62
房产税	5,411,095.95	5,693,552.71
土地使用税	3,565,469.46	3,279,276.65
印花税	885,829.04	383,319.94
水利建设基金	64,502.93	112,134.34
其他	1,322,494.38	1,272,488.38
合计	1,392,852,226.29	1,555,546,050.60

### 31、 其他应付款

#### (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,701,111.11	1,701,111.11
应付股利	731,383.20	731,383.20
其他应付款	3,576,744,231.84	2,649,168,462.21
合计	3,579,176,726.15	2,651,600,956.52

其他说明：

□适用 √不适用

#### (2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用



### (3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

### (4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付外部单位往来款	2,926,565,166.79	2,300,026,892.05
收取的押金、质保金	128,357,709.84	103,336,560.91
代扣代缴费用	14,277,840.08	15,713,450.56
其他	507,543,515.13	230,091,558.69
合计	3,576,744,231.84	2,649,168,462.21

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

于2025年12月31日，账龄超过一年的其他应付账款为人民币1,405,858,175.55元，主要为资金预分配款项，尚未到结算期。

其他说明：

□适用 √不适用

### 32、 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	5,121,082,813.12	4,178,547,002.86
1年内到期的应付债券	8,474,725,333.60	13,531,335,831.71
1年内到期的长期应付款	4,135,603,295.07	7,056,020.72
1年内到期的租赁负债	28,192,588.19	19,030,429.96
1年内到期的其他非流动负债	9,437,470.54	-
合计	17,769,041,500.52	17,735,969,285.25



### 33、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	246,454,965.27	132,589,026.22
其他	-	171,698.12
合计	246,454,965.27	132,760,724.34

### 34、 长期借款

#### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	438,464,106.89	239,358,678.69
抵押借款	11,984,385,291.73	11,681,268,215.98
保证借款	1,067,778,333.09	1,537,695,643.09
信用借款	-	410,396,736.11
减：一年内到期的长期借款	5,121,082,813.12	4,178,547,002.86
合计	8,369,544,918.59	9,690,172,271.01

其他说明：

√适用 □不适用

于2025年12月31日，本集团不存在逾期长期借款，利率区间为2.40%至6.00%（2024年12月31日：2.75%至7.30%）。

### 35、 应付债券

#### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	4,961,589,500.57	5,080,813,282.19
定向债务融资工具	-	1,746,136,164.32
公开发行公司债券	13,443,135,833.03	11,114,386,385.20
减：一年内到期的应付债券	8,474,725,333.60	13,531,335,831.71
合计	9,930,000,000.00	4,410,000,000.00



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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值 (元)	票面 利率 (%)	发行 日期	债券 期限	发行 金额	期初 余额	本期 发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期 偿还	期末 余额	是否 违约
21 信地 01	100	2.80	2021/1/25	2+2+1	1,720,000,000	1,800,276,054.80	539,000,000.00	56,261,424.67	-	627,580,000.00	1,767,957,479.47	否
21 信地 02	100	4.15	2021/1/25	3+2	1,050,000,000	1,091,503,706.40	-	43,455,616.44	-674,528.32	43,575,000.00	1,090,709,794.52	否
21 信地 03	100	3.20	2021/3/25	2+2+1	2,020,000,000	2,100,373,863.01	710,000,000.00	73,597,178.07	-	814,030,000.00	2,069,941,041.08	否
21 信地 04	100	3.15	2021/3/25	3+2	1,010,000,000	1,034,493,191.78	-	31,292,013.70	-	31,815,000.00	1,033,970,205.48	否
22 信达地产 <sup>22</sup> MTN001	100	4.07	2022/4/17	3	580,000,000	596,685,884.93	-	6,920,115.07	-	603,606,000.00	-	否
22 信地 01	100	4.07	2022/5/19	2+1	600,000,000	615,595,890.42	-	2,704,109.58	-	618,300,000.00	-	否
22 信地 02	100	2.95	2022/5/19	3+2	600,000,000	613,702,801.70	240,000,000.00	22,200,000.00	-320,754.65	262,200,000.00	613,382,047.05	否
22 信地 03	100	3.10	2022/8/5	2+2+1	1,500,000,000	1,523,268,493.16	-	42,213,698.63	-115,811.32	46,500,000.00	1,518,866,380.47	否
22 信达地产 <sup>22</sup> PPN001	100	5.00	2022/11/4	3	600,000,000	604,767,123.29	-	25,232,876.71	-	630,000,000.00	-	否
23 信达地产 <sup>23</sup> PPN001	100	5.18	2023/4/11	2+1	1,100,000,000	1,141,369,041.03	-	15,610,958.97	-	1,156,980,000.00	-	否
23 信达地产 <sup>23</sup> MTN001	100	4.35	2023/4/26	2+2+1	1,600,000,000	1,647,671,232.88	-	21,928,767.12	-	1,669,600,000.00	-	否
23 信地 01	100	4.00	2023/6/15	2+2+1	650,000,000	664,134,147.31	25,000,000.00	22,527,397.26	-160,367.90	51,000,000.00	660,501,176.67	否
23 信地 02	100	4.55	2023/6/15	3+2	850,000,000	870,429,447.95	-	38,780,958.91	384,905.68	38,675,000.00	870,920,312.54	否
23 信达地产 <sup>23</sup> MTN002	100	4.00	2023/7/21	2+2+1	1,000,000,000	1,011,095,890.42	-	33,904,109.58	-	1,045,000,000.00	-	否
23 信达地产 <sup>23</sup> MTN003	100	4.30	2023/12/7	2+2+1	1,820,000,000	1,825,360,273.96	-	72,899,726.04	-	1,898,260,000.00	-	否
23 信地 05	100	4.07	2023/12/22	2+2+1	800,000,000	800,608,788.67	590,000,000.00	32,281,643.84	271,698.11	622,558,372.00	800,603,758.62	否
25 信达地产 <sup>25</sup> MTN001	100	2.90	2025/4/7	2+2+1	1,660,000,000	-	1,660,000,000.00	35,346,630.10	-887,452.81	-	1,694,459,177.29	否
25 信达地产 <sup>25</sup> MTN002	100	2.87	2025/4/18	2+2+1	1,600,000,000	-	1,600,000,000.00	32,081,095.88	-	-	1,632,081,095.88	否
25 信地 01	100	2.55	2025/7/2	2+2+1	600,000,000	-	600,000,000.00	7,587,123.29	-594,339.62	-	606,992,783.67	否
25 信达地产 <sup>25</sup> MTN003A	100	2.55	2025/7/8	2+2+1	500,000,000	-	500,000,000.00	6,147,945.21	-	-	506,147,945.21	否



25 信达地产 MTN003B	100	2.84	2025/7/8	3+2	520,000,000	-	520,000,000.00	7,121,008.22	-	-	527,121,008.22	否
25 信地 03	100	2.78	2025/10/23	2+2+1	2,400,000,000	-	2,400,000,000.00	12,064,438.36	-2,773,584.90	-	2,409,290,853.46	否
25 信达地产 MTN004	100	2.85	2025/11/21	3+2	600,000,000	-	600,000,000.00	1,780,273.97	-	-	601,780,273.97	否
减：一年内 到期的非流 动负债	-	-	-	-	-	13,531,335,831.71	-	-	-	-	8,474,725,333.60	
合计	/	/	/	/	25,380,000,000	4,410,000,000.00	9,984,000,000.00	643,939,109.62	-4,870,235.73	10,159,679,372.00	9,930,000,000.00	/

### (3). 可转换公司债券的说明

适用  不适用

转股权会计处理及判断依据

适用  不适用

### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用



### 36、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债原值	149,088,465.18	38,408,535.45
减：未确认融资费用	18,945,511.77	1,590,666.80
一年内到期的租赁负债	28,192,588.19	19,030,429.96
合计	101,950,365.22	17,787,438.69

### 37、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,187,451,851.75	4,999,619,033.05
减：一年内到期的长期应付款	4,135,603,295.07	7,056,020.72
合计	1,051,848,556.68	4,992,563,012.33

其他说明：

√适用 □不适用

于2025年12月31日，长期应付款中人民币4,392,974,836.01元为有息资金拆借（2024年12月31日：人民币4,555,294,890.00元）。

### 长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

### 专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

### 38、 预计负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	68,766,876.31	1,288,786.00	
其他	27,754,264.70	20,000,000.00	
合计	96,521,141.01	21,288,786.00	/



### 39、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	207,670,980.00	-	-	207,670,980.00	
其他	65,647,158.93	-	15,758,526.16	49,888,632.77	
合计	273,318,138.93	-	15,758,526.16	257,559,612.77	/

其他说明：

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助为本集团之子公司阜新信达房地产开发有限公司持有的信达泉天下项目于以前年度收到的与资产相关的政府补助人民币 207,670,980.00 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 207,670,980.00 元)。

### 40、 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	4,289,549,594.48	-
中国信达资产管理股份有限公司	3,626,500,245.56	3,376,416,694.51
鑫盛利保股权投资有限公司	2,800,000.00	1,800,000.00
其他	26,325,447.62	-
减：一年内到期的其他非流动负债	9,437,470.54	-
合计	7,935,737,817.12	3,378,216,694.51

其他说明：

主要为中国信达资产管理股份有限公司、信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）、鑫盛利保股权投资有限公司分别作为优先级合伙人和普通级合伙人对本集团控制范围内芜湖信常安股权投资合伙企业(有限合伙)、芜湖鞍德万股权投资合伙企业(有限合伙)、天津信安里企业管理合伙企业(有限合伙)、西安信渝园企业管理合伙企业(有限合伙)以及天津信鑫达企业管理合伙企业(有限合伙)的出资款。

### 41、 股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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



#### 42、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,239,815,143.42	-	-	8,239,815,143.42
其他资本公积	47,055,621.09	317,540.53	-	47,373,161.62
合计	8,286,870,764.51	317,540.53	-	8,287,188,305.04

注：本期变动为联合营企业浙江信诚智慧城市运营服务有限公司资本公积变动产生。

#### 43、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

#### 44、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	12,217,817,479.23	13,001,728,050.06
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	12,217,817,479.23	13,001,728,050.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,875,341,444.48	-783,910,570.83
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
期末未分配利润	4,342,476,034.75	12,217,817,479.23

调整期初未分配利润明细：

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

#### 45、 营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,510,764,917.09	3,362,641,857.60	6,596,238,874.22	5,514,749,048.71
其他业务	1,073,685,843.67	110,041,780.66	1,432,179,105.32	84,725,778.02
合计	4,584,450,760.76	3,472,683,638.26	8,028,417,979.54	5,599,474,826.73



主营业务列示如下：

单位：元币种：人民币

	2025 年度		2024 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	3,360,226,532.74	3,222,029,377.95	6,412,152,950.15	5,410,496,761.87
租赁	150,538,384.35	140,612,479.65	184,085,924.07	104,252,286.84
合计	3,510,764,917.09	3,362,641,857.60	6,596,238,874.22	5,514,749,048.71

(2). 营业收入扣除情况表

单位：元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	4,584,450,760.76		8,028,417,979.54	
营业收入扣除项目合计金额	23,315,327.66		41,928,098.72	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.51		0.52	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	23,315,327.66		41,928,098.72	其他收入
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	23,315,327.66		41,928,098.72	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	4,561,135,433.10		7,986,489,880.82	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



#### (4). 履约义务的说明

适用 不适用

##### 销售商品合同

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

##### 提供服务合同

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

#### (5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为人民币 2,838,104,037.65 元，

其中：

人民币 2,278,671,621.52 元预计将于 2026 年度确认收入。

#### (6). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

#### 46、 税金及附加

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	223,630,500.88	-105,448,446.95
城市维护建设税	18,889,983.27	17,784,694.26
教育费附加	13,837,011.45	13,080,184.67
房产税	31,440,427.16	33,427,222.55
土地使用税	18,223,879.87	17,298,599.24
印花税	6,059,416.61	5,012,403.61
其他	3,046,098.90	2,302,746.70
合计	315,127,318.14	-16,542,595.92

#### 47、 销售费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中介费	154,798,804.37	172,826,993.54
广告宣传费	14,496,929.35	17,683,367.58



办公费	82,260,735.86	73,988,121.27
策划费	38,322,898.31	36,880,080.99
人工费	1,384,476.09	464,470.40
展览费	211,091.94	798,959.11
其他	11,401,052.06	8,406,416.66
合计	302,875,987.98	311,048,409.55



#### 48、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	321,958,040.37	371,269,622.13
咨询费	46,904,939.28	62,194,961.33
办公费	58,888,485.29	62,844,701.55
折旧费和摊销费	34,617,417.01	54,091,806.63
业务招待费	6,582,246.00	14,387,178.37
公务交通费	6,089,832.05	5,934,357.72
差旅费	11,068,301.24	11,714,755.50
审计费	7,789,412.42	5,888,827.80
董事会费	829,613.66	839,439.01
其他	58,127,391.83	20,968,367.94
合计	552,855,679.15	610,134,017.98

#### 49、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	2,541,896.55	3,952,369.44
其他	222,874.90	30,269.97
合计	2,764,771.45	3,982,639.41

#### 50、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,885,290,084.55	2,011,663,722.44
减：资本化利息	287,920,897.43	612,838,904.98
利息收入	-24,781,287.75	-43,341,338.50
手续费及其他	796,612.51	905,935.62
合计	1,573,384,511.88	1,356,389,414.58

#### 51、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
财政扶持	1,500,000.00	1,527,894.84
失业稳岗补贴	347,957.24	-
代扣代缴个人所得税手续费返还	410,417.85	728,995.65
其他	12,765,519.55	7,666,756.21
合计	15,023,894.64	9,923,646.70



## 52、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-572,440,236.48	129,834,337.65
交易性金融资产在持有期间的投资收益	116,714,480.07	157,819,840.58
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	104,633,002.68
其他	9,583,330.39	2,525,522.23
合计	-446,142,426.02	394,812,703.14

## 53、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-126,035,147.43	185,437,545.24
合计	-126,035,147.43	185,437,545.24

## 54、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-87,644,857.58	-23,877,218.03
其他应收款坏账损失	-87,784,873.31	-3,889,260.61
债权投资减值损失	-1,400,086,998.21	-785,195,100.58
长期应收款坏账损失	-213,747.71	-31,666.33
其他流动资产坏账损失	-	-673,837.65
合计	-1,575,730,476.81	-813,667,083.20

## 55、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-9,290,552.38	-2,345,646.94
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-4,279,923,821.46	-594,535,273.28
三、长期股权投资减值损失	-80,181,202.51	-
四、投资性房地产减值损失	-274,303,207.11	-9,741,622.21
五、商誉减值损失	-5,649,088.46	-
合计	-4,649,347,871.92	-606,622,542.43



## 56、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	571,921.53	259,208.42
使用权资产变更损失	-2,816.42	-30,618.92
其他	-	1,654.20
合计	569,105.11	230,243.70

## 57、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	189,169.80	1,000.00	189,169.80
无法支付的款项	1.42	2,648,718.54	1.42
罚款净收入	230,284.56	3,898,228.28	230,284.56
违约赔偿金	8,944,418.94	14,393,392.17	8,944,418.94
折价购买利得	63,153,188.97	-	63,153,188.97
其他	123,026.88	4,035,855.42	123,026.88
合计	72,640,090.57	24,977,194.41	72,640,090.57

其他说明：

□适用 √不适用

## 58、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,900,000.00	2,900,000.00	2,900,000.00
未决诉讼等预计损失	95,646,308.15	-1,798,682.40	95,646,308.15
赔偿金违约金	6,829,702.58	507,823.48	6,829,702.58
其他	207,528.23	3,110.32	207,528.23
合计	105,583,538.96	1,612,251.40	105,583,538.96

## 59、 所得税费用

### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	72,607,120.65	129,102,425.81
递延所得税费用	200,273,232.59	37,043,085.06
合计	272,880,353.24	166,145,510.87



## (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-8,449,847,516.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	-2,112,461,879.23
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-16,697,658.52
非应税收入的影响	-7,945.85
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,305,178.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-74,885,835.31
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,390,842,951.89
归属于合营企业和联营企业的损益	143,110,059.12
其他	-66,324,517.24
所得税费用	272,880,353.24

其他说明：

□适用 √不适用

## 60、 现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的保证金以及往来款	92,070,924.51	827,451,658.05
利息收入	24,781,287.75	43,341,338.50
物业收取的水电费	6,717,826.03	1,741,332.39
其他	83,464,436.00	49,961,284.04
合计	207,034,474.29	922,495,612.98

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保证金以及往来款	603,231,800.84	504,503,394.72
管理费用、销售费用	474,064,007.81	480,013,928.46
受限资金的增加	1,695,101,963.26	74,767,208.09
其他	58,112,603.18	8,827,825.11
合计	2,830,510,375.09	1,068,112,356.37



## (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的金融资产	250,159,972.50	1,177,006,108.87
债权投资	58,000,000.00	495,000,000.00
长期股权投资	72,500,000.00	99,000,000.00
合计	380,659,972.50	1,771,006,108.87

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的金融资产	1,024,529,000.00	275,500,000.00
债权投资	411,400,000.00	216,571,266.67
其他	20,803,243.13	5,254,622.27
合计	1,456,732,243.13	497,325,888.94

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

## (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	7,131,606,670.00	1,323,000,000.00
合计	7,131,606,670.00	1,323,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	1,450,250,400.00	1,175,464,000.00
返还合作意向金	-	300,000,000.00
其他	26,110,869.21	32,241,037.96
合计	1,476,361,269.21	1,507,705,037.96



筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款（含一年内到期）注1	14,508,787,019.82	2,299,625,995.82	2,291,000,985.85	4,858,216,269.78	-	14,241,197,731.71
应付债券（含一年内到期）	17,941,335,831.71	9,984,000,000.00	639,068,873.89	10,159,679,372.00	-	18,404,725,333.60
租赁负债（含一年内到期）	36,817,868.64	-	121,632,206.67	26,110,869.21	2,196,252.69	130,142,953.41
其他（含一年内到期）	8,442,535,418.47	7,131,606,670.00	9,437,470.54	1,489,376,230.37	-	14,094,203,328.64
合计	40,929,476,138.64	19,415,232,665.82	3,061,139,536.95	16,533,382,741.36	2,196,252.69	46,870,269,347.36

注 1：因合并子公司增加银行借款人民币 10.54 亿元。

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

1. 如附注九、1 所述，本集团通过债权置换为股权的方式取得子公司宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙），终止确认的债权的公允价值为人民币 12.51 亿元。

2. 本集团通过债权置换为股权的方式设立北京信和御景房地产开发有限公司，终止确认的债权的公允价值为人民币 7.54 亿元。



## 61、 现金流量表补充资料

### (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-8,722,727,870.16	-808,734,787.50
加：资产减值准备	4,649,347,871.92	606,622,542.43
信用减值损失	1,575,730,476.81	28,471,982.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,472,882.90	23,506,346.95
使用权资产摊销	26,671,958.31	11,939,518.69
无形资产摊销	3,743,739.35	10,240,000.14
长期待摊费用摊销	2,079,084.14	3,307,358.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-569,105.11	-230,243.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	126,035,147.43	-185,437,545.24
财务费用（收益以“-”号填列）	1,889,682,589.93	2,011,549,010.45
投资损失（收益以“-”号填列）	406,225,493.29	-425,000,730.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	228,549,585.81	56,351,980.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-28,276,353.22	-19,308,895.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	-863,065,995.67	762,636,303.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,959,407,937.80	1,366,539,185.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,030,187,218.51	-4,675,320,880.21
其他	123,026,614.10	91,903,325.16
经营活动产生的现金流量净额	510,705,400.54	-1,140,965,527.76
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
债权转投资	2,005,019,822.40	-
本年存货中新增资本化的重大融资成分	45,312,568.69	62,809,312.63
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	7,250,486,016.80	4,508,481,753.79
减：现金的期初余额	4,508,481,753.79	9,300,313,601.02
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,742,004,263.01	-4,791,831,847.23



(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	117,631,772.83
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	420,997,205.34
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	-303,365,432.51

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,250,486,016.80	4,508,481,753.79
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	7,250,486,016.80	4,508,481,753.79
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	7,250,486,016.80	4,508,481,753.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	-	-

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

62、 租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用



作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	99,312,101.20	124,240,124.95
第二年	84,775,625.13	92,388,293.15
第三年	58,664,782.59	69,989,699.58
第四年	43,170,577.57	53,508,380.77
第五年	36,507,911.02	43,052,189.17
五年后未折现租赁收款额总额	121,377,898.51	99,047,542.53

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

63、 其他

适用 不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

适用 不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、 重要的外购在研项目

适用 不适用



## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
芜湖信万置业有限公司	2025/7/9	291,327,128.29	51.00	购买	2025/7/9	取得控制权	53,030,516.54	-59,312,562.18	106,108,909.26
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	2025/10/31	1,250,776,278.91	62.73	因其他合伙人破产而取得	2025/10/31	取得控制权	64,174,883.63	-3,681,731.20	-184,217,022.91



## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	芜湖信万置业有限公司
--现金	117,631,772.83
--非现金资产的公允价值	-
--发行或承担的债务的公允价值	-
--发行的权益性证券的公允价值	-
--或有对价的公允价值	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	173,695,355.46
--其他	-
合并成本合计	291,327,128.29
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	354,480,317.26
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-63,153,188.97

合并成本	宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙）
--现金	-
--非现金资产的公允价值	1,250,776,278.91
--发行或承担的债务的公允价值	-
--发行的权益性证券的公允价值	-
--或有对价的公允价值	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
--其他	-
合并成本合计	1,250,776,278.91
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,250,776,278.91
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-



合并成本公允价值的确定方法:

适用 不适用

采用评估报告确定公允价值

业绩承诺的完成情况:

适用 不适用

大额商誉形成的主要原因:

适用 不适用

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

	芜湖信万置业有限公司		宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业 (有限合伙)	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	983,754,551.81	983,754,551.81	2,601,573,508.42	2,601,769,222.72
流动资产	983,745,976.58	983,745,976.58	2,601,381,089.01	2,601,586,308.10
非流动资产	8,575.23	8,575.23	192,419.41	182,914.62
负债:	629,274,234.55	629,274,234.55	1,350,797,229.51	1,350,797,229.51
流动负债	621,170,345.22	621,170,345.22	296,537,325.33	296,537,325.33
非流动负债	8,103,889.33	8,103,889.33	1,054,259,904.18	1,054,259,904.18
净资产	354,480,317.26	354,480,317.26	1,250,776,278.91	1,250,971,993.21
减: 少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	354,480,317.26	354,480,317.26	1,250,776,278.91	1,250,971,993.21

可辨认资产、负债公允价值的确定方法:

依据评估报告确定。



(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例（%）	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
芜湖信万置业有限公司	2021年7月	49.00	294,000,000.00	投资取得	173,671,492.47	173,695,355.46	23,862.99	以评估报告作为股权公允价值，按照比例计算购买日之前原持有股权的公允价值	-

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

□适用 √不适用

(6). 其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用



#### 4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

（1）2025 年 2 月，本集团新设北京信和御景房地产开发有限公司；2025 年 3 月，本集团新设芜湖信常安股权投资合伙企业（有限合伙）；2025 年 6 月，本集团新设天津信安里企业管理合伙企业（有限合伙）；2025 年 9 月，本集团新设西安信渝园企业管理合伙企业（有限合伙）；2025 年 10 月，本集团新设天津信鑫达企业管理合伙企业（有限合伙），非同一控制下企业合并宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业（有限合伙），一并并入其子公司苏州晞晗贸易有限公司及苏州金相房地产开发有限公司；2025 年 12 月，本集团新设芜湖鞍德万股权投资合伙企业（有限合伙）。

（2）2025 年 4 月，合肥淮矿置业有限责任公司注销关闭。

#### 6、 其他

适用 不适用



## 十、在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

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

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

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

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



对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

其他说明：

上表所列子公司为本公司直接控制的二级子公司。

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

本公司无重要的非全资子公司

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州信达奥体置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	房地产开发	-	50	权益法
深圳招商安业投资发展有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	房地产开发	-	48	权益法



## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	杭州信达奥体置业有限公司	深圳招商安业投资发展有限公司	杭州信达奥体置业有限公司	深圳招商安业投资发展有限公司
流动资产	2,738,218,049.09	3,633,319,862.04	2,497,857,587.84	4,312,303,655.06
其中：现金和现金等价物	18,914,484.54	210,461,037.01	59,716,392.85	798,601,246.13
非流动资产	868,700,223.79	35,399,046.46	936,727,455.59	74,374,394.36
资产合计	3,606,918,272.88	3,668,718,908.50	3,434,585,043.43	4,386,678,049.42
流动负债	1,973,851,937.05	604,775,321.00	1,821,769,436.81	1,249,584,691.43
非流动负债	-	502,046,998.30	-	740,613,920.32
负债合计	1,973,851,937.05	1,106,822,319.30	1,821,769,436.81	1,990,198,611.75
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	1,633,066,335.83	2,561,896,589.20	1,612,815,606.62	2,396,479,437.67
按持股比例计算的净资产份额	816,533,167.92	1,229,710,362.81	806,407,803.31	1,150,310,130.08
调整事项	-5,923,175.99	1,038,096,660.47	-6,685,816.66	1,038,096,660.47
--商誉				
--内部交易未实现利润	-5,923,175.99	-	-6,685,816.66	-
--其他	-	1,038,096,660.47	-	1,038,096,660.47
对合营企业权益投资的账面价值	810,609,991.93	2,267,807,023.28	799,721,986.65	2,188,406,790.55
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	166,111,764.84	694,644,957.93	975,068,833.67	1,487,111,293.15
财务费用	35,892,024.12	-4,136,037.53	2,056,176.01	13,649,030.67
所得税费用	-	55,139,050.51	123,668,552.69	120,586,650.04
净利润	20,250,729.21	165,417,151.53	361,845,808.32	361,759,950.11
终止经营的净利润				
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	20,250,729.21	165,417,151.53	361,845,808.32	361,759,950.11
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用



(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,372,529,074.49	2,774,242,276.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-662,274,434.74	-158,063,108.98
--其他综合收益		
--综合收益总额	-662,274,434.74	-158,063,108.98
联营企业：		
投资账面价值合计	1,586,518,079.12	1,835,132,348.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	72,079,639.27	68,464,797.81
--其他综合收益		
--综合收益总额	72,079,639.27	68,464,797.81

其他说明：

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

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4. 重要的共同经营

□适用 √不适用



## 5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

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

单位：元币种：人民币

涉及或投资	2025年12月31日		2024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	238,601,433.67	238,601,433.67	66,768,960.68	66,768,960.68
其他非流动金融资产	3,189,484,884.15	3,189,484,884.15	2,669,943,290.73	2,669,943,290.73
合营公司之权益	278,969,543.56	278,969,543.56	411,320,494.02	411,320,494.02
合计	3,707,055,861.38	3,707,055,861.38	3,148,032,745.43	3,148,032,745.43

本集团 2025 年从以上未纳入合并范围的结构化主体中分配的亏损为人民币 51,614,265.15 元(2024 年：人民币 106,073,877.88 元)。

## 6、 其他

适用 不适用

## 十一、 政府补助

### 1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### 2、 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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



### 3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	2,447,544.89	1,528,894.84
合计	2,447,544.89	1,528,894.84

## 十二、 与金融工具相关的风险

### 1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

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

#### (1) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款、合同资产、债权投资、财务担保合同和贷款承诺等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保和贷款承诺所需支付的最大金额人民币2,167,542,518.12元和人民币1,771,120,000.00元。

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

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

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

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

于2025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（2024年12月31日：无）。

#### (2) 流动性风险

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



下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元币种：人民币

2025年	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
短期借款	750,570,000.00	-	-	750,570,000.00
应付票据	26,813,338.99	-	-	26,813,338.99
应付账款	2,515,625,562.42	-	-	2,515,625,562.42
其他应付款	3,579,176,726.15	-	-	3,579,176,726.15
长期借款	5,165,403,700.91	6,087,163,088.15	3,801,853,998.01	15,054,420,787.07
租赁负债	28,192,588.19	70,414,210.47	50,481,666.52	149,088,465.18
应付债券	8,482,247,898.14	10,261,826,000.00	-	18,744,073,898.14
长期应付款	4,135,603,295.07	1,051,848,556.68	-	5,187,451,851.75
合计	24,683,633,109.87	17,471,251,855.30	3,852,335,664.53	46,007,220,629.70

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

### (3) 市场风险

#### 利率风险

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

于2025年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果借款利率上升/下降50个基点，本集团的净损益会由于浮动利率借款利息费用的变化而减少/增加人民币67,370,501.30元（2024年12月31日：人民币72,543,935.10元）。

#### 汇率风险

由于本集团无外币交易，故本年及上年度未面临汇率风险。

## 2、套期

### (1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



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

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资	-	-	4,777,801,394.27	4,777,801,394.27
(2) 权益工具投资	-	-	16,136,448.10	16,136,448.10
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	-	-	4,793,937,842.37	4,793,937,842.37

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用



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

√适用 □不适用

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

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

2025 年第三层次公允价值计量的资产变动如下：

单位：元币种：人民币

	期初余额	购买	出售	结算	期末余额	年末持有的资产计入损益的当期未实现利得或损失的变动
债务工具投资	4,132,048,504.81	779,188,894.44	1,909,972.50	3,000,000.00	4,777,801,394.27	-128,526,032.48
权益工具投资	1,645,563.05	12,000,000.00	-	-	16,136,448.10	2,490,885.05
合计	4,133,694,067.86	791,188,894.44	1,909,972.50	3,000,000.00	4,793,937,842.37	-126,035,147.43

第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述如下：

单位：元币种：人民币

	年末公允价值	估值技术	名称	范围区间（加权平均值）	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
权益工具投资	16,136,448.10	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
债务工具投资	4,777,801,394.27	现金流折现模型	折现率	1.53%-53.45%	折现率越低，公允价值越高	不可观察

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用



## 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

## 8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

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

## 9、 其他

适用 不适用

## 十四、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

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

本企业最终控制方是中国信达资产管理股份有限公司

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司详见附注十、1“在子公司中的权益”。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

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

适用 不适用



#### 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
信达资本管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
信达证券股份有限公司	同受最终控制方控制
华建国际实业(深圳)有限公司	同受最终控制方控制
南洋商业银行(中国)有限公司	同受最终控制方控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
中国金谷国际信托有限责任公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)资产管理有限公司	同受最终控制方控制
中国信达(香港)控股有限公司	同受最终控制方控制
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	同受最终控制方控制
鑫盛利保股权投资有限公司	同受最终控制方控制
深圳市前海华建股权投资有限公司	同受最终控制方控制
芜湖科宇信投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖信昇壹号投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖信申旭达投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
芜湖星都投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
武汉合信新玺房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
武汉天纵合韵置业有限公司	同受最终控制方控制
昆山赛格电子市场经营管理有限公司	同受最终控制方控制
杭州犇牛物业管理有限公司	同受最终控制方控制
上海大新华雅秀投资有限公司	同受最终控制方控制
天津铎源鑫达投资合伙企业(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
广州市卓佳房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
信达纾困盘活(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
天津信晟企业管理合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
上海信兴睿企业管理合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
南京珑胤信投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
信达坤泽(天津)资产改造投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
国通信托有限责任公司	同受最终控制方控制
苏州国展商业广场开发有限公司	同受最终控制方控制
芜湖信建谊投资合伙企业(有限合伙)	同受最终控制方控制
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
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



芜湖金龙投资发展有限公司	重要子公司少数股东
辽宁海州露天矿有限责任公司	重要子公司少数股东的子公司
淮南矿业（集团）有限责任公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
淮南舜泉园林工程管理有限公司	持有上市公司 5%以上股份的法人及一致行动人
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
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
上海信悦汇泰企业服务有限公司	本集团联合营公司之子公司
温州冠宝房地产开发有限公司	其他
宁波宝龙聚行置业有限公司	其他

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波中建物业管理有限公司	物业服务费、策划服务费、代理服务费等	29,168,523.04	13,785,890.05
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	物业服务费	23,528,495.27	24,745,352.80
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	33,658,254.04	28,287,375.88
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	40,878,758.64	13,279,020.76
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	7,273,628.20	9,364,236.97
北京未来创客科技有限责任公司	物业服务费	4,655,516.82	6,799,231.09
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	管理咨询费，委托服务费	259,433.97	480,181.95
鑫盛利保股权投资有限公司	管理咨询费	3,890,656.04	2,055,331.30
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	管理咨询费	501,179.25	660,377.36
上海悦湖坤安企业管理有限公司	管理咨询费	726,415.10	148,514.85
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	管理费	7,386,637.32	424,528.30
信达资本管理有限公司	其他	-	4,823,568.67



安徽业瑞企业管理有限公司	代理费	-	167,233.74
安徽智泊置业有限公司	管理咨询费	-	1,852,670.49
北京中盛富通投资有限公司	管理咨询费	-	2,716,752.48
信达证券股份有限公司	财务顾问费	-	462,264.15
淮河能源控股集团有限责任公司职业病防治院	体检费	19,300.00	-
信达证券股份有限公司	承销费及手续费	5,289,566.04	-
安徽东方蓝海物业服务服务有限公司	物业服务费	80,676.31	-
淮南舜泉园林工程管理有限公司	其他	198,987.78	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	物业服务费	1,635,110.43	-
上海信悦汇泰企业服务有限公司	管理咨询费	5,026,363.40	-



出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国信达资产管理股份有限公司	监管费、销售及服务、全过程咨询费、操盘顾问费	129,156,934.61	87,423,974.55
信达投资有限公司	咨询服务费及监管费	6,059,255.77	14,429,140.66
中国金谷国际信托有限责任公司	监管费服务费	1,992,419.83	2,214,974.90
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业（有限合伙）	监管费服务费	707,547.16	707,547.17
中国信达（香港）资产管理有限公司	监管费	336,761.22	1,381,167.78
华建国际实业（深圳）有限公司	监管费	1,729,559.75	3,455,188.67
淮南矿业（集团）有限责任公司	物业服务费	22,413.02	64,182.72
昆明同万顺置业有限公司	咨询服务费	55,519,158.35	57,405,950.80
北京益信佳商业管理有限公司	物业服务费	50,674.70	154,974.57
芜湖信昇壹号投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,048,584.91	1,103,773.60
芜湖星都投资合伙企业（有限合伙）	监管费	448,565.52	1,839,622.64
芜湖信申旭达投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,674,528.31	129,716.98
安徽省高信房地产开发有限公司	咨询顾问费	7,020,375.23	9,192,413.07
深圳市前海华建股权投资有限公司	咨询服务费	1,060,454.91	188,679.25
芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,033,018.86	1,127,358.48
信达资本管理有限公司	监管费	242,138.37	283,018.87
嘉兴嘉铁置业有限公司	管理咨询费	3,037,735.86	4,811,320.75
武汉合信新玺房地产开发有限公司	操盘顾问费、咨询服务费	7,162,473.80	32,049,060.70
武汉天纵合韵置业有限公司	操盘顾问费、咨询服务费	17,911,978.54	13,438,969.82
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	销售车位	7,255,782.57	1,651,743.12
郑州市达康房产建设管理有限公司	咨询服务费	2,989,330.34	2,305,361.38
中国信达（香港）控股有限公司	监管费	-	5,660,377.36
金海湖新区和盛置业有限公司	操盘顾问费	-	1,360,468.95
苏州侨仁置业有限公司	运营管理费	-	385,188.68
芜湖科宇信投资合伙企业（有限合伙）	监管费	-	47,105.18
安徽信融房地产营销顾问有限公司	其他	1,871,559.63	-
安徽信万华房地产开发有限公司	其他	9,873,768.55	-
芜湖保信房地产开发有限公司	咨询服务费	2,244,997.35	-
武汉恺兴置业有限公司	其他	12,425,247.57	-
上海信兴睿企业管理合伙企业（有限合伙）	监管费	389,937.10	-
南京珑胤信投资合伙企业（有限合伙）	监管费	1,886,792.45	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	委托代理费	1,021,714.30	-
广州市卓佳房地产开发有限公司	其他	7,547,169.81	-
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	管控服务费	18,606,388.94	-
北京中冶名盈房地产开发有限公司	委托代理费	566,037.74	-
昆山赛格电子市场经营管理有限公司	管控服务费	4,010,437.86	-
杭州犇牛物业管理有限公司	管控服务费	754,717.00	-
上海大新华雅秀投资有限公司	管控服务费	1,886,792.44	-



天津铔源鑫达投资合伙企业(有限合伙)	监管费	603,773.59	-
徐州梁恒置业有限公司	其他	8,266,828.31	-
天津信晟企业管理合伙企业(有限合伙)	监管费	2,378,909.28	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	12,104,960.55	8,235,943.98
信达证券股份有限公司	商业地产	261,085.69	254,742.84
宁波中建物业管理有限公司	商用办公楼	236,400.55	186,163.54
嘉兴嘉铁置业有限公司	商用办公楼	214,165.72	-
北京中盛富通投资有限公司	商用办公楼	600,371.56	-
北京未来创客科技有限责任公司	商用办公楼	39,472.48	-



本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额			上期发生额		
		支付的租金	承担的租赁负债 利息支出	增加的使用权资 产	支付的租金	承担的租赁负债 利息支出	增加的使用 权资产
中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	406,489.12	6,941.18	-	810,756.98	44,053.50	-
上海大新华雅秀投资有限公司	办公楼	573,571.44	91,059.71	5,262,261.83	-	-	-
国通信托有限责任公司	办公楼	5,393,536.15	1,961,648.69	80,907,025.25	-	-	-

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本集团与关联方之间的交易价格根据双方的协议约定。



#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保余额
苏州锐华置业有限公司	9,536,000.00	2023年3月1日	2025年5月26日	是	-
苏州锐华置业有限公司	5,216,000.00	2023年3月1日	2025年7月4日	是	-
苏州锐华置业有限公司	35,200,000.00	2023年3月1日	2026年5月24日	否	17,984,000.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	286,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	52,000,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	46,800,000.00	2022年6月15日	2025年3月31日	是	-
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	5,200,000.00	2023年9月14日	2025年3月31日	是	-
武汉恺兴置业有限公司	87,500,000.00	2022年12月28日	2029年12月21日	否	64,000,000.00
武汉恺兴置业有限公司	21,500,000.00	2023年1月17日	2029年6月21日	否	9,500,000.00
武汉恺兴置业有限公司	32,250,000.00	2023年2月15日	2029年6月21日	否	24,250,000.00
武汉恺兴置业有限公司	54,000,000.00	2023年3月16日	2029年9月11日	否	41,000,000.00
武汉恺兴置业有限公司	54,750,000.00	2023年4月28日	2029年9月21日	否	43,750,000.00
武汉中城长信置业有限公司	232,750,000.00	2021年3月1日	2025年12月24日	是	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	400,000.00	2024年4月30日	2025年10月20日	是	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	400,000.00	2024年4月30日	2026年4月20日	否	400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	400,000.00	2024年4月30日	2026年10月20日	否	400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	6,400,000.00	2024年4月30日	2027年4月28日	否	6,400,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024年7月30日	2025年10月20日	是	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024年7月30日	2026年4月20日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024年7月30日	2026年10月20日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	8,500,000.00	2024年7月30日	2027年4月28日	否	8,500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024年10月28日	2025年10月20日	是	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024年10月28日	2026年4月20日	否	500,000.00



嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2024年10月28日	2026年10月20日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	8,500,000.00	2024年10月28日	2027年4月28日	否	8,500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2025年1月1日	2025年10月20日	是	-
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2025年1月1日	2026年4月20日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	500,000.00	2025年1月1日	2026年10月20日	否	500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	8,500,000.00	2025年1月1日	2027年4月28日	否	8,500,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	250,000.00	2025年8月6日	2026年4月20日	否	250,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	250,000.00	2025年8月6日	2026年10月20日	否	250,000.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	4,500,000.00	2025年8月6日	2027年4月28日	否	4,500,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	1,990,000.00	2024年2月1日	2025年12月20日	否	994,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	3,092,000.00	2024年2月6日	2025年12月20日	否	2,288,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	1,990,000.00	2024年2月7日	2025年12月20日	否	1,970,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	1,590,000.00	2024年3月12日	2025年12月20日	否	1,570,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	3,990,000.00	2024年4月1日	2025年12月20日	否	3,600,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	160,000.00	2024年4月17日	2025年12月20日	否	1,970,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	2,390,000.00	2024年5月28日	2025年12月20日	否	2,370,000.00
金海湖新区和盛置业有限公司	560,000.00	2025年1月24日	2025年12月20日	否	550,000.00

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	担保余额
北京中盛富通投资有限公司	259,700,000.00	2023年7月11日	2026年7月11日	否	259,700,000.00
北京中盛富通投资有限公司	7,840,000.00	2024年4月9日	2026年7月11日	否	7,840,000.00
北京中盛富通投资有限公司	3,920,000.00	2024年5月10日	2026年7月11日	否	3,920,000.00
北京中盛富通投资有限公司	4,900,000.00	2024年9月19日	2026年7月11日	否	4,900,000.00
北京中盛富通投资有限公司	7,350,000.00	2024年12月20日	2026年7月11日	否	7,350,000.00
北京中盛富通投资有限公司	9,800,000.00	2025年3月17日	2026年7月11日	否	9,800,000.00
北京中盛富通投资有限公司	10,290,000.00	2025年4月10日	2026年7月11日	否	10,290,000.00



北京中盛富通投资有限公司	9,800,000.00	2025年6月20日	2026年7月11日	否	9,800,000.00
北京中盛富通投资有限公司	5,831,000.00	2025年9月19日	2026年7月11日	否	5,831,000.00
北京中盛富通投资有限公司	9,261,000.00	2025年12月19日	2026年7月11日	否	9,261,000.00
北京中盛富通投资有限公司	147,000,000.00	2025年4月11日	2027年4月8日	否	147,000,000.00
芜湖金龙投资发展有限公司	8,000,000.00	2024年6月28日	2025年9月1日	是	-
芜湖金龙投资发展有限公司	4,750,000.00	2025年11月26日	2032年11月25日	否	4,750,000.00
重庆华宇集团有限公司	13,000,000.00	2021年1月1日	2025年6月26日	是	-
重庆华宇集团有限公司	97,000,000.00	2022年5月30日	2026年6月30日	否	91,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	198,000,000.00	2022年9月28日	2026年6月28日	否	177,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	144,000,000.00	2021年8月31日	2026年8月31日	否	144,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	96,000,000.00	2021年9月1日	2026年8月31日	否	96,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	72,000,000.00	2021年9月30日	2026年8月31日	否	72,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	108,000,000.00	2021年10月9日	2026年8月31日	否	108,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	32,000,000.00	2021年11月26日	2026年8月31日	否	32,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	48,000,000.00	2021年11月29日	2026年8月31日	否	48,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	90,000,000.00	2022年3月22日	2026年8月31日	否	90,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	10,000,000.00	2022年3月24日	2026年8月31日	否	10,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	16,000,000.00	2022年9月1日	2027年2月1日	否	16,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	125,000,000.00	2022年4月28日	2027年4月28日	否	121,000,000.00
重庆华宇集团有限公司	345,000,000.00	2021年12月29日	2027年6月29日	否	339,000,000.00

关联担保情况说明

适用 不适用



### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
拆入					
上海坤安置业有限公司	648,000,000.00	2023/5/19	2026/5/19	648,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,529,000,000.00	2023/6/30	2026/6/29	1,529,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,300,000,000.00	2023/10/25	2026/10/15	1,300,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	60,000,000.00	2024/6/19	2026/12/31	60,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	50,000,000.00	2025/12/4	2026/12/31	50,000,000.00	
南洋商业银行（中国）有限公司	80,000,000.00	2024/10/18	2025/10/18	-	
南洋商业银行（中国）有限公司	80,000,000.00	2025/10/29	2026/10/29	80,000,000.00	
信达投资有限公司	284,294,890.00	2021/11/4	2027/11/26	284,294,890.00	
安徽省高信房地产开发有限公司	294,000,000.00	2024/5/24	2027/5/24	49,000,000.00	
杭州信达奥体置业有限公司	500,000,000.00	2024/1/26	2025/11/14	-	
杭州信达奥体置业有限公司	350,000,000.00	2024/1/1	2025/12/31	350,000,000.00	
宁波招望达置业有限公司	21,000,000.00	2024/12/27	2025/12/30	-	
宁波招望达置业有限公司	24,000,000.00	2025/2/27	2025/12/30	-	
天津市立川置业有限公司	10,000,000.00	2020/12/31	2022/12/31	10,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	180,000,000.00	2024/1/31	2027/1/30	180,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	60,000,000.00	2024/5/31	2027/5/30	60,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	22,000,000.00	2024/9/27	2027/9/26	22,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	20,000,000.00	2024/11/1	2027/10/31	20,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	31,000,000.00	2025/1/24	2028/1/23	31,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	10,000,000.00	2025/6/20	2028/6/19	10,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	49,120,000.00	2025/11/26	2028/11/25	49,120,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	2,650,158,947.55	2022/9/15	2026/9/15	2,650,158,947.55	
中国信达资产管理股份有限公司	300,000,000.00	2024/9/30	2026/9/30	300,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司	1,100,000,000.00	2025/12/5	2026/6/4	1,100,000,000.00	
信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	350,000,000.00	2025/3/31	2030/3/30	350,000,000.00	
信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	585,000,000.00	2025/12/31	2030/12/31	585,000,000.00	
信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	105,000,000.00	2025/12/31	2030/12/31	105,000,000.00	



信达纾困盘活(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	310,000,000.00	2025/12/31	2030/12/31	310,000,000.00	
信达纾困盘活(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	260,000,000.00	2025/3/31	2030/3/30	260,000,000.00	
信达纾困盘活(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	550,000,000.00	2025/3/31	2030/3/30	550,000,000.00	
信达纾困盘活(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	1,150,000,000.00	2025/6/30	2028/6/29	1,150,000,000.00	
信达纾困盘活(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	2025/10/27	2030/10/26	1,000,000,000.00	
信达坤泽(天津)资产改造投资合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	2025/7/4	2032/7/3	20,000,000.00	
信达坤泽(天津)资产改造投资合伙企业(有限合伙)	5,203,770.00	2025/10/16	2032/10/15	5,203,770.00	
信达坤泽(天津)资产改造投资合伙企业(有限合伙)	3,032,500.00	2025/12/8	2032/10/15	3,032,500.00	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年末余额	说明
拆出					
广州启创置业有限公司	570,000,000.00	2021/6/25	2027/6/24	570,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	58,590,080.00	2021/12/24	2025/12/23	14,590,080.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022/1/17	2026/1/16	12,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	12,000,000.00	2022/3/17	2026/3/16	12,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	150,400,000.00	2024/3/28	2028/3/27	150,400,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	8,000,000.00	2024/4/5	2028/4/4	8,000,000.00	
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	390,000,000.00	2025/3/31	2029/3/30	390,000,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	291,474,273.14	2021/3/30	无固定期限	291,474,273.14	
昆明筑华房地产开发有限公司	308,824,590.69	2021/4/1	无固定期限	308,824,590.69	
昆明筑华房地产开发有限公司	43,739,427.57	2021/5/14	无固定期限	43,739,427.57	
昆明筑华房地产开发有限公司	47,632,900.00	2021/6/10	无固定期限	47,632,900.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	2,307,656.75	2021/7/5	无固定期限	2,307,656.75	
昆明筑华房地产开发有限公司	29,400,000.00	2021/8/20	无固定期限	29,400,000.00	
昆明筑华房地产开发有限公司	12,250,000.00	2021/10/26	无固定期限	12,250,000.00	
嘉兴嘉铁置业有限公司	160,150,000.00	2025/12/12	2028/12/11	160,150,000.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	375,000,000.00	2023/1/10	2028/6/30	375,000,000.00	



宁波宝龙聚行置业有限公司	79,700,000.00	2023/11/10	2028/6/30	79,700,000.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	28,991,266.67	2025/6/28	2028/6/30	28,991,266.67	
宁波宝龙聚行置业有限公司	29,850,000.00	2025/12/24	2028/6/30	29,850,000.00	
宁波宝龙聚行置业有限公司	30,600,000.00	2025/6/23	2028/6/30	30,600,000.00	
杭州浦泓房地产开发有限公司	1,000,000.00	2025/12/17	无固定期限	1,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	700,000,000.00	2021/6/30	2026/12/31	700,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,000,000,000.00	2021/1/1	2026/12/31	1,000,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	1,100,000,000.00	2021/7/6	2026/12/31	1,100,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	570,000,000.00	2021/9/15	2026/12/31	570,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	101,208,661.82	2019/1/24	2026/12/31	101,208,661.82	
上海坤安置业有限公司	1,520,000,000.00	2021/6/28	2026/12/31	1,520,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	22,000,000.00	2018/3/29	2026/12/31	22,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018/6/15	2026/12/31	27,500,000.00	
上海坤安置业有限公司	55,000,000.00	2018/7/6	2026/12/31	55,000,000.00	
上海坤安置业有限公司	27,500,000.00	2018/9/19	2026/12/31	27,500,000.00	
苏州锐华置业有限公司	53,209,100.16	2021/6/15	2026/5/31	53,209,100.16	
苏州锐华置业有限公司	10,663,031.00	2021/6/24	2026/5/31	10,663,031.00	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021/6/30	2026/5/31	3,200,000.00	
苏州锐华置业有限公司	113,125,664.00	2021/7/30	2026/5/31	113,125,664.00	
苏州锐华置业有限公司	4,800,000.00	2021/8/25	2026/5/31	4,800,000.00	
苏州锐华置业有限公司	3,200,000.00	2021/11/22	2026/5/31	3,200,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	200,000,000.00	2022/6/14	无固定期限	200,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	331,800,000.00	2021/11/19	无固定期限	331,800,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	168,668,000.00	2022/6/14	无固定期限	168,668,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	8,000,000.00	2022/6/28	无固定期限	8,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	5,000,000.00	2022/8/17	无固定期限	5,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	4,000,000.00	2022/9/27	无固定期限	4,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	2,000,000.00	2022/10/31	无固定期限	2,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	1,000,000.00	2024/2/5	无固定期限	1,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	5,000,000.00	2024/3/11	无固定期限	5,000,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	1,500,000.00	2024/3/20	无固定期限	1,500,000.00	
武汉恺兴置业有限公司	3,250,000.00	2024/4/26	无固定期限	3,250,000.00	
安徽信万华房地产开发有限公司	174,500,000.00	2022/12/14	无固定期限	174,500,000.00	
安徽信万华房地产开发有限公司	75,500,000.00	2022/12/14	无固定期限	45,500,000.00	
武汉中城长信置业有限公司	98,192,156.00	2019/6/30	无固定期限	98,192,156.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	123,750,000.00	2018/7/25	2027/12/27	123,750,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	10,000,000.00	2022/12/28	2027/12/27	10,000,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	52,200,000.00	2023/1/19	2027/12/27	52,200,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	7,800,000.00	2023/2/23	2027/12/27	7,800,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	7,250,000.00	2023/9/20	2027/12/27	7,250,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	5,000,000.00	2023/12/11	2027/12/27	5,000,000.00	
金海湖新区和盛置业有限公司	3,500,000.00	2024/6/26	2027/12/27	3,500,000.00	



金海湖新区和盛置业有限公司	1,500,000.00	2025/1/7	2027/12/27	1,500,000.00	
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	11,760,000.00	2015/1/25	无固定期限	11,760,000.00	
北京中冶名盈房地产开发有限公司	929,890,000.00	2021/6/11	2025/12/31	929,890,000.00	
合肥融创西飞置业有限公司	8,519,538.00	2017/10/23	无固定期限	8,519,538.00	

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

适用 不适用

**(7). 关键管理人员报酬**

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	609.06	865.50

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

**(8). 其他关联交易**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2025年	2024年
<b>资金拆入利息</b>				
杭州信达奥体置业有限公司	拆入利息	协议定价	42,030,125.00	48,080,972.22
中国信达资产管理股份有限公司	拆入利息	协议定价	215,781,866.55	216,700,611.72
上海坤安置业有限公司	拆入利息	协议定价	112,299,208.32	126,367,941.67
信达投资有限公司	拆入利息	协议定价	22,843,094.41	23,024,640.34
南洋商业银行（中国）有限公司	拆入利息	协议定价	3,672,666.62	126,666.73
宁波招望达置业有限公司	拆入利息	协议定价	138,512.50	1,020.83
安徽省高信房地产开发有限公司	拆入利息	协议定价	5,053,443.85	5,000,953.43
信达坤泽（天津）资产改造投资合伙企业（有限合伙）	拆入利息	协议定价	568,537.54	-
信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	拆入利息	协议定价	91,059,546.06	-
<b>资金拆出利息</b>				
上海坤安置业有限公司	拆出利息	协议定价	151,910,655.16	173,292,647.84
苏州锐华置业有限公司	拆出利息	协议定价	7,882,034.52	14,440,333.85
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	534,300.29	535,764.11
嘉兴嘉铁置业有限公司	拆出利息	协议定价	7,168,978.77	7,188,619.80



宁波宝龙聚行置业有限公司	拆出利息	协议定价	30,395,874.58	27,056,661.46
武汉恺兴置业有限公司	拆出利息	协议定价	17,112,092.44	19,545,650.07
安徽信万华房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	9,873,768.55	10,310,482.04
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	拆出利息	协议定价	33,953,267.96	13,615,231.84
杭州浦泓房地产开发有限公司	拆出利息	协议定价	2,358.49	-

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国信达资产管理股份有限公司	72,120,441.50	707,475.92	49,500,876.44	440.06
应收账款	信达投资有限公司	5,000,000.00	-	16,117,400.85	10,716.98
应收账款	中国金谷国际信托有限责任公司	250,000.00	-	290,615.83	84.51
应收账款	昆明同万顺置业有限公司	285,740,322.64	2,914,551.29	226,890,014.79	907,560.06
应收账款	金海湖新区和盛置业有限公司	15,411,232.32	157,194.57	15,411,232.32	61,644.93
应收账款	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	16,981,132.08	173,207.55	15,094,339.63	60,377.36
应收账款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	124,671.00	1,047.24	7,616,152.03	53,208.26
应收账款	武汉合信新玺房地产开发有限公司	7,738,866.36	78,936.44	7,738,866.36	-
应收账款	郑州市达康房产建设管理有限公司	612,373.22	6,246.21	143,683.06	-
应收账款	华建国际实业(深圳)有限公司	2,047,040.58	-	166,666.66	-
应收账款	宁波中建物业管理有限公司	350,000.00	-	54,758.34	-
应收账款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	268,131.35	-	268,131.37	-
应收账款	宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	206,250.00	-	22,916.67	-



应收账款	北京益信佳商业管理有限公司	-	-	14,587.99	58.35
应收账款	中国信达(香港)资产管理有限公司	-	-	727,557.67	-
应收账款	中国信达(香港)控股有限公司	-	-	5,000,000.00	-
应收账款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,632,000.00	13,708.80	-	-
应收账款	武汉天纵合韵置业有限公司	1,880,000.00	19,176.00	-	-
应收账款	天津信晟企业管理合伙企业(有限合伙)	169,346.08	1,727.33	-	-
应收账款	苏州国展商业广场开发有限公司	9,024,657.53	92,051.51	-	-
其他应收款	安庆碧桂园房地产开发有限公司	262,150,000.00	2,673,930.00	262,150,000.00	1,048,600.00
其他应收款	安徽业瑞企业管理有限公司	134,037,942.00	1,387,559.59	159,754,387.80	639,017.55
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	250,252,504.59	2,152,533.46	274,184,863.22	1,282,280.48
其他应收款	合肥宇信龙置业有限公司	14,547,016.27	110,754.12	9,392,091.72	49,558.74
其他应收款	合肥瑞钰置业有限公司	4,336,158.71	14,579.57	4,031,550.83	36,687.11
其他应收款	安徽信万华房地产开发有限公司	2,203,832.12	22,479.09	2,203,832.12	8,815.33
其他应收款	宁波中建物业管理有限公司	948,990.13	9,679.70	948,015.05	3,792.06
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	261,555.39	-	261,555.39	-
其他应收款	宁波融创乾湖置业有限公司	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-
其他应收款	天津市立川置业有限公司	2,673,941.92	-	2,673,941.92	-
其他应收款	沈阳德利置业有限公司	35,755.97	-	35,755.97	-
其他应收款	芜湖信万置业有限公司	-	-	296,151,666.61	1,184,606.67
其他应收款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	-	-	71,000.00	-
其他应收款	上海大新华雅秀投资有限公司	365,925.00	3,732.44	-	-
其他应收款	杭州浦泓房地产开发有限公司	588,941,010.00	6,007,198.30	-	-



其他应收款	新疆恒信雅居 房地产开发有 限公司	2,263,405.00	2,263,405.00	-	-
其他应收款	芜湖信建道投 资合伙企业 (有限合伙)	122,894,003.93	-	-	-
其他应收款	芜湖万科信达 房地产有限公 司	2,152,746.00	21,958.01	-	-
其他应收款	国通信托有限 责任公司	5,000,000.00	51,000.00	-	-
一年内到 期的非流 动资产	广州市黄埔区 顺捷房地产有 限公司	94,989,441.47	968,892.30	105,622,200.93	422,488.80
一年内到 期的非流 动资产	北京中冶名盈 房地产开发有 限公司	-	-	1,146,915,993.87	4,587,663.98
一年内到 期的非流 动资产	嘉兴嘉铁置业 有限公司	-	-	175,368,729.50	701,474.92
一年内到 期的非流 动资产	苏州锐华置业 有限公司	256,090,805.08	117,351,751.69	-	-
一年内到 期的非流 动资产	新疆恒信雅居 房地产开发有 限公司	13,838,845.41	53,089.95	-	-
一年内到 期的非流 动资产	宁波宝龙聚行 置业有限公司	17,583,700.97	-	-	-
一年内到 期的非流 动资产	杭州浦泓房地 产开发有限公 司	1,833.33	-	-	-
其他流动 资产	宁波宝龙聚行 置业有限公司	-	-	58,934,217.33	673,837.65
债权投资	昆明筑华房地 产开发有限公 司	735,628,848.15	7,503,414.25	735,628,848.15	2,942,515.39
债权投资	安徽信万华房 地产开发有限 公司	252,832,052.88	2,452,471.16	272,365,858.22	1,089,442.65
债权投资	合肥融创西飞 置业有限公司	28,353,352.57	20,539,268.06	28,353,354.57	20,539,268.06
债权投资	武汉恺兴置业 有限公司	861,111,802.52	576,520,399.81	860,085,076.99	239,170,562.30
债权投资	广州市黄埔区 顺捷房地产有 限公司	585,713,490.40	5,974,277.61	194,738,531.48	778,954.12
债权投资	武汉中城长信 置业有限公司	129,219,980.62	24,812,463.24	129,219,980.62	1,477,465.75
债权投资	广州启创置业 有限公司	600,083,333.32	6,120,850.00	600,083,333.32	2,400,333.33
债权投资	金海湖新区和 盛置业有限公司	142,443,750.00	14,244,375.00	142,443,750.00	14,244,375.00
债权投资	宁波宝龙聚行 置业有限公司	544,141,266.67	32,762,944.23	454,700,000.00	5,208,446.21
债权投资	上海坤安置业 有限公司	6,097,671,954.92	335,135,245.23	5,936,646,660.46	195,546,338.80



债权投资	苏州锐华置业有限公司	-	-	247,735,848.52	85,191,481.49
债权投资	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	-	-	13,272,487.08	53,089.95
债权投资	嘉兴嘉铁置业有限公司	182,967,847.00	1,866,272.04	-	-
债权投资	杭州浦泓房地产开发有限公司	1,000,000.00	10,218.70	-	-
债权投资	北京中冶名盈房地产开发有限公司	1,146,915,993.87	223,820,000.00	-	-
其他非流动金融资产	宁波宝龙聚行置业有限公司	76,816,122.11	-	102,810,318.37	-
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)	646,915,482.36	-	621,823,669.52	-
其他非流动金融资产	温州冠宝房地产开发有限公司	340,991,119.83	-	324,314,796.03	-
其他非流动金融资产	金海湖新区和盛置业有限公司	70,025,000.00	-	68,525,000.00	-
其他非流动金融资产	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	24,438,286.49	-	-	-
其他非流动金融资产	南京珑胤信投资合伙企业(有限合伙)	39,469,882.69	-	-	-
其他非流动金融资产	信达坤泽(天津)资产改造投资合伙企业(有限合伙)	6,566,125.52	-	-	-



## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	南洋商业银行（中国）有限公司	80,114,666.95	80,126,666.73
应付账款	宁波中建物业管理有限公司	1,901,056.36	1,901,056.36
应付账款	淮南舜泉园林工程管理有限公司	38,698.09	9,523.93
应付账款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	-	15,333.11
应付账款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	-	7,202.15
预收款项	中国信达资产管理股份有限公司	542,311.20	542,311.20
预收款项	武汉天纵合韵置业有限公司	12,801,410.77	6,000,000.00
其他应付款	宁波中建物业管理有限公司	3,499,917.60	253,493.63
其他应付款	合肥瑞钰置业有限公司	210,273,098.85	207,404,796.42
其他应付款	合肥宇信龙置业有限公司	418,458,973.99	645,410,000.00
其他应付款	安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,655,699.17	1,034,054.72
其他应付款	信悦商业运营管理安徽有限责任公司	5,586,043.69	1,612,493.21
其他应付款	杭州信达奥体置业有限公司	520,530,270.85	505,093,812.52
其他应付款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	159,756,397.68	159,756,397.68
其他应付款	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	128,005,908.00	128,005,908.00
其他应付款	绍兴建材城有限责任公司	1,701,111.11	1,701,111.11
其他应付款	上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	上海万茸置业有限公司	78,887,706.06	5,162,208.36
其他应付款	芜湖万科信达房地产有限公司	70,680,279.75	168,080,279.75
其他应付款	北京城建北方德远实业有限公司	46,683,878.80	46,683,878.80
其他应付款	海南信达置业有限公司	633,581.28	1,315,581.28
其他应付款	天津市立川置业有限公司	14,529,027.78	10,000,000.00
其他应付款	芜湖保信房地产开发有限公司	151,320,100.00	147,000,000.00
其他应付款	淮矿安徽物业服务有限责任公司	529,502.83	758,429.48
其他应付款	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	6,478,160.97	17,222,768.46
其他应付款	郑州市达康房产建设管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	辽宁海州露天矿有限责任公司	12,860,000.00	12,860,000.00
其他应付款	鑫盛利保股权投资有限公司	4,779,850.97	1,943,917.52
其他应付款	北京未来创客科技有限责任公司	776,864.05	380,855.78



其他应付款	淮南舜泉园林工程管理有限公司	8,000.00	8,000.00
其他应付款	信达资本管理有限公司	3,069,799.94	3,069,799.94
其他应付款	安徽业瑞企业管理有限公司	433,551.77	433,551.77
其他应付款	上海悦湖坤安企业管理有限公司	2,250,000.00	2,250,000.00
其他应付款	安徽万振房地产开发有限责任公司	2,401,266.38	2,401,266.38
其他应付款	淮南东华实业(集团)有限责任公司	711,531.44	524,194.00
其他应付款	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
其他应付款	上海坤安置业有限公司	-	180,000,000.00
其他应付款	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	-	12,000,000.00
其他应付款	合肥新都会投资管理有限公司	-	8,000.00
其他应付款	宁波招望达置业有限公司	-	21,001,020.83
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	1,102,252,250.00	-
其他应付款	上海信樾城嘉企业管理咨询有限公司	490,000.00	-
其他应付款	上海信樾佰斯企业管理咨询有限公司	490,000.00	-
其他应付款	宁波融创乾湖置业有限公司	24,000,000.00	-
其他应付款	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	12,033,943.87	-
其他应付款	安徽省高信房地产开发有限公司	59,054,397.28	-
一年内到期的长期应付款	安徽省高信房地产开发有限公司	-	5,000,953.43
一年内到期的长期应付款	杭州信达奥体置业有限公司	-	1,038,888.89
一年内到期的长期应付款	上海坤安置业有限公司	4,072,110,205.57	-
一年内到期的长期应付款	信达坤泽(天津)资产改造投资合伙企业(有限合伙)	12,583.18	-
长期应付款	信达投资有限公司	292,112,999.48	297,661,488.08
长期应付款	上海坤安置业有限公司	-	3,849,810,997.25
长期应付款	安徽省高信房地产开发有限公司	-	294,000,000.00
长期应付款	杭州信达奥体置业有限公司	-	500,000,000.00
长期应付款	信达坤泽(天津)资产改造投资合伙企业(有限合伙)	28,739,047.78	-
其他非流动负债	中国信达资产管理股份有限公司	3,626,500,245.56	3,376,416,694.51



其他非流动负债	鑫盛利保股权投资有限公司	2,800,000.00	1,800,000.00
其他非流动负债	信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	4,280,112,123.94	-
一年内到期的其他非流动负债	信达纾困盘活（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	9,437,470.54	-
合同负债	安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	-	4,000,000.00
合同负债	淮南东华实业（集团）有限责任公司	450,000.00	-

### (3). 其他项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
银行存款余额	南洋商业银行（中国）有限公司	1,255,407,094.73	353,400,965.69
银行存款余额	信达证券股份有限公司	582.22	581.77
利息收入	南洋商业银行（中国）有限公司	3,360,689.76	4,879,576.51

### 7、关联方承诺

适用 不适用

### 8、其他

适用 不适用

## 十五、股份支付

### 1、各项权益工具

#### (1). 明细情况

适用 不适用

#### (2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、本期股份支付费用

适用 不适用



## 5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

## 6、 其他

适用 不适用

## 十六、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元币种：人民币

	2025 年	2024 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	342,484,951.11	3,241,826,249.83
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	3,056,920,000.00	2,279,420,000.00
合计	3,399,404,951.11	5,521,246,249.83

根据本集团与中国信达等公司签订的合伙协议，本公司承诺将与其他合伙方一起向芜湖信蒙投资合伙企业(有限合伙)等结构化主体认购份额。于 2025 年 12 月 31 日，本公司尚未实缴出资人民币 502,500,000.00 元。

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(1) 2022 年 10 月，天津鼎晖弘衣股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“鼎晖合伙”）因借款合同纠纷将包括成都盛臻房地产开发有限公司（2021 年 7 月，2021 年 12 月本集团通过两次股权收购，使其成为本集团之全资子公司，以下简称“成都盛臻”）、成都吉盛置业有限公司（成都盛臻原股东方的关联方，以下简称“成都吉盛”）在内的九名被告诉至法院，要求成都吉盛偿还债务，成都盛臻等就该债务承担连带责任。诉讼中，鼎晖合伙向法院提交了约定有成都盛臻就成都吉盛案涉债务向鼎晖合伙承担连带担保责任的保证合同，协议签署时间为 2021 年 3 月 18 日。诉讼中，法院查明 2020 年 7 月 20 日起至 2021 年 7 月 11 日期间，成都盛臻的备案公章由案外人湖北金控投资管理有限公司（以下简称“湖北金控”）共管，且经鉴定，前述保证合同中加盖的成都盛臻的印章非当时由湖北金控共管备案的公章。

广东省深圳市福田区人民法院作出（2022）粤 0304 民初 50604 号民事判决书，认为鼎晖合伙签约时未尽到合理审查义务，未核实相关印章、董事签名的真实性，并不构成善意，故案涉保证合同无效，判决成都盛臻无需承担保证责任。

鼎晖合伙不服一审判决，向深圳市中级人民法院提起上诉。深圳市中级人民法院于 2025 年 5 月 30 日作出（2024）粤 03 民终 3780 号民事判决书，二审认定鼎晖合伙在案涉保证合同中系善意相对人，保证合同对成都盛臻发生效力，成都盛臻应对成都吉盛案涉债务承担连带保证责任。



本集团依据承担连带担保责任债务的本金及利息等，计提预计负债人民币 9,579.63 万元，目前已兑付人民币 2,816.82 万元。公司正在启动申请再审、向成都盛臻原股东方及其关联方以及有关责任人追偿等法律程序。

(2) 2024 年 1 月，广州市城云家禽有限公司以 2010 年东平路项目地块历史交易中的《民事调解书》存有错误为由，向广州市白云区人民法院申请再审，要求撤销原《民事调解书》并请求返还项目地块。

2024 年 6 月，广州市白云区法院作出一审判决，撤销原《民事调解书》并驳回返还土地的诉求。2024 年 11 月，广州市中级人民法院维持原判。广州市城云家禽有限公司以原《民事调解书》撤销为由，向广州市白云区人民法院请求执行回转，广东信达地产有限公司、广州市润越投资有限公司随即提起执行异议。

本案一、二审已结束，不涉及土地返还实体问题，法院驳回城云公司返还土地的诉请。东平路地块仍在广州市润越投资有限公司名下未有变更。经各方努力，广东省高级人民法院统筹研讨本案，认为不宜直接执行回转东平路地块，应当妥善处理本案纠纷。目前广东省高级人民法院已指示暂停执行回转东平路地块，希望双方通过协商妥善解决本案纠纷。

(3) 2009 年 1 月 10 日，芜湖东方蓝海置业有限公司与芜湖市镜湖建设投资有限公司达成《国有建设用地使用权出让同》。合同约定，由芜湖东方蓝海置业有限公司取得编号为 2008018 号宗地国有土地使用权。合同项下宗地范围内配套建设的住宅房 60 万平方米由区政府回购。

2009 年 1 月 11 日，芜湖市镜湖建设投资有限公司与芜湖东方蓝海置业有限公司签订了《大砭坊项目代建房建设合同》，合同约定芜湖东方蓝海置业有限公司以人民币 3,000 元/平方米限价代建约 60 万平方米政府安置房。2013 年，因安徽芜湖市安置房趋于饱和，芜湖市人民政府要求不再建设安置房。

2013 年 11 月，区建投与东方蓝海公司签订《大坊项目代建房补充协议》，约定“未开工的 12 号地块不再进行安置房建设并同步转为商品房地块，地块内商品房销售后产生的溢价待 12 号地块商品房销售结束后再进行决算。”双方基于代建协议芜湖东方蓝海置业有限公司应支付给芜湖市镜湖建设投资有限公司的相关款项。

2024 年，芜湖东方蓝海置业有限公司与芜湖市镜湖区人民政府、芜湖市镜湖建设投资有限公司沟通东方龙城 12 号地块结算事宜，各方达成一致意见按照净利润予以结算，并报芜湖市规划和土地管理专题会审议，会议要求镜湖区政府、市自规局、市财政局共同做好合同履行评估工作。但截至 2024 年底，各方最终未能就结算方式达成一致，并决定以诉讼方式明确最终结算方式及结算金额。

2025 年 3 月 27 日，芜湖市镜湖区人民法院送达芜湖市镜湖建设投资有限公司与被告芜湖东方蓝海置业有限公司合同纠纷一案传票及诉讼材料。

2025 年 6 月 6 日，镜湖区人民法院委托安徽新平泰会计师事务所有限公司对东方龙城 12 号地块由安置房改为商品房后所增加的全部成本进行补充鉴定。

2025 年 12 月 23 日，安徽新平泰会计师事务所有限公司出具评估报告。本案件截止 2025 年底仍未开庭审理。

## (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

(1) 于 2025 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 2025 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 15.08 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 24.54 亿元)。

(2) 信达地产全资子公司重庆信达星城置业有限公司(以下简称“星城置业”)持金海湖新区和盛置业有限公司(以下简称“和盛置业”)股权 20%，和盛置业为信达地产之联营公司，毕节未来城项目为和盛置业所持有的房地产开发项目。

毕节未来城项目以和盛置业为借款人的农行保交楼增量配套融资借款逾期，星城置业为该笔借款承担 20%比例的连带保证责任。2026 年 2 月 14 日向农行履行了人民币 1,552.53 万元的担保责任，农行随后解除了星城置业的担保责任。

保证人星城置业履行了担保责任后，立即向主债务人和盛置业提起追偿权之诉，本案已由法院立案，并保全对应价值的资产，将于 2026 年 4 月开庭审理。



## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1. 公司于 2026 年 3 月 5 日完成“信达地产股份有限公司 2026 年度第一期中期票据”簿记发行，规模人民币 18.20 亿元，期限 1+1 年，票面利率 3.25%。

2. 公司于 2026 年 3 月 26 日完成“信达地产股份有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）”簿记发行，规模人民币 17.00 亿元，期限 1+1+1+1+1 年，票面利率 2.99%。

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

### 2、重要债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

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

### 5、终止经营

适用 不适用



## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

### (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	93,193,709.60	92,721,031.33
合计	93,193,709.60	92,721,031.33

其他说明：

适用 不适用

#### 应收利息

##### (1). 应收利息分类

适用 不适用



**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**应收股利**

**(1). 应收股利**

适用 不适用



**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用



## 其他应收款

### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	774,961.59	329,283.33
1年以内（含1年）小计	774,961.59	329,283.33
1至2年	27,000.01	-
2至3年	-	-
3年以上	92,391,748.00	92,391,748.00
合计	93,193,709.60	92,721,031.33

### (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收往来款	92,391,748.01	92,391,748.01
支付的押金保证金	527,000.00	52,020.00
其他	274,961.59	277,263.32
合计	93,193,709.60	92,721,031.33

### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用



(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
北京始于信投资管理 有限公司	41,391,748.00	44.41	往来款(不计 息)	3年以 上	-
北京达于行科技 有限公司	51,000,000.00	54.72	往来款(不计 息)	3年以 上	-
合计	92,391,748.00	99.13	/	/	-

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



## 2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,194,688,371.85	-	13,194,688,371.85	13,403,889,719.33	-	13,403,889,719.33
对联营、合营企业投资	35,747,340.72	-	35,747,340.72	38,801,333.45	-	38,801,333.45
合计	13,230,435,712.57	-	13,230,435,712.57	13,442,691,052.78	-	13,442,691,052.78

### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备		
长淮信达地产有限公司	7,020,444,791.45	-	-	-	-	7,020,444,791.45	-
浙江信达地产有限公司	1,262,156,323.29	-	-	-	-	1,262,156,323.29	-
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31	-	-	-	-	849,276,856.31	-
安徽信达房地产开发有限公司	772,572,302.57	-	-	-	-	772,572,302.57	-
上海信达立人投资管理有限公司	626,884,263.90	-	-	-	-	626,884,263.90	-
宁波汇融沁晖投资股权合伙企业(有限合伙)	9,407,750.00	-	-	-	-	9,407,750.00	-
芜湖沁信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	395,000,000.00	-	-	209,201,347.48	-	185,798,652.52	-
广东信达地产有限公司	928,683,986.53	-	-	-	-	928,683,986.53	-
青岛信达荣昌置业集团有限公司	248,640,843.94	-	-	-	-	248,640,843.94	-
青岛信达置业有限公司	902,616,594.66	-	-	-	-	902,616,594.66	-
信达重庆房地产开发有限公司	387,206,006.68	-	-	-	-	387,206,006.68	-
北京始于信投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00	-
合计	13,403,889,719.33	-	-	209,201,347.48	-	13,194,688,371.85	-



(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面价值）	本期增减变动				期末 余额（账面价值）	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	计提减值准备		
一、合营企业							
小计							
二、联营企业							
新疆广电传输网络有限公司	38,801,333.45	-	-	-3,053,992.73	-	35,747,340.72	-
小计	38,801,333.45	-	-	-3,053,992.73	-	35,747,340.72	-
合计	38,801,333.45	-	-	-3,053,992.73	-	35,747,340.72	-



(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	873,364,481.81	-	946,785,364.17	-
合计	873,364,481.81	-	946,785,364.17	-

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

4、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-3,053,992.73	-3,774,521.47
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	79,302.10
合计	-3,053,992.73	-3,695,219.37



## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	569,105.11	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	15,023,894.64	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	63,153,188.97	折价购买利得
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-95,796,308.15	与公司正常经营业务无关的诉讼事项计提预计负债
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-300,329.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,193,234.59	
少数股东权益影响额（税后）	304,955.42	
合计	-18,848,638.65	

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-39.57	-2.76	-2.76
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-39.48	-2.75	-2.75

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 4、其他

适用 不适用

董事长：邓立新

董事会批准报送日期：2026年3月31日





# 营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

91110000051421390A



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 人民币元 10000 万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场安永  
大楼17层01-12室

登记机关



2026年03月11日

证书序号: 0004095

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予注册注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



## 会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



### 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000514213904	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M4007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020835463270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	9111000059649382C	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676059Q	1101048	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	1101041	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	913100005387870XB	3100012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	3202028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010679	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M49LX3Y181	44010457	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	9137010006511889253	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	9135010008433028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	3100006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911301160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703294606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	91310000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000068	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	914403007703294222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13029011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000057593421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896449376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340469X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785622412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030855458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M43TC4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	910000087574063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	920896987900Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	11010208966464J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	9131011084119251J	31000003	2020-11-02

以上信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确性、完整性负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

附件: 1. 会计师事务所名称字母排序,排名不分先后。  
2. 会计师事务所基本信息,注册会计师事务所基本信息,近二年行政处罚信息详见附件。

附件: 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日

【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

联系我们 | 网站地图

主办单位: 中华人民共和国财政部  
 备案证号: 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号  
 技术支持: 财政部信息中心  
 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源

