证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-010

信达地产股份有限公司第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议决议公告

重 要 提 示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议于 2023 年 3 月 27 日在北京市以现场及通讯相结合方式召开。会议通知及相关议案材料已于 2023 年 3 月 17 日以电话、电子邮件方式送达各位董事及监事。公司董事应参加表决 11 人,实际参加表决 11 人。公司 4 名监事及部分高级管理人员列席会议。会议由石爱民董事长主持。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

公司董事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司 2022 年年度报告及报告摘要》。

公司 2022 年年度报告及报告摘要请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

二、审议通过了《公司 2022 年度董事会工作报告》。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

三、审议通过了《公司 2022 年度财务决算报告》。

本次财务决算结果经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并以安永华明(2023)审字第 61210341_A01 号审计报告予以确认。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

四、审议通过了《公司 2022 年度利润分配方案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于 2022 年度利润分配方案的公告》(临 2023-012 号)。

独立董事发表了同意的独立意见。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

五、审议通过了《公司 2022 年度内部控制评价报告》。

《公司 2022 年度内部控制评价报告》及安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《内部控制审计报告》安永华明(2023)专字第 61210341_A01 号请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

六、审议通过了《公司 2022 年度社会责任报告》。

《公司 2022 年度社会责任报告》请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

七、审议通过了《关于确定董事会对经营层授权事项的议案》。

根据业务发展需要,在《公司章程》和股东大会决议赋予董事会的权限之内,向公司经营层授权如下:

(一)战略性股权投资审批权

战略性股权投资审批权(不含项目公司),由公司董事会审批。

(二)开发类投资事项审批权

1、新增土地公开市场竞买形式的开发类投资事项,单个项目土地投资额分别不超过 70 亿元(京津冀、粤港澳大湾区、长三角城市一体化区域)、50 亿元(其他省会城市、计划单列市及直辖市)和 20 亿元(其他地区),由公司经营层审批。

2、新增收并购等形式的开发类投资事项、单个项目投资额(即收购对价;包括股权对价、资产对价、承接债务对价及债权投资等,含远期收购承诺)分别不超过 70 亿元(京津冀、粤港澳大湾区、长三角城市一体化区域)、50 亿元(其他省会城市、计划单列市及直辖市)和 30 亿元(其他地区),由公司经营层审批。

3、带资代建类事项,单个项目投资额不超过 15 亿元,由公司经营层审批。

4、上述投资额度内单个项目不超过 5 亿元的股权投资事项,由公司经营层审批。

(三)其他类投资事项审批权

1、公司新增的其他类投资事项,单个项目投资额不超过最近一期经审计净资产的 10%,由公司经营层审批(包括以基金、信托、借款等方式进行的投资事项,不含股票投资)。

2、上述投资额度内单个项目不超过 3 亿元的股权投资事项,由公司经营层审批。

3、公司(含控股子公司)利用自有闲置资金投资国债逆回购、银行理财产品、货币基金等期限不超过 12 个月的低风险收益产品,季度末余额不超过 50 亿元时,由公司经营层审批。

(四)财务资助审批权

公司涉及财务资助事项,在股东大会授权的前提下,由公司经营层审批。

(五)融资审批权

除发行公司债券外其他融资事项,由公司经营层审批。

(六)对外担保审批权

1、在股东大会授权的前提下,公司(含控股子公司)对各级控股子公司提供担保事项,由公司经营层审批。

2、公司(含控股子公司)对非控股子公司按股权比例对等提供担保,在股东大会授权的前提下,单笔金额不超过公司最近一期经审计净资产的 10%的担保事项,由公司经营层审批。

(七)关联交易审批权

在股东大会、董事会批准的关联交易额度内,授权经营层审批。如关联交易授权与业务类授权不一致,经营层权限按照孰低标准执行。

(八)出售资产审批权

单个项目评估价格不超过 40 亿元的出售资产事项,由公司经营层审批。

(九)捐赠支出审批权

单项对外捐赠(包括公益性捐赠、商业性赞助等)支出不超过 30 万元,且年度累计对外捐赠支出总额不超过 50 万元的事项,由公司经营层审批。

(十)内部管理机构的设置的审批权

在具体经营活动过程中,授权公司经营层根据业务需要决定公司内部管理机构的设置。

(十一)上述授权自第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议通过后生效,有效期至董事会作出新的授权方案时止。

注 1:经营层须遵照“三重一大”事项集体决策的有关原则和要求,按照公司相关权限管理制度行使以上授权。

注 2:上述事项在董事会授权的前提下,根据国家监管机构相关法律、法规等要求,应履行相应管理程序。

注 3:收购对价指股权、债权、债务、以资产的评估值为基础的交易对价。

注 4:战略性股权投资,是指符合公司发展战略、公司能够实际控制并计划长期持有,且在合并报表范围内符合公司法规定的股权投资,投资方式包括但不限于公司以自有资金新设(包括独资、合资等)、收购兼并、股权置换等方式进行的股权投资。

注 5:财务资助,是指公司及控股子公司有偿或者无偿对外提供资金、委托贷款等行为。

注 6:本授权方案列明的币种为人民币,包括等值的外币。

注 7:本授权方案中列明的金额或比率均包含本数。

注 8:本授权方案列明的资产值均指公司合并报表数值。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

八、审议通过了《关于确定公司对外担保额度授权的议案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于确定公司对外担保额度授权的公告》(临 2023-013 号)。

独立董事对公司 2022 年度对外担保情况出具了专项说明及独立意见,对公司 2023 年确定的对外担保额度授权议案发表了同意的独立意见。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

九、审议通过了《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的公告》(临 2023-014 号)。

根据《公司章程》和有关法律法规的规定,关联董事石爱民先生、郭伟先生、任力先生、魏一先生、陈瑜先生就本议案表决予以回避。独立董事发表了同意的事前认可意见和独立意见。

表决结果:5 名关联董事回避表决,6 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十、审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的公告》(临 2023-015 号)。

根据《公司章程》和有关法律法规的规定,关联董事石爱民先生、郭伟先生、任力先生、魏一先生、陈瑜先生就本议案表决予以回避。独立董事发表了同意的事前认可意见和独立意见。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:5 名关联董事回避表决,6 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十一、审议通过了《关于公司与南商银行关联交易专项授权的议案》

具体请详见上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)《关于公司与南商银行关联交易专项授权的公告》(临 2023-016 号)。

根据《公司章程》和有关法律法规的规定,关联董事石爱民先生、郭伟先生、任力先生、魏一先生、陈瑜先生就本议案表决予以回避。独立董事发表了同意的事前认可意见和独立意见。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:5 名关联董事回避表决,6 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十二、审议通过了《关于公司提供财务资助的议案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于公司提供财务资助的公告》(临 2023-017 号)。

独立董事发表了同意的独立意见。

此议案须提交公司股东大会审议。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十三、审议通过了《关于公司 2022 年度计提资产减值准备的议案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于计提资产减值准备的公告》(临 2023-018 号)。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十四、董事会听取了《公司 2022 年度总经理工作报告》。

十五、董事会听取了审计与内控委员会《关于安永华明会计师事务所从事 2022 年度公司审计工作的总结报告》。

十六、董事会通报了《公司董事会审计与内控委员会 2022 年度履职报告》。

十七、董事会通报了《公司独立董事 2022 年度述职报告》。

十八、审议通过了《关于召开第九十九次(2022 年度)股东大会的议案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于召开第九十九次(2022 年度)股东大会的通知》(临 2023-020 号)。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会
二〇二三年三月二十九日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-011 号

信达地产股份有限公司第十二届监事会第十一次(2022 年度)会议决议公告

重 要 提 示

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)第十二届监事会第十一次(2022 年度)会议于 2023 年 3 月 27 日以现场及通讯相结合方式召开。会议通知及相关议案材料已于 2023 年 3 月 17 日以电话、邮件方式送达各位监事。公司监事应参加表决 4 人,实际参加表决 4 人。公司董事会秘书和证券事务代表列席会议。会议由半数以上监事共同推举田小明先生召集和主持。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

公司监事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司 2022 年年度报告及报告摘要》。

监事会认为:

1、公司 2022 年年度报告编制和审议的程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司 2022 年年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司 2022 年度的经营管理和财务状况等事项;

3、在提出本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

同意将本议案提交公司股东大会审议。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

二、审议通过了《公司 2022 年度监事会工作报告》。

同意将本议案提交公司股东大会审议。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

三、审议通过了《公司 2022 年度财务决算报告》。

同意将本议案提交公司股东大会审议。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

四、审议通过了《公司 2022 年度利润分配方案》。

同意将本议案提交公司股东大会审议。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

五、审议通过了《公司 2022 年度内部控制评价报告》。

监事会认为:

1、内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部环境、风险防范、重点控制活动、信息与沟通和内部监督等。

2、公司现有内部控制制度较为完善、合理,符合中国证监会、上海证券交易所的相关要求,且各项制度均得到了较好的执行。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

六、审议通过了《关于公司 2022 年度计提资产减值准备的议案》。

监事会认为:

公司依照《企业会计准则》及资产实际情况计提资产减值准备,依据充分,公允的反应了报告期末公司的资产状况,审议程序合法合规,不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东的利益的情形。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

七、审议通过了《公司 2022 年度董事履职情况报告》。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

特此公告。

信达地产股份有限公司
监事会
二〇二三年三月二十九日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-012 号

信达地产股份有限公司关于 2022 年度利润分配方案的公告

重 要 提 示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

● 每股分配比例:每 10 股派发现金股利 0.40 元(含税)。

● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。

● 在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

● 本年度现金分红比例低于 30%的简要原因说明:公司 2022 年度拟分配的现金红利总额占本年度归属于上市公司股东的净利润比例低于 30%。本次利润分配方案考虑到,需充分重视广大投资者的合理投资回报,并兼顾公司的可持续发展,满足公司正常生产经营的资金需求;同时考虑到公司所处房地产行业为资金密集型行业,预计未来有重大资金支出安排,为了保障公司合理的偿债能力,降低财务风险;保持公司利润分配政策的连续性,并保证公司现阶段经营及长期发展需要等因素拟定了本次利润分配方案。

一、利润分配方案内容

经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计,信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)2022 年度实现归属于母公司股东的净利润 550,403,895.48 元。截至报告期末,公司可供股东分配的利润为 1,311,676,782.33 元。公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 0.40 元(含税)。截至 2022 年 12 月 31 日,公司总股本为 2,851,878,595 股,以此计算合计派发现金红利总金额 114,075,143.80 元(含税),占当年归属于母公司股东净利润的比例为 20.73%。

本次利润分配方案尚需提交股东大会审议。

二、本年度现金分红比例低于 30%的情况说明

2022 年拟分配的现金红利金额占本年度归属于上市公司股东的净利润比例低于 30%,主要基于以下因素:

(一)行业及公司经营情况

根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等相关规定,公司认为:本次利润分配方案符合《公司章程》的规定。本次利润分配方案考虑到,需充分重视广大投资者的合理投资回报,并兼顾公司的可持续发展,满足公司正常生产经营的资金需求;同时考虑到公司所处房地产行业为资金密集型行业,预计未来有重大资金支出安排,为了保障公司合理的偿债能力,降低财务风险;保持公司利润分配政策的连续性,并保证公司现阶段经营及长期发展需要等因素拟定了本次利润分配方案。

(二)留存未分配利润的主要用途

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

本次利润分配方案实施后,公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

三、公司履行的决策程序

(一)董事会意见

公司于 2023 年 3 月 27 日召开第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议,审议通过了《公司 2022 年度利润分配方案》。本议案尚需提交股东大会审议。

(二)监事会意见

公司于 2023 年 3 月 27 日召开第十二届监事会第十一次(2022 年度)会议,审议通过了《公司 2022 年度利润分配方案》。本议案尚需提交股东大会审议。

(三)独立董事意见

公司独立董事认为:根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号--规范运作》等相关规定,我们认为:董事会提出的公司 2022 年度利润分配方案符合相关法律、法规、《公司章程》的规定,本次利润分配方案保持适度现金分红比例,将更多留存收益用于公司后续发展,能够保障全体股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展,符合公司长远利益,我们同意该利润分配方案。

四、相关风险提示

本次利润分配方案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素,不会对公司经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

信达地产股份有限公司董事会
二〇二三年三月二十九日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-017 号

信达地产股份有限公司关于公司提供财务资助的公告

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

2023 年 3 月 27 日,信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议审议通过了《关于公司提供财务资助的议案》。公司现对上述财务资助事项的有关情况说明如下:

一、财务资助背景概述

房地产开发多采用项目公司模式,项目开发前期,项目公司的注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等运营支出,需要项目公司股东或合作方提供资金支持(即股东借款等);项目开发过程中,为了提高资金使用效率,项目公司股东方通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的基础上,根据项目进度和整体资金安排,按出资比例调用项目公司闲置盈余资金。

上述向项目公司提供借款以及项目公司股东方调用项目公司闲置盈余资金,构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》规定的提供财务资助事项。

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活闲置盈余资金,提高决策效率,加快项目建设进度,增强股东回报,公司于 2023 年 3 月 27 日召开第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议,以 11 票同意、0 票反对、0 票弃权,审议通过了《关于公司提供财务资助的议案》。独立董事出具了同意的独立意见。该事项尚须提交公司股东大会审议。

二、财务资助的主要内容

(一)2022 年度执行情况

根据公司第九十六次(2021 年度)股东大会审议通过的《关于公司提供财务资助的议案》,根据公司实际业务发展需要,公司在 2022 年度增加财务资助净额不超过 118 亿元。截至目前,公司 2022 年度新增加财务资助约 45.73 亿元。

(二)2023 年度预计情况

根据公司实际业务发展需要,2023 年度增加财务资助净额不超过 120 亿元。在上述额度内,资金可以循环调剂使用。新增财务资助净额不超过公司最近一期经审计净资产的 50%,对单个被资助对象的财务资助净额不超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

为提高决策效率,公司董事会提请股东大会批准上述财务资助净增加额度,并提请由董事会对符合以下条件的具体财务资助事项进行决策。本次财务资助事项有效期为自股东大会审议通过之日起 12 个月内。

(一)为合并报表范围外的合作项目,公司与控股股东、实际控制人及其关联人共同投资的合并报表范围内的合作项目提供财务资助

1、被资助对象符合《股票上市规则》规定的对象范围,且不是公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东控制的法人或其他组织。

2、被资助对象是为合作开展房地产业务而成立的合并报表范围外公司或公司与控股股东、实际控制人及其关联人共同投资的合并报表范围内公司。

3、被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务,且资助资金仅用于主营业务,被资助对象最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%,最近 12 个月内财务资助金额累计计算可以超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

4、被资助对象的其他股东或者其他合作方原则上应提供同等条件或不劣于公司提供资助条件的财务资助,包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。特殊情况下,为了防范房地产行业风险,对于国家支持的“保交楼、保交付”项目涉及的被资助对象,公司提供超出股权比例的财务资助时应设置充分的风险防控措施。此类财务资助的风险控制措施原则上应同时满足:超额部分采用对应股权质押等保证公司权益的方式、优先偿还超额部分财务资助、其他经济补偿等方式防控超股权比例财务资助事项风险。

(二)公司合并报表范围内合作项目的其他股东与公司同比例调用闲置盈余资金

1、合并报表范围内的合作公司从事单一主营业务且为房地产开发业务。

2、被资助对象为公司合并报表范围内合作项目的其他股东,其最近一期经审计的资产负债率可以超过 70%。

3、风险防控措施:

(1)项目公司在公司合并报表范围内,由公司直接负责经营管理及财务管理,均会进行动态预测和监控项目资金,能有效管控项目资金。

(2)在每笔闲置盈余资金调用前,需根据合作协议约定,履行相应的审批程序。

(3)项目公司仅在充分预留了项目后续建设资金和正常经营所需资金后,在闲置盈余资金范围内提供财务资助。提供财务资助的金额上限根据项目盈余资金以及合作方在项目中的出资比例计算。

(4)如项目公司后续出现资金缺口,各股东方应该按照项目公司的通知要求及时归还已调用的闲置盈余资金,用于项目建设运营。如任一股东方未按照项目公司通知归还闲置盈余资金构成违约的,违约方需按照合作约定支付相应的违约金并赔偿项目公司及守约股东的相应损失。

三、财务资助协议相关情况

上述事项在股东大会批准的额度内,参照董事会对经营层授权事项中涉及财务资助内容进行审批。相关主体根据《公司章程》规定签署相关法律文件。

四、董事会意见

对项目公司提供财务资助,旨在解决被资助项目公司经营发展所需的资金,有利于加快被资助项目公司的项目建设进度,符合公司整体发展需求。公司合并报表范围内项目公司向其他股东方提供财务资助,是在项目销售情况顺利但未达到利润分配条件的情况下,在保证项目建设及运营资金需求的前提下,对项目公司股东方提供的借款,且对各股东方按持股比例予以资助,有助于提高资金使用效率。项目公司为公司控股子公司,由公司主要负责项目公司的运营和管理,能有效控制风险,符合公司利益。

五、独立董事意见

公司独立董事审核后认为:公司为合并报表范围外合作项目、公司与控股股东、实际控制人及其关联人共同投资的合并报表范围内合作项目提供财务资助,旨在解决被资助项目公司经营发展所需的资金,有利于加快被资助项目公司的项目建设进度,符合公司及全体股东利益。公司控股项目公司向其他股东方提供财务资助,是在项目销售情况顺利但未达到利润分配条件情况下,在保证项目建设及运营资金需求的前提下,控股项目公司的各股东方按出资比例临时调用闲置盈余资金,有助于提高资金使用效率。公司控股项目公司由公司进行控制并由公司主要负责项目公司的运营和管理,财务资助的风险可控。本事项的相关决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定,不存在损害公司及其他股东的利益,尤其是中小股东的利益,我们同意本次财务资助事项。

六、备查文件目录

1、经董事签字的第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议决议;

2、经独立董事签字确认的独立董事意见。

信达地产股份有限公司董事会
二〇二三年三月二十九日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-018 号

信达地产股份有限公司关于计提资产减值准备的公告

重 要 提 示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

信达地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2023 年 3 月 27 日召开第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议和第十二届监事会第十一次(2022 年度)会议,审议通过了《关于公司 2022 年度计提资产减值准备的议案》。具体情况公告如下:

一、本次计提资产减值准备的情况概述

根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定,本着谨慎性原则,公司对截止 2022 年 12 月 31 日的相关资产出现的减值迹象进行了全面的清查和分析,对可能发生资产减值损失的资产计提资产减值准备。2022 年度计提资产减值损失 68,997.55 万元。

二、计提资产减值准备的原因

(一)应收款项坏账准备

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,本公司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判断,依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。

(二)债权投资减值准备

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

(三)存货跌价准备

存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得存货的可变现净值高于其账面价值,则在原已计提的存货跌价准备金额内,将以前减记的金额予以恢复,转回的金额计入当期损益。可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

三、各项资产减值准备计提情况

(一)应收账款和其他应收款根据账龄和单项重大等共计提坏账准备 259.68 万元;

(二)债权投资计提信用减值 21,729.88 万元;

(三)存货计提跌价准备 47,007.99 万元。

四、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备,预计减少公司 2022 年度利润总额 68,997.55 万元,预计减少公司 2022 年度归属于上市公司股东的净利润 52,376.13 万元。

五、董事会关于计提减值准备的说明

公司依照《企业会计准则》及资产实际情况计提资产减值准备,本次计提资产减值依据充分,更能准确反应报告期末公司的资产状况,符合公司及全体股东的长期利益。

六、监事会关于计提减值准备的说明

公司依照《企业会计准则》及资产实际情况计提资产减值准备,依据充分,公允的反应了报告期末公司的资产状况;公司董事会就该事项的决策程序符合相关法律、法规和《公司章程》等规定。监事会同意本次计提资产减值准备。

七、独立董事关于计提减值准备的独立意见

公司独立董事认为,根据中国证券监督管理委员会《上市公司独立董事规则》的要求和公司《独立董事管理办法》的有关规定,基于独立判断的立场,公司依照《企业会计准则》及资产实际情况计提资产减值准备,依据充分,公允的反应了报告期末公司的资产状况,审议程序合法合规,不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东的利益的情形,我们同意本次计提资产减值准备。

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会
二〇二三年三月二十九日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-016 号

信达地产股份有限公司关于公司与南商银行关联交易专项授权的公告

重 要 提 示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

● 该事项尚须提交股东大会审议。

● 本公司主要业务或收入、利润来源不依赖该等关联交易事项。

● 该事项为满足公司业务发展的需要。

2023 年 3 月 27 日,信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)召开第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议,审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。公司现对上述关联交易事项的有关情况说明如下:

一、关联交易基本情况

(一)关联交易履行的审议程序

2023 年 3 月 27 日,公司第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》。表决结果为:5 名关联董事回避表决,6 票同意,0 票反对,0 票弃权。该事项尚须提交股东大会审议。

独立董事已对该事项发表事前认可意见和独立意见,其独立意见为:(一)此项关联交易遵循客观、公允、合理的原则,符合关联交易的规则,符合公司长远发展的利益。(二)在此议案表决时,关联董事已按照有关规定回避表决,审议程序符合国家有关法规和《公司章程》的规定。(三)此次交易,没有损害公司及其他股东的利益,尤其是中小股东和非关联股东的利益。经充分论证,我们认为,本次关联交易公平合理,有利于公司更好地发展。

(二)2022 年度关联交易的执行情况

根据公司第九十六次(2021 年度)股东大会审议通过的《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》,截至本公告日,公司与中国信达及其控制单位实际发生本议案涉及关联交易金额约 28.97 亿元。与年度股东大会预计情况有所差异的原因在于:公司多个事项因商务条件未能达成一致、市场变化、以及目前处于谈判之中等多方面原因导致未能或尚未实施。为拓宽公司盈利模式、增强公司风险抵抗能力,公司将继续寻求与公司关联方进行债务重组、资产收购和出售、共同投资等业务合作。

(三)2023 年度关联交易预计金额和类别

根据公司业务发展需要,在本议案生效之日起至 2023 年度股东大会召开前,预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司(含各级控股子公司及其他重要子公司、下同)的债权后与公司进行债务重组、向公司投资业务提供债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项预计 250 亿元,债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁的期限不超过 5 年,公司为此提供连带责任担保;与中国信达及其控制单位进行(包括但不限于股权、债权和基金等方式的)共同投资预计 90 亿元;通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易,需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估(共同参与公开市场招拍挂,可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估)预计 10 亿元;向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营等服务预计 10 亿元。关联交易定价按《公司关联交易管理办法》(2023 年 2 月 9 日修订)确定和执行。

上述事项在股东大会批准的关联额度内,授权经营层审批。

2023 年度预计情况详见下表:

单位:万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例
中国信达及其关联人通过收购第三方对公司(含各级控股子公司及其他重要子公司)的债权后与公司进行债务重组、向公司投资业务提供债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项,公司为此提供连带责任担保	中国信达	2,000,000	33%
	信达投资	300,000	5%
	其他关联人	200,000	2%
	小计	2,500,000	40%
与中国信达及其控制单位进行(包括但不限于股权、债权和基金等方式的)共同投资	中国信达	700,000	70%
	信达投资	100,000	10%
	其他关联人	100,000	10%
	小计	900,000	90%
通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易	中国信达	100,000	100%
	小计	100,000	100%
向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营等服务	中国信达	100,000	50%
	小计	100,000	50%

备注:1、上表中其他关联人指中国信达实际控制的其他关联人,包括信达资本管理有限公司、信达证券股份有限公司、中国金谷国际信托有限责任公司、信达金融租赁有限公司、中国信达(香港)控股有限公司、中润发展有限责任公司等。

2、上述关联交易额度是基于公司对目前业务情况的预计。根据可能发生的变化,在上述关联交易额度范围内,在本议案生效之日起至 2023 年度股东大会召开前,以上每个类别的关联交易额度内部可调剂使用。

3、其中包括公司与中国信达及其关联人发生单笔交易达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的交易。

4、在股东大会授权的前提下,根据国家监管机构相关法律、法规等要求,应履行相应管理程序。

中国信达为公司控股股东之控股股东,上述事项构成关联交易。

上述关联交易达到中国证监会规定的重大资产重组标准的,将按中国证监会关于重大资产重组的相关规定履行相关的审核、批准程序。

上述关联交易均按照市场公允的商业条件下执行。其额度将在股东大会审议的关联交易授权额度外另行统计。

上述事项在股东大会授权的前提下,根据国家监管机构相关法律、法规等要求,应履行相应管理程序。

在审议上述议案时,五名关联董事进行了回避,由六名非关联董事进行表决。上述事项在股东大会批准的关联额度内,授权经营层按照公司相关制度规定进行审批。上述交易尚须提交公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联股东将回避表决。

公司全体独立董事对上述关联交易议案均提出了同意的审前认可和独立意见。认为:此项关联交易遵循客观、公允、合理的原则,符合关联交易的规则,符合公司长远发展的利益。在此议案表决时,关联董事已按照有关规定回避表决,审议程序符合国家有关法规和《公司章程》的规定。此次交易,没有损害公司及其他股东的利益,尤其是中小股东和非关联股东的利益。我们同意本关联交易授权事项。

(二)关联交易实际发生情况

报告期内,公司第九十六次(2021 年度)股东大会已授权予公司管理层与南商银行的关联交易均未超过各专项授权范围。具体如下:

1、日均存款余额(年度):134,180.79 万元,报告期内未超过公司上年度经审计的净资产。

2、接受综合授信业务:报告期内,无新增授信业务。

3、投资短期理财产品:报告期内,公司利用备付金投资南商银行短期理财产品季末余额均未超过 50 亿元。

4、中间业务服务统计:无。

5、其他业务统计:无。

2022 年度实际发生金额与年度股东大会预计情况有所差异的原因在于:受对外资银行(南商银行为外资银行)加强监管及对房地产行业融资政策持续严格的双重影响,特别是压缩中间业务,导致双方合作的种类、规模比预期有所减少;关联人提供服务比预期有所减少。

二、主要关联方介绍和关联关系

企业名称:南洋商业银行(中国)有限公司

企业类型:有限责任公司(台港澳法人独资)

法定代表人:孙建东

注册资本:人民币 95 亿元

住所:上海市浦东新区浦明路 898 号 13-16 层/18-20 层

主营业务:在下列范围内经营对各类客户的外汇业务和人民币业务:吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理票据承兑与贴现;买卖政府债券、金融债券,买卖股票以外的其它外币有价证券;提供信用证服务及担保,办理国内外结算;买卖、代理买卖外汇;代理保险;从事同业拆借;从事银行卡业务;提供保管箱服务;提供资信调查和咨询服务;经营代销证券投资基金;经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。[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]。

与上市公司的关联关系:同受中国信达实质控制。

三、关联交易主要内容和定价政策

公司根据自身的具体需要,与公司关联人南商银行进行存款、综合授信、投资短期理财产品、提供中间业务服务等,关联交易定价按《公司关联交易管理办法》(2023 年 2 月 9 日修订)确定和执行,公司与关联方之间的上述关联交易均按照市场公允的商业条件下执行。

四、关联交易的目的及对公司的影响

房地产行业属于资金密集型行业,建立和巩固融资优势是保持行业竞争力的关键因素之一,与南商银行开展信贷、结算、理财等资金相关业务,有利于促进公司业务发展,有利于增强公司资金实力和抗风险能力。此外,南商银行的相关资金业务,具有高效、简便等优势。同时,作为同一实质控制人下的金融机构,南商银行将优先为公司提供便捷、高效、全方位的金融服务,全力支持公司发展。

五、备查文件目录

1、经董事签字的第十二届董事会第二十三次(2022 年度)会议决议;

2、经独立董事签字确认的独立董事事前认可意见;

3、经独立董事签字确认的独立董事意见。

信达地产股份有限公司董事会
二〇二三年三月二十九日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-015 号

信达地产股份有限公司关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的公告

重 要 提 示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完