

信达投资有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
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：沪24HVMD3DKY



信达投资有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 4
财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
合并利润表	3
合并所有者权益变动表	4 - 5
合并现金流量表	6
公司资产负债表	7 - 8
公司利润表	9
公司所有者权益变动表	10
公司现金流量表	11
财务报表附注	12 - 126





普华永道

审计报告

普华永道中天审字(2024)第 28719 号
(第一页, 共四页)

信达投资有限公司董事会:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了信达投资有限公司(以下简称“信达投资”)的财务报表, 包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司所有者权益变动表、合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

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

二、 形成审计意见的基础

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

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





三、 其他信息

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

信达投资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投资的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算信达投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督信达投资的财务报告过程。

五、 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。





五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对信达投资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投资不能持续经营。





普华永道

普华永道中天审字(2024)第 28719 号
(第四页, 共四页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2024 年 4 月 10 日



注册会计师

朱宇

朱宇

注册会计师

陈进展

陈进展



信达投资有限公司

2023年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	附注七	2023年12月31日	2022年12月31日 (重述)
流动资产			
货币资金	1	15,134,683,785.03	16,695,067,554.74
交易性金融资产	2	13,111,174,321.33	10,702,052,762.73
应收票据		22,088,422.40	-
应收账款	3	2,511,022,243.83	2,377,199,950.36
预付款项		84,980,236.70	92,353,211.06
其他应收款	4	2,381,209,333.70	2,400,132,772.85
存货	5	35,662,080,563.02	39,518,813,822.86
合同资产	3	683,863,819.59	187,814,748.20
一年内到期的非流动资产	6	16,050,455,303.04	24,022,251,434.61
其他流动资产	7	4,753,994,421.49	1,896,111,468.34
流动资产合计		90,395,552,450.13	97,891,797,725.75
非流动资产			
债权投资	8	32,165,185,926.14	29,538,935,745.01
长期应收款		3,206,098.01	18,725,512.85
长期股权投资	9	7,917,515,517.42	7,667,917,871.67
其他权益工具投资	10	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	11	17,724,878,433.91	17,652,429,256.08
投资性房地产	12	3,022,829,558.75	3,183,133,466.60
固定资产	13	895,789,866.65	936,573,987.78
使用权资产	14	39,644,386.56	48,764,514.44
无形资产	15	51,018,832.95	34,467,095.85
商誉	16	288,150,237.74	198,840,927.73
长期待摊费用	17	74,467,601.70	61,654,924.29
递延所得税资产	18	2,435,893,415.18	2,375,337,139.48
其他非流动资产	19	665,092,825.98	604,195,536.82
非流动资产合计		66,267,847,093.47	63,305,150,371.08
资产总计		156,663,399,543.60	161,196,948,096.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



信达投资有限公司

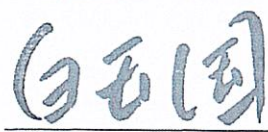
2023年12月31日合并资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

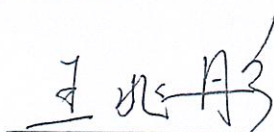


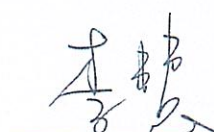
		本集团	
		2023年12月31日	2022年12月31日 (重述)
负债及所有者权益	附注七		
流动负债			
短期借款	20	1,102,406,939.03	3,665,423,744.96
交易性金融负债	21	531,909,523.88	518,612,259.41
应付票据		17,084,624.76	26,704,507.28
应付账款	22	3,634,019,900.29	4,224,649,922.29
预收款项		203,480,893.74	166,585,129.09
合同负债	23	5,211,192,570.04	7,523,361,469.71
应付职工薪酬	24	1,249,184,200.34	1,449,275,801.49
应交税费	25	2,717,031,863.88	2,764,374,493.30
其他应付款	26	6,284,919,063.01	11,989,614,435.90
一年内到期的非流动负债	27	25,063,689,464.79	31,365,413,821.16
其他流动负债	28	1,388,492,343.95	651,249,501.41
流动负债合计		47,403,411,387.71	64,345,265,086.00
非流动负债			
长期借款	29	37,363,618,242.22	29,154,237,070.64
应付债券	30	23,101,906,547.76	22,706,431,926.26
租赁负债	31	28,504,239.14	29,492,265.14
长期应付款	32	4,245,168,539.36	170,588,527.00
预计负债		53,745,285.51	47,104,768.34
递延收益	33	263,545,313.90	241,400,916.37
递延所得税负债	18	236,012,298.24	470,734,609.95
其他非流动负债	34	2,732,127,968.11	3,678,572,649.29
非流动负债合计		68,024,628,434.24	56,498,562,732.99
负债合计		115,428,039,821.95	120,843,827,818.99
所有者权益			
实收资本	35	4,682,317,200.00	2,000,000,000.00
资本公积	36	2,140,683,674.17	4,787,560,884.69
其他综合收益		(1,959,225.05)	(1,975,099.84)
盈余公积	37	1,315,981,924.49	1,090,673,813.25
未分配利润	38	19,484,109,656.66	19,190,602,037.56
归属于母公司所有者权益合计		27,621,133,230.27	27,066,861,635.66
少数股东权益		13,614,226,491.38	13,286,258,642.18
所有者权益合计		41,235,359,721.65	40,353,120,277.84
负债和所有者权益总计		156,663,399,543.60	161,196,948,096.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

本财务报表第1页至126页由下列负责人签署:


企业负责人


主管会计工作负责人


会计机构负责人



信达投资有限公司

2023 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注七	2023 年度	2022 年度(重述)
一、营业收入	39	15,756,870,538.75	23,248,118,487.02
减：营业成本	40	8,735,571,447.48	13,879,792,232.47
税金及附加	41	269,031,376.50	670,686,330.57
销售费用	42	343,376,481.02	383,351,742.19
管理费用	42	1,262,490,534.95	1,362,133,788.60
研发费用	42	6,676,622.64	5,040,751.91
财务费用	43	3,390,421,902.80	3,593,700,820.52
其中：利息费用		3,537,087,944.95	3,778,790,041.07
利息收入		149,426,383.22	202,546,422.24
加：其他收益	44	44,685,743.25	128,294,259.80
投资收益	45	2,256,852,530.52	1,877,430,264.68
其中：对联营企业和合营企业			
的投资收益		861,711,477.19	253,122,740.30
公允价值变动收益	46	398,695,151.13	(1,260,143,207.33)
信用减值损失	47	(2,475,818,421.91)	(1,248,832,729.05)
资产减值损失	48	(369,486,097.02)	(408,893,896.12)
资产处置收益		(13,496.34)	1,265,433.19
二、营业利润		1,604,217,582.99	2,442,532,945.93
加：营业外收入	49	7,936,885.75	215,025,639.41
减：营业外支出	50	14,439,804.06	10,594,588.74
三、利润总额		1,597,714,664.68	2,646,963,996.60
减：所得税费用	51	482,489,904.69	1,213,362,478.73
四、净利润		1,115,224,759.99	1,433,601,517.87
其中：同一控制下企业合并中被合并方			
在合并前实现的净利润		(12,592,274.95)	159,116,067.97
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,115,224,759.99	1,433,601,517.87
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		518,815,730.34	1,017,511,337.99
少数股东损益		596,409,029.65	416,090,179.88
五、其他综合收益税后净额		15,874.79	(2,355,645.34)
归属于母公司所有者的其他综合收益			
的税后净额		15,874.79	(2,355,645.34)
六、综合收益总额		1,115,240,634.78	1,431,245,872.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		518,831,605.13	1,015,155,692.65
归属于少数股东的综合收益总额		596,409,029.65	416,090,179.88

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



信达投资有限公司

2023 年度合并所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	归属于母公司所有者的权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	
一、2023 年 1 月 1 日余额	2,000,000,000.00	4,787,560,884.69	(1,975,099.84)	1,090,673,813.25	19,190,602,037.56	27,066,861,635.66	40,353,120,277.84
二、本年增减变动金额	2,682,317,200.00	(2,646,877,210.52)	15,874.79	225,308,111.24	293,507,619.10	554,271,594.61	882,239,443.81
(一)综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	518,815,730.34	518,815,730.34	1,115,224,759.99
其他综合收益	-	-	15,874.79	-	-	15,874.79	15,874.79
(二)所有者投入和减少资本							
股东投入(附注六、3)	2,682,317,200.00	(2,682,317,200.00)	-	-	-	-	-
收购子公司	-	19,167,487.09	-	104,156,037.79	(104,156,037.79)	19,167,487.09	180,697,741.49
少数股东投入与减少	-	(23,395,856.58)	-	-	-	(23,395,856.58)	(215,154,658.18)
(三)利润分配							
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	(289,983,081.69)
计提盈余公积	-	-	-	121,152,073.45	(121,152,073.45)	-	-
(四)其他	-	39,668,358.97	-	-	-	39,668,358.97	91,438,807.41
三、2023 年 12 月 31 日余额	4,682,317,200.00	2,140,683,674.17	(1,959,225.05)	1,315,981,924.49	19,484,109,656.66	27,621,133,230.27	41,235,359,721.65

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



2023 年度合并所有者权益变动表(续)
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	归属于母公司所有者的权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计	
一、2021 年 12 月 31 日余额	2,000,000,000.00	4,612,984,965.36	(132,397.17)	1,048,890,580.95	17,172,408,421.56	24,834,131,570.70	37,571,218,915.97
同一控制下企业合并 (附注六、3)	-	282,228,828.01	512,942.67	41,783,232.30	1,405,046,218.27	1,679,571,221.25	1,650,742,522.22
2022 年 1 月 1 日余额(重述)	2,000,000,000.00	4,845,193,793.37	380,545.50	1,090,673,813.25	18,577,454,639.83	26,513,702,791.95	39,221,961,438.19
二、本年增减变动金额	-	(57,632,908.68)	(2,355,645.34)	-	613,147,397.73	553,158,843.71	1,131,158,839.65
(一)综合收益总额	-	-	-	-	1,017,511,337.99	1,017,511,337.99	1,433,601,517.87
净利润	-	-	-	-	-	-	(2,355,645.34)
其他综合收益	-	-	(2,355,645.34)	-	-	(2,355,645.34)	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	37,500,000.00
少数股东投入与减少	-	-	-	-	-	-	147,557,453.90
收购子公司	-	-	-	-	-	-	(5,263,236.78)
处置子公司	-	-	-	-	-	-	241,615,647.66
其他	-	(58,349,034.38)	-	-	-	(58,349,034.38)	183,266,613.28
(三)利润分配	-	-	-	-	(404,363,940.26)	(404,363,940.26)	(653,863,988.98)
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
(四)其他	-	716,125.70	-	-	-	716,125.70	716,125.70
三、2022 年 12 月 31 日余额(重述)	2,000,000,000.00	4,787,560,884.69	(1,975,099.84)	1,090,673,813.25	19,190,602,037.56	27,066,861,635.66	40,353,120,277.84

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



信达投资有限公司

2023 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

		本集团	
附注七		2023 年度	2022 年度(重述)
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,980,746,783.95	11,649,661,899.02
收到其他与经营活动有关的现金		9,373,510,843.18	15,432,688,227.12
经营活动现金流入小计		19,354,257,627.13	27,082,350,126.14
购买商品、接受劳务支付的现金		8,058,798,432.57	11,573,686,293.45
支付给职工以及为职工支付的现金		1,006,194,733.88	1,306,180,941.67
支付的各项税费		2,137,569,077.12	3,286,803,821.57
支付其他与经营活动有关的现金		10,808,374,788.23	12,280,422,077.13
经营活动现金流出小计		22,010,937,031.80	28,447,093,133.82
经营活动产生的现金流量净额	52	(2,656,679,404.67)	(1,364,743,007.68)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		4,816,837,038.91	5,085,154,892.99
取得投资收益收到的现金		1,402,703,171.05	1,715,791,552.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,225,904.02	3,762,229.51
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	(332,586,600.21)
收到的其他与投资活动有关的现金		2,469,292,408.03	3,978,183,562.16
投资活动现金流入小计		8,728,058,522.01	10,450,305,636.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		57,724,223.83	62,879,388.20
投资支付的现金		5,252,584,197.10	3,810,552,622.13
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	888,080,300.19
支付的其他与投资活动有关的现金		1,706,675,856.42	3,268,402,348.33
投资活动现金流出小计		7,016,984,277.35	8,029,914,658.85
投资活动产生的现金流量净额		1,711,074,244.66	2,420,390,977.64
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	55,752,162.40
取得借款收到的现金		35,350,236,174.01	30,637,166,184.75
发行债券收到的现金		19,008,000,000.00	8,600,560,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		4,677,345,074.88	3,930,999,990.00
筹资活动现金流入小计		59,035,581,248.89	43,224,478,337.15
偿还债务支付的现金		54,201,522,095.32	38,886,476,924.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,948,899,399.26	4,295,067,846.48
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,581,723,610.39	1,803,532,067.57
筹资活动现金流出小计		59,732,145,104.97	44,985,076,838.98
筹资活动产生的现金流量净额		(696,563,856.08)	(1,760,598,501.83)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	(7,888,696.55)
五、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额	52	(1,642,169,016.09)	(712,839,228.42)
		16,402,629,574.86	17,115,468,803.28
六、年末现金及现金等价物余额			
	52	14,760,460,558.77	16,402,629,574.86

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



信达投资有限公司

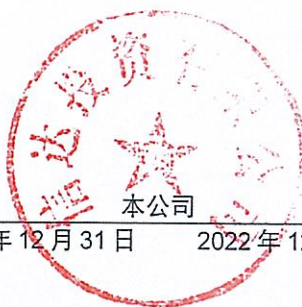
2023 年 12 月 31 日公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

		本公司	
资产	附注八	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	1	3,370,277,989.81	2,514,623,821.64
交易性金融资产	2	8,341,153,706.78	6,524,906,407.07
预付款项		250,000.00	-
其他应收款	3	16,496,032,349.02	14,298,981,827.71
一年内到期的非流动资产	4	11,443,169,216.52	6,601,242,437.56
其他流动资产	5	-	49,745,398.40
流动资产合计		39,650,883,262.13	29,989,499,892.38
非流动资产			
债权投资	6	8,269,994,916.75	12,473,021,195.88
长期股权投资	7	11,786,234,209.07	8,957,810,525.88
其他权益工具投资	8	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	9	3,627,494,755.11	4,090,855,005.91
投资性房地产	10	457,701,466.23	483,162,949.91
固定资产	11	57,050,817.34	53,779,747.70
无形资产	12	3,194,776.99	1,784,158.32
递延所得税资产	13	1,300,859,117.65	637,897,238.60
其他非流动资产	14	604,170,829.00	604,170,829.00
非流动资产合计		27,090,875,280.62	28,286,656,043.68
资产总计		66,741,758,542.75	58,276,155,936.06



信达投资有限公司

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



负债及所有者权益	附注八	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款	15	981,048,055.36	903,028,743.23
预收账款		93,803,047.62	91,563,984.80
应付职工薪酬	16	253,743,493.09	301,537,137.21
应交税费		56,624,246.44	9,573,678.02
其他应付款	17	2,605,470,020.14	2,001,446,166.34
一年内到期的非流动负债	18	13,060,806,912.14	17,912,805,019.31
其他流动负债		57,166,192.78	29,241,082.91
流动负债合计		17,108,661,967.57	21,249,195,811.82
非流动负债			
长期借款	19	26,389,970,153.17	14,269,804,021.32
应付债券	20	9,764,845,189.29	12,131,658,341.33
预计负债		23,450,276.64	23,450,276.64
递延所得税负债	13	-	100,905,478.17
非流动负债合计		36,178,265,619.10	26,525,818,117.46
负债合计		53,286,927,586.67	47,775,013,929.28
所有者权益			
实收资本	21	4,682,317,200.00	2,000,000,000.00
资本公积	22	78,363,715.44	1,181,755,636.29
其他综合收益		(2,093.60)	-
盈余公积	23	1,274,198,692.18	1,048,890,580.95
未分配利润	24	7,419,953,442.06	6,270,495,789.54
所有者权益合计		13,454,830,956.08	10,501,142,006.78
负债及所有者权益总计		66,741,758,542.75	58,276,155,936.06

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



信达投资有限公司

2023 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注八	本公司	
		2023 年度	2022 年度
一、营业收入	25	1,240,563,121.92	1,433,892,619.37
减：营业成本	26	77,723,717.49	59,381,855.64
税金及附加		29,904,255.19	28,597,162.88
管理费用		163,438,258.90	202,904,078.90
财务费用	27	1,666,773,355.46	1,548,835,196.35
其中：利息费用		1,712,830,202.55	1,588,484,165.37
利息收入		46,106,584.30	47,584,344.86
加：其他收益		742,229.58	1,885,977.25
投资收益	28	3,541,023,902.93	1,747,034,736.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(4,752,414.33)	7,846,024.79
公允价值变动损益	29	105,108,259.54	(171,407,101.24)
信用减值损失	30	(2,054,977,235.69)	(485,305,847.13)
资产减值损失		12,005,207.57	-
资产处置收益		339,763.33	121,753.80
二、营业利润		906,965,662.14	686,503,844.33
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		5,000,000.00	-
三、利润总额		901,965,662.14	686,503,844.33
减：所得税费用	31	(309,555,072.39)	114,273,927.46
四、净利润		1,211,520,734.53	572,229,916.87
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,211,520,734.53	572,229,916.87
五、其他综合收益		15,192.06	-
六、综合收益总额		1,211,535,926.59	572,229,916.87

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



2023 年度公司所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计
一、2023 年 1 月 1 日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	6,270,495,789.54	10,501,142,006.78
二、本年增减变动金额	2,682,317,200.00	(1,103,391,920.85)	(2,093.60)	225,308,111.23	1,149,457,652.52	2,953,688,949.30
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-
净利润	-	(3,529,758.64)	-	-	1,211,520,734.53	1,211,520,734.53
其他综合收益	-	-	15,192.06	-	-	(3,514,566.58)
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
股东投资	2,682,317,200.00	(1,079,605,372.91)	-	-	-	1,602,711,827.09
其他	-	(20,256,789.30)	(17,285.66)	104,156,037.78	59,088,991.44	142,970,954.26
(三)利润分配	-	-	-	-	(121,152,073.45)	-
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
计提盈余公积	-	-	-	121,152,073.45	(121,152,073.45)	-
三、2023 年 12 月 31 日余额	4,682,317,200.00	78,363,715.44	(2,093.60)	1,274,198,692.18	7,419,953,442.06	13,454,830,956.08
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计
一、2022 年 1 月 1 日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	6,061,285,349.11	10,291,931,566.35
二、本年增减变动金额	-	-	-	-	209,210,440.43	209,210,440.43
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-	-	-	572,229,916.87	572,229,916.87
(二)利润分配	-	-	-	-	(363,019,476.44)	(363,019,476.44)
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
三、2022 年 12 月 31 日余额	2,000,000,000.00	1,181,755,636.29	-	1,048,890,580.95	6,270,495,789.54	10,501,142,006.78

后财务报表附注为本财务报表的组成部分。



信达投资有限公司

2023 年度公司现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

		本公司 2023 年度	2022 年度
附注八			
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金		5,821,170,683.00	10,256,153,250.98
经营活动现金流入小计		5,821,170,683.00	10,256,153,250.98
支付给职工以及为职工支付的现金		159,499,565.56	193,551,513.21
支付的各项税费		155,928,905.15	459,193,995.89
支付其他与经营活动有关的现金		7,395,472,665.77	12,193,737,359.62
经营活动现金流出小计		7,710,901,136.48	12,846,482,868.72
经营活动产生的现金流量净额	32	(1,889,730,453.48)	(2,590,329,617.74)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,505,059,341.50	3,212,581,015.93
取得投资收益收到的现金		532,070,304.84	932,715,085.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金		17,525,299.14	206,057.85
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	108,708,726.67
吸收合并子公司收到的现金		280,325,145.07	-
投资活动现金流入小计		2,334,980,090.55	4,254,210,885.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,793,863.34	5,524,368.17
投资支付的现金		1,589,492,212.78	2,458,293,428.00
投资活动现金流出小计		1,595,286,076.12	2,463,817,796.17
投资活动产生的现金流量净额		739,694,014.43	1,790,393,089.74
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		19,653,599,452.21	12,788,933,333.00
发行债券收到的现金		8,012,315,067.74	4,725,000,000.00
筹资活动现金流入小计		27,665,914,519.95	17,513,933,333.00
偿还债务支付的现金		22,683,164,066.04	15,587,508,651.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,977,059,846.69	1,826,718,226.91
筹资活动现金流出小计		25,660,223,912.73	17,414,226,877.98
筹资活动产生的现金流量净额		2,005,690,607.22	99,706,455.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	(7,898,794.86)
五、现金及现金等价物净增加额		855,654,168.17	(708,128,867.84)
加: 年初现金及现金等价物余额	32	2,514,623,821.64	3,222,752,689.48
六、年末现金及现金等价物余额		3,370,277,989.81	2,514,623,821.64

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一 基本情况

信达投资有限公司(以下简称“本公司”)是一家于 2000 年 8 月 1 日在北京注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为 2000 年 8 月 1 日至 2050 年 7 月 31 日，注册资本为人民币 4,682,317,200.00 元。

本公司的母公司为中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“中国信达”)，最终控股母公司为中国信达。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要经营范围包括：对外投资；商业地产管理、房地产开发、销售建筑材料、投资及投资管理、酒店管理、物业管理、资产管理、企业管理咨询；资产重组；投资咨询；投资顾问。

二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三 遵循企业会计准则的声明

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

四 重要会计政策和会计估计

1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。



四 重要会计政策和会计估计(续)

3 企业合并

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。

(1) 同一控制下的企业合并

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

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



四 重要会计政策和会计估计(续)

4 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司、全部子公司及本公司控制的结构化主体。

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或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。子公司的所有者权益、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所有者权益、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。

5 现金及现金等价物

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



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益。对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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，将金融资产划分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。

业务模式反映了本集团如何管理其金融资产以产生现金流。也就是说，本集团的目标是仅为收取资产的合同现金流量，还是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标。如果以上两种情况都不适用(例如，以交易为目的持有金融资产)，那么该组的金融资产的业务模式为“其他”，并分类为以公允价值计量且其变动计入损益。本集团在确定一组金融资产业务模式时考虑的因素包括：以往如何收取该组资产的现金流、该组资产的业绩如何评估并上报给关键管理人员、风险如何评估和管理，以及业务管理人员获得报酬的方式。



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(1) 金融资产的分类、确认和计量(续)

如果业务模式为收取合同现金流量，或包括收取合同现金流量和出售金融资产的双重目的，本集团将评估金融工具的现金流量是否仅为对本金和利息支付。进行该评估时，本集团考虑合同现金流量是否与基本借贷安排相符，即利息仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与基本借贷安排相符的利润率的对价。若合同条款引发了与基本借贷安排不符的风险或波动敞口，则相关金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入损益。

对于含嵌入式衍生工具的金融资产，在确定合同现金流量是否仅为本金和利息的支付时，应将其作为一个整体分析。

本集团对债务工具和权益工具的分类要求如下：

债务工具

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，例如贷款、政府债券和公司债券等。债务工具的分类与计量取决于本集团管理该金融资产的业务模式及该金融资产的现金流量特征。

基于这些因素，本集团将其债务工具划分为以下三种计量类别：

- (i) 以摊余成本计量：如果管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，且该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定该金融资产为以公允价值计量且其变动计入损益，那么该金融资产按照摊余成本计量。此类金融资产主要包括货币资金、债权投资、应收账款、其他应收款和长期应收款等。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，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。
- (ii) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：如果管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，且该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定该金融资产为以公允价值计量且其变动计入损益，那么该金融资产按照以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。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。



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(1) 金融资产的分类、确认和计量(续)

债务工具(续)

(iii) 以公允价值计量且其变动计入损益：不满足以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以公允价值计量且其变动计入损益。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。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益定义的工具；即不包含付款的合同义务且享有发行人净资产和剩余收益的工具，例如普通股。本集团的权益工具投资以公允价值计量且其变动计入损益，但管理层已做出不可撤销指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的除外。

(a) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。

除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本(即，账面余额扣除预期信用损失准备之后的净额)和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(1) 金融资产的分类、确认和计量(续)

(b) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产后，该金融资产的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入投资损益。

(c) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入投资损益。

(2) 金融资产的重分类

本集团改变其管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不得对以前已经确认的利得、损失(包括减值损失或利得)或利息进行追溯调整。重分类日，是指导致本集团对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

(3) 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(3) 金融负债和权益工具的分类(续)

(a) 金融负债的分类及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定可以消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理和业绩评价并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动应当计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(a) 金融负债的分类及计量(续)

其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及贷款承诺外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(b) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

(c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

(4) 金融资产减值

对于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金融资产，本集团结合前瞻性信息进行预期信用损失评估。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(4) 金融资产减值(续)

本集团对预期信用损失的计量反映了以下各种要素：

- 通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；
- 货币时间价值；
- 在资产负债表日无需付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

对于纳入预期信用损失计量的金融工具，本集团评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，运用“三阶段”减值模型分别计量其损失准备、确认预期信用损失：

第一阶段：自初始确认后信用风险并未显著增加的金融工具，其损失阶段划分为第一阶段；

第二阶段：自初始确认后信用风险显著增加，但并未将其视为已发生信用减值的金融工具，其损失阶段划分为第二阶段；

第三阶段：对于已发生信用减值的金融工具，其损失阶段划分为第三阶段。

第一阶段金融工具按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，第二阶段和第三阶段金融工具按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失计量所使用的模型、参数、假设及估计，参见附注十、1 信用风险。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益；但购买或源生的已发生信用减值的金融资产除外。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团在当期资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(4) 金融资产减值(续)

对于按照收入准则确认且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收票据、应收账款和合同资产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。

(5) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，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的控制。

该金融资产已转移，若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风
险和报酬，且并未放弃对该金融资产的控制，则按照其继续涉入被转移金融资产的
程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，针对分类为以摊余成本计量的金融资产与
分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，将所转移金融资产的
账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之
和的差额计入当期损益。针对被本集团指定为以公允价值计量且其变动计入其他综
合收益的非交易性权益工具，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合
收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止
确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止
确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认
部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留
存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整
体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

(6) 金融工具的合同修改

本集团有时会重新商定或修改客户的合同，导致合同现金流发生变化。出现这种情
况时，本集团会评估修改后的合同条款是否发生了实质性的变化。

如果修改后合同条款发生了实质性的变化，本集团将终止确认原金融资产，并以公
允价值确认一项新金融资产。



四 重要会计政策和会计估计(续)

6 金融工具(续)

(6) 金融工具的合同修改(续)

在这种情况下，对修改后的金融资产应用减值要求时，包括确定信用风险是否出现显著增加时，本集团将上述合同修改日期作为初始确认日期。对于上述新确认的金融资产，本集团也要评估其在初始确认时是否已发生信用减值，特别是当合同修改发生在债务人不能履行初始商定的付款安排时。

如果修改后合同条款并未发生实质性的变化，则合同修改不会导致金融资产的终止确认。本集团根据修改后的合同现金流量重新计算金融资产的账面余额，并将修改利得或损失计入损益。在计算新的账面余额时，仍使用初始实际利率(或购入或源生的已发生信用减值的金融资产经信用调整的实际利率)对修改后的现金流量进行折现。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所等获得的价格，且代表了在有序交易中实际发生的市场交易的价格。

如不能满足上述条件，则被视为非活跃市场。非活跃市场的迹象主要包括：存在显著买卖价差、买卖价差显著扩大或不存在近期交易等。对于不存在活跃市场的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值，主要包括私募基金、非上市股权、部分信托计划和资产管理计划，以及其他处于公允价值第三层次的金融工具。估值技术包括现金流量折现法、市场法以及其他公认定价模型等。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。这些估值技术包括使用可观察输入值和/或不可观察输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。



四 重要会计政策和会计估计(续)

7 存货

本集团的存货主要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。

(1) 存货的计价方法

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

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

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

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(3) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(4) 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。

8 长期股权投资

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

(1) 控制、共同控制和重大影响

控制是指投资方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分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

8 长期股权投资(续)

(2) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(3) 按成本法核算的长期股权投资

对子公司的投资，在本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。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。



四 重要会计政策和会计估计(续)

8 长期股权投资(续)

(4) 按权益法核算的长期股权投资

联营企业指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权力的合营安排。本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。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。

采用权益法核算时，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。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

8 长期股权投资(续)

(5) 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，本集团在合并财务报表中，对于剩余股权按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，但由于原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及原子公司持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益直接转入留存收益。

9 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

9 投资性房地产(续)

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物一致的政策进行折旧或摊销。

10 固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、器具及家具等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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的计量时，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。

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

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 年-50 年	3%-10%	1.80%-4.85%
机器设备	8 年-10 年	2%-10%	9.00%-12.25%
电子设备、器具及家具	5 年-10 年	2%-10%	9.00%-19.60%
运输设备	5 年-10 年	2%-10%	9.00%-19.60%

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

11 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产，并自次月起开始计提折旧。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

12 无形资产

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

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

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

13 商誉

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的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。减值损失金额首先抵减分摊到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。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。



四 重要会计政策和会计估计(续)

14 长期待摊费用

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

15 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后净额列示：

- (1) 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；
- (2) 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。

16 合同资产与合同负债

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消后以净额列示。

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。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。



四 重要会计政策和会计估计(续)

17 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、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。

18 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：(1)该义务是承担的现时义务；(2)该义务的履行很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。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。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

19 收入确认

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。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

(1) 房地产业务收入

(i) 房地产销售合同

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：

- 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；
- 签定销售合同；
- 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明。

则在买方接到书面交房通知书，并在约定的期限内交付房产时，确认收入的实现；若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的，于书面交房通知约定的交付期限结束时，确认收入的实现。

(ii) 提供房地产代建监管等服务

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、委托管理等履约义务、代建监管等履约义务，本集团根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

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

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



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

19 收入确认(续)

(1) 房地产业务收入(续)

(ii) 提供房地产代建监管等服务(续)

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

(2) 利息收入

利息收入是用实际利率乘以金融资产账面余额计算得出。对于已发生信用减值的金融资产，其利息收入用实际利率乘以摊余成本(即扣除预期信用减值准备后的净额)计算得出。

(3) 基金管理收入

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含基金管理履约义务。本集团按照相关合同约定，以基金认缴出资额或实际出资额的一定比例逐日计算确认收入。

(4) 租赁业务收入

对于经营租赁所收取的租金，本集团按照附注四、23 所披露的会计政策处理。

(5) 酒店经营收入

酒店经营收入主要包含酒店客房收入、餐饮及商品销售收入及其他服务收入。本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按照预期有权收取的对价金额确认收入。其中，酒店客房、其他服务业务属于在某一时段履行的履约义务，本集团对外提供酒店客房、其他服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认收入。餐饮及商品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，本集团对外提供餐饮服务及商品销售的，在餐饮服务及商品销售提供给客户的时点确认收入。



四 重要会计政策和会计估计(续)

20 借款费用

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

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

21 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

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。

(2) 离职后福利

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

(3) 辞退福利

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。

22 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件并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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

22 政府补助(续)

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。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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。

23 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

(1) 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、机器设备及运输工具等。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。



四 重要会计政策和会计估计(续)

23 租赁(续)

(1) 本集团作为承租人(续)

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。

(2) 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。

(i) 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。

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。

(ii) 融资租赁

于租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本集团将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

24 分部信息

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



四 重要会计政策和会计估计(续)

24 分部信息(续)

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

25 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二) 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，本集团在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量。公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。



四 重要会计政策和会计估计(续)

26 重要会计估计和判断

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

(1) 金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重要判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括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。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(2) 预期信用损失的计量

以摊余成本计量的金融资产的预期信用损失计量使用了复杂的模型、参数和假设。这些模型、参数和假设涉及未来的宏观经济情况和客户的信用行为（例如，客户违约的可能性及相应损失）。预期信用损失计量涉及重大判断和估计，包括：

- 组合划分；
- 信用风险显著增加的判断标准；
- 已发生信用减值资产的定义；
- 预期信用损失计量参数；
- 前瞻性信息；
- 阶段三金融资产的未来现金流预测。

附注四、6金融资产减值中具体说明了预期信用损失计量中使用的参数、假设和估计技术。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

26 重要会计估计和判断(续)

(3) 金融工具公允价值

金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值，主要包括非标债权、非上市股权和其他处于公允价值第三层次的金融工具。估值技术包括现金流量折现法、市场法以及其他公认定价模型等。通过估值技术估计公允价值时使用市场实际可观察输入值和数据，例如利率收益曲线等。当市场可观察输入值不可获得时，本集团使用经校准的假设尽可能接近市场可观察的数据。管理层需要对本集团和交易对手面临的信用风险、流动性、市场波动及相关性等因素做出估计，这些假设的变动可能影响金融工具的公允价值。

(4) 结构化主体的合并

作为结构化主体的相关方，本集团需评估是否拥有对结构化主体的权力，是否通过参与结构化主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对结构化主体的权力影响其回报金额。如是，本集团须合并该等结构化主体。本集团作为结构化主体的投资人或管理人时，基于作为投资人或管理人的决策范围、其他方享有的权力、提供管理服务而获得的报酬和面临的可变动收益风险敞口等因素来综合判断本集团是否控制该等结构化主体。

如果有事实和情况表明附注四、8 所述会计政策之三项控制要素中存在一项或多项要素发生变化时，本集团重新评估是否有权控制结构化主体。

(5) 房地产收入确认

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

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

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保期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。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

26 重要会计估计和判断(续)

(5) 房地产收入确认(续)

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，本集团一般情况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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 所得税、递延所得税和土地增值税

本集团在正常的经营活动中，某些交易最终的税务影响存在不确定性。本集团结合当前的税收法规及以前年度政府主管机关对本集团的政策，对税收法规的实施及不确定性的事项进行了税务估计。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税及递延所得税产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

26 重要会计估计和判断(续)

(8) 所得税、递延所得税和土地增值税(续)

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。

27 重要会计政策变更

财政部于 2022 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)。本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起，本集团执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债，并在附注中分别披露。

五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税	25%及 15%	应纳税所得额
增值税	1%、3%、5%、6%、9%及 13%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
土地增值税	30% - 60%	按土地增值额超率累进税率计缴
城市维护建设税	1%、5%及 7%	缴纳的流转税税额
教育费附加	3%	缴纳的流转税税额
地方教育费附加	2%及 1%	缴纳的流转税税额



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

五 税项(续)

- (1) 根据《财政部、国家税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》(财税〔2020〕31号)，本集团之子公司三亚天域实业有限公司符合注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，自 2020 年 1 月 1 日起执行至 2024 年 12 月 31 日，减按 15% 的税率征收企业所得税。
- (2) 本集团相关应税收入按 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。其中，根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019]39 号)(以下称“39 号公告”)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团房地产业务在增值税一般计税方法下，适用税率为 9%。此外，一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，出租房地产老项目，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% 或 1% 计缴增值税。
- (3) 本集团从事房地产开发业务的子公司按土地增值额的超额累进税率缴纳土地增值税。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六 合并财务报表范围

1 本集团纳入合并范围的一级子公司

子公司名称	注册地与 主要经营地	业务性质	实收资本 (人民币万元)	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
				持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
信达地产股份有限公司(简称“信达地产”)	北京市	房地产开发/投资	285,187.86	54.45%	54.45%	54.45%	54.45%
中润经济发展有限责任公司(简称“中润发展”)(1)	北京市	投资资产管理	3,000.00	100.00%	100.00%	10.00%	10.00%
信达资本管理有限公司	天津市	投资资产管理	20,000.00	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
河南省金博大投资有限公司(简称“河南金博大”)	郑州市	投资资产管理	40,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
深圳市建信投资发展有限公司	深圳市	投资资产管理	40,000.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
海南建信投资管理股份有限公司(简称“海南建信”)(2)	海口市	投资资产管理	41,250.00	-	-	100.00%	100.00%
信达建润地产有限公司(简称“建润地产”)(3)	北京市	投资资产管理	20,000.00	30.00%	70.00%	30.00%	70.00%
上海同达创业投资股份有限公司(简称“上海同达”)(4)	上海市	实业/投资	13,914.36	40.68%	40.68%	40.68%	40.68%
武汉东方建国大酒店有限公司	武汉市	酒店管理	28,200.00	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%
河北信达金建投资有限公司	廊坊市	酒店管理	7,600.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
三亚天域实业有限公司	三亚市	酒店管理	6,000.00	51.00%	51.00%	51.00%	51.00%
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	乌鲁木齐市	酒店管理	100.00	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

- (1) 于 2023 年 11 月 3 日，中国信达以其持有的中润发展 90% 股权对本公司进行增资。增资后，本公司持有中润发展的股权比例增加至 100%，能够对中润发展的财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并范围。
- (2) 于 2023 年 6 月 30 日，本公司吸收合并全资子公司海南建信。吸收合并完成后，海南建信的独立法人资格予以注销，本公司作为合并后的存续公司依法继承其全部资产、负债等权利与义务。于吸收合并日，海南建信总资产金额合计人民币 43.73 亿元，总负债金额合计人民币 40.85 亿元，净资产合计人民币 2.88 亿元。
- (3) 本公司直接持有建润地产 30% 股权，通过旗下子公司中润发展持有建润地产 10% 股权，同时受华建国际实业（深圳）有限公司委托拥有其持有的建润地产 30% 股权对应的表决权，本公司能够对建润地产的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并范围。
- (4) 本公司持有上海同达股权的比例为 40.68%，本公司能够对上海同达的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并范围。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六 合并财务报表范围(续)

1 本集团纳入合并范围的一级子公司(续)

(5) 重要非全资子公司的财务信息列示如下：

(i) 信达地产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	82,655,052,776.68	88,406,095,713.68
负债合计	57,383,419,881.70	63,309,252,537.66
权益合计	<u>25,271,632,894.98</u>	<u>25,096,843,176.02</u>
归属于该子公司少数股东的权益	<u>11,859,626,328.11</u>	<u>11,911,362,200.13</u>
	2023 年度	2022 年度
营业收入	11,420,073,314.21	18,248,095,457.18
净利润	601,709,927.95	575,039,947.76
综合收益总额	<u>601,709,927.95</u>	<u>575,039,947.76</u>
归属于该子公司少数股东的损益	326,536,381.96	275,345,026.67
分配给少数股东的股利	<u>209,724,983.38</u>	<u>197,390,047.98</u>
	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流量净额	712,494,411.15	1,840,131,585.83
投资活动现金流量净额	696,929,598.19	(1,472,243,737.51)
筹资活动现金流量净额	<u>(4,153,793,640.55)</u>	<u>1,254,588,737.83</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六 合并财务报表范围(续)

1 本集团纳入合并范围的一级子公司(续)

(5) 重要非全资子公司的财务信息列示如下(续):

(ii) 上海同达

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	1,161,959,178.63	351,445,100.84
负债合计	584,587,793.73	18,083,780.00
权益合计	<u>577,371,384.90</u>	<u>333,361,320.84</u>
归属于该子公司少数股东的权益	<u>407,889,462.07</u>	<u>213,279,517.68</u>
	2023 年度	2022 年度
营业收入	124,123,155.24	18,688,379.06
净利润	27,580,843.30	603,904.44
综合收益总额	<u>27,580,843.30</u>	<u>603,904.44</u>
归属于该子公司少数股东的损益	23,841,190.33	4,719,527.36
分配给少数股东的股利	<u>-</u>	<u>-</u>
	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流量净额	95,466,590.97	(172,980,014.54)
投资活动现金流量净额	75,573,177.09	1,060,853.97
筹资活动现金流量净额	<u>3,299,049.32</u>	<u>(3,590,987.28)</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六 合并财务报表范围(续)

2 纳入合并范围的结构化主体

本集团在投资及管理业务中会涉及合伙企业、信托计划、资产管理计划和理财产品等结构化主体，本集团根据控制三要素分析判断是否能够控制这些结构化主体，以确定是否将其纳入合并报表范围。

对于本集团作为合伙企业的普通合伙人或有限合伙人，以及作为信托计划、资产管理计划和理财产品投资人的情形，本集团综合判断是否拥有对该等结构化主体的权力，评估作为管理人的报酬以及因持有投资份额而享有的回报是否将使本集团所面临的可变回报的影响重大，并且是否有能力运用对结构化主体的权力影响其回报金额，从而确定本集团是否应为主要责任人。如果本集团作为主要责任人，则会合并相应的结构化主体。

对于本集团投资及管理的结构化主体，本集团的风险敞口以本集团的持有或出资额为限，本集团不存在进一步向所投资或管理的结构化主体提供财务支持的义务和意图。

本集团将部分结构化主体进行合并，这些主体主要包括部分合伙企业和信托计划。于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，纳入合并范围的结构化主体的其他份额持有人的投资金额列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
结构化主体其他份额持有人的 投资金额	2,726,746,099.84	3,678,572,649.29
少数股东权益	<u>3,278,133.21</u>	<u>2,652,108.96</u>
合计	<u>2,730,024,233.05</u>	<u>3,681,224,758.25</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

六 合并财务报表范围(续)

3 合并范围变更

(1) 同一控制下企业合并

于 2023 年 11 月，中国信达以其持有的中润发展 90% 股权增资本公司。本次交易的合并日为 2023 年 11 月 3 日，系本公司实际取得中润发展控制权的日期。由于本公司和中润发展在合并前后同受中国信达最终控制，且该控制并非暂时的，故该交易属于同一控制下企业合并。根据企业会计准则有关规定，本集团对比较数字进行重述调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(i) 合并成本列示如下：

合并成本	2,980,352,440.00
减：取得的净资产的账面价值	1,900,747,067.09
调整资本公积的金额	<u>1,079,605,372.91</u>

(ii) 中润发展于合并日及 2022 年 12 月 31 日的资产和负债情况：

	合并日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	3,163,411,329.32	3,572,897,891.99
负债合计	<u>1,252,664,270.92</u>	<u>1,649,558,558.64</u>

(iii) 中润发展 2023 年 1 月 1 日至合并日及 2022 年度的收入、净利润和现金流量情况：

	2023 年 1 月 1 日 至合并日	2022 年度
营业收入	49,172,742.22	87,187,515.38
净利润	(12,592,274.95)	196,115,644.01
经营活动现金流量	13,250,528.64	348,853.97
现金流量净额	<u>119,102,693.44</u>	<u>(301,118,280.83)</u>

(2) 非同一控制下企业合并

于 2023 年 11 月 23 日，本公司之子公司上海同达与上海淳明投资有限公司和上海崇创投投资合伙企业(有限合伙)（合称“捐赠方”）签署《赠与协议》，约定捐赠方将其持有的上海朗绿建筑科技股份有限公司（简称“上海郎绿”）51.0198% 股权赠与上海同达，同时约定上海朗绿截至 2022 年 12 月 31 日前形成的合并未分配利润归本次赠予前上海郎绿各股东所有。

截至 2023 年 12 月 31 日，上海同达将上海郎绿纳入合并范围。上海同达主要财务信息披露于附注六、1(5)。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注

1 货币资金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
现金	1,105,553.36	480,126.48
银行存款	14,793,780,109.63	16,384,200,323.91
其他货币资金	339,798,122.04	310,387,104.35
合计	15,134,683,785.03	16,695,067,554.74

其他货币资金，主要为存出投资款、向金融机构借款存入的保证金以及本集团之子公司信达地产提供按揭担保的保证金。

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团之子公司中润发展的售房款专用账户存款余额人民币 133,259.79 元为受限资金(2022 年 12 月 31 日：人民币 132,905.43 元)。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

2 交易性金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产：		
基金	19,309,094,835.46	15,507,280,076.46
非上市股权	4,153,046,280.35	4,056,585,464.04
其他债务工具	2,079,642,955.51	2,200,885,953.47
信托计划	2,001,970,990.57	4,201,405,125.41
理财产品	1,490,571,374.97	729,483,106.61
股票	1,170,901,220.95	1,067,070,312.89
资管计划	526,950,725.62	429,990,415.93
资产支持证券	64,863,400.00	61,823,100.00
可转换债券	-	99,958,464.00
其他	39,010,971.81	-
小计	30,836,052,755.24	28,354,482,018.81
减：列示于其他非流动金融资产的 交易性金融资产(附注七、11)	17,724,878,433.91	17,652,429,256.08
合计	13,111,174,321.33	10,702,052,762.73

3 应收账款与合同资产

(1) 应收账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
应收房地产业务款	1,938,968,376.31	2,022,098,387.94
应收基金管理费	467,591,448.17	417,097,662.42
其他	276,970,487.17	79,337,148.27
小计	2,683,530,311.65	2,518,533,198.63
减：减值准备	172,508,067.82	141,333,248.27
合计	2,511,022,243.83	2,377,199,950.36

(i) 应收房地产业务款系本集团之子公司信达地产在开展房地产业务中形成的。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

3 应收账款与合同资产(续)

(ii) 应收账款按账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	735,980,243.39	27.43%	(19,256,652.43)	11.16%
1 年至 2 年	1,156,038,637.22	43.08%	(16,383,881.55)	9.50%
2 年至 3 年	67,935,154.69	2.53%	(4,787,247.34)	2.78%
3 年以上	723,576,276.35	26.96%	(132,080,286.50)	76.56%
合计	2,683,530,311.65	100.00%	(172,508,067.82)	100.00%

	2022 年 12 月 31 日(重述)			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,377,296,339.24	54.69%	(1,950,075.11)	1.38%
1 年至 2 年	167,445,349.36	6.65%	(1,102,779.07)	0.78%
2 年至 3 年	784,417,524.02	31.15%	(2,860,101.63)	2.02%
3 年以上	189,373,986.01	7.51%	(135,420,292.46)	95.82%
合计	2,518,533,198.63	100.00%	(141,333,248.27)	100.00%

(2) 合同资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
土地开发合同	559,093,132.41	187,814,748.20
绿建服务合同	129,437,479.13	-
小计	688,530,611.54	187,814,748.20
减：减值准备	4,666,791.95	-
合计	683,863,819.59	187,814,748.20



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

4 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
应收往来款	1,356,650,928.18	1,681,611,628.66
应收利息	974,829,605.22	214,804,076.61
应收押金及保证金	256,129,344.53	290,670,824.34
应收股利	30,113,443.93	45,145,994.00
其他	126,029,422.65	388,864,699.24
小计	2,743,752,744.51	2,621,097,222.85
减：减值准备	362,543,410.81	220,964,450.00
合计	2,381,209,333.70	2,400,132,772.85

其他应收账款按账龄分析如下：

	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,340,535,558.32	48.86%	(128,401,351.70)	35.42%
1 年至 2 年	567,747,477.48	20.69%	(18,783,015.16)	5.18%
2 年至 3 年	469,054,356.30	17.10%	(64,379,609.57)	17.76%
3 年以上	366,415,352.41	13.35%	(150,979,434.38)	41.64%
合计	2,743,752,744.51	100.00%	(362,543,410.81)	100.00%

	2022 年 12 月 31 日(重述)			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,546,710,955.71	59.01%	(47,857,267.11)	21.66%
1 年至 2 年	418,554,814.01	15.97%	(374,392.35)	0.17%
2 年至 3 年	238,844,640.47	9.11%	(138,180.89)	0.06%
3 年以上	416,986,812.66	15.91%	(172,594,609.65)	78.11%
合计	2,621,097,222.85	100.00%	(220,964,450.00)	100.00%



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

5 存货

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
房地产开发成本	23,839,822,027.49	29,583,930,550.39
房地产开发产品	13,828,403,210.63	11,842,207,715.15
其他	22,870,038.81	12,114,855.75
小计	37,691,095,276.93	41,438,253,121.29
减：跌价准备	2,029,014,713.91	1,919,439,298.43
合计	35,662,080,563.02	39,518,813,822.86

于 2023 年 12 月 31 日，存货余额中含借款费用资本化金额人民币 2,789,307,942.08 元，(2022 年 12 月 31 日：人民币 3,074,875,706.97 元)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团因诉前财产保全措施被法院查封的存货账面价值人民币 78,942,089.00 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 107,110,306.00 元)。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团为取得长期借款设定抵押的存货披露于附注七、29。

(1) 存货跌价准备的变动情况如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
年初余额	1,919,439,298.43	2,874,774,540.03
本年计提	382,448,084.32	470,079,887.95
本年结转	-	(81,185,991.83)
本年转销	(272,872,668.84)	(504,497,661.32)
因处置子公司减少	-	(839,731,476.40)
年末余额	2,029,014,713.91	1,919,439,298.43



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

6 一年内到期的非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
直投债权款项	16,575,220,554.56	17,800,625,257.09
信托计划	1,709,838,960.21	7,283,985,266.62
其他	477,500,000.00	14,617,804.00
小计	18,762,559,514.77	25,099,228,327.71
减：减值准备	2,712,104,211.73	1,076,976,893.10
合计	16,050,455,303.04	24,022,251,434.61

7 其他流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
持有待售资产 (1)	2,859,439,803.26	-
预缴税金	1,820,844,159.46	1,751,114,929.11
合同取得成本	66,626,710.67	49,651,871.05
其他	7,083,748.10	115,883,936.24
减：减值准备	-	20,539,268.06
合计	4,753,994,421.49	1,896,111,468.34

- (1) 2023 年 12 月，本集团通过宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业（有限合伙）（简称“金信泰润”）取得了对天津桑德环境工程有限公司和天津桑德水务有限公司（合称“桑德水务”）的控制权，并启动对桑德水务的重组安排，引入专业第三方负责桑德水务的运营管理，并向该等第三方处置桑德水务的部分股权。本集团与该等第三方签署了合作意向协议，并启动了后续有关流程。

于 2023 年 12 月 31 日，上述拟出售的对桑德水务的投资满足持有待售类别划分条件，本集团将对桑德水务的投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将桑德水务所有资产和负债划分为持有待售类别，并分别核算于其他流动资产（附注七、7）和其他流动负债（附注七、28）科目。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

8 债权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
直投债权款项	44,384,546,924.17	41,332,472,143.32
信托计划	7,883,418,317.11	13,741,692,314.57
其他	477,500,000.00	791,251,111.11
小计	52,745,465,241.28	55,865,415,569.00
减：减值准备	4,529,824,012.10	2,229,173,363.89
减：列示于一年内到期的 非流动资产的债权投资 (附注七、6)	16,050,455,303.04	24,018,884,741.72
减：列示于其他流动资产的 债权投资(附注七、7)	-	78,421,718.38
合计	32,165,185,926.14	29,538,935,745.01

(1) 按预期信用损失的评估方式分析：

2023 年 12 月 31 日				
	12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	11,624,990,769.46	30,630,656,732.12	10,489,817,739.69	52,745,465,241.27
减值准备	(156,619,983.21)	(1,854,815,414.33)	(2,518,388,614.56)	(4,529,824,012.10)
账面价值	11,468,370,786.25	28,775,841,317.79	7,971,429,125.13	48,215,641,229.17
2022 年 12 月 31 日(重述)				
	12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失		合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	21,937,471,723.02	31,502,761,593.40	2,425,182,252.58	55,865,415,569.00
减值准备	(106,745,660.00)	(1,321,869,535.83)	(800,558,168.06)	(2,229,173,363.89)
账面价值	21,830,726,063.02	30,180,892,057.57	1,624,624,084.52	53,636,242,205.11



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

8 债权投资(续)

(2) 预期信用损失准备的变动情况：

	2023 年 12 月 31 日			
	12 个月预期信用损失 第一阶段	整个存续期预期信用损失		合计
		第二阶段	第三阶段	
2023 年 1 月 1 日余额	106,745,660.00	1,321,869,535.83	800,558,168.06	2,229,173,363.89
转至第二阶段	(34,048,000.00)	34,048,000.00	-	-
转至第三阶段	(3,880,800.00)	(428,374,360.55)	432,255,160.55	-
本期计提	104,221,903.44	1,124,217,283.58	1,285,575,285.95	2,514,014,472.97
本期转回	(16,418,780.23)	(33,469,044.53)	-	(49,887,824.76)
本期转出	-	(161,576,000.00)	-	(161,576,000.00)
本期核销及其他	-	(1,900,000.00)	-	(1,900,000.00)
合计	156,619,983.21	1,854,815,414.33	2,518,388,614.56	4,529,824,012.10

	2022 年 12 月 31 日(重述)			
	12 个月预期信用损失 第一阶段	整个存续期预期信用损失		合计
		第二阶段	第三阶段	
2022 年 1 月 1 日余额	187,257,688.51	596,310,151.94	395,097,080.00	1,178,664,920.45
转至第二阶段	(154,078,488.51)	154,078,488.51	-	-
转至第三阶段	(3,840,000.00)	(39,835,000.00)	43,675,000.00	-
本期计提	89,355,460.00	821,548,195.38	601,614,268.06	1,512,517,923.44
本期转回	(11,949,000.00)	(210,232,300.00)	(82,878,776.23)	(305,060,076.23)
本期核销及其他	-	-	(156,949,403.77)	(156,949,403.77)
合计	106,745,660.00	1,321,869,535.83	800,558,168.06	2,229,173,363.89

9 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
合营企业 (1)	3,772,626,857.58	3,773,540,951.55
联营企业 (2)	4,166,088,659.84	3,915,576,920.12
小计	7,938,715,517.42	7,689,117,871.67
减：减值准备	21,200,000.00	21,200,000.00
合计	7,917,515,517.42	7,667,917,871.67



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

	2022 年 12 月 31 日	本年成本变动	权益法核算 的净损益	权益法核算 的其他权益变动	股利分配	2023 年 12 月 31 日
联营企业	3,894,376,920.12	12,112,617.60	255,593,732.17	(15,000,000.00)	(2,194,610.05)	4,144,888,659.84
合营企业	3,773,540,951.55	(304,165,188.29)	611,852,891.77	67,695,933.86	(376,297,731.31)	3,772,626,857.58
合计	7,667,917,871.67	(292,052,570.69)	867,446,623.94	52,695,933.86	(378,492,341.36)	7,917,515,517.42

(1) 投资合营企业

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日(重述)	
	金额	投资比例%	金额	投资比例%
本集团之子公司信达地产投资的合营企业:				
杭州信达奥体置业有限公司	615,443,462.99	50.00	470,358,288.16	50.00
合肥宇信龙置业有限公司	567,880,871.71	50.00	492,934,137.44	50.00
合肥瑞钰置业有限公司	423,703,829.69	50.00	423,437,355.61	50.00
芜湖信万置业有限公司	304,459,933.05	49.00	289,208,959.59	49.00
安徽信万华房地产开发有限公司	255,905,640.99	50.00	279,628,670.41	50.00
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业(有限合伙)	239,905,951.76	49.00	236,358,874.05	49.00
广州启创置业有限公司	217,818,790.15	60.00	336,242,232.48	60.00
昆明筑华房地产开发有限公司	199,013,316.42	49.00	231,710,903.59	49.00
苏州侨仁置业有限公司	174,308,913.22	17.00	182,176,165.05	17.00
宁波融创乾湖置业有限公司	163,320,846.86	50.00	128,236,863.95	50.00
宁波春望商贸有限公司	94,923,436.30	30.00	94,526,838.19	30.00
合肥业涛置业有限公司	90,869,688.46	40.00	118,297,387.15	40.00
金海湖新区和盛置业有限公司	84,735,991.46	20.00	18,901,856.42	20.00
芜湖万科信达房地产有限公司	82,286,949.70	50.00	79,164,657.34	50.00
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	71,519,701.40	20.00	51,812,515.34	20.00
芜湖广交会展投资合伙企业(有限合伙)	58,792,081.56	2.46	61,674,601.18	2.46
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	17,243,635.55	50.00	14,254,372.85	50.00
嘉兴嘉铁置业有限公司	17,141,001.21	50.00	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	17,032,692.61	50.00	15,441,692.63	50.00
郑州市达康房产建设管理有限公司	4,968,228.78	50.00	-	-
海南信达置业有限公司	2,387,031.30	1.00	2,322,295.66	1.00
武汉恺兴置业有限公司	(0.01)	40.00	-	40.00
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业(有限合伙)	-	37.00	111,065,042.16	37.00
小计	3,703,661,995.16		3,637,753,709.25	



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

(1) 投资合营企业(续)

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日(重述)	
	金额	投资比例%	金额	投资比例%
本集团之其他子公司投资的合营企业：				
信达建信(重庆)股权投资基金管理有限公司	57,815,843.99	51.00	52,577,097.18	51.00
芜湖辉达中津资产管理有限公司	11,149,018.43	51.00	10,951,248.64	51.00
信息润实投资管理有限公司	-	-	47,450,769.90	51.00
深圳市润木实业有限公司	-	-	24,808,126.58	30.00
小计	68,964,862.42		135,787,242.30	
合计	3,772,626,857.58		3,773,540,951.55	
减：减值准备	-		-	
投资合营企业账面价值	3,772,626,857.58		3,773,540,951.55	

(2) 投资联营企业

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日(重述)	
	金额	投资比例%	金额	投资比例%
本公司投资的联营企业：				
芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)	1,158,521,653.09	45.01	1,149,610,951.05	45.01
河北国源房地产开发有限公司	69,954,657.32	25.00	60,285,946.61	25.00
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	35,435,280.97	20.00	-	-
重庆瀚文实业有限公司	22,427,139.53	30.00	22,426,727.93	30.00
天津中昂地产有限公司	18,417,415.21	23.08	19,115,428.47	23.08
深圳市珠光御景房地产有限公司	16,705,193.83	30.00	-	-
重庆锦双房地产开发有限公司	10,640,730.12	30.00	10,651,097.83	30.00
宁波蓝信小镇投资管理有限公司	7,562,999.16	49.00	6,724,887.05	49.00
海南万泉热带农业投资有限公司	4,547,769.69	49.00	-	-
大连融信中连投资管理有限公司	3,244,144.93	40.00	3,581,446.67	40.00
天津朗信投资管理有限公司	230,958.35	49.00	707,216.66	49.00
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	30.00	4,176,708.76	30.00
小计	1,347,687,942.20		1,277,280,411.03	



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

(2) 投资联营企业(续)

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日(重述)	
	金额	投资比例%	金额	投资比例%
本集团之子公司信达地产投资的				
联营企业:				
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	310,393,604.96	45.00	294,484,185.07	45.00
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	251,841,994.55	50.00	248,969,129.53	50.00
六安业铭置业有限公司	224,261,006.80	50.00	233,510,250.16	50.00
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	190,821,457.84	40.00	195,811,562.75	40.00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	184,797,778.33	41.00	174,824,804.26	41.00
芜湖保信房地产开发有限公司	183,202,174.81	49.00	183,397,601.15	49.00
上海万茸置业有限公司	147,669,537.27	40.00	144,830,038.26	40.00
武汉中城长信置业有限公司	107,892,737.70	49.00	95,240,981.21	49.00
珠海市信万坤泰商业管理有限公司	92,585,041.74	47.50	92,304,750.00	47.50
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	85,874,013.38	49.00	144,228,135.26	49.00
安徽省高信房地产开发有限公司	47,162,172.41	49.00	59,491,320.52	49.00
新疆广电传输网络有限责任公司	42,575,854.92	49.00	7,810,898.00	49.00
海南幸福城投资有限公司	28,991,349.93	49.00	36,462,621.18	49.00
上海信达汇融股权投资基金管理				
有限公司	28,186,937.01	49.00	24,442,075.70	49.00
苏州锐华置业有限公司	15,663,636.79	32.00	25,021,037.24	32.00
北京益信佳商业管理有限公司	8,453,834.42	45.00	8,688,390.31	45.00
沈阳德利置业有限公司	8,398,636.05	50.00	8,575,582.67	50.00
上海悦湖坤安企业管理有限公司	2,357,690.18	45.00	-	-
安徽信融房地产营销顾问有限公司	1,070,621.49	40.00	1,073,413.58	40.00
小计	1,962,200,080.58		1,979,166,776.85	
本集团之其他子公司投资的				
联营企业:				
安徽省中安金融资产管理股份有限公司	553,785,170.29	12.50	528,658,457.65	12.50
深圳市中龙信合投资有限公司	218,712,629.72	40.00	-	40.00
上海自贸区股权投资基金管理				
有限公司	34,471,887.97	14.29	28,542,645.20	14.29
河南碧源盛宏置业有限公司	20,000,000.00	20.00	20,000,000.00	20.00
远海私募基金管理(天津)有限公司	7,401,657.87	47.06	6,242,311.62	47.06
苏州中城绿建科技有限公司	6,994,627.81	15.00	-	-
金誉骧达(上海)企业管理有限公司	5,257,175.51	49.00	5,540,334.76	49.00
福建中润农业开发有限公司	3,740,868.34	15.40	3,639,950.61	15.40
惠东兴汇城建有限公司	2,630,000.00	5.00	2,630,000.00	5.00
苏州高新朗绿能源科技有限公司	1,837,084.05	49.00	-	-
三亚天域酒店物业服务有限公司	1,044,974.14	49.00	1,051,280.49	49.00
沈阳国信恒联投资管理有限公司	324,561.36	25.00	316,790.95	25.00
中银润达(芜湖)资产管理有限公司	-	-	3,447,227.81	15.00
中银信达资产管理有限公司	-	15.00	525,799.10	15.00



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

(2) 投资联营企业(续)

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日 (重述)	
	金额	投资比例%	金额	投资比例%
本集团之其他子公司投资的联营企业(续):				
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	-	-	35,345,192.54	20.00
深圳市珠光御景房地产有限公司	-	-	16,789,482.65	30.00
深圳市恒特投资有限公司	-	-	1,851,965.46	30.00
海南万泉热带农业投资有限公司	-	-	4,548,293.40	49.00
小计	856,200,637.06		659,129,732.24	
合计	4,166,088,659.84		3,915,576,920.12	
减: 减值准备	21,200,000.00		21,200,000.00	
投资联营企业账面价值	4,144,888,659.84		3,894,376,920.12	

(3) 重要的合营和联营企业及其主要财务信息汇总

被投资单位名称	注册地和 主要经营地	业务性质	投资比例%	
			2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合营企业				
合肥宇信龙置业有限公司	合肥市	房地产开发	50.00	50.00
广州启创置业有限公司	广州市	物业管理	60.00	60.00
杭州信达奥体置业有限公司	杭州市	房地产开发	50.00	50.00
芜湖广交汇展投资合伙企业 (有限合伙)	芜湖市	商务服务	47.47	47.47
宁波梅山保税港区沁谷股权投资 合伙企业(有限合伙)	宁波市	商业管理	37.00	37.00
宁波融创乾湖置业有限公司	宁波市	房地产开发	50.00	50.00
联营企业				
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发	49.00	49.00
武汉中城长信置业有限公司	武汉市	房地产开发	49.00	49.00
安徽省中安金融资产管理股份有限公司	合肥市	金融业	12.50	12.50
深圳市中龙信合投资有限公司	深圳市	房地产开发	40.00	40.00



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

9 长期股权投资(续)

(3) 重要的合营和联营企业及其主要财务信息汇总(续):

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产	25,350,198,146.92	45,459,210,091.18
非流动资产	13,003,901,106.80	10,234,217,913.30
资产合计	38,354,099,253.72	55,693,428,004.48
流动负债	7,976,924,327.78	27,300,380,084.74
非流动负债	18,913,067,754.46	17,907,779,121.74
负债合计	26,889,992,082.24	45,208,159,206.48
净资产	11,464,107,171.48	10,485,268,798.00
按持股比例计算的净资产份额	3,904,866,720.28	3,572,946,126.38
调整事项	(156,824,462.77)	(54,696,436.11)
持有重要联营及合营企业投资的 账面价值	3,748,042,257.51	3,518,249,690.27
	2023 年度	2022 年度(重述)
营业收入	23,086,699,035.99	15,169,514,679.94
净利润	2,304,294,783.09	315,841,227.09
综合收益总额	2,299,580,548.46	301,138,491.59

调整事项包括本集团取得合营和联营企业投资时形成的商誉、本集团与合营、联营企业之间的内部交易未实现利润的抵销、减值准备及未确认的超额亏损。

(4) 非重要的合营和联营企业汇总信息

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
持有非重要联营及合营企业投资的 账面价值	4,169,473,259.97	4,149,668,181.12

下列各项按持股比例计算的合计数:

	2023 年度	2022 年度
净利润/(亏损)	(23,572,236.59)	(12,164,498.01)
其他综合收益	-	114,428.79



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

10 其他权益工具投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
权益投资	<u>984,174,392.48</u>	<u>984,174,392.48</u>

本集团将上述非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产计量。

11 其他非流动金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产：		
基金	10,049,214,267.47	7,420,938,783.64
信托计划	1,903,828,473.31	4,122,262,608.19
其他债务工具	500,955,009.66	1,108,859,745.45
非上市股权	3,995,928,369.82	3,907,971,113.82
股票	905,020,708.16	637,769,521.22
资管计划	369,931,605.49	392,804,383.76
资产支持证券	-	61,823,100.00
合计 (附注七、2)	<u>17,724,878,433.91</u>	<u>17,652,429,256.08</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

12 投资性房地产

	房屋建筑物(重述)
原值	
2023 年 1 月 1 日	4,914,743,808.97
自用房地产或存货转换为投资性房地产	31,520,979.92
本年处置	(109,684,513.75)
2023 年 12 月 31 日	<u>4,836,580,275.14</u>
累计折旧	
2023 年 1 月 1 日	(1,643,323,795.57)
本年计提	(139,504,715.06)
自用房地产或存货转换为投资性房地产	(5,321,783.85)
本年处置	44,245,917.32
2023 年 12 月 31 日	<u>(1,743,904,377.16)</u>
减值准备	
2023 年 1 月 1 日	(88,286,546.80)
本年计提	-
本年减少	18,440,207.57
2023 年 12 月 31 日	<u>(69,846,339.23)</u>
账面价值	
2023 年 12 月 31 日	<u>3,022,829,558.75</u>
2023 年 1 月 1 日	<u>3,183,133,466.60</u>

- (1) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团为取得长期借款设定抵押的投资性房地产披露于附注七、29。
- (2) 截至 2023 年 12 月 31 日，本集团尚未办理产权证明的投资性房地产账面价值为人民币 421,329,557.96 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 475,809,947.80 元)。本集团认为，未完成权属手续不会影响本集团承继这些资产的权利，也不会对本集团经营造成不利影响。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

13 固定资产

	房屋建筑物	机器设备	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
原值					
2023 年 1 月 1 日	1,642,286,818.01	103,830,515.46	169,941,954.28	49,044,238.22	1,965,103,525.97
因合并范围变更而增加	-	45,144.60	193,875.44	1,017.62	240,037.66
本年购置	-	2,366,680.40	10,516,077.10	1,579,717.13	14,462,474.63
在建工程转入	11,029,329.87	-	-	-	11,029,329.87
自用转为投资性房地产	(6,786,452.86)	-	-	-	(6,786,452.86)
出售/处置	(212,464.18)	(1,904,175.70)	(6,663,265.45)	(11,299,642.25)	(20,079,547.58)
2023 年 12 月 31 日	1,646,317,230.84	104,338,164.76	173,988,641.37	39,325,330.72	1,963,969,367.69
累计折旧					
2023 年 1 月 1 日	(770,586,431.16)	(93,490,796.58)	(127,938,680.35)	(30,397,287.82)	(1,022,413,195.91)
本年计提	(44,598,371.95)	(1,712,311.26)	(13,408,163.73)	(3,248,330.99)	(62,967,177.93)
自用转为投资性房地 产	5,321,783.85	-	-	-	5,321,783.85
出售/处置	94,024.94	1,826,453.52	5,718,044.54	10,356,908.23	17,995,431.23
2023 年 12 月 31 日	(809,768,994.32)	(93,376,654.32)	(135,628,799.54)	(23,288,710.58)	(1,062,063,158.76)
减值准备					
2023 年 1 月 1 日	(5,862,027.14)	-	-	(254,315.14)	(6,116,342.28)
2023 年 12 月 31 日	(5,862,027.14)	-	-	(254,315.14)	(6,116,342.28)
账面价值					
2023 年 12 月 31 日	830,686,209.38	10,961,510.44	38,359,841.83	15,782,305.00	895,789,866.65
2023 年 1 月 1 日	865,838,359.71	10,339,718.88	42,003,273.93	18,392,635.26	936,573,987.78

- (1) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2022 年 12 月 31 日：无)。
- (2) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团为取得长期借款设定抵押的固定资产披露于附注七、29。
- (3) 截至 2023 年 12 月 31 日，本集团尚未办理产权证明的固定资产账面价值为人民币 7,981,660.12 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 1,531,165.92 元)。本集团认为，未完成权属手续不会影响本集团承继这些资产的权利，也不会对本集团经营造成不利影响。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

14 使用权资产

	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
原值					
2023 年 1 月 1 日	129,706,300.88	2,134,044.90	1,635,000.59	1,017,289.59	134,492,635.96
本年增加	27,376,231.14	-	183,913.55	106,511.18	27,666,655.87
本年减少	(9,997,638.02)	-	(490,687.59)	-	(10,488,325.61)
2023 年 12 月 31 日	147,084,894.00	2,134,044.90	1,328,226.55	1,123,800.77	151,670,966.22
累计折旧					
2023 年 1 月 1 日	(81,967,334.10)	(2,134,044.90)	(1,196,657.66)	(430,084.86)	(85,728,121.52)
本年计提	(31,537,597.50)	-	(365,265.93)	(139,814.86)	(32,042,678.29)
本年减少	5,310,548.11	-	361,183.19	72,488.85	5,744,220.15
2023 年 12 月 31 日	(108,194,383.49)	(2,134,044.90)	(1,200,740.40)	(497,410.87)	(112,026,579.66)
减值准备					
2023 年 1 月 1 日	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-
账面价值					
2023 年 1 月 1 日	47,738,966.78	-	438,342.93	587,204.73	48,764,514.44
2023 年 12 月 31 日	38,890,510.51	-	127,486.15	626,389.90	39,644,386.56



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

15 无形资产

	土地使用权	品牌	计算机软件 系统及其他	合计
原值				
2023 年 1 月 1 日	35,570,519.90	-	40,539,962.92	76,110,482.82
本年增加	38,609.03	5,055,600.00	29,077,746.57	34,171,955.60
本年减少	-	-	(1,658,152.01)	(1,658,152.01)
2023 年 12 月 31 日	35,609,128.93	5,055,600.00	67,959,557.48	108,624,286.41
累计摊销				
2023 年 1 月 1 日	(10,638,351.26)	-	(31,005,035.71)	(41,643,386.97)
本年计提	(965,393.57)	(21,065.00)	(16,505,345.19)	(17,491,803.76)
本年减少	-	-	1,529,737.27	1,529,737.27
2023 年 12 月 31 日	(11,603,744.83)	(21,065.00)	(45,980,643.63)	(57,605,453.46)
账面价值				
2023 年 12 月 31 日	24,005,384.10	5,034,535.00	21,978,913.85	51,018,832.95
2023 年 1 月 1 日	24,932,168.64	-	9,534,927.21	34,467,095.85

16 商誉

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
商誉	1,411,939,010.83	1,322,629,700.82
减：减值准备 (1)	1,123,788,773.09	1,123,788,773.09
合计	288,150,237.74	198,840,927.73

- (1) 针对本集团以前年度收购河南金博大产生商誉人民币 1,123,788,773.09 元，本集团评估后确认已发生减值，并进行了全额计提。
- (2) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团以前年度收购上海同达产生的商誉人民币 111,619,326.60 元，本集团评估后确定未发生减值(2022 年 12 月 31 日：未发生减值)。
- (3) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团商誉增加主要系由于本公司之子公司上海同达合并上海朗绿导致的。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

17 长期待摊费用

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
装修费	61,427,882.13	60,394,779.46
其他	13,039,719.57	1,260,144.83
合计	74,467,601.70	61,654,924.29

18 递延所得税资产和负债

(1) 抵销后的递延所得税资产和负债净额列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
递延所得税资产净额	2,435,893,415.18	2,375,337,139.48
递延所得税负债净额	236,012,298.24	470,734,609.95

(2) 未经抵销的递延所得税资产和负债列示如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日(重述)	
	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	5,109,384,466.20	1,264,368,085.37	2,838,729,649.64	702,871,681.12
交易性金融资产的公允 价值变动(含其他非流动 金融资产)	2,564,046,343.09	640,935,789.77	2,600,108,239.69	650,027,059.92
预提土地增值税	1,405,796,631.32	351,449,157.83	1,516,776,720.60	379,194,180.15
内部未实现利润	707,009,265.30	176,752,316.33	1,520,044,953.28	380,011,238.32
应付职工薪酬	517,035,090.11	129,258,772.53	670,377,421.57	167,594,355.40
可抵扣亏损	569,883,932.24	142,470,983.06	293,764,470.65	73,441,117.66
暂估工程款	214,985,551.12	53,746,387.78	84,610,667.04	21,152,666.76
预计负债	30,452,876.81	7,675,179.64	23,900,276.64	5,975,069.16
其他	104,198,607.73	25,814,248.05	101,305,404.13	25,326,351.03
合计	11,222,792,763.92	2,792,470,920.36	9,649,617,803.24	2,405,593,719.52



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

18 递延所得税资产和负债(续)

(2) 未经抵销的递延所得税资产和负债列示如下(续):

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日(重述)	
	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
交易性金融资产的公允价值变动(含其他非流动金融资产)	813,485,295.85	203,371,323.96	808,793,392.33	202,198,348.08
企业合并公允价值调整	396,775,854.80	99,193,963.70	413,975,393.00	103,493,848.25
联营投资核算	345,537,767.60	86,384,441.90	437,963,801.58	109,490,950.40
应计利息	687,375,675.42	171,843,918.86	165,716,916.28	41,429,229.07
其他	127,184,620.01	31,796,155.00	177,515,256.73	44,378,814.19
合计	2,370,359,213.68	592,589,803.42	2,003,964,759.92	500,991,189.99

(3) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损主要由本公司之子公司信达地产产生，列示如下：

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



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

19 其他非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
预付购房款	604,170,829.00	604,170,829.00
其他	60,921,996.98	24,707.82
合计	665,092,825.98	604,195,536.82

20 短期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	981,219,166.58	800,675,832.70
保证借款	121,187,772.45	2,864,747,912.26
合计	1,102,406,939.03	3,665,423,744.96

于 2023 年 12 月 31 日，本集团借款的年利率区间为 2.15%-6.90% (2022 年 12 月 31 日：3.30%-7.50%)。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司为子公司提供担保的借款账面价值为人民币 31,154,439.12 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 1,852,475,416.67 元)，本集团之子公司为信达地产提供担保的借款账面价值为人民币 90,033,333.33 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 1,012,272,495.59 元)。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

21 交易性金融负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付受托管理款	<u>531,909,523.88</u>	<u>518,612,259.41</u>

本公司之子公司信达资本受中国信达委托设立专项基金以开展有关投资业务，并根据《资产委托管理协议》约定向中国信达分配专项基金运营所得。由于该等专项基金的主要资产以公允价值计量且其变动计入当期损益，本集团将与之对应的金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益，以消除可能产生的会计错配。

22 应付账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付房地产业务款	3,594,919,528.44	4,205,662,174.52
其他	<u>39,100,371.85</u>	<u>18,987,747.77</u>
合计	<u>3,634,019,900.29</u>	<u>4,224,649,922.29</u>

应付房地产业务款主要为本集团之子公司信达地产在购建房地产过程中产生的应付工程款、材料款等。

23 合同负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收售楼款	4,714,928,943.47	7,204,548,975.56
其他	<u>496,263,626.57</u>	<u>318,812,494.15</u>
合计	<u>5,211,192,570.04</u>	<u>7,523,361,469.71</u>

预收售楼款为本集团之子公司信达地产在房地产销售过程中预收的售楼款项。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

24 应付职工薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日(重述)
应付短期薪酬 (1)	1,130,996,877.65	1,339,583,299.29
应付设定提存计划 (2)	116,508,058.98	108,821,810.40
应付辞退福利	1,679,263.71	870,691.80
合计	1,249,184,200.34	1,449,275,801.49

(1) 应付短期薪酬				
	2022 年 12 月 31 日 (重述)	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,171,773,157.16	623,425,494.51	843,650,497.01	951,548,154.66
职工福利费	324,215.39	37,790,962.79	38,056,311.28	58,866.90
社会保险费	20,384,386.43	69,461,929.57	66,584,423.21	23,261,892.79
其中：医疗保险费	20,302,044.33	67,859,856.19	64,919,368.23	23,242,532.29
工伤保险费	63,234.34	1,140,178.21	1,189,191.00	14,221.55
生育保险费	19,107.76	461,895.17	475,863.98	5,138.95
住房公积金	1,205,524.41	56,006,911.83	56,959,989.99	252,446.25
工会经费和职工教育经费	74,877,474.73	14,545,622.63	18,520,718.37	70,902,378.99
其他短期薪酬	71,018,541.17	40,655,878.28	26,701,281.39	84,973,138.06
合计	1,339,583,299.29	841,886,799.61	1,050,473,221.25	1,130,996,877.65

(2) 应付设定提存计划				
	2022 年 12 月 31 日 (重述)	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	5,246,273.06	68,546,972.52	72,012,432.96	1,780,812.62
补充养老保险	1,094,472.86	274,476.86	1,148,102.72	220,847.00
失业保险费	177,410.71	2,017,117.56	1,959,755.43	234,772.84
企业年金缴费	102,303,653.77	51,352,696.46	39,384,723.71	114,271,626.52
合计	108,821,810.40	122,191,263.40	114,505,014.82	116,508,058.98

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险、企业年金计划，分别按员工基本工资的固定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表项目附注(续)

25 应交税费

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
土地增值税	1,947,478,501.68	1,954,293,199.42
企业所得税	421,287,061.07	564,249,606.06
增值税	294,723,024.48	178,328,091.24
城市维护建设税	18,202,251.59	22,387,831.64
其他	35,341,025.06	45,115,764.94
合计	<u>2,717,031,863.88</u>	<u>2,764,374,493.30</u>

26 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
应付外部单位往来款	3,473,891,594.86	7,933,759,844.12
应付股利	1,924,489,536.87	1,940,672,196.87
合作意向金	300,000,000.00	400,000,000.00
押金和履约保证金	171,534,930.02	749,248,508.99
股权转让款	27,072,677.27	4,600,000.00
代扣代缴费用	21,756,585.18	26,413,722.95
其他	366,173,738.81	934,920,162.97
合计	<u>6,284,919,063.01</u>	<u>11,989,614,435.90</u>

(1) 应付外部单位往来款主要系本集团之子公司信达地产在房地产开发业务中产生的。

27 一年内到期的非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
一年内到期的长期借款(附注七、29)	10,443,191,704.97	22,442,495,933.68
一年内到期的应付债券(附注七、30)	14,360,699,032.41	8,677,479,424.01
一年内到期的长期应付款(附注七、32)	240,306,138.87	213,641,110.36
一年内到期的租赁负债(附注七、31)	18,782,873.52	31,797,353.11
其他	709,715.02	-
合计	<u>25,063,689,464.79</u>	<u>31,365,413,821.16</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

28 其他流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
持有待售负债 (附注七、7)	1,012,197,224.75	-
待转销项税	376,294,943.20	651,249,325.41
其他	176.00	176.00
合计	<u>1,388,492,343.95</u>	<u>651,249,501.41</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本集团之子公司信达地产待转销项税人民币 313,927,479.47 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 620,986,693.41 元)。

29 长期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
信用借款	31,865,310,378.52	30,338,907,170.64
抵押借款 (2)	9,785,705,507.49	8,253,320,935.07
保证借款 (3)	4,589,008,478.77	11,361,303,471.62
质押借款 (4)	<u>1,566,785,582.41</u>	<u>1,643,201,426.99</u>
小计	<u>47,806,809,947.19</u>	<u>51,596,733,004.32</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注七、27)	<u>10,443,191,704.97</u>	<u>22,442,495,933.68</u>
合计	<u>37,363,618,242.22</u>	<u>29,154,237,070.64</u>

(1) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团长期借款年利率区间为 2.15%-7.50%(2022 年 12 月 31 日：2.25%-7.50%)。

(2) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团之子公司信达地产持有的为取得长期借款设定抵押的存货账面价值人民币 16,045,512,611.68 元，投资性房地产账面价值人民币 736,883,724.76 元，固定资产账面价值人民币 29,391,479.04 元 (2022 年 12 月 31 日：分别为人民币 9,370,730,815.29 元，人民币 1,027,949,206.41 元，人民币 30,254,824.43 元)。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

29 长期借款(续)

(3) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司为子公司信达地产、深圳建信和河南金博大的借款提供相关担保。

(4) 于 2023 年 12 月 31 日，本集团之子公司信达地产为取得借款质押其持有的子公司股权共计人民币 204,009,156.69 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 5,556,643,000.00 元)。

30 应付债券

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
公司债券	22,738,240,516.85	20,361,329,106.07
中期票据	12,978,233,448.79	9,515,766,284.09
债权融资计划	-	902,048,836.82
定向债务融资工具	1,746,131,614.53	604,767,123.29
小计	37,462,605,580.17	31,383,911,350.27
减：一年内到期的应付债券 (附注七、27)	14,360,699,032.41	8,677,479,424.01
合计	23,101,906,547.76	22,706,431,926.26

于 2023 年 12 月 31 日，本集团应付债券利率范围为 3.45%-5.98% (2022 年 12 月 31 日：2.99%-6.37%)。

于 2023 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日，本集团发行的债券没有出现拖欠本金、利息或赎回款项的违约情况。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

30 应付债券(续)

债券简称		发行日	到期日	票面利率	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
公司债券						
15 投资 01	公司债	22/12/2020	21/12/2023	4.30%	-	2,996,808,440.07
16 投资 01	公司债	21/01/2021	21/01/2024	4.40%	2,081,818,655.21	2,078,705,884.41
19 信投 01	公司债	23/08/2022	23/08/2024	4.88%	3,091,277,065.86	3,090,211,725.15
19 投资 01	公司债	23/08/2019	23/08/2024	3.79%	405,395,687.36	405,364,066.39
19 投资 02	公司债	23/08/2019	23/08/2024	4.27%	608,845,274.14	608,272,096.37
19 信投 03	公司债	13/08/2019	13/08/2024	4.68%	2,415,264,574.09	2,414,805,897.76
23 投资 01—公司债	公司债	01/12/2023	01/12/2026	4.14%	1,001,509,132.11	-
23 投资 02—公司债	公司债	01/12/2023	01/12/2025	3.99%	2,006,777,534.34	-
21 信地 01	公司债	25/01/2021	25/01/2025	4.40%	1,800,033,369.88	1,790,703,780.82
21 信地 02	公司债	25/01/2021	25/01/2024	4.57%	1,094,829,821.93	1,093,839,255.90
21 信地 03	公司债	25/03/2021	25/03/2025	4.50%	2,100,373,863.01	2,090,229,589.05
21 信地 04	公司债	25/03/2021	25/03/2024	4.70%	1,046,675,452.06	1,045,722,621.89
22 信地 01	公司债	19/05/2022	19/05/2025	3.45%	615,312,871.53	612,024,642.03
22 信地 02	公司债	19/05/2022	19/05/2025	3.70%	612,957,518.72	612,391,481.00
22 信地 03	公司债	08/05/2022	08/05/2024	3.80%	1,522,928,870.52	1,522,249,625.23
23 信地 01	公司债	15/06/2023	15/06/2025	4.00%	663,769,745.15	-
23 信地 02	公司债	15/06/2023	15/06/2026	4.55%	870,256,460.11	-
23 信地 05	公司债	22/12/2023	22/12/2025	4.07%	800,214,620.83	-
中期票据						
20 信达投资 MTN001	中期票据	30/04/2020	30/04/2025	2.99%	-	2,036,197,878.17
22 信达投资 MTN001	中期票据	03/03/2022	03/03/2027	5.10%	1,845,183,781.83	1,845,183,781.28
2023 年第一期中期票据 B	中期票据	25/04/2023	25/04/2025	4.11%	1,544,190,080.97	-
2023 年第一期中期票据 A	中期票据	25/04/2023	25/04/2026	4.38%	513,802,027.89	-
2023 年第二期中期票据	中期票据	18/07/2023	18/07/2025	4.00%	1,526,544,865.30	-
23 信达投资 MTN003A	中期票据	29/08/2023	29/08/2026	4.00%	1,317,003,814.93	-
23 信达投资 MTN003B	中期票据	29/08/2023	29/08/2025	3.69%	202,403,714.84	-
20 信达地产 MTN001	中期票据	21/05/2020	21/05/2023	5.98%	-	1,634,520,547.94
20 信达地产 MTN002	中期票据	13/08/2020	13/08/2023	4.68%	-	1,481,996,000.00
20 信达地产 MTN003	中期票据	17/12/2020	17/12/2023	5.00%	-	982,013,698.63
21 信达地产 MTN001	中期票据	13/01/2021	13/01/2024	4.50%	939,168,493.15	939,168,493.14
22 信达地产 MTN001	中期票据	17/04/2022	17/04/2025	4.07%	596,685,984.95	596,685,884.93
23 信达地产 MTN001	中期票据	26/04/2023	26/04/2025	4.35%	1,647,671,232.88	-
23 信达地产 MTN002	中期票据	21/07/2023	21/07/2025	4.50%	1,020,219,178.08	-
23 信达地产 MTN003	中期票据	07/12/2023	07/12/2025	4.30%	1,825,360,273.97	-
债权融资计划						
20 京信达地产 ZR001	债权融资计划	13/04/2020	13/04/2023	3.50%	-	303,932,054.79
20 京信达地产 ZR002	债权融资计划	07/10/2020	07/10/2023	3.90%	-	322,394,859.18
20 京信达地产 ZR003	债权融资计划	25/08/2020	25/08/2023	5.00%	-	275,721,922.85
定向债务融资工具						
22 信达地产 PPN001	债务融资工具	11/04/2022	11/04/2025	5.00%	604,767,123.29	604,767,123.29
23 信达地产 PPN001	债务融资工具	11/04/2023	11/04/2026	5.18%	1,141,364,491.24	-
合计					37,462,605,580.17	31,383,911,350.27

上述到期日，固定期限债券按实际到期日披露，可续期或具有回售选择权的债券按约定到期日与最近可行权日孰早披露。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

31 租赁负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
租赁负债	49,897,854.57	65,025,082.98
减：未确认融资费用	2,610,741.91	3,735,464.73
减：一年内到期的租赁负债 (附注七、27)	<u>18,782,873.52</u>	<u>31,797,353.11</u>
合计	<u>28,504,239.14</u>	<u>29,492,265.14</u>

32 长期应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付长期往来款	4,485,474,678.23	384,229,637.36
减：一年内到期的长期应付款 (附注七、27)	<u>240,306,138.87</u>	<u>213,641,110.36</u>
合计	<u>4,245,168,539.36</u>	<u>170,588,527.00</u>

应付长期往来款系本集团之子公司信达地产于房地产开发业务中产生的。

33 递延收益

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
政府补助	207,670,980.00	207,670,980.00
其他	<u>55,874,333.90</u>	<u>33,729,936.37</u>
合计	<u>263,545,313.90</u>	<u>241,400,916.37</u>

于 2023 年 12 月 31 日，信达地产之子公司阜新信达房地产开发有限公司于以前年度收到的与资产相关的政府补助，确认于递延收益。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

34 其他非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付合并结构化主体		
其他所有者权益 (附注六、2)	2,726,746,099.84	3,678,572,649.29
其他	5,381,868.27	-
合计	<u>2,732,127,968.11</u>	<u>3,678,572,649.29</u>

35 实收资本

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中国信达	<u>4,682,317,200.00</u>	<u>2,000,000,000.00</u>

2023 年度，本公司接受中国信达以其持有的中润发展 90%股权对本公司增资，增资的股权价值为人民币 26.82 亿元。

36 资本公积

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
资本溢价	636,595,936.09	3,318,913,136.09
其它资本公积	<u>1,504,087,738.08</u>	<u>1,468,647,748.60</u>
合计	<u>2,140,683,674.17</u>	<u>4,787,560,884.69</u>

2023 年度，本集团资本溢价的减少系由于接受中国信达以其持有的中润发展 90%股权对本公司增资，进行同一控制下企业合并导致的。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

37 盈余公积

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
法定盈余公积	<u>1,315,981,924.49</u>	<u>1,090,673,813.25</u>

于 2023 年度，按照《公司法》规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积人民币 121,152,073.45 元，同时吸收合并海南建信调增盈余公积人民币 104,156,037.79 元。

38 未分配利润

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
年初未分配利润	19,190,602,037.56	18,577,454,639.83
加：本年归属于母公司所有者的 净利润	518,815,730.34	1,017,511,337.99
减：对所有者的分配	-	404,363,940.26
计提盈余公积	121,152,073.45	-
吸收合并影响	<u>104,156,037.79</u>	<u>-</u>
年末未分配利润	<u>19,484,109,656.66</u>	<u>19,190,602,037.56</u>

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无股利分配安排。于 2022 年 7 月 1 日，本公司召开的第八届董事会 2022 年第 11 次会议，通过信达投资 2021 年度利润分配方案的议案，决议向股东分配股利人民币 363,019,476.44 元。于 2022 年 7 月 1 日，股东中国信达出具《股东决定》，同意本公司董事会上述分配方案。

39 营业收入

	2023 年度	2022 年度(重述)
房地产业务收入		
其中：销售合同(1)	9,502,404,813.21	16,288,172,185.58
代建监管等服务	868,666,989.23	740,659,625.61
利息收入	3,932,761,171.34	5,128,542,950.39
酒店经营收入	506,679,982.09	223,598,858.95
基金管理收入	413,894,122.90	380,491,453.77
租赁收入	309,555,690.20	383,803,955.11
咨询顾问收入	55,527,705.72	57,423,632.29
其他	<u>167,380,064.06</u>	<u>45,425,825.32</u>
合计	<u>15,756,870,538.75</u>	<u>23,248,118,487.02</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

39 营业收入(续)

(1) 房地产销售合同的收入确认情况如下:

	2023 年度	2022 年度
在某一时点确认收入		
房地产开发收入	9,252,807,169.52	15,087,872,781.38
在某一时段内确认收入		
一级土地开发和物业管理	249,597,643.69	1,200,299,404.20
合计	9,502,404,813.21	16,288,172,185.58

40 营业成本

	2023 年度	2022 年度(重述)
房地产业务成本	8,226,402,934.35	13,532,629,260.83
酒店经营成本	212,710,881.36	137,029,590.05
租赁业务成本	146,603,295.45	177,638,832.00
其他	149,854,336.32	32,494,549.59
合计	8,735,571,447.48	13,879,792,232.47

41 税金及附加

	2023 年度	2022 年度(重述)
土地增值税	109,042,987.88	448,373,573.56
房产税	70,550,436.12	67,643,615.00
城市维护建设税	30,648,502.85	64,343,142.98
教育费附加	21,687,354.54	47,901,012.44
土地使用税	17,282,608.11	18,806,120.85
印花税	10,473,863.68	14,850,469.00
其他	9,345,623.32	8,768,396.74
合计	269,031,376.50	670,686,330.57



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

42 销售、管理及研发费用

	2023 年度	2022 年度(重述)
职工薪酬及福利	806,103,132.73	939,666,486.09
中介费和佣金	219,836,642.20	252,602,661.18
行政办公费用	175,155,504.55	160,097,228.44
折旧与摊销费用	124,550,739.61	76,699,626.86
咨询费	78,776,491.27	81,065,205.00
业务宣传费	32,229,425.43	85,298,452.32
差旅费	28,958,617.61	13,257,962.26
项目监管费	23,820,971.42	11,514,544.72
业务招待费	17,567,845.66	16,880,664.11
其他	105,544,268.13	113,443,451.72
合计	1,612,543,638.61	1,750,526,282.70

43 财务费用

	2023 年度	2022 年度(重述)
利息支出	4,537,344,587.99	4,738,503,251.78
减：已资本化的利息费用 (1)	1,000,256,643.04	959,713,210.71
减：利息收入	149,426,383.22	202,546,422.24
汇兑损益	(28,006.51)	7,888,696.55
手续费支出	2,788,347.58	9,568,505.14
合计	3,390,421,902.80	3,593,700,820.52

(1) 资本化利息系本集团之子公司信达地产在房地产开发中产生的。

44 其他收益

	2023 年度	2022 年度
政府补助	40,543,537.09	124,511,041.51
代扣个人所得税手续费返还	2,847,860.34	2,361,715.17
增值税加计扣除	1,294,345.82	1,421,503.12
合计	44,685,743.25	128,294,259.80



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

45 投资收益

	2023 年度	2022 年度(重述)
长期股权投资收益	894,064,214.25	644,561,668.77
其中：按权益法确认收益	861,711,477.19	253,122,740.30
处置收益	32,352,737.06	391,438,928.47
交易性金融资产	1,356,377,805.49	1,168,142,300.39
其中：分红收益	906,472,409.73	837,296,163.19
处置收益	449,905,395.76	330,846,137.20
其他	6,410,510.78	64,726,295.52
合计	<u>2,256,852,530.52</u>	<u>1,877,430,264.68</u>

46 公允价值变动收益

	2023 年度	2022 年度(重述)
交易性金融资产	411,992,415.60	(1,173,575,152.14)
交易性金融负债	<u>(13,297,264.47)</u>	<u>(86,568,055.19)</u>
合计	<u>398,695,151.13</u>	<u>(1,260,143,207.33)</u>

47 信用减值损失

	2023 年度	2022 年度(重述)
债权投资	(2,302,550,648.21)	(1,207,457,847.21)
其他应收款	(141,453,255.85)	(38,216,623.45)
应收账款	(31,814,517.85)	(3,158,258.39)
合计	<u>(2,475,818,421.91)</u>	<u>(1,248,832,729.05)</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

48 资产减值损失

	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	(382,448,084.32)	(388,893,896.12)
长期股权投资减值损失	-	(20,000,000.00)
其他	12,961,987.30	-
合计	<u>(369,486,097.02)</u>	<u>(408,893,896.12)</u>

49 营业外收入

	2023 年度	2022 年度(重述)
折价购买利得	-	125,968,748.21
违约金收入	4,360,807.33	83,059,326.83
保险理赔	1,093,130.06	-
罚款净收入	1,312,850.20	515,439.31
其他	1,170,098.16	5,482,125.06
合计	<u>7,936,885.75</u>	<u>215,025,639.41</u>

50 营业外支出

	2023 年度	2022 年度(重述)
捐赠支出	12,510,000.00	8,000,440.91
其他	1,929,804.06	2,594,147.83
合计	<u>14,439,804.06</u>	<u>10,594,588.74</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

51 所得税费用

	2023 年度	2022 年度(重述)
当期所得税费用	785,561,675.26	1,202,646,513.64
递延所得税费用	(303,071,770.57)	10,715,965.09
合计	482,489,904.69	1,213,362,478.73

所得税费用与利润总额的调节表如下：

	2023 年度	2022 年度(重述)
利润总额	1,597,714,664.68	2,646,963,996.60
按适用税率计算的所得税费用	399,428,666.17	661,740,999.15
子公司适用不同税率影响	(25,674,863.98)	(12,178,506.77)
不可抵扣费用的纳税影响	8,138,000.79	54,943,173.98
免税收入的纳税影响	(9,570,191.13)	(13,840,562.43)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	602,472,729.71	684,439,756.39
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(260,399,414.09)	(166,141,610.74)
权益法核算的损益影响	(218,968,712.92)	(31,703,876.46)
非纳税项目收益的影响	-	(23,073,724.58)
对以前期间当期所得税的调整	(30,497,638.40)	56,758,891.16
其他	17,561,328.54	2,417,939.03
所得税费用	482,489,904.69	1,213,362,478.73



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

52 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2023 年度	2022 年度(重述)
净利润	1,115,224,759.99	1,433,601,517.87
加：信用减值损失	2,475,818,421.91	1,248,832,729.05
资产减值损失	369,486,097.02	408,893,896.12
固定资产折旧	78,973,099.05	61,334,893.62
投资性房地产折旧	139,504,715.06	139,817,733.83
使用权资产折旧	35,857,974.97	37,685,647.25
无形资产摊销	2,983,508.81	5,416,737.53
长期待摊费用摊销	6,736,156.78	8,368,366.68
固定资产报废损失	-	265,984.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	13,496.34	(1,265,433.19)
公允价值变动收益	(398,695,151.13)	1,260,143,207.33
财务费用	3,537,087,944.95	3,785,759,056.84
投资收益	(2,256,852,530.52)	(1,877,430,264.68)
递延所得税资产减少/(增加)	(60,556,275.69)	129,747,970.05
递延所得税负债增加/(减少)	(234,722,311.71)	7,245,673.75
存货的减少/(增加)	3,474,285,175.51	5,255,650,852.33
经营性应收项目的减少/(增加)	(2,811,850,141.38)	(10,263,999,900.61)
经营性应付项目的增加/(减少)	(8,129,974,344.63)	(3,004,811,675.58)
经营活动产生的现金流量净额	(2,656,679,404.67)	(1,364,743,007.68)

(2) 现金及现金等价物

	2023 年度	2022 年度(重述)
现金及现金等价物的年末余额	14,760,460,558.77	16,402,629,574.86
减：现金及现金等价物的年初余额	16,402,629,574.86	17,115,468,803.28
现金及现金等价物净(减少)/增加	(1,642,169,016.09)	(712,839,228.42)



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

52 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物(续)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
货币资金		
其中：库存现金	1,105,553.36	480,126.48
可随时用于支付的		
银行存款	14,475,585,156.48	16,313,176,369.38
可随时用于支付的		
其他货币资金	283,769,848.93	88,973,079.00
年末现金及现金等价物余额	14,760,460,558.77	16,402,629,574.86

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

53 未纳入合并范围的结构化主体

(1) 第三方管理的结构化主体

本集团通过投资于第三方发起、设立或担任管理人的多项私募基金、信托计划、资产管理计划、理财产品等结构化主体的份额而享有权益。本集团综合判断是否有权控制该等结构化主体，评估因持有投资份额而享有的回报是否将使本集团所面临的可变回报的影响重大，并且是否有能力运用对合伙企业和结构化主体的权力影响其回报金额，从而本集团是否应为主要责任人。

本集团在未纳入合并范围的结构化主体中的权益和最大风险敞口相当于本集团所持份额在资产负债表的账面价值总和。本集团不存在向未纳入合并范围的结构化主体提供财务支持的义务和意图。当本集团出售某项未纳入合并范围的结构化主体的份额后，本集团即不再承担该主体的任何风险。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团在直接投资第三方管理且不纳入本集团合并范围的结构化主体中享有的权益，列示在交易性金融资产、债权投资和长期股权投资科目中，该等投资在本集团资产负债表中的相关资产负债项目的账面价值及最大风险敞口金额一致。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

七 合并财务报表主要项目附注(续)

53 未纳入合并范围的结构化主体(续)

(2) 本集团担任普通合伙人的结构化主体

本集团之子公司信达资本通过发起设立提供特定投资机会的合伙企业，并向投资者提供管理服务而获取管理费收入。本集团作为该等结构化主体的普通合伙人，按照合伙协议的约定行使合伙企业的日常管理职责，主要包括但不限于：确定合伙企业名称、经营范围、经营期限；确定有限合伙人出资时间；拟定投资方案；召集主持合伙人会议；拟定投资收益分配方案；管理合伙企业的涉税事项等。于 2023 年，本集团从该等结构化主体获取的管理费收入为人民币 401,064,441.86 元(2022 年：人民币 383,574,024.20 元)。

在日常运营中，本集团作为普通合伙人亦持有上述合伙企业的少部分份额。截至 2023 年 12 月 31 日，本集团作为普通合伙人的出资金额合计人民币 180,492,849.57 元。本集团在该等结构化主体中的权益亏损的最大风险敞口相当于本集团所持份额在资产负债表的账面价值总和，本集团不存在向该等结构化主体提供财务支持的义务和意图。当本集团出售该等结构化主体的份额后，本集团即不再承担该主体的任何风险。

本集团综合判断是否有权控制上述结构化主体，评估作为管理人的报酬以及因持有投资份额而享有的回报是否将使本集团所面临的可变回报的影响重大，并且是否有能力运用对结构化主体的权力影响其回报金额，从而确定本集团是否应为主要责任人。

于 2023 年 12 月 31 日以及 2022 年 12 月 31 日，本集团作为普通合伙和/或有限合伙人在通过直接持有本集团担任普通合伙人且未纳入合并范围的合伙企业中享有的权益，在本集团资产负债表中的相关资产项目的账面价值及最大风险敞口列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	
	账面价值	最大风险敞口
交易性金融资产		
(含其他非流动金融资产)	12,101,276,883.28	12,101,276,883.28
	2022 年 12 月 31 日	
	账面价值	最大风险敞口
交易性金融资产		
(含其他非流动金融资产)	8,396,845,846.28	8,396,845,846.28



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注

1 货币资金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	3,131,840,446.11	2,441,560,476.44
其他货币资金	238,437,543.70	73,063,345.20
合计	3,370,277,989.81	2,514,623,821.64

2 交易性金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
基金	9,898,094,766.35	9,491,428,168.42
非上市股权投资	848,431,082.38	787,965,203.79
直投债权款项	798,861,409.66	-
信托计划	230,837,371.97	-
资管计划	107,250,639.23	54,793,016.61
股票	46,162,220.48	181,616,560.16
可转换债券	-	99,958,464.00
其他	39,010,971.82	-
小计	11,968,648,461.89	10,615,761,412.98
减：列示于其他非流动金融资产的 交易性金融资产 (附注八、9)	3,627,494,755.11	4,090,855,005.91
合计	8,341,153,706.78	6,524,906,407.07



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

3 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收子公司借款	13,831,171,834.95	14,163,592,758.31
应收股利	2,297,974,396.46	109,925,216.30
应收利息	727,114,802.52	37,748,787.89
应收往来款	92,873,169.63	6,331,860.80
应收押金及保证金	17,993,939.76	16,873,820.00
其他	491,712.60	2,258,172.30
小计	16,967,619,855.92	14,336,730,615.60
减：减值准备	471,587,506.90	37,748,787.89
合计	16,496,032,349.02	14,298,981,827.71

其他应收款账龄分析如下：

2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	10,203,257,089.40	60.13%	(232,361,794.11)	49.27%
1 年至 2 年	4,018,498,846.89	23.68%	(94,213,210.22)	19.98%
2 年至 3 年	910,520,915.33	5.37%	(48,592,138.10)	10.30%
3 年以上	1,835,343,004.30	10.82%	(96,420,364.47)	20.45%
合计	16,967,619,855.92	100.00%	(471,587,506.90)	100.00%

2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	7,757,526,469.00	54.11%	-	-
1 年至 2 年	1,920,972,688.27	13.40%	-	-
2 年至 3 年	3,581,851,749.62	24.98%	(27,325,641.22)	72.39%
3 年以上	1,076,379,708.71	7.51%	(10,423,146.67)	27.61%
合计	14,336,730,615.60	100.00%	(37,748,787.89)	100.00%



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

4 一年内到期的非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
直投债权款项	8,817,857,072.14	3,715,319,137.27
信托计划	2,160,775,614.83	1,073,786,260.03
资产支持专项计划	1,820,545,869.28	1,948,135,919.59
其他	477,500,000.00	11,251,111.11
小计	13,276,678,556.25	6,748,492,428.00
减：减值准备	1,833,509,339.73	147,249,990.44
合计 (附注八、6)	11,443,169,216.52	6,601,242,437.56

5 其他流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预缴税金	-	49,745,398.40



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

6 债权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
直投债权款项	17,140,596,589.69	11,581,637,974.55
信托计划	2,907,952,521.42	5,692,847,154.13
资产支持专项计划	1,820,545,869.28	1,948,135,919.59
其他	477,500,000.00	791,251,111.11
小计	22,346,594,980.39	20,013,872,159.38
减：减值准备	2,633,430,847.12	939,608,525.94
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资(附注八、4)	11,443,169,216.52	6,601,242,437.56
合计	8,269,994,916.75	12,473,021,195.88

(1) 预期信用损失情况如下：

2023 年 12 月 31 日				
12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	5,089,544,465.92	11,389,669,016.14	5,867,381,498.33	22,346,594,980.39
减值准备	(91,648,216.47)	(923,272,279.99)	(1,618,510,350.66)	(2,633,430,847.12)
账面价值	4,997,896,249.45	10,466,396,736.15	4,248,871,147.67	19,713,164,133.27

2022 年 12 月 31 日				
12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
账面余额	6,664,298,965.53	12,237,744,293.85	1,111,828,900.00	20,013,872,159.38
减值准备	(62,415,502.04)	(482,674,123.90)	(394,518,900.00)	(939,608,525.94)
账面价值	6,601,883,463.49	11,755,070,169.95	717,310,000.00	19,074,263,633.44



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

6 债权投资(续)

(2) 预期信用损失准备的变动情况如下:

	2023 年 12 月 31 日			
	12 个月预期信用损失 第一阶段	整个存续期预期信用损失		合计
		第二阶段	第三阶段	
年初余额	62,415,502.04	482,674,123.90	394,518,900.00	939,608,525.94
吸收合并子公司增加	3,990,000.00	28,576,000.00	-	32,566,000.00
转至第二阶段	(30,590,000.00)	30,590,000.00	-	-
转至第三阶段	-	(230,312,404.04)	230,312,404.04	-
本期计提	59,347,899.25	635,462,659.56	993,679,046.62	1,688,489,605.43
本期转回	(3,515,184.82)	(4,718,099.43)	-	(8,233,284.25)
本期转出	-	(19,000,000.00)	-	(19,000,000.00)
年末余额	91,648,216.47	923,272,279.99	1,618,510,350.66	2,633,430,847.12

	2022 年 12 月 31 日			
	12 个月预期信用损失 第一阶段	整个存续期预期信用损失		合计
		第二阶段	第三阶段	
年初余额	116,499,529.84	95,719,409.62	395,097,080.00	607,316,019.46
转至第二阶段	(82,651,788.51)	82,651,788.51	-	-
转至第三阶段	(3,840,000.00)	-	3,840,000.00	-
本期计提	40,658,180.00	305,829,925.77	235,410,000.00	581,898,105.77
本期转回	(8,250,419.29)	(1,527,000.00)	(82,878,776.23)	(92,656,195.52)
本期核销	-	-	(156,949,403.77)	(156,949,403.77)
年末余额	62,415,502.04	482,674,123.90	394,518,900.00	939,608,525.94

7 长期股权投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
子公司及纳入合并范围的合伙企业 (1)	12,024,045,550.93	8,842,278,326.54
联营企业 (2)	1,336,028,832.63	1,277,280,411.03
小计	13,360,074,383.56	10,119,558,737.57
减: 减值准备	1,573,840,174.49	1,161,748,211.69
合计	11,786,234,209.07	8,957,810,525.88



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(1) 子公司及纳入合并范围的合伙企业情况如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信达地产股份有限公司	5,474,202,563.16	5,474,202,563.16
中润经济发展有限责任公司	1,900,747,067.09	-
信达资本管理有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
信达建润地产有限公司 (i)	60,000,000.00	60,000,000.00
深圳市建信投资发展有限公司	56,622,291.55	56,622,291.55
河南省金博大投资有限公司	54,490,248.46	54,490,248.46
河北信达金建投资有限公司	51,440,000.00	51,440,000.00
上海同达创业投资股份有限公司 (ii)	123,769,182.29	123,769,182.29
海南建信投资管理股份有限公司	-	107,358,000.00
武汉东方建国大酒店有限公司	82,000,002.00	82,000,002.00
三亚天域实业有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	6,435,000.00	6,435,000.00
宁波梅山保税港区金信泰润投资 合伙企业(有限合伙) (iii)	2,583,250,000.00	1,291,625,000.00
上海煜信股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	851,013,469.88	791,333,112.58
宁波祥云双信投资合伙企业 (有限合伙)	221,255,891.34	221,255,891.34
芜湖信石信烁股权投资合伙企业 (有限合伙)	202,000,000.00	202,000,000.00
海南首泰金信股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	186,662,800.00	149,590,000.00
厚友叁号私募股权投资基金(珠海) 合伙企业(有限合伙)	79,557,035.16	79,557,035.16
小计	<u>12,024,045,550.93</u>	<u>8,842,278,326.54</u>
减：减值准备	<u>1,573,840,174.49</u>	<u>1,161,748,211.69</u>
合计	<u>10,450,205,376.44</u>	<u>7,680,530,114.85</u>

(i) 本公司直接持有信达建润地产有限公司股权比例为 30.00%，本公司能够对其财务和经营决策实施实质控制，因此将其作为子公司管理。

(ii) 本公司直接持有上海同达创业投资股份有限公司股权比例为 40.68%，本公司能够对其财务和经营决策实施实质控制，因此将其作为子公司管理。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

7 长期股权投资(续)

(1) 子公司及纳入合并范围的合伙企业情况如下(续)：

(iii) 本公司对宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业(有限合伙)的出资比例为 49.96%，本公司之子公司海南建信对其出资比例为 49.96%。本公司能够对其财务和经营决策实施实质控制，因此将其作为子公司管理。

(2) 本公司投资的联营企业情况如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	持股比例%	金额	持股比例%
重庆锦双房地产开发有限公司	10,640,730.12	30.00	10,651,097.83	30.00
重庆瀚文实业有限公司	22,427,139.53	30.00	22,426,727.93	30.00
宁波蓝信小镇投资管理有限公司	7,562,999.16	49.00	6,724,887.05	49.00
天津朗信投资管理有限公司	230,958.35	49.00	707,216.66	49.00
天津中昂地产有限公司	18,417,415.21	23.08	19,115,428.47	23.08
重庆中昂景悦荟实业有限公司	-	30.00	4,176,708.76	30.00
河北国源房地产开发有限公司	58,295,547.77	25.00	60,285,946.61	25.00
重庆中昂黔城实业有限公司	-	20.00	-	20.00
大连融信中连投资管理有限公司	3,244,144.93	40.00	3,581,446.67	40.00
芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)	1,158,521,653.09	45.01	1,149,610,951.05	45.01
首泰金信(北京)股权投资基金管理有限公司	35,435,280.97	20.00	-	-
深圳市珠光御景房地产有限公司	16,705,193.83	30.00	-	-
海南万泉热带农业投资有限公司	4,547,769.67	49.00	-	-
小计	1,336,028,832.63		1,277,280,411.03	
减：减值准备	-		-	
投资联营企业账面价值	1,336,028,832.63		1,277,280,411.03	

8 其他权益工具投资

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
权益投资	984,174,392.48	984,174,392.48

本公司将上述非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产计量。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

9 其他非流动金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
基金	2,574,381,453.60	3,308,632,758.23
非上市股权投资	776,714,309.06	782,222,247.68
信托计划	230,837,371.97	-
股票	45,561,620.48	-
合计 (附注八、2)	<u>3,627,494,755.11</u>	<u>4,090,855,005.91</u>

10 投资性房地产

	房屋建筑物
原值	
2023 年 1 月 1 日	893,603,215.92
因吸收合并增加	11,366,089.47
本年处置	(37,576,616.20)
2023 年 12 月 31 日	<u>867,392,689.19</u>
累计折旧	
2023 年 1 月 1 日	(390,118,529.74)
因吸收合并增加	(5,284,208.54)
本年计提	(28,037,195.24)
本年处置	15,630,239.26
2023 年 12 月 31 日	<u>(407,809,694.26)</u>
减值准备	
2023 年 1 月 1 日	(20,321,736.27)
本年减少	18,440,207.57
2023 年 12 月 31 日	<u>(1,881,528.70)</u>
账面价值	
2023 年 12 月 31 日	<u>457,701,466.23</u>
2023 年 1 月 1 日	<u>483,162,949.91</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

11 固定资产

	房屋建筑物	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
原值				
2023 年 1 月 1 日	95,611,934.27	14,279,175.76	5,242,243.05	115,133,353.08
因吸收合并增加	11,204,109.10	1,518,291.59	2,295,006.34	15,017,407.03
本年购置	-	1,458,673.47	753,592.92	2,212,266.39
本年处置	-	(1,702,946.90)	(5,752,551.67)	(7,455,498.57)
2023 年 12 月 31 日	106,816,043.37	15,553,193.92	2,538,290.64	124,907,527.93
累计折旧				
2023 年 1 月 1 日	(48,251,637.48)	(8,622,257.34)	(4,479,710.56)	(61,353,605.38)
因吸收合并增加	(4,257,041.06)	(993,820.66)	(1,950,806.98)	(7,201,668.70)
本年计提	(3,174,467.10)	(1,395,102.51)	(195,535.78)	(4,765,105.39)
本年处置	-	1,539,731.39	5,292,990.54	6,832,721.93
2023 年 12 月 31 日	(55,683,145.64)	(9,471,449.12)	(1,333,062.78)	(66,487,657.54)
减值准备				
2023 年 1 月 1 日	-	-	-	-
本年计提	(1,369,053.05)	-	-	(1,369,053.05)
2023 年 12 月 31 日	(1,369,053.05)	-	-	(1,369,053.05)
账面价值				
2023 年 12 月 31 日	49,763,844.68	6,081,744.80	1,205,227.86	57,050,817.34
2023 年 1 月 1 日	47,360,296.79	5,656,918.42	762,532.49	53,779,747.70



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

12 无形资产

计算机软件
系统及其他

原值

2023 年 1 月 1 日	2,341,208.93
因吸收合并增加	1,730,894.50
本年购置	1,521,160.39
本年处置	(386,548.67)
2023 年 12 月 31 日	5,206,715.15

累计摊销

2023 年 1 月 1 日	(557,050.61)
因吸收合并增加	(639,992.64)
本年计提	(1,201,443.58)
本年处置	386,548.67
2023 年 12 月 31 日	(2,011,938.16)

账面价值

2023 年 12 月 31 日	3,194,776.99
2023 年 1 月 1 日	1,784,158.32

13 递延所得税资产

(1) 抵销后的递延所得税资产和负债净额列示如下：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
递延所得税资产净额	1,300,859,117.65	637,897,238.60
递延所得税负债净额	-	100,905,478.17



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

13 递延所得税资产(续)

(2) 未经抵销的递延所得税资产和负债列示如下：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	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	4,701,448,297.82	1,175,362,074.46	2,178,766,449.36	544,691,612.34
交易性金融资产的公允 价值变动(含其他非流动 金融资产)	193,275,403.31	48,318,850.83	-	-
应付职工薪酬	254,281,935.03	63,570,483.76	301,537,137.20	75,384,284.30
预计负债	23,450,276.64	5,862,569.16	23,450,276.64	5,862,569.16
其他	45,099,592.32	11,274,898.08	47,835,091.20	11,958,772.80
合计	5,217,555,505.12	1,304,388,876.29	2,551,588,954.40	637,897,238.60

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产的公允 价值变动(含其他非流 动金融资产)	-	-	403,621,912.68	100,905,478.17
权益法长期股权投资	14,119,034.57	3,529,758.64	-	-
合计	14,119,034.57	3,529,758.64	403,621,912.68	100,905,478.17

14 其他非流动资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预付购房款	604,170,829.00	604,170,829.00

15 短期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	981,048,055.36	903,028,743.23



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

16 应付职工薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付短期薪酬 (1)	231,597,904.87	282,547,892.51
应付设定提存计划 (2)	22,145,588.22	18,989,244.70
合计	<u>253,743,493.09</u>	<u>301,537,137.21</u>

(1) 应付短期薪酬

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	237,558,231.32	59,892,176.13	118,209,658.50	179,240,748.95
职工福利费	-	5,332,858.06	5,332,858.06	-
社会保险费	14,316,363.94	12,929,953.65	6,172,215.74	21,074,101.85
其中：医疗保险费	14,316,363.94	12,834,121.50	6,076,383.59	21,074,101.85
工伤保险费	-	93,327.61	93,327.61	-
生育保险费	-	2,504.54	2,504.54	-
住房公积金	-	5,799,721.75	5,799,721.75	-
工会经费和职工教育经费	30,673,297.25	3,683,206.45	3,073,449.63	31,283,054.07
其他短期薪酬	-	689,103.78	689,103.78	-
小计	<u>282,547,892.51</u>	<u>88,327,019.82</u>	<u>139,277,007.46</u>	<u>231,597,904.87</u>

(2) 应付设定提存计划

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	7,647,649.01	7,647,649.01	-
补充养老保险	-	-	-	-
失业保险费	-	237,866.35	237,866.35	-
企业年金缴费	18,989,244.70	15,493,386.26	12,337,042.74	22,145,588.22
小计	<u>18,989,244.70</u>	<u>23,378,901.62</u>	<u>20,222,558.10</u>	<u>22,145,588.22</u>

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险、企业年金计划，分别按员工基本工资的固定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

17 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付股利	1,886,321,511.23	1,886,321,511.23
应付关联方往来款	608,231,215.54	83,982,434.44
押金和履约保证金	40,827,426.43	13,323,174.23
代扣代缴费用	2,203,239.46	3,355,300.71
应付非关联方往来款	63,367,334.40	2,071,185.31
其他	4,519,293.08	12,392,560.42
合计	<u>2,605,470,020.14</u>	<u>2,001,446,166.34</u>

18 一年内到期的非流动负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注八、19)	4,265,635,892.56	14,568,913,591.04
一年内到期的应付债券 (附注八、20)	<u>8,795,171,019.58</u>	<u>3,343,891,428.27</u>
合计	<u>13,060,806,912.14</u>	<u>17,912,805,019.31</u>

19 长期借款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	<u>30,655,606,045.73</u>	<u>28,838,717,612.36</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注八、18)	<u>4,265,635,892.56</u>	<u>14,568,913,591.04</u>
合计	<u>26,389,970,153.17</u>	<u>14,269,804,021.32</u>

于 2023 年 12 月 31 日，上述借款的年利率区间为 2.15%-5.50%(2022 年 12 月 31 日：1.15%-5.90%)。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

20 应付债券

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
公司债券	11,610,887,923.11	11,594,168,110.15
中期票据	6,949,128,285.76	3,881,381,659.45
小计	18,560,016,208.87	15,475,549,769.60
减：一年内到期的应付债券 (附注八、18)	8,795,171,019.58	3,343,891,428.27
合计	9,764,845,189.29	12,131,658,341.33

债券简称	发行日	到期日	票面利率	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
公司债券					
15 投资 01	22/12/2020	21/12/2023	4.30%	-	2,996,808,440.07
16 投资 01	21/01/2021	21/01/2024	4.40%	2,081,818,655.21	2,078,705,884.41
19 投资 01	23/08/2019	23/08/2024	3.89%	405,395,687.36	405,364,066.39
19 投资 02	23/08/2019	23/08/2024	4.27%	608,845,274.14	608,272,096.37
19 信投 01	23/08/2022	23/08/2024	4.94%	3,091,277,065.86	3,090,211,725.15
19 信投 03	13/08/2019	13/08/2024	4.68%	2,415,264,574.09	2,414,805,897.76
23 信投 01	01/12/2023	01/12/2026	4.14%	1,001,509,132.11	-
23 信投 02	01/12/2023	01/12/2025	3.99%	2,006,777,534.34	-
中期票据					
20 信达投资 MTN001	30/04/2020	30/04/2023	2.99%	-	2,036,197,878.17
22 信达投资 MTN001	03/03/2022	03/03/2027	5.10%	1,845,183,781.83	1,845,183,781.28
23 信达投资 MTN001A	25/04/2023	25/04/2025	4.11%	1,544,190,080.97	-
23 信达投资 MTN001B	25/04/2023	25/04/2025	4.38%	513,802,027.89	-
23 信达投资 MTN002	18/07/2023	18/07/2025	4.00%	1,526,544,865.30	-
23 信达投资 MTN003A	29/08/2023	29/08/2025	4.00%	1,317,003,814.93	-
23 信达投资 MTN003B	29/08/2023	29/08/2025	3.69%	202,403,714.84	-
小计				18,560,016,208.87	15,475,549,769.60
减：一年内到期的应付债券				8,795,171,019.58	3,343,891,428.27
合计				9,764,845,189.29	12,131,658,341.33

上述到期日，固定期限债券按实际到期日披露，可续期或具有回售选择权的债券按约定到期日与最近可行权日孰早披露。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

21 实收资本

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中国信达	<u>4,682,317,200.00</u>	<u>2,000,000,000.00</u>

2023 年度，本公司接受中国信达以其持有的中润发展 90%股权对本公司增资，增资的股权价值为人民币 26.82 亿元。

22 资本公积

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他资本公积	<u>78,363,715.44</u>	<u>1,181,755,636.29</u>

于 2023 年度，本公司资本公积变化主要由于接受中国信达以其持有的中润发展 90%的股权增资以及吸收合并全资子公司海南建信产生。

23 盈余公积

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	<u>1,274,198,692.18</u>	<u>1,048,890,580.95</u>

于 2023 年度，按照《公司法》规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积人民币 121,152,073.45 元，同时吸收合并海南建信调增盈余公积人民币 104,156,037.78 元。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

24 未分配利润

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
年初未分配利润	6,270,495,789.54	6,061,285,349.11
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,211,520,734.53	572,229,916.87
减：对所有者的分配	-	363,019,476.44
提取盈余公积	121,152,073.45	-
吸收合并影响	59,088,991.44	-
年末未分配利润	<u>7,419,953,442.06</u>	<u>6,270,495,789.54</u>

25 营业收入

	2023 年度	2022 年度
利息收入	1,046,523,188.12	1,272,901,905.64
租赁业务收入	166,306,233.80	159,289,708.31
其他	27,733,700.00	1,701,005.42
合计	<u>1,240,563,121.92</u>	<u>1,433,892,619.37</u>

26 营业成本

	2023 年度	2022 年度
租赁业务成本	34,171,654.01	32,157,471.78
其他	43,552,063.48	27,224,383.86
合计	<u>77,723,717.49</u>	<u>59,381,855.64</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

27 财务费用

	2023 年度	2022 年度
利息支出	1,712,830,202.55	1,588,484,165.37
减：利息收入	46,106,584.30	47,584,344.86
汇兑损益	-	7,898,794.86
其他	49,737.21	36,580.98
合计	<u>1,666,773,355.46</u>	<u>1,548,835,196.35</u>

28 投资收益

	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产	326,316,382.04	474,866,452.56
长期股权投资收益	2,299,436,589.76	254,999,367.02
其中：股利收入	2,290,197,753.76	186,435,385.23
按权益法确认收益	(4,752,414.33)	7,846,024.79
处置收益	13,991,250.33	60,717,957.00
债权投资持有期间收益	913,353,693.81	1,019,178,676.81
其他	1,917,237.32	(2,009,760.34)
合计	<u>3,541,023,902.93</u>	<u>1,747,034,736.05</u>

29 公允价值变动损益

	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产	<u>105,108,259.54</u>	<u>(171,407,101.24)</u>

30 信用减值损失

	2023 年度	2022 年度
债权投资	(1,661,256,321.18)	(489,241,910.25)
其他应收款	<u>(393,720,914.51)</u>	<u>3,936,063.12</u>
合计	<u>(2,054,977,235.69)</u>	<u>(485,305,847.13)</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

31 所得税费用

	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	121,745,903.81	222,622,307.15
递延所得税费用	(431,300,976.20)	(108,348,379.69)
合计	(309,555,072.39)	114,273,927.46

所得税费用与利润总额的调节表如下：

	2023 年度	2022 年度
利润总额	901,965,662.14	686,503,844.33
按适用税率计算的所得税费用	225,491,415.54	171,625,961.08
不可抵扣费用的纳税影响	3,028,205.07	2,892,611.33
免税收入的纳税影响	(575,722,708.32)	(60,895,364.61)
对以前期间当期所得税的调整	1,083,100.78	650,719.66
其他	36,564,914.54	-
所得税费用	(309,555,072.39)	114,273,927.46



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

32 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动的现金流量

	2023 年度	2022 年度
净利润	1,211,520,734.53	572,229,916.87
加：信用减值损失	2,054,977,235.69	485,305,847.13
资产减值损失	(12,005,207.57)	-
投资性房地产累计折旧	34,171,654.01	27,855,010.56
固定资产累计折旧	4,765,105.39	4,134,589.81
无形资产摊销	1,146,676.90	684,673.82
处置或报废固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(339,763.33)	(121,753.80)
财务费用	1,712,830,202.55	1,588,484,165.37
投资收益	(3,541,023,902.93)	(1,747,034,736.05)
公允价值变动收益	(105,108,259.54)	171,407,101.24
递延所得税资产的减少/(增加)	(662,961,879.04)	(67,996,604.38)
递延所得税负债的增加/(减少)	(100,905,478.17)	(40,351,775.31)
经营性应收项目的减少/(增加)	(2,569,071,112.29)	(3,471,255,862.33)
经营性应付项目的增加/(减少)	82,273,540.32	(113,670,190.67)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(1,889,730,453.48)</u>	<u>(2,590,329,617.74)</u>

(2) 现金及现金等价物

	2023 年度	2022 年度
现金及现金等价物的年末余额	3,370,277,989.81	2,514,623,821.64
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>2,514,623,821.64</u>	<u>3,222,752,689.48</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)	<u>855,654,168.17</u>	<u>(708,128,867.84)</u>



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

八 公司财务报表主要项目附注(续)

32 现金流量表补充资料(续)

(2) 现金及现金等价物(续)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金		
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的		
银行存款	3,131,840,446.11	2,441,560,476.44
可随时用于支付的		
其他货币资金	238,437,543.70	73,063,345.20
年末现金及现金等价物余额	3,370,277,989.81	2,514,623,821.64



信达投资有限公司

财务报表附注(续)

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

九 关联方关系及其交易

1 母公司的基本情况

关联方名称	注册地点	业务性质	持股比例和表决权比例
中国信达	北京市	金融资产管理	100.00%

2 子公司的基本情况及相关信息详见附注六。

3 与本集团存在交易但不存在控制关系的主要关联方

关联方名称	与本集团的关系
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一母公司控制
信达证券股份有限公司	受同一母公司控制
中国金谷国际信托有限责任公司	受同一母公司控制
中国信达(香港)控股有限公司	受同一母公司控制
中国信达(香港)资产管理有限公司	受同一母公司控制
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
上海冬晟投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
华建国际实业(深圳)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
金海湖新区和盛置业有限公司	本集团的联合营公司
海南幸福城投资有限公司	本集团的联合营公司
芜湖信万置业有限公司	本集团的联合营公司
宁波融创乾湖置业有限公司	本集团的联合营公司
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	本集团的联合营公司
安徽信万华房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
武汉恺兴置业有限公司	本集团的联合营公司
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	本集团的联合营公司
宁波宝龙聚行置业有限公司	本集团的联合营公司
合肥融创西飞置业有限公司	本集团的联合营公司
北京中冶名盈房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
昆明筑华房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
嘉兴嘉铁置业有限公司	本集团的联合营公司
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	本集团的联合营公司
合肥宇信龙置业有限公司	本集团的联合营公司
杭州信达奥体置业有限公司	本集团的联合营公司
合肥瑞钰置业有限公司	本集团的联合营公司
芜湖万科信达房地产有限公司	本集团的联合营公司
芜湖保信房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
六安业铭置业有限公司	本集团的联合营公司



信达投资有限公司

财务报表附注(续)

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

3 与本集团存在交易但不存在控制关系的主要关联方 (续)

关联方名称	与本公司的关系
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	本集团的联合营公司
合肥业涛置业有限公司	本集团的联合营公司
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	本集团的联合营公司
上海万茸置业有限公司	本集团的联合营公司
郑州市达康房产建设管理有限公司	本集团的联合营公司
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	本集团的联合营公司
海南信达置业有限公司	本集团的联合营公司
安徽信融房地产营销顾问有限公司	本集团的联合营公司
安徽智泊置业有限公司	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
芜湖信石合力投资管理合伙企业(有限合伙)	母公司之联营公司
新疆昌源水务集团有限公司	母公司之联营公司
天津中昂地产有限公司	本公司之联营公司
重庆中昂黔城实业有限公司	本公司之联营公司
重庆中昂融通实业有限公司	本公司之联营公司
常青(海南)基础建设有限公司	子公司之联营公司
首泰金信(北京)股权投资基金管理股份有限公司	子公司之联营公司
深圳市中龙信合投资有限公司	子公司之联营公司
深圳市新景发投资有限公司	子公司之联营公司
惠东兴汇城建有限公司	子公司之联营公司
安徽业瑞企业管理有限公司	重要子公司的少数股东
安庆碧桂园房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
北京城建北方德远实业有限公司	重要子公司的少数股东
天津市立川置业有限公司	重要子公司的少数股东
青岛金建业房地产开发有限公司	重要子公司的少数股东
绍兴建材城有限责任公司	重要子公司的少数股东
北京中盛富通投资有限公司	重要子公司的少数股东
安徽万振房地产开发有限责任公司	重要子公司的少数股东
宁波中建物业管理有限公司	其他关联方
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	其他关联方
淮矿安徽物业服务有限责任公司	其他关联方
安徽信达建银物业管理有限公司	其他关联方
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	其他关联方
昆明同万顺置业有限公司	其他关联方
上海坤安置业有限公司	其他关联方
苏州金相房地产开发有限公司	其他关联方
重庆华宇集团有限公司	其他关联方



信达投资有限公司

财务报表附注(续)

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

4 主要关联交易情况

下述关联方交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

4.1 本集团与母公司中国信达的关联交易

(1) 年末余额

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
资产		
存货	731,274,457.85	731,274,457.85
应收账款	3,989,818.68	5,598,096.66
其他应收款	68,858.81	68,858.81
负债		
长期借款	19,565,553,210.83	14,958,099,631.33
其他应付款	2,015,620,631.09	2,031,771,827.09
交易性金融负债	531,909,523.88	518,612,259.41
预收账款	542,311.20	-

(2) 本年交易形成的损益

	2023 年度	2022 年度
营业收入	245,331,870.00	255,191,527.56
财务费用	509,859,796.07	466,849,609.13
管理费用	631,270.49	692,995.40



信达投资有限公司

财务报表附注(续)

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

4 主要关联交易情况(续)

4.2 本集团与中国信达旗下子公司的关联交易

(1) 年末余额

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
资产		
货币资金	2,321,319,785.22	1,775,515,103.52
交易性金融资产	127,363,953.41	152,137,849.28
应收账款	64,132,381.31	78,559,003.26
债权投资	31,454,541.22	31,454,541.22
其他应收款	28,825,492.68	16,598,557.78
存货	22,335,056.58	202,279,722.36
负债		
其他应付款	1,148,242.92	808,405.48

(2) 本年交易形成的损益

	2023 年度	2022 年度
营业收入	112,537,635.84	131,445,260.12
营业成本	20,382,383.56	16,332,255.06
管理费用	7,254,716.98	188,679.25
财务费用	34,667,257.65	43,766,282.00
公允价值变动损益	(173,598,106.20)	(251,791,008.86)



信达投资有限公司

财务报表附注(续)

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

4 主要关联交易情况(续)

4.3 本公司与旗下子公司的关联交易

(1) 年末余额

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
资产		
其他应收款	15,824,786,523.20	14,224,237,538.23
债权投资	<u>2,061,099,985.73</u>	<u>2,333,698,982.77</u>
负债		
其他应付款	596,953,184.44	83,982,434.44
长期借款	50,083,416.64	63,605,939.14
短期借款	<u>-</u>	<u>202,490,410.53</u>

(2) 本年交易形成的损益

	2023 年度	2022 年度
营业收入	326,498,781.31	326,498,781.31
财务费用	58,264,017.88	8,878,273.67
管理费用	<u>2,269,241.27</u>	<u>2,269,241.27</u>



信达投资有限公司

财务报表附注(续)

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

九 关联方关系及其交易(续)

4 主要关联交易情况(续)

4.4 本集团与联合营及其他关联方的关联交易

(1) 年末余额

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
资产		
债权投资	14,661,999,019.29	12,995,929,095.29
交易性金融资产	2,729,447,494.97	603,416,388.24
其他应收款	1,541,674,405.60	1,459,728,385.05
应收账款	<u>220,578,541.35</u>	<u>181,886,243.21</u>
负债		
长期应付款	4,243,443,055.58	110,000,000.00
其他应付款	2,736,918,661.39	6,931,683,340.08
应付账款	<u>20,563,714.33</u>	<u>22,569,523.51</u>

(2) 本年交易形成的损益

	2023 年度	2022 年度
利息收入	22,701,617.84	58,026,787.16
利息支出	<u>30,095,958.34</u>	<u>22,942,322.92</u>



十 金融工具及风险管理

本集团面临的风险主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。根据监管部门相关要求并参考同业风险管理实践经验，本集团正在探索建立适合公司实际的全面风险管理体系。本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他利益相关者的价值最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1 信用风险

信用风险，是指因债务人或交易对手违约或其信用评级、履约能力降低而造成损失的风险。

2023 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团产生损失，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口。

为降低信用风险，本集团根据授权文件确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项债权投资和应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏帐准备。本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

由于本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。



十 金融工具及风险管理(续)

1 信用风险(续)

1.1 预期信用损失计量

本集团运用“预期信用损失模型”计提以摊余成本计量的金融资产的减值准备。本集团结合前瞻性信息进行预期信用损失评估，预期信用损失计量中使用了相关模型和假设。这些模型和假设涉及未来的宏观经济情况和借款人的信用状况（例如，客户违约的可能性及相应损失）。本集团根据会计准则的要求在预期信用损失的计量中使用了判断、假设和估计，包括：

- 组合划分；
- 信用风险显著增加的判断标准；
- 违约和已发生信用减值资产的定义；
- 预期信用损失计量参数；
- 前瞻性信息；
- 阶段三金融资产的未來现金流预测。

(1) 组合划分

计量预期信用损失时，本集团将具有共同信用风险特征的敞口进行归类。在进行分组时，本集团考虑了客户类型、客户所属行业等信用风险特征。本集团获取了充分的信息，确保统计上的可靠性。

(2) 信用风险显著增加的判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。主要考虑因素有监管及经营环境、内外部信用评级、偿债能力、经营能力、合同条款、还款行为等。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

本集团通过设定定性、定量标准以判断金融工具的信用风险自初始确认后是否发生显著变化，判断标准主要包括逾期天数超过 30 天、资产风险分类的变化以及其他表明表面信用风险显著变动的情况。



十 金融工具及风险管理(续)

1 信用风险(续)

1.1 预期信用损失计量(续)

(3) 违约和已发生信用减值资产的定义

违约是指未按合同约定偿付债务，或其他违反债务合同且对正常偿还债务产生重大影响的行为。在新金融工具准则下为确定是否发生信用减值时，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

债务人对本集团的任何贷款及债权投资本金、垫款或利息逾期超过 90 天，本集团推定该金融工具已发生减值。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(4) 预期信用损失计量参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团根据金融工具准则的要求，在考虑历史统计数据(如交易对手风险分类、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息的基础上，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期发生违约的可能性；
- 违约损失率是指本集团对违约敞口发生损失程度作出的预期，是违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。



十 金融工具及风险管理(续)

1 信用风险(续)

1.1 预期信用损失计量(续)

(5) 前瞻性信息

预期信用损失计量涉及前瞻性信息。本集团通过行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标，包括货币供应量、生产价格指数等。

本集团结合统计分析及专家判断结果来确定多种情景下权重，通过不同情景来恰当反映宏观环境变化对预期信用损失减值的影响。于 2023 年度，本集团结合专家判断适度确定宏观经济情景权重，整体上乐观情景、基准情景和悲观情景权重为 25%、50%和 25%。

本集团至少每年对这些经济指标进行评估预测，提供未来的最佳估计，并定期检测评估结果。于 2023 年度，本集团综合考虑内外部数据，结合专家判断，调整了前瞻性经济指标的预测，同时考虑了各情景所代表的可能结果范围。与其他经济预测类似，对预计经济指标和发生可能性的估计具有固有不确定性，因此实际结果可能与预测存在差异。本集团认为这些预测体现了本集团对可能结果的最佳估计。

这些经济指标对预期信用损失的影响，对不同业务类型有所不同。本集团综合考虑内外部数据、专家预测以及统计分析确定这些经济指标与预期信用损失之间的关系。本集团每年根据外部经济发展、行业及区域风险变化等情况对预期信用损失计算所使用的关键参数和假设进行复核，并做出必要的更新和调整。

本集团以加权的 12 个月预期信用损失(阶段一)或加权的整个存续期预期信用损失(阶段二及阶段三)计量相关的减值准备。上述加权信用损失是由各情景下预期信用损失乘以相应情景的权重计算得出。

(6) 阶段三金融资产的未來现金流预测

本集团对阶段三金融资产使用现金流折现模型法计量预期信用损失。现金流折现模型法基于对未来现金流入的定期预测，估计损失准备金额。本集团在测试时点预计与该笔资产相关的、不同情景下的未来各期现金流入，按照一定的折现率折现后，使用概率加权获取未来现金流的折现后加权值。



信达投资有限公司

财务报表附注(续)

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十 金融工具及风险管理(续)

1 信用风险(续)

1.2 不考虑任何所持抵质押物或其他信用增级措施的最大信用风险敞口信息

本集团	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
货币资金	15,133,578,231.67	16,694,587,428.26
交易性金融资产(含其他非流动 金融资产)	19,148,820,493.11	16,678,031,897.75
债权投资(含一年内到期的非流动 资产和其他流动资产)	48,215,641,229.17	53,636,242,205.11
应收票据	22,088,422.40	-
应收账款	2,511,022,243.83	2,377,199,950.36
其他应收款	2,381,209,333.70	2,400,132,772.85
长期应收款	3,206,098.01	18,725,512.85
最大风险敞口	87,415,566,051.89	91,804,919,767.18
本公司	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
货币资金	3,370,277,989.81	2,514,623,821.64
交易性金融资产(含其他非流动 金融资产)	5,180,713,842.23	2,871,642,288.29
债权投资(含一年内到期的非流动 资产、其他流动资产)	19,713,164,133.27	19,074,263,633.44
其他应收款	16,496,032,349.02	14,298,981,827.71
最大风险敞口	44,760,188,314.33	38,759,511,571.08



财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十 金融工具及风险管理(续)

2 流动性风险

在管理流动性风险时，本集团保持充足的现金及现金等价物并对其进行持续监控，在满足业务经营需要的同时，降低现金流量波动影响。本集团密切监控银行借款和发行债券募集资金的使用情况，确保遵守有关协议。

本集团持有的金融资产和金融负债按未折现的合同到期期限分析如下：

	2023 年 12 月 31 日						
	已逾期/无期限	即期	1 个月以内	1-3 个月	3-12 个月	1-5 年	5 年以上
货币资金	1,105,553.36	15,119,670,583.25	-	13,907,648.42	-	-	-
交易性金融资产	17,969,193,573.20	212,413,462.30	125,385,980.31	201,500,000.00	4,832,675,808.54	7,042,447,065.25	452,436,865.64
应收账款	-	2,511,022,243.83	-	-	-	-	-
其他应收款	-	2,381,209,333.70	-	-	-	-	-
债权投资	7,486,397,245.77	-	361,791,405.78	1,865,327,389.36	16,298,185,256.94	33,137,217,731.94	-
长期应收款	-	-	-	-	-	3,206,098.01	-
其他权益工具投资	984,174,392.48	-	-	-	-	-	-
金融资产合计	26,440,870,764.81	20,224,315,623.08	487,177,386.09	2,080,735,037.78	21,130,861,065.48	40,182,870,895.20	452,436,865.64
							110,999,267,638.08

注：上述到期期限分析未区分流动性，相应金融资产和金融负债已包含一年内到期的金融资产和金融负债。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十 金融工具及风险管理(续)

2 流动性风险(续)

	已逾期/无期限	2023 年 12 月 31 日					合计
		即期偿还	1 个月以内	1-3 个月	3-12 个月	1-5 年	
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
交易性金融负债	(531,909,523.88)	-	(400,765,000.00)	(7,509,525.56)	(704,169,486.79)	-	(1,112,444,012.35)
应付票据	-	-	-	-	-	-	(531,909,523.88)
应付账款	-	(3,634,019,900.29)	-	(1,718,980.32)	(15,365,644.44)	-	(17,084,624.76)
其他应付款	-	(6,284,919,063.01)	-	-	-	-	(3,634,019,900.29)
长期借款	-	-	(629,512,111.11)	(1,510,340,422.12)	(9,317,289,284.75)	-	(6,284,919,063.01)
应付债券	-	-	(3,026,117,114.28)	(90,981,031.83)	(6,999,094,997.43)	(1,444,618,347.22)	(50,007,285,764.14)
租赁负债	-	-	(1,179,569.91)	(2,190,531.08)	(16,338,295.64)	(28,264,745,990.60)	(38,380,939,134.14)
长期应付款	-	-	-	-	(30,189,457.94)	-	(49,897,854.57)
其他非流动负债	(2,732,127,968.11)	-	-	-	(665,231,064.88)	(4,619,158,082.20)	(5,284,389,147.08)
金融负债合计	(3,264,037,491.99)	(9,918,938,963.30)	(4,057,573,795.30)	(1,612,740,490.91)	(17,717,488,773.93)	(70,019,619,129.68)	(108,035,016,992.33)
资产负债净头寸	23,176,833,272.82	10,305,376,659.78	(3,570,396,409.21)	467,994,546.87	3,413,372,291.55	(29,836,748,234.48)	2,964,250,645.75



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十 金融工具及风险管理(续)

2 流动性风险(续)

	2022 年 12 月 31 日 (重述)						
	已逾期/无期限	即期偿还	1 个月以内	1-3 个月	3-12 个月	1-5 年	5 年以上
货币资金	480,126.48	16,690,754,521.52	-	3,832,906.74	-	-	-
交易性金融资产	3,472,902,708.33	657,693,660.03	2,153,238,271.94	406,357,817.22	12,434,655,469.56	9,352,796,631.73	216,119,600.00
应收账款	-	2,377,199,950.36	-	-	-	-	-
其他应收款	-	2,400,132,772.85	-	-	-	-	-
债权投资	5,438,776,247.68	1,430,022,291.84	427,549,213.52	2,129,831,677.70	19,857,802,568.24	32,619,417,022.50	-
长期应收款	-	-	-	-	3,366,692.89	18,725,512.85	-
其他权益工具投资	984,174,392.48	-	-	-	-	-	-
金融资产合计	9,896,333,474.97	23,555,803,196.60	2,580,787,485.46	2,540,022,401.66	32,295,824,730.69	41,990,939,167.08	216,119,600.00
							113,075,830,056.46



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十 金融工具及风险管理(续)

2 流动性风险(续)

	2022 年 12 月 31 日(重述)					
	已逾期/无期限	即期偿还	1 个月以内	1-3 个月	3-12 个月	1-5 年
短期借款	-	-	(219,496,936.26)	(732,895,900.49)	(2,793,699,682.27)	-
交易性金融负债	(518,612,259.41)	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	-	(4,224,649,922.29)	-	-	(26,704,507.28)	-
其他应付款	-	(11,989,614,435.90)	-	-	-	-
长期借款	-	-	(347,829,550.63)	(1,914,251,485.82)	(19,902,756,561.32)	(29,912,918,073.09)
应付债券	-	-	(148,726,157.11)	(115,671,138.89)	(7,817,104,445.13)	(28,268,341,196.12)
租赁负债	-	-	(605,812.35)	(1,217,265.79)	(32,373,969.92)	(30,828,034.92)
长期应付款	-	(13,641,110.36)	(2,320,898.53)	(4,417,193.97)	(206,236,394.50)	(186,129,420.42)
其他非流动负债	(3,678,572,649.29)	-	-	-	-	-
金融负债合计	(4,197,184,908.70)	(16,227,905,468.55)	(718,979,354.88)	(2,768,452,984.96)	(30,778,875,560.42)	(58,398,216,724.55)
资产负净头寸	5,699,148,566.27	7,327,897,728.05	1,861,808,130.58	(228,430,583.30)	1,516,949,170.27	(16,407,277,557.47)
						(1,901,466,505.53)



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十 金融工具及风险管理(续)

3 市场风险

(1) 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的有息负债有关。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。

利率风险敏感性分析

于 2023 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期借款余额为人民币 9,736,964,891.75 元，本集团无浮动利率的短期借款。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 100 个基点，本集团的税前利润会由于浮动利率借款利息支出的变化而减少/增加人民币 75,310,919.10 元。

(2) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的各项业务活动均以人民币计价结算，因此本集团认为汇率风险不会对本集团的业务经营和业绩情况造成影响。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一 公允价值计量

1 以公允价值计量的金融资产和金融负债

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 公允价值层次

本集团部分金融资产和金融负债于资产负债表日以公允价值进行后续计量，下表列示了这些金融资产和金融负债的公允价值及对应的公允价值层次：

	2023 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	406,575,339.55	3,613,462.30	30,425,863,953.39	30,836,052,755.24
其他权益工具投资	-	-	984,174,392.48	984,174,392.48
合计	406,575,339.55	3,613,462.30	31,410,038,345.87	31,820,227,147.72
交易性金融负债	-	-	(531,909,523.88)	(531,909,523.88)
	2022 年 12 月 31 日(重述)			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)	921,018,433.86	131,591,141.20	27,301,872,443.75	28,354,482,018.81
其他权益工具投资	-	-	984,174,392.48	984,174,392.48
合计	921,018,433.86	131,591,141.20	28,286,046,836.23	29,338,656,411.29
交易性金融负债	-	-	(518,612,259.41)	(518,612,259.41)

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。于 2023 年度，本集团持有的以公允价值计量的金融工具无公允价值层次间的转换。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一 公允价值(续)

1 以公允价值计量的资产和负债(续)

(1) 公允价值层次(续)

分类为第一层次以公允价值计量的金融资产包括在活跃的交易市场进行交易的股票等。本集团综合考虑了交易的特定发生时期、相关交易量和可观察到的交易价格等因素来决定单个金融工具市场是否活跃。

分类为第二层次以公允价值计量的金融资产主要包括理财计划。本层次估值普遍根据第三方估值服务对相同或同类资产的报价，或通过估值技术利用可观察的市场参数及近期交易价格来确定公允价值。估值服务提供商通过收集、分析和解释多重来源的相关市场交易信息和其他关键估值模型的参数，并采用广泛应用的内部估值技术，提供各种证券的理论报价。

分类为第三层次以公允价值计量的金融资产主要包括私募基金、非上市股权、部分信托计划和资产管理计划，以及其他处于公允价值第三层次的金融工具。估值技术包括现金流量折现法、市场法以及其他公认定价模型等。判断公允价值归属第三层次主要根据公允价值计量所依据的某些无法直接观察参数的重要性，以及所使用的估值技术。这个类别涵盖了并非以可观察输入值为估值基础的所有工具，而不可观察的输入值可能对该等金融工具的估值结果产生重大影响。

(2) 第三层次金融工具变动情况

	交易性金融资产	交易性金融负债
2023 年 1 月 1 日金额(重述)	27,301,872,443.75	518,612,259.41
计入当期损益	1,058,697,615.35	13,297,264.47
增加	9,533,461,156.47	-
减少	(7,468,167,262.18)	-
从本层次转入其他层次	-	-
2023 年 12 月 31 日金额	30,425,863,953.39	531,909,523.88
	交易性金融资产	交易性金融负债
2022 年 1 月 1 日金额	30,021,940,405.13	727,556,821.73
计入当期损益	(1,175,319,842.64)	5,554,268.58
增加	3,106,692,757.97	-
减少	(4,635,322,232.27)	(214,498,830.90)
从本层次转入其他层次	(16,118,644.44)	-
2022 年 12 月 31 日金额	27,301,872,443.75	518,612,259.41



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十一 公允价值(续)

2 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值

本集团按摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括货币资金、债权投资、短期借款、长期借款、应付债券和其他非流动负债等，其账面价值与公允价值的差异不重大。

十二 或有事项

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

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

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

于 2023 年 12 月 31 日，本集团向被投资单位新疆昌源水务集团有限公司及其关联方新疆昌源水务集团轮台供水有限公司和新疆昌源水务准东供水有限公司向金融机构借款提供担保余额人民币 13.53 亿元(2022 年 12 月 31 日：人民币 13.89 亿元)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团为联合营企业向金融机构借款，提供担保余额为人民币 54.99 亿元(2022 年 12 月 31 日：人民币 61.55 亿元)。

十三 承诺事项

1 资本性支出承诺

已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺如下：

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

上述资本性支出承诺系本集团之子公司信达地产在房地产业务中产生。



信达投资有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

十三 承诺事项(续)

2 对外投资承诺

根据本集团子公司广东信达地产有限公司(以下称“广东信达地产”)与海南融创基业房地产有限公司(以下称“海南融创”)于 2023 年 12 月签订的协议，广东信达地产承诺以 1.8 亿元的价格受让海南融创持有的海南幸福城投资有限公司(以下称“海南幸福城”)51%的股权及对应债权。于 2023 年 12 月 31 日，交易双方对于相关权利印鉴尚未交接完毕，且广东信达地产尚未支付上述款项，本公司对海南幸福城尚未达到实际控制。

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

十四 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报和使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、增加股东出资或出售资产以管理债务结构。

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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 (重述)
资产负债率	<u>73.68%</u>	<u>74.97%</u>

十五 期后事项

于 2024 年 1 月，本公司面向专业投资者公开发行公司债券“24 投资 01”及公司债券“24 投资 02”，发行总额分别为人民币 11 亿元及人民币 8.99 亿元，票面利率分别为 3.80%及 3.58%。

于 2024 年 4 月，本公司面向专业投资者公开发行人民币公司债券“24 投资 03”及公司债券“24 投资 04”，发行总额分别为人民币 15 亿元及人民币 10 亿元，票面利率分别为 3.50%及 3.7%。

十六 财务报表批准

本财务报表于 2024 年 4 月 10 日业经本集团批准报出。

