

信达投资有限公司公司债券年度报告
(2024 年)

2025 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2024 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示..... 2

重大风险提示..... 3

释义..... 6

第一节 公司基本情况..... 8

 一、公司基本信息..... 8

 二、信息披露事务负责人基本信息..... 8

 三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况..... 9

 四、董事、监事、高级管理人员及变更情况..... 10

 五、公司治理情况..... 12

 六、公司业务及经营情况..... 15

第二节 公司信用类债券基本情况..... 19

 一、公司债券基本信息..... 19

 二、公司债券募集资金情况..... 29

 三、报告期内公司信用类债券评级调整情况..... 39

 四、增信措施情况..... 39

 五、中介机构情况..... 39

第三节 重大事项..... 41

 一、审计情况..... 41

 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况..... 41

 三、合并报表范围变化情况..... 41

 四、资产情况..... 41

 五、非经营性往来占款和资金拆借情况..... 42

 六、负债情况..... 42

 七、重要子公司或参股公司情况..... 44

 八、报告期内亏损情况..... 45

 九、对外担保情况..... 45

十、重大未决诉讼情况.....	46
十一、环境信息披露义务情况	46
十二、信息披露事务管理制度变更情况.....	46
第四节 向普通投资者披露的信息	47
第五节 财务报告.....	48
一、财务报表	48
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	70
第七节 备查文件.....	71
附件一、发行人财务报告	73

释义

释义项	指	释义内容
信达投资、本公司、公司、发行人	指	信达投资有限公司
中国信达、出资人、股东	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达地产	指	信达地产股份有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事	指	本公司监事
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	信达证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、申万宏源证券有限公司、国泰海通证券股份有限公司、国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市万商天勤律师事务所、北京市太平洋中证律师事务所
会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
公司章程	指	《信达投资有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》

管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元	指	人民币元
万元	指	人民币万元
亿元	指	人民币亿元
报告期、本报告期	指	2024 年 1-12 月

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	信达投资有限公司
中文简称	信达投资
外文名称（如有）	CINDA INVESTMENT Co., LTD
外文名称缩写（如有）	CINDA INVESTMENT
法定代表人	林华喆
注册资本（万元）	468,231.72
实缴资本（万元）	468,231.72
注册地址	北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座16-19层
邮政编码	100081
公司网址（如有）	http://www.cinda.com.cn/
电子信箱	gaoyujia@cinda.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	李慧
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	财务总监
联系地址	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦C座18层
电话	010-62157214
传真	010-62157345

电子信箱	gaoyujia@cinda.com.cn
------	-----------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

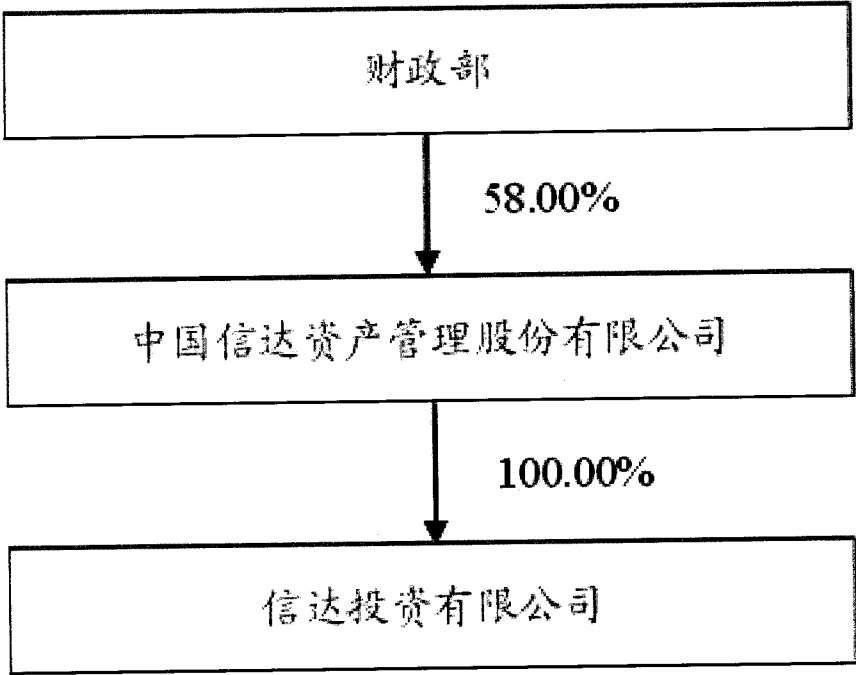
名称	中国信达资产管理股份有限公司
主要业务	(一) 收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置； (二) 债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；(三) 破产管理；(四) 对外投资；(五) 买卖有价证券；(六) 发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资；(七) 经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务； (八) 财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问； (九) 资产及项目评估；(十) 国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。
资信情况	良好
对发行人的持股比例 (%)	100%
相应股权 (股份) 受限情况	无
所持有的除发行人股权 (股份) 外的其他主要资产及其受限情况	截至 2024 年末，除发行人股权外，控股股东主要还拥有 9 家从事不良资产经营和金融服务业务的平台子公司。截至 2024 年末，控股股东受限资产包括 55.71 亿元存放中央银行款项、325.47 亿元存放金融机构款项。

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	中华人民共和国财政部
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例 (%)	58%
相应股权 (股份) 受限情况	-
所持有的除发行人股权 (股份) 外的其他主要资产及其受限情况	-

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

公司于 2025 年 2 月 14 日收到控股股东中国信达通知，财政部拟将其所持有的中国信达的股权全部划转至中央汇金投资有限责任公司。划转完成后，公司实际控制人将由财政部变更为汇金公司。本次实际控制人变更是按照政府批准的国有股权无偿划转方案执行，不会对公司治理及生产经营情况产生重大影响。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
林华喆	董事、董事长及法定代表人	董事
王兆彤	董事、副总经理（主持经营工作）	董事、高级管理人员
杨继军	董事、副总经理	董事、高级管理人员
任力	董事	董事

刘安晖	董事	董事
符宁宇	监事	监事
魏一	总经理助理	高级管理人员
王飞飞	总经理助理	高级管理人员
巩艳军	风险（合规）总监（总经理助理级）	高级管理人员
张小华	纪委副书记（总经理助理级）	高级管理人员
李慧	财务总监（总经理助理级）	高级管理人员
吴蓓	业务总监（总经理助理级）	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
白玉国	董事	董事、董事长、法定代表人	离任	2024 年 08 月 01 日	是	2024 年 09 月 02 日
牟柏强	董事、高级管理人员	董事、总经理	离任	2024 年 08 月 02 日	否	
张宁	董事	董事	离任	2024 年 08 月 28 日	是	2024 年 09 月 02 日
李嵩	董事	董事	离任	2024 年 08 月 28 日	是	2024 年 09 月 02 日
桂千层	高级管理人员	党委委员、纪委书记	离任	2024 年 07 月 31 日	不适用	
黄正红	高级管理人员	风险（合规）总监（副总经理级）	离任	2024 年 07 月 31 日	不适用	
林华喆	董事	董事、董事长、法定代表人	就任	2024 年 08 月 02 日	是	2024 年 09 月 02 日
王兆彤	董事、高级管理人员	董事、副总经理（主持经营工作）	就任	2024 年 08 月 02 日	是	2024 年 09 月 02 日
杨继军	董事、高级管理人员	董事、副总经理	就任	2024 年 08 月 29 日	是	2024 年 09 月 02 日
刘安晖	董事	董事	就任	2024 年 08 月 29 日	是	2024 年 09 月 02 日
王飞飞	高级管理人员	总经理助理	就任	2024 年 08 月 19 日	不适用	
巩艳军	高级管理人员	风险（合规）总监（总经理助理级）	就任	2024 年 08 月 19 日	不适用	
张小华	高级管理人员	纪委副书记（总经理助理级）	就任	2024 年 07 月 31 日	不适用	
李慧	高级管理人员	财务总监（总经理助理级）	就任	2024 年 08 月 19 日	是	2024 年 09 月 02 日

		理级)				
--	--	-----	--	--	--	--

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：7 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 53.85%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

1、公司独立情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人以及其他关联方在资产、人员、机构、财务、业务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

2、关联交易

报告期内，公司发生的关联交易决策程序合法，定价合理、公允，公司关联交易遵循了公平、公正的原则，没有损害公司及股东利益的情况。

（1）关联交易的决策权限、决策程序

公司制定了《关联交易管理办法》并对关联交易作出了详细规定。主要包括：明确关联人的范畴及关联关系的定义；对关联交易定义、分类；明确关联交易管理职责和权限；明确关联方信息的收集和管理；明确管理交易的定价原则；明确关联交易的申报和审批程序；明确关联交易披露内容；说明关联交易的内部审计及其他监管措施。

《关联交易管理办法》中对涉及到关联交易的各部门职责与权限进行了详细的规定。公司董事会、经营层、业务单位、风险管理部门和审计部门等分别按照监管规定、《公司章程》及《关联交易管理办法》对公司关联交易实施管理。相关决策权限如下：

公司董事会负责审批董事会权限的关联交易，对公司关联交易管理承担最终责任。公司经营层根据董事会授权负责审批经营层权限的关联交易，履行组织实施公司关联交易管理的职责。风险合规部为公司关联交易管理部门，负责公司关联交易的日常管理工作；负责审查相关报批文件对关联交易的明示情况、判定关联交易性质；负责关联交易限额和集中度管理；负责关联方及关联交易信息汇总上报、备案。综合管理部负责公司董事、监事等关联方信息；负责组织会议审批董事会权限的关联交易。审计部负责

公司关联交易情况审计监督。人力资源部负责公司董事、监事以外的领导班子成员关联方信息。资金市场部负责管理公司授信、公司对外融资、资金交易营运等业务所涉及的关联交易事项。计划财务部负责公司联营、合营公司等关联方管理以及费用类关联交易事项中的管理。各部门和各子公司负责提交相关关联方或关联交易信息，履行相关关联交易报批程序。同时公司设立跨部门的关联交易管理办公室，负责监管政策和关联交易制度的落实与执行，风险合规部为牵头部门并设置专门岗位人员负责关联交易管理办公室日常工作。

对于业务部门提交的涉及一般关联交易事项的业务方案，在相应的业务权限内，按照公司业务决策审批程序审批后执行；对于应由出资人审批的重大关联交易事项，董事会审议后按照公司有关程序报出资人审批。

(2) 关联交易的定价机制

公司与关联方发生的交易应以市场价格为基准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价。交易双方应根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并应在相关的关联交易协议中予以明确。

(3) 信息披露安排

公司根据监管机构相关规定，加强对关联交易的报告和披露事项管理。确保真实、准确、完整、及时地报告、披露关联交易信息，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(二) 公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

(1) 公司与母公司中国信达的关联交易

年末余额（元）	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产		
应收账款	49,500,876.44	3,989,818.68
其他应收款	-	68,858.81
负债		
短期借款	628,335,805.58	-
长期借款	22,526,589,358.03	19,565,553,210.83

其他应付款	2,070,427,086.93	2,015,620,631.09
交易性金融负债	528,969,874.05	531,909,523.88
预收账款	542,311.20	542,311.20
本年交易形成的损益（元）	2024年	2023年
营业收入	201,697,703.18	245,331,870.00
财务费用	835,696,604.40	509,859,796.07
管理费用	754,716.98	631,270.49

(2) 公司与中国信达旗下子公司的关联交易

年末余额（元）	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产		
货币资金	1,689,857,827.39	2,321,319,785.22
交易性金融资产	4,902,958,227.87	5,879,773,826.35
应收账款	28,980,500.95	64,132,381.31
债权投资	6,209,012,518.68	31,454,541.22
其他应收款	16,502,271.56	28,825,492.68
负债		
其他应付款	13,258,917.52	1,148,242.92
短期借款	80,126,666.73	-
长期借款	295,634,040.00	-
本年交易形成的损益（元）	2024年	2023年
营业收入	266,405,142.81	112,537,635.84
营业成本	5,425,722.14	20,382,383.56
财务费用	-1,481,135.46	34,667,257.65
管理费用	2,055,331.30	7,254,716.98

(3) 公司与旗下子公司的关联交易

年末余额（元）	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产		
其他应收款	449,805,982.48	15,824,786,523.20
债权投资	297,661,488.08	2,061,099,985.73
负债		
其他应付款	108,644,832.10	596,953,184.44
长期借款	-	50,083,416.64
本年交易形成的损益（元）	2024年	2023年
营业收入	256,354,810.56	326,498,781.31
财务费用	230,782,208.27	58,264,017.88
管理费用	6,805,656.45	2,269,241.27

(4) 公司与联合营及其他关联方的关联交易

年末余额（元）	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产		
债权投资	14,559,871,112.05	14,661,999,019.29

交易性金融资产	3,467,473,783.92	2,729,447,494.97
其他应收款	1,085,729,328.83	1,541,674,405.60
应收账款	249,376,088.30	220,578,541.35
负债		
长期应付款	4,349,810,997.25	4,243,443,055.58
其他应付款	1,982,323,121.30	2,736,918,661.39
应付账款	1,933,115.55	20,563,714.33
本年交易形成的损益（元）	2024年	2023年
营业收入	907,511,213.30	22,701,617.84
管理费用	102,711,366.72	126,899,044.98
利息支出	179,450,888.15	402,889,465.30

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 200,000 万元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100% 以上的情况。

（三） 公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

六、公司业务及经营情况

（一） 公司业务情况

公司经营范围：对外投资；商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司主营业务主要由房地产开发和对外投资业务两大板块构成。

房地产开发业务方面，以代建服务、物业服务、商业运营等为支持，持续完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司重点关注经济强市和人口导入城市，围绕长三角、粤港

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

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

对外投资业务方面，作为中国信达集团国内主业投资和资产管理平台，公司按照“相对集中、突出主业”的监管要求，深入践行集团“专业经营、效率至上、创造价值”的高质量发展理念，锚定“问题机构领域的专业投资者”的发展定位，依托集团综合金融服务优势，深耕不动产不良资产投资、能源资源投资、高新技术产业投资等领域，发挥自身在投资和资产管理领域的专长，通过专业高效的投资团队与股债联合、资源整合、主动管理等灵活多样的投资方式，与集团总部及各分、子公司互相配合、高效协同，为客户打造“全周期、全方位、全链条”的综合服务方案。

公司积极参与金融风险化解和实体经济投资业务开拓，充分发挥不动产不良资产盘活重整专业化能力，以“重整、重组、重构”方式盘活问题资产、问题机构；将能源、矿产、电力和高新技术行业作为重点投资领域，积极开拓新能源相关的基建、储能、技术创新的细分领域，着力探索国内外新兴的 ESG 投资。在投资区域方面，公司致力于在建设任务重、存量规模大、资产质地好、发展潜力高的地区参与盘活存量资产，稳妥化解区域金融风险，助力地方经济社会发展。

公司牢记国有金融企业的政治性人民性，服务构建新发展格局，聚焦“大不良”主责主业，充分发挥不良资产处置和风险化解核心功能，强化“主动管理、价值修复、增量盘活、资源整合、集团协同”业务特色，不断提升服务实体经济质效，扎实推动公司高质量发展，努力将公司打造成为党建优势凸显、资产质量优良、协同效果明显、风险控制有力、财务结构健康、人才队伍优秀、企业文化先进的专业化投资公司，为中国信达切实履行好防范化解金融风险、服务实体经济职责使命做出更大贡献。

(二) 公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 (产品/服务)	收入	收入同 比变动 比例 (%)	收入占 比 (%)	成本	成本同 比变动 比例 (%)	成本占 比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同 比变动比 例 (%)	毛利占 比 (%)
房地产销售	708,040.68	-31.73%	58.29%	540,330.33	-34.32%	84.28%	23.69%	14.56%	29.24%
利息	337,622.69	-14.15%	27.8%	0.00	0%	0%	100%	0%	58.87%
酒店经营	40,871.63	-19.33%	3.36%	19,682.43	-7.47%	3.07%	51.84%	-10.65%	3.69%
基金管理	27,146.49	-34.41%	2.23%	0.00	0%	0%	100%	0%	4.73%
租赁	35,685.08	15.28%	2.94%	16,373.11	11.68%	2.55%	54.12%	2.81%	3.37%
咨询顾问	1,906.73	-65.66%	0.16%	0.00	0%	0%	100%	0%	0.33%
其他	63,352.87	278.5%	5.22%	64,696.44	331.73%	10.09%	-2.12%	-120.25%	-0.23%
合计	1,214,626.17	-22.91%	100%	641,082.30	-26.61%	100%	47.22%	5.97%	100%

主要产品或服务经营情况说明

发行人主营业务收入主要由房地产销售、租赁、物业管理、酒店经营及利息收入等业务构成，其中房地产销售主要由发行人子公司信达地产经营，在合并报表营业收入中占比最大。2022 年度（重述后）、2023 年度和 2024 年度，发行人房地产销售业务收入分别为 1,702,883.18 万元、1,037,107.18 万元和 708,040.68 万元，在主营业务收入中的占比分别为 73.25%、65.82%和 58.29%。2024 年，发行人房地产销售业务收入较去年同期下降 31.73%，房地产销售业务成本较去年同期下降 34.32%。

2022 年度（重述后）、2023 年度和 2024 年度，发行人利息收入分别为 512,854.30 万元、393,276.12 万元和 337,622.69 万元，在主营业务收入中的占比分别为 22.06%、24.96%和 27.80%，发行人利息收入主要系来自对外投资的利息收入，对外投资范围包括房地产、高端制造、水务、环保、教育等领域。2024 年，发行人利息收入较去年同期下降 14.15%。

2024 年，发行人房地产销售业务收入较去年同期下降 31.73%，房地产销售业务成本较去年同期下降 34.32%，主要系受地产整体行业下行影响所致。

2024 年，发行人基金管理业务收入较去年同期下降 34.41%，主要系项目到期或结项退出等因素所致。

2024 年，发行人咨询顾问业务收入较去年同期下降 65.66%，主要系市场竞争加剧等因素所致。

2024 年，发行人其他业务收入较去年同期上升 278.50%，其他业务成本较去年同期上升 331.73%，主要系专业技术服务业务量增多所致；2024 年，发行人其他业务毛利率较去年同期下降 120.25%，主要系受宏观环境影响，公司溢价能力减弱所致。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	23 投资 01
债券代码	148528.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2023 年 11 月 29 日
起息日	2023 年 12 月 01 日
最近回售日	2026 年 12 月 01 日
到期日	2028 年 12 月 01 日
债券余额(亿元)	9.98
票面利率(%)	4.14
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 申万宏源证券有限公司, 中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 投资 02
债券代码	148529.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2023 年 11 月 29 日
起息日	2023 年 12 月 01 日
最近回售日	2025 年 12 月 01 日
到期日	2028 年 12 月 01 日
债券余额(亿元)	20
票面利率(%)	3.99
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 申万宏源证券有限公司, 中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 国金证券股份

	有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 投资 01
债券代码	148568.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2024 年 01 月 15 日
起息日	2024 年 01 月 17 日
最近回售日	2027 年 01 月 17 日
到期日	2029 年 01 月 17 日
债券余额(亿元)	11
票面利率(%)	3.80
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 投资 02
债券代码	148569.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2024 年 01 月 15 日
起息日	2024 年 01 月 17 日
最近回售日	2026 年 01 月 17 日
到期日	2029 年 01 月 17 日

债券余额（亿元）	8.99
票面利率（%）	3.58
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 投资 03
债券代码	148676.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)

发行日	2024 年 03 月 29 日
起息日	2024 年 04 月 02 日
最近回售日	2026 年 04 月 02 日
到期日	2029 年 04 月 02 日
债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	3.50
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 投资 04
债券代码	148677.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2024 年 03 月 29 日
起息日	2024 年 04 月 02 日
最近回售日	2027 年 04 月 02 日
到期日	2029 年 04 月 02 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	3.70
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否

报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 投资 06
债券代码	148854.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
发行日	2024 年 08 月 06 日
起息日	2024 年 08 月 08 日
最近回售日	2027 年 08 月 08 日
到期日	2029 年 08 月 08 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.56
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司, 国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	24 信投 01
债券代码	134018.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2024 年 08 月 28 日
起息日	2024 年 09 月 02 日
最近回售日	2026 年 09 月 02 日
到期日	2029 年 09 月 02 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.05
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种: 人民币

债券简称	24 信投 02
债券代码	134019.SZ
债券名称	信达投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2024 年 08 月 28 日
起息日	2024 年 09 月 02 日
最近回售日	2027 年 09 月 02 日
到期日	2029 年 09 月 02 日
债券余额(亿元)	18.75
票面利率(%)	3.18
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	信达证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	23 投资 01
债券代码	148528.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	9.98

募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	9.98
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	9.98
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 投资 02
债券代码	148529.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	

募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	20
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 投资 01
债券代码	148568.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	11
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	11
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	11
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 投资 02
债券代码	148569. SZ
交易场所	深圳证券交易所

是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8.99
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	8.99
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	8.99
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 投资 03
债券代码	148676.SZ

交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	15
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	15
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 投资 04
------	----------

债券代码	148677.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 投资 06
债券代码	148854.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 信投 01
债券代码	134018.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	

募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
-----------------------------------	--

币种：人民币

债券简称	24 信投 02
债券代码	134019. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	18.75
募集资金约定用途	全部用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	18.75
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	18.75
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层
签字会计师姓名	孙静习、贾锡恺

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 投资 01、23 投资 02、24 投资 01、24 投资 02、24 投资 03、24 投资 04、24 投资 06	24 信投 01、24 信投 02
债券代码	148528.SZ、148529.SZ、148568.SZ、148569.SZ、148676.SZ、148677.SZ、148854.SZ	134018.SZ、134019.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中信证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

受托管理人/债权人联系人	杨倩	黄亦妙
受托管理人/债权人联系方式	18501077319	010-56051910

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 投资 01、23 投资 02、24 投资 01、24 投资 02、24 投资 03、24 投资 04、24 投资 06、24 信投 01、24 信投 02
债券代码	148528.SZ、148529.SZ、148568.SZ、148569.SZ、148676.SZ、148677.SZ、148854.SZ、134018.SZ、134019.SZ
评级机构名称	联合资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的会计师事务所发生变更。

为发行人提供审计服务的会计师事务所变更情况：

变更前会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
变更后会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
变更原因	践行良好的公司治理，进一步提升外部审计工作质量
履行的程序	变更已经过内部决策流程审议通过
对投资者权益的影响	变更事项属于公司正常业务变动，不会对投资者权益构成重大不利影响

第三节 重大事项

一、审计情况

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2024 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师孙静习、贾锡恺签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增移出合并报表范围的公司情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	主要经营业务	总资产	净资产	营业收入	净利润	移出前公司持股比例(%)	新增移出原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
三亚天域实业有限公司	酒店管理	193.18	4.34	4.98	2	51%	协议出表	无重大不利影响
河南省金博大投资有限公司	投资/资产管理	118.63	8.7	2.77	1.86	100%	吸收合并	无重大不利影响

注：上述公司出表后数据不再进行统计，上表列示财务数据均为移出合并范围时点数据。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)	变动比例超 30%的，说明变动原因
存货	房地产开发成本、房地产开发产品	3,486,778.39	23.57%	3,566,208.06	-2.23%	-
一年内到期的非流动资产	直投债权款项、信托计划	1,937,135.42	13.09%	1,605,045.53	20.69%	-

债权投资	直投债权款项、信托计划	2,693,052.02	18.2%	3,216,518.59	-16.27%	-
其他非流动金融资产	基金、股权、信托计划	2,566,027.64	17.34%	1,772,487.84	44.77%	主要系其他债务工具等增长所致

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
存货	3,486,778.39	1,792,657.16		51.41%
投资性房地产	292,335.27	136,755.85		46.78%
长期股权投资	1,112,265.61	65,822.80		5.92%
货币资金	973,856.25	45,996.07		4.72%
交易性金融资产	401,012.93	42,712.51		10.65%
固定资产	74,862.56	2,852.81		3.81%
合计	6,341,111.01	2,086,797.19	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 4,930,906.33 万元和 5,019,475.4 万元，报告期内有息债务余额同比变动 1.8%。

具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月(不 含)至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0		59.7	116.72	176.42	35.15%
公司信用类债券	0		51.16	71.39	122.55	24.41%
非银行金融机构贷款	0		16.8	0	16.8	3.35%
其他有息债务	0		75.28	110.9	186.18	37.09%
合计	0		202.94	299.01	501.95	100%

注：此处 6 个月（不含）至 1 年（含）到期部分列示的有息债务数据实际为 1 年内（含）到期的有息债务金额。

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1,087,200 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 677,000 万元，且共有 370,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 8,493,499.29 万元 和 8,218,277.46 万元，报告期内有息债务余额同比变动-3.24%。

具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月(不 含)至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0		190.6	160.82	351.42	42.76%
公司信用类债券	0		89	167.73	256.73	31.24%
非银行金融机构贷款	0		27	0.5	27.5	3.35%
其他有息债务	0		75.28	110.9	186.18	22.65%
合计	0		381.88	439.95	821.83	100%

注：此处 6 个月（不含）至 1 年（含）到期部分列示的有息债务数据实际为 1 年内（含）到期的有息债务金额。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 2,167,200 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,347,000 万元，且共有 917,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2025 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

(三) 负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
一年内到期的非流动负债	3,881,748.73	36.48%	2,506,368.95	54.88%	主要系受长期借款到期日临近影响所致
长期借款	2,810,265.43	26.41%	3,736,361.82	-24.79%	-
应付债券	1,607,170.41	15.1%	2,310,190.65	-30.43%	主要系偿付到期债券所致

注：此处列示占比超过 10%的主要负债科目。

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	信达地产股份有限公司
发行人持股比例 (%)	54.45%
主营业务运营情况	主要从事房地产、物业管理等业务，报告期内主营业务运营情况良

	好	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	802,841.8	1,142,007.33
主营业务利润	244,548.58	288,521.79
净资产	2,593,629.12	2,527,163.29
总资产	7,643,437.45	8,265,505.28

单位：万元 币种：人民币

公司名称	信达资本管理有限公司	
发行人持股比例（%）	60%	
主营业务运营情况	主要从事投资、资产管理等业务，报告期内主营业务运营情况良好	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	28,370.34	42,347.32
主营业务利润	28,138.19	42,069.38
净资产	273,365.53	242,054.96
总资产	353,956.28	325,254.45

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损-104,996.26 万元，占上年末净资产比例为-2.55%，未超过 10%。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 685,214.22 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 409,437.26 万元，占报告期末净资产比例为 9.86%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 327,837.26 万元。

此外，公司的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买公司开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司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。截至 2024 年 12 月 31 日，公司提供的阶段性连带责任保证担保余额为 24.54 亿元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2024 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,738,562,496.24	15,134,683,785.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,010,129,331.53	13,111,174,321.33
衍生金融资产		
应收票据	15,933,240.31	22,088,422.4
应收账款	2,698,198,263.75	2,511,022,243.83
应收款项融资		
预付款项	75,401,377.69	84,980,236.7
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,464,811,342.03	2,381,209,333.7
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	34,867,783,853.81	35,662,080,563.02
合同资产	678,960,124.29	683,863,819.59
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	19,371,354,180.42	16,050,455,303.04
其他流动资产	1,892,604,479.54	4,753,994,421.49
流动资产合计	75,813,738,689.61	90,395,552,450.13
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	26,930,520,216.82	32,165,185,926.14
其他债权投资		
长期应收款	3,738,134.62	3,206,098.01
长期股权投资	11,122,656,093.35	7,917,515,517.42
其他权益工具投资	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	25,660,276,365.31	17,724,878,433.91
投资性房地产	2,923,352,703.87	3,022,829,558.75
固定资产	748,625,574.72	895,789,866.65
在建工程	607,137,033.35	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	74,139,516.26	39,644,386.56
无形资产	38,797,505.4	51,018,832.95
开发支出		

商誉	193,002,872.19	288,150,237.74
长期待摊费用	28,028,822.04	74,467,601.7
递延所得税资产	2,715,116,601.68	2,435,893,415.18
其他非流动资产	114,628,828.3	665,092,825.98
非流动资产合计	72,144,194,660.39	66,267,847,093.47
资产总计	147,957,933,350	156,663,399,543.6
流动负债：		
短期借款	1,410,253,271.53	1,102,406,939.03
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	528,969,874.05	531,909,523.88
衍生金融负债		
应付票据	29,419,577.21	17,084,624.76
应付账款	2,914,834,139.57	3,634,019,900.29
预收款项	90,774,819.46	203,480,893.74
合同负债	1,665,598,543.26	5,211,192,570.04
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	933,470,490.06	1,249,184,200.34
应交税费	1,687,949,254.8	2,717,031,863.88
其他应付款	5,207,819,981.05	6,284,919,063.01
其中：应付利息		

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	38,817,487,328.12	25,063,689,464.79
其他流动负债	261,685,404.66	1,388,492,343.95
流动负债合计	53,548,262,683.77	47,403,411,387.71
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	28,102,654,339.58	37,363,618,242.22
应付债券	16,071,704,052.77	23,101,906,547.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	29,504,795.3	28,504,239.14
长期应付款	4,708,268,122.33	4,245,168,539.36
长期应付职工薪酬		
预计负债	49,987,497.91	53,745,285.51
递延收益	273,318,138.93	263,545,313.9
递延所得税负债	254,803,070.78	236,012,298.24
其他非流动负债	3,378,469,032.91	2,732,127,968.11
非流动负债合计	52,868,709,050.51	68,024,628,434.24
负债合计	106,416,971,734.28	115,428,039,821.95
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,682,317,200	4,682,317,200

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,432,161,457.48	2,140,683,674.17
减：库存股		
其他综合收益	-1,968,579.9	-1,959,225.05
专项储备		
盈余公积	2,072,398,406.25	1,315,981,924.49
一般风险准备		
未分配利润	17,800,276,745.09	19,484,109,656.66
归属于母公司所有者权益合计	26,985,185,228.92	27,621,133,230.27
少数股东权益	14,555,776,386.8	13,614,226,491.38
所有者权益合计	41,540,961,615.72	41,235,359,721.65
负债和所有者权益总计	147,957,933,350	156,663,399,543.6

法定代表人：林华喆主管会计工作负责人：王兆彤会计机构负责人：李慧

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,597,891,004.09	3,370,277,989.81
交易性金融资产	753,601,918.05	8,341,153,706.78
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

应收款项融资		
预付款项	2,033,630.76	250,000
其他应收款	904,710,819.56	16,496,032,349.02
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	16,955,640,325.63	11,443,169,216.52
其他流动资产	103,446,417.83	
流动资产合计	21,317,324,115.92	39,650,883,262.13
非流动资产：		
债权投资	13,652,434,145.17	8,269,994,916.75
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,997,336,505.41	11,786,234,209.07
其他权益工具投资	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	19,476,409,598.43	3,627,494,755.11
投资性房地产	750,561,687.33	457,701,466.23
固定资产	70,309,182.87	57,050,817.34
在建工程	606,841,424	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	1,507,509.74	3,194,776.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,072,887.63	
递延所得税资产	1,671,822,474.34	1,300,859,117.65
其他非流动资产		604,170,829
非流动资产合计	50,230,469,807.4	27,090,875,280.62
资产总计	71,547,793,923.32	66,741,758,542.75
流动负债：		
短期借款	729,064,971.68	981,048,055.36
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,448,311.77	
预收款项		93,803,047.62
合同负债		
应付职工薪酬	258,033,193.15	253,743,493.09
应交税费	25,039,262.11	56,624,246.44
其他应付款	2,272,713,551.97	2,605,470,020.14
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	20,498,513,831.95	13,060,806,912.14
其他流动负债	96,658,559.45	57,166,192.78

流动负债合计	23,882,471,682.08	17,108,661,967.57
非流动负债：		
长期借款	18,412,482,068.57	26,389,970,153.17
应付债券	11,661,704,052.77	9,764,845,189.29
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	23,900,276.64	23,450,276.64
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	30,098,086,397.98	36,178,265,619.1
负债合计	53,980,558,080.06	53,286,927,586.67
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,682,317,200	4,682,317,200
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,689,842,985.22	78,363,715.44
减：库存股		
其他综合收益	-10,505.19	-2,093.6
专项储备		

盈余公积	2,030,615,173.94	1,274,198,692.18
未分配利润	9,164,470,989.29	7,419,953,442.06
所有者权益合计	17,567,235,843.26	13,454,830,956.08
负债和所有者权益总计	71,547,793,923.32	66,741,758,542.75

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	12,146,261,664.93	15,756,870,538.75
其中：营业收入	12,146,261,664.93	15,756,870,538.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,155,770,185.27	14,007,568,365.39
其中：营业成本	6,410,822,997.55	8,735,571,447.48
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	41,986,073.72	269,031,376.5
销售费用	353,510,671.76	343,376,481.02

管理费用	1,037,262,417.52	1,262,490,534.95
研发费用	23,044,718.49	6,676,622.64
财务费用	3,289,143,306.23	3,390,421,902.8
其中：利息费用	3,379,431,069.51	3,537,087,944.95
利息收入	94,273,286.9	149,426,383.22
加：其他收益	62,286,243.77	44,685,743.25
投资收益（损失以“-”号填列）	1,594,138,057.88	2,256,852,530.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	117,673,371.74	861,711,477.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	406,475,244.62	398,695,151.13
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,341,625,493.6	-2,475,818,421.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-720,740,684.02	-369,486,097.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,323,655.08	-13,496.34
三、营业利润（亏损以“-”号	-1,006,651,496.61	1,604,217,582.99

填列)		
加：营业外收入	25,757,900.94	7,936,885.75
减：营业外支出	11,849,780.5	14,439,804.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-992,743,376.17	1,597,714,664.68
减：所得税费用	57,219,180.27	482,489,904.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,049,962,556.44	1,115,224,759.99
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,049,962,556.44	1,115,224,759.99
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-913,600,496.6	518,815,730.34
2. 少数股东损益	-136,362,059.84	596,409,029.65
六、其他综合收益的税后净额	-12,956.4	15,874.79
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-9,354.85	15,874.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		

2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-9,354.85	15,874.79
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-8,411.59	15,874.79
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-943.26	
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-3,601.55	
七、综合收益总额	-1,049,975,512.84	1,115,240,634.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	-913,609,851.45	518,831,605.13

归属于少数股东的综合收益总额	-136,365,661.39	596,409,029.65
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：林华喆主管会计工作负责人：王兆彤会计机构负责人：李慧

（四）母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	1,982,941,867.32	2,153,916,815.73
减：营业成本	60,438,820.48	77,723,717.49
税金及附加	28,200,296.19	29,904,255.19
销售费用		
管理费用	127,036,868.38	163,438,258.9
研发费用		
财务费用	1,646,032,997.82	1,666,773,355.46
其中：利息费用	1,679,256,190.76	1,712,830,202.55
利息收入	34,475,479.49	46,106,584.3
加：其他收益	970,018.4	742,229.58
投资收益（损失以“-”号填列）	3,818,470,081.68	2,627,670,209.12
其中：对联营企业和合	-32,002,757.64	-4,752,414.33

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	230,524,842.51	105,108,259.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,957,803,139.43	-2,054,977,235.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		12,005,207.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	350,359.5	339,763.33
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,213,745,047.11	906,965,662.14
加：营业外收入		
减：营业外支出	2,000,000	5,000,000
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,211,745,047.11	901,965,662.14
减：所得税费用	-328,689,632.87	-309,555,072.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,540,434,679.98	1,211,520,734.53
（一）持续经营净利润（净亏	2,540,434,679.98	1,211,520,734.53

损以“-”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	-8,411.59	15,192.06
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-8,411.59	15,192.06
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-8,411.59	15,192.06
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值		

准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	2,540,426,268.39	1,211,535,926.59
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,921,506,848.05	9,980,746,783.95
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现		

金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,608,343,065.49	9,373,510,843.18
经营活动现金流入小计	7,529,849,913.54	19,354,257,627.13
购买商品、接受劳务支付的现金	3,323,187,699.89	8,058,798,432.57
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,202,635,489.24	1,006,194,733.88
支付的各项税费	1,670,737,877.83	2,137,569,077.12
支付其他与经营活动有关的现金	3,499,460,336.36	10,808,374,788.23

经营活动现金流出小计	9,696,021,403.32	22,010,937,031.8
经营活动产生的现金流量净额	-2,166,171,489.78	-2,656,679,404.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,017,449,630.69	4,816,837,038.91
取得投资收益收到的现金	1,283,936,402.09	1,402,703,171.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36,458,555.09	39,225,904.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-27,503,329.05	
收到其他与投资活动有关的现金	876,186.11	2,469,292,408.03
投资活动现金流入小计	8,311,217,444.93	8,728,058,522.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,300,549.64	57,724,223.83
投资支付的现金	4,718,660,579.38	5,252,584,197.1
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	15,121,408.7	
支付其他与投资活动有关的现金	123,537.78	1,706,675,856.42
投资活动现金流出小计	4,759,206,075.5	7,016,984,277.35
投资活动产生的现金流量净额	3,552,011,369.43	1,711,074,244.66
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	870,326.25	
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	12,524,048,713.24	35,350,236,174.01
发行债券收到的现金	9,191,494,306.51	19,008,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,323,000,000	4,677,345,074.88
筹资活动现金流入小计	23,039,413,346	59,035,581,248.89
偿还债务支付的现金	24,396,599,662.06	54,201,522,095.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,955,412,670.78	3,948,899,399.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,553,911,138.38	1,581,723,610.39
筹资活动现金流出小计	29,905,923,471.22	59,732,145,104.97
筹资活动产生的现金流量净额	-6,866,510,125.22	-696,563,856.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,188,473.66	
五、现金及现金等价物净增加额	-5,481,858,719.23	-1,642,169,016.09
加：期初现金及现金等价物余额	14,760,460,558.77	16,402,629,574.86
六、期末现金及现金等价物余额	9,278,601,839.54	14,760,460,558.77

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
----	---------	---------

一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,395,782,600.08	5,821,170,683
经营活动现金流入小计	2,395,782,600.08	5,821,170,683
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	129,391,386.64	159,499,565.56
支付的各项税费	123,162,519.19	155,928,905.15
支付其他与经营活动有关的现金	2,873,486,647.91	7,395,472,665.77
经营活动现金流出小计	3,126,040,553.74	7,710,901,136.48
经营活动产生的现金流量净额	-730,257,953.66	-1,889,730,453.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	972,278,566.66	1,505,059,341.5
取得投资收益收到的现金	414,569,915.38	532,070,304.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,426,184	17,525,299.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
吸收合并子公司收到的现金	16,726,495.25	280,325,145.07
收到其他与投资活动有关的现		

金		
投资活动现金流入小计	1,405,001,161.29	2,334,980,090.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,585,795.75	5,793,863.34
投资支付的现金	842,085,738.94	1,589,492,212.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	847,671,534.69	1,595,286,076.12
投资活动产生的现金流量净额	557,329,626.6	739,694,014.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,466,936,581.18	19,653,599,452.21
发行债券收到的现金	7,858,494,306.51	8,012,315,067.74
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,325,430,887.69	27,665,914,519.95
偿还债务支付的现金	14,511,439,263.05	22,683,164,066.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,384,235,209.87	2,977,059,846.69
支付其他与筹资活动有关的现金	28,281,375	
筹资活动现金流出小计	15,923,955,847.92	25,660,223,912.73

筹资活动产生的现金流量净额	-598,524,960.23	2,005,690,607.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,200,491.07	
五、现金及现金等价物净增加额	-772,653,778.36	855,654,168.17
加：期初现金及现金等价物余额	3,370,277,989.81	2,514,623,821.64
六、期末现金及现金等价物余额	2,597,624,211.45	3,370,277,989.81

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	本公司办公场所
具体地址	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 18 层
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《信达投资有限公司公司债券年度报告(2024 年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

信达投资有限公司

已审财务报表

2024年度



目 录

	页 次
一、审计报告	1 - 3
二、已审财务报表	
合并资产负债表	4 - 6
合并利润表	7
合并所有者权益变动表	8 - 9
合并现金流量表	10-11
公司资产负债表	12- 13
公司利润表	14
公司所有者权益变动表	15-16
公司现金流量表	17-18
财务报表附注	19 -113



审计报告

安永华明（2025）审字第70010674_A01号
信达投资有限公司

信达投资有限公司董事会：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

信达投资有限公司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有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督信达投资有限公司的财务报告过程。



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70010674_A01号
信达投资有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70010674_A01号
信达投资有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



孫靜習

中国注册会计师：孙静习



賈錫愷

中国注册会计师：贾锡恺

中国 北京

2025年4月28日



资产	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	9,738,562,496.24	15,134,683,785.03
交易性金融资产	2	4,010,129,331.53	13,111,174,321.33
应收票据		15,933,240.31	22,088,422.40
应收账款	3	2,698,198,263.75	2,511,022,243.83
预付款项		75,401,377.69	84,980,236.70
其他应收款	4	2,464,811,342.03	2,381,209,333.70
存货	5	34,867,783,853.81	35,662,080,563.02
合同资产	6	678,960,124.29	683,863,819.59
一年内到期的非流动资产	7	19,371,354,180.42	16,050,455,303.04
其他流动资产	8	1,892,604,479.54	4,753,994,421.49
流动资产合计		75,813,738,689.61	90,395,552,450.13
非流动资产			
债权投资	9	26,930,520,216.82	32,165,185,926.14
长期应收款		3,738,134.62	3,206,098.01
长期股权投资	10	11,122,656,093.35	7,917,515,517.42
其他权益工具投资	11	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	12	25,660,276,365.31	17,724,878,433.91
投资性房地产	13	2,923,352,703.87	3,022,829,558.75
固定资产	14	748,625,574.72	895,789,866.65
在建工程	15	607,137,033.35	-
使用权资产	16	74,139,516.26	39,644,386.56
无形资产	17	38,797,505.40	51,018,832.95
商誉	18	193,002,872.19	288,150,237.74
长期待摊费用		28,028,822.04	74,467,601.70
递延所得税资产	19	2,715,116,601.68	2,435,893,415.18
其他非流动资产	20	114,628,828.30	665,092,825.98
非流动资产合计		72,144,194,660.39	66,267,847,093.47
资产总计		147,957,933,350.00	156,663,399,543.60

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



负债及所有者权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	22	1,410,253,271.53	1,102,406,939.03
交易性金融负债	23	528,969,874.05	531,909,523.88
应付票据		29,419,577.21	17,084,624.76
应付账款	24	2,914,834,139.57	3,634,019,900.29
预收款项		90,774,819.46	203,480,893.74
合同负债	25	1,665,598,543.26	5,211,192,570.04
应付职工薪酬	26	933,470,490.06	1,249,184,200.34
应交税费	27	1,687,949,254.80	2,717,031,863.88
其他应付款	28	5,207,819,981.05	6,284,919,063.01
一年内到期的非流动负债	29	38,817,487,328.12	25,063,689,464.79
其他流动负债	30	261,685,404.66	1,388,492,343.95
流动负债合计		53,548,262,683.77	47,403,411,387.71
非流动负债			
长期借款	31	28,102,654,339.58	37,363,618,242.22
应付债券	32	16,071,704,052.77	23,101,906,547.76
租赁负债	33	29,504,795.30	28,504,239.14
长期应付款	34	4,708,268,122.33	4,245,168,539.36
预计负债	35	49,987,497.91	53,745,285.51
递延收益	36	273,318,138.93	263,545,313.90
递延所得税负债	19	254,803,070.78	236,012,298.24
其他非流动负债	37	3,378,469,032.91	2,732,127,968.11
非流动负债合计		52,868,709,050.51	68,024,628,434.24
负债合计		106,416,971,734.28	115,428,039,821.95

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
合并资产负债表(续)
2024年12月31日

人民币元

负债及所有者权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
所有者权益			
实收资本	38	4,682,317,200.00	4,682,317,200.00
资本公积	39	2,432,161,457.48	2,140,683,674.17
其他综合收益		(1,968,579.90)	(1,959,225.05)
盈余公积	40	2,072,398,406.25	1,315,981,924.49
未分配利润	41	17,800,276,745.09	19,484,109,656.66
归属于母公司所有者权益合计		26,985,185,228.92	27,621,133,230.27
少数股东权益		14,555,776,386.80	13,614,226,491.38
所有者权益合计		41,540,961,615.72	41,235,359,721.65
负债和所有者权益总计		147,957,933,350.00	156,663,399,543.60

本财务报表由以下人士签署：

林羊喆

企业负责人

李慧

主管会计工作负责人

钟彩云

会计机构负责人

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



	附注六	2024年	2023年
一、营业收入	42	12,146,261,664.93	15,756,870,538.75
减：营业成本	43	6,410,822,997.55	8,735,571,447.48
税金及附加	44	41,986,073.72	269,031,376.50
销售费用	45	353,510,671.76	343,376,481.02
管理费用	45	1,037,262,417.52	1,262,490,534.95
研发费用	45	23,044,718.49	6,676,622.64
财务费用	46	3,289,143,306.23	3,390,421,902.80
其中：利息费用		3,379,431,069.51	3,537,087,944.95
利息收入		94,273,286.90	149,426,383.22
加：其他收益	47	62,286,243.77	44,685,743.25
投资收益	48	1,594,138,057.88	2,256,852,530.52
其中：对联营企业和合营企业的投 资收益		117,673,371.74	861,711,477.19
公允价值变动收益	49	406,475,244.62	398,695,151.13
信用减值损失	50	(3,341,625,493.60)	(2,475,818,421.91)
资产减值损失	51	(720,740,684.02)	(369,486,097.02)
资产处置损益		2,323,655.08	(13,496.34)
二、营业利润		(1,006,651,496.61)	1,604,217,582.99
加：营业外收入	52	25,757,900.94	7,936,885.75
减：营业外支出	53	11,849,780.50	14,439,804.06
三、利润总额		(992,743,376.17)	1,597,714,664.68
减：所得税费用	54	57,219,180.27	482,489,904.69
四、净利润		(1,049,962,556.44)	1,115,224,759.99
其中：同一控制下企业合并中被合并方合 并前净利润		-	(12,592,274.95)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		(1,049,962,556.44)	1,115,224,759.99
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		(913,600,496.60)	518,815,730.34
少数股东损益		(136,362,059.84)	596,409,029.65
五、其他综合收益税后净额		(12,956.40)	15,874.79
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额		(9,354.85)	15,874.79
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		(3,601.55)	-
六、综合收益总额		(1,049,975,512.84)	1,115,240,634.78
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		(913,609,851.45)	518,831,605.13
归属于少数股东的综合收益总额		(136,365,661.39)	596,409,029.65

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
合并所有者权益变动表
2024年度

人民币元

2024年度	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、2024年1月1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
二、本年增减变动金额	-	291,477,783.31	(9,354.85)	756,416,481.76	(1,683,832,911.57)	(635,948,001.35)
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(913,600,496.60)	(913,600,496.60)
1、净利润	-	-	-	-	-	-
2、其他综合收益	-	-	(9,354.85)	-	-	(9,354.85)
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、股东投资	-	295,000,000.00	-	-	-	295,000,000.00
2、收购子公司	-	(5,222,114.17)	-	502,373,013.76	(516,188,946.97)	(19,038,047.38)
3、处置子公司	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	507,140.72	-	-	-	507,140.72
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
2、提取盈余公积	-	-	-	254,043,468.00	(254,043,468.00)	-
(四) 其他	-	1,192,756.76	-	-	-	1,192,756.76
三、2024年12月31日余额	4,682,317,200.00	2,432,161,457.48	(1,968,579.90)	2,072,398,406.25	17,800,276,745.09	26,985,185,228.92
					(385,520,960.79)	(385,520,960.79)
					-	-
					107,696.37	1,300,453.13
					14,555,776,386.80	41,540,961,615.72

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
合并所有者权益变动表(续)
2023年度

人民币元

2023年度	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							
1、净利润	-	-	-	-	518,815,730.34	518,815,730.34	1,115,224,759.99
2、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							
1、所有者投入资本	2,682,317,200.00	(2,682,317,200.00)	-	-	-	-	-
2、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
3、少数股东投入减少	-	(23,395,856.58)	-	-	-	(23,395,856.58)	(215,154,658.18)
(三) 利润分配							
1、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	(289,983,081.69)
2、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	19,484,109,556.66	27,621,133,230.27	41,235,359,721.55

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
合并现金流量表
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
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		4,921,506,848.05	9,980,746,783.95
收到其他与经营活动有关的现金		2,608,343,065.49	9,373,510,843.18
经营活动现金流入小计		7,529,849,913.54	19,354,257,627.13
购买商品、接受劳务支付的现金		(3,323,187,699.89)	(8,058,798,432.57)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,202,635,489.24)	(1,006,194,733.88)
支付的各项税费		(1,670,737,877.83)	(2,137,569,077.12)
支付其他与经营活动有关的现金		(3,499,460,336.36)	(10,808,374,788.23)
经营活动现金流出小计		(9,696,021,403.32)	(22,010,937,031.80)
经营活动产生的现金流量净额	55	(2,166,171,489.78)	(2,656,679,404.67)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,017,449,630.69	4,816,837,038.91
取得投资收益收到的现金		1,283,936,402.09	1,402,703,171.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,458,555.09	39,225,904.02
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		(27,503,329.05)	-
收到的其他与投资活动有关的现金		876,186.11	2,469,292,408.03
投资活动现金流入小计		8,311,217,444.93	8,728,058,522.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(25,300,549.64)	(57,724,223.83)
投资支付的现金		(4,718,660,579.38)	(5,252,584,197.10)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(15,121,408.70)	-
支付的其他与投资活动有关的现金		(123,537.78)	(1,706,675,856.42)
投资活动现金流出小计		(4,759,206,075.50)	(7,016,984,277.35)
投资活动产生的现金流量净额		3,552,011,369.43	1,711,074,244.66

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



	附注六	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		870,326.25	-
取得借款收到的现金		12,524,048,713.24	35,350,236,174.01
发行债券收到的现金		9,191,494,306.51	19,008,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,323,000,000.00	4,677,345,074.88
筹资活动现金流入小计		23,039,413,346.00	59,035,581,248.89
偿还债务支付的现金		(24,396,599,662.06)	(54,201,522,095.32)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(3,955,412,670.78)	(3,948,899,399.26)
支付的其他与筹资活动有关的现金		(1,553,911,138.38)	(1,581,723,610.39)
筹资活动现金流出小计		(29,905,923,471.22)	(59,732,145,104.97)
筹资活动产生的现金流量净额		(6,866,510,125.22)	(696,563,856.08)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		(1,188,473.66)	-
五、现金及现金等价物净减少额	56	(5,481,858,719.23)	(1,642,169,016.09)
加：年初现金及现金等价物余额		14,760,460,558.77	16,402,629,574.86
六、年末现金及现金等价物余额	57	9,278,601,839.54	14,760,460,558.77

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
公司资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注十三	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	2,597,891,004.09	3,370,277,989.81
交易性金融资产	2	753,601,918.05	8,341,153,706.78
预付账款		2,033,630.76	250,000.00
其他应收款	3	904,710,819.56	16,496,032,349.02
一年内到期的非流动资产	4	16,955,640,325.63	11,443,169,216.52
其他流动资产		103,446,417.83	-
流动资产合计		21,317,324,115.92	39,650,883,262.13
非流动资产			
债权投资	5	13,652,434,145.17	8,269,994,916.75
长期股权投资	6	12,997,336,505.41	11,786,234,209.07
其他权益工具投资	7	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	8	19,476,409,598.43	3,627,494,755.11
投资性房地产	9	750,561,687.33	457,701,466.23
固定资产	10	70,309,182.87	57,050,817.34
在建工程	11	606,841,424.00	-
无形资产		1,507,509.74	3,194,776.99
长期待摊费用		19,072,887.63	-
递延所得税资产	12	1,671,822,474.34	1,300,859,117.65
其他非流动资产		-	604,170,829
非流动资产合计		50,230,469,807.40	27,090,875,280.62
资产总计		71,547,793,923.32	66,741,758,542.75

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



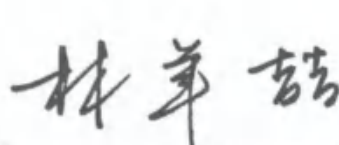


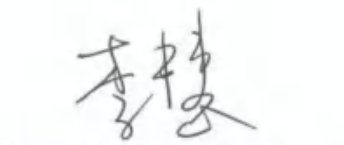
信达投资有限公司
公司资产负债表（续）
2024年12月31日

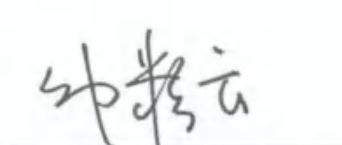
人民币元

负债及所有者权益	附注十三	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	13	729,064,971.68	981,048,055.36
应付账款		2,448,311.77	-
预收账款		-	93,803,047.62
应付职工薪酬	14	258,033,193.15	253,743,493.09
应交税费	15	25,039,262.11	56,624,246.44
其他应付款	16	2,272,713,551.97	2,605,470,020.14
一年内到期的非流动负债	17	20,498,513,831.95	13,060,806,912.14
其他流动负债		96,658,559.45	57,166,192.78
流动负债合计		23,882,471,682.08	17,108,661,967.57
非流动负债			
长期借款	18	18,412,482,068.57	26,389,970,153.17
应付债券	19	11,661,704,052.77	9,764,845,189.29
预计负债	20	23,900,276.64	23,450,276.64
非流动负债合计		30,098,086,397.98	36,178,265,619.10
负债合计		53,980,558,080.06	53,286,927,586.67
所有者权益			
实收资本	21	4,682,317,200.00	4,682,317,200.00
资本公积	22	1,689,842,985.22	78,363,715.44
其他综合收益		(10,505.19)	(2,093.60)
盈余公积	23	2,030,615,173.94	1,274,198,692.18
未分配利润	24	9,164,470,989.29	7,419,953,442.06
所有者权益合计		17,567,235,843.26	13,454,830,956.08
负债及所有者权益总计		71,547,793,923.32	66,741,758,542.75

本财务报表由以下人士签署：


企业负责人


主管会计工作负责人


会计机构负责人

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
公司利润表
2024 年度

人民币元

	附注十三	2024 年	2023 年
一、营业收入	25	1,982,941,867.32	2,153,916,815.73
减：营业成本	26	60,438,820.48	77,723,717.49
税金及附加		28,200,296.19	29,904,255.19
管理费用		127,036,868.38	163,438,258.90
财务费用	27	1,646,032,997.82	1,666,773,355.46
其中：利息费用		1,679,256,190.76	1,712,830,202.55
利息收入		34,475,479.49	46,106,584.30
加：其他收益	28	970,018.40	742,229.58
投资收益	29	3,818,470,081.68	2,627,670,209.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(32,002,757.64)	(4,752,414.33)
公允价值变动收益	30	230,524,842.51	105,108,259.54
信用减值损失	31	(1,957,803,139.43)	(2,054,977,235.69)
资产减值损失		-	12,005,207.57
资产处置收益	32	350,359.50	339,763.33
二、营业利润		2,213,745,047.11	906,965,662.14
减：营业外支出		2,000,000.00	5,000,000.00
三、利润总额		2,211,745,047.11	901,965,662.14
减：所得税费用	33	(328,689,632.87)	(309,555,072.39)
四、净利润		2,540,434,679.98	1,211,520,734.53
其中：持续经营净利润		2,540,434,679.98	1,211,520,734.53
五、其他综合收益的税后净额		(8,411.59)	15,192.06
六、综合收益总额		2,540,426,268.39	1,211,535,926.59

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

公司所有者权益变动表

2024年度

人民币元

2024年度	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12月31日余额 其他*	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
	-	72,613,800.00	-	-	100,167,391.21	172,781,191.21
二、2024年1月1日余额	4,682,317,200.00	150,977,515.44	(2,093.60)	1,274,198,692.18	7,520,120,833.27	13,627,612,147.29
三、本年增减变动金额	-	1,538,865,469.78	(8,411.59)	756,416,481.76	1,644,350,156.02	3,939,623,695.97
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	2,540,434,679.98	2,540,434,679.98
1. 净利润	-	-	-	-	-	(8,411.59)
2. 其他综合收益	-	-	(8,411.59)	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	295,000,000.00	-	-	-	295,000,000.00
1. 股东投资	-	-	-	-	(642,041,055.96)	1,104,197,427.58
2. 其他	-	1,243,865,469.78	-	502,373,013.76	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	254,043,468.00	(254,043,468.00)	-
1. 提取盈余公积金	-	-	-	-	-	-
四、2024年12月31日余额	4,682,317,200.00	1,689,842,985.22	(10,505.19)	2,030,615,173.94	9,164,470,989.29	17,567,235,843.26

注：2024年度，本公司对原有子公司三亚天域实业有限公司丧失控制权，涉及成本法转换为权益法，追溯调整期初未分配利润及资本公积。





信达投资有限公司
所有者权益变动表 (续)
2024 年度

人民币元

2023 年度	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 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
二、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
三、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	-	-	-	-	1,211,520,734.53	1,211,520,734.53
1.净利润	-	-	-	-	-	(3,514,566.58)
2.其他综合收益	-	(3,529,758.64)	15,192.06	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.股东投资	2,682,317,200.00	(1,079,605,372.91)	(17,285.66)	-	-	1,602,694,541.43
2.其他	-	(20,256,789.30)	-	104,156,037.78	59,088,991.44	142,988,239.92
(三)利润分配	-	-	-	121,152,073.45	(121,152,073.45)	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
四、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

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
公司现金流量表
2024 年度

人民币元

	附注十三	2024 年	2023 年
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		2,395,782,600.08	5,821,170,683.00
经营活动现金流入小计		2,395,782,600.08	5,821,170,683.00
支付给职工以及为职工支付的现		(129,391,386.64)	(159,499,565.56)
支付的各项税费		(123,162,519.19)	(155,928,905.15)
支付其他与经营活动有关的现金		(2,873,486,647.91)	(7,395,472,665.77)
经营活动现金流出小计		(3,126,040,553.74)	(7,710,901,136.48)
经营活动产生的现金流量净额	34	(730,257,953.66)	(1,889,730,453.48)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		972,278,566.66	1,505,059,341.50
取得投资收益收到的现金		414,569,915.38	532,070,304.84
处置固定资产、无形资产和其他			
长期资产而收到的现金净额		1,426,184.00	17,525,299.14
吸收合并子公司收到的现金		16,726,495.25	280,325,145.07
投资活动现金流入小计		1,405,001,161.29	2,334,980,090.55
购建固定资产、无形资产和			
其他长期资产支付的现金		(5,585,795.75)	(5,793,863.34)
投资活动支付的现金		(842,085,738.94)	(1,589,492,212.78)
投资活动现金流出小计		(847,671,534.69)	(1,595,286,076.12)
投资活动产生的现金流量净额		557,329,626.60	739,694,014.43

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
公司现金流量表（续）
2024 年度

人民币元

	附注十三	2024 年	2023 年
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金		7,466,936,581.18	19,653,599,452.21
发行债券收到的现金		7,858,494,306.51	8,012,315,067.74
筹资活动现金流入小计		15,325,430,887.69	27,665,914,519.95
偿还债务支付的现金		(14,511,439,263.05)	(22,683,164,066.04)
分配股利、利润或偿付利息支付 的现金		(1,384,235,209.87)	(2,977,059,846.69)
支付其他与筹资活动有关的现金		(28,281,375.00)	-
筹资活动现金流出小计		(15,923,955,847.92)	(25,660,223,912.73)
筹资活动产生的现金流量净额		(598,524,960.23)	2,005,690,607.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		(1,200,491.07)	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额			
35		(772,653,778.36)	855,654,168.17
， 加：年初现金及现金等价物余额		3,370,277,989.81	2,514,623,821.64
六、年末现金及现金等价物余额			
36		2,597,624,211.45	3,370,277,989.81

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



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,注册资本为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”)。营业期限为2000年8月1日至2050年7月31日,本公司注册地址为北京市西城区闹市口大街9号院1号楼,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、建筑智能化系统设计、技术服务、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颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本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及本集团于2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。

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。

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。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

3. 企业合并（续）

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。合并成本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。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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合并成本的计量进行复核，复核后合并成本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。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 合营安排分类及共同经营

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

6. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7. 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。

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中的较高者。

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。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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；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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

金融资产同时符合下列条件的，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：本集团管理该金融资产的业务模式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；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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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转出，计入留存收益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

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。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对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债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注七、2.2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

金融资产转移

本集团已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 存货

本集团的存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

存货发出时，在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等采用个别计价法确定其实际成本。其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，房地产开发成本、房地产开发产品按单个存货项目计提。与在同一地区开发和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

存货盘存制度为永续盘存制。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。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，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于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所有者权益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 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。包括已出租的建筑物等。

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。

12. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

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：

类别	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。

13. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 借款费用

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。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

15. 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。

各项无形资产的使用寿命如下：

类别	使用寿命
土地使用权	40年/50年
计算机软件	2年

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。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 长期待摊费用

长期待摊费用为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。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

17. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的经营分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不予转回。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 职工薪酬

职工薪酬，是指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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

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。

离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险及企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

19. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量，在初始确认后，按照预计负债确认的金额，和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

20. 与客户之间的合同产生的收入

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

商品销售收入

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。

提供劳务收入

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

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

21. 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

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，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），确认为合同资产；后续取得无条件收款权时，转为应收款项。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、8。

合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

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。

22. 与合同成本有关的资产

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

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

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

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

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

23. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。



三、重要会计政策和会计估计（续）

24. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时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；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并，交易发生时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；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

25. 租赁

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币5万元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日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，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

26. 公允价值计量

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

27. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

结构化主体合并

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



三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断（续）：

业务模式

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

合同现金流量特征

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

租赁期——包含续租选择权的租赁合同

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间，有续租选择权，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团部分租赁合同拥有续租选择权。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。本集团认为，由于终止租赁相关成本重大、租赁资产对本集团的运营重要，本集团能够合理确定将行使续租选择权，因此，租赁期中包含续租选择权涵盖的期间。

经营租赁——作为出租人

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

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

坏账准备

本集团根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。坏账准备的确认和计量需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的应收款项账面价值及损益。



三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

金融工具的公允价值

金融工具采用公允价值进行后续计量时，由于部分金融工具属于不存在活跃交易市场的金融工具，需要根据主观判断和市场假设建立估值模型确定其公允价值，这些估值方法包括现金流折现模型分析、期权定价模型等。本集团需对诸如自身和交易对手的信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计。这些相关因素假设的变化会对金融工具的公允价值产生影响。

金融工具减值

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

非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值，是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

存货跌价准备

本集团根据存货的可变现净值估计为判断基础确认跌价准备。当存在迹象表明可变现净值低于成本时需要确认存货跌价准备。可变现净值的确认和计量需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的存货账面价值及损益。

在建房地产开发成本的确认及分摊

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

递延所得税资产

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



三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

固定资产预计可使用年限和预计残值

本集团就固定资产厘定可使用年限和残值。该估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本集团将提高折旧率，从而影响估计变更期间的损益。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团根据固定资产、投资性房地产等该类资产的可收回金额估计为判断基础确认减值准备。可收回金额的确认和计量需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的固定资产账面价值及损益。

商誉减值

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



四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

1. 增值税

应税收入按13%、9%或6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，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。

2. 所得税

本集团按应纳税所得额缴纳所得税，所得税税率为25%、15%(上年度：25%、15%)。

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），本集团之原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。

3. 其他税项

本集团分别按实际缴纳流转税额的1%、5%、7%缴纳城市维护建设税。

本集团按实际缴纳流转税额的3%缴纳教育费附加。

本集团分别按实际缴纳流转税额的1%、2%缴纳地方教育费附加。

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。



五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况

					本集团合计持股比例		表决权比例	
子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日	2023年 12月31日
				人民币万元	%	%	%	%
上年末及本年末本集团持有之子公司								
信达地产股份有限公司	北京市	北京市	房地产开发/投资	285,187.86	54.45	54.45	54.45	54.45
河北信达金建投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	酒店/投资/资产管理	7,600.00	100.00	100.00	100.00	100.00
三亚天域实业有限公司(注1)	海南省三亚市	海南省三亚市	酒店/投资/资产管理	6,000.00	-	51.00	-	51.00
深圳市建信投资发展有限公司(注2)	深圳市	深圳市	投资/资产管理	40,000.00	-	100.00	-	100.00
上海同达创业投资股份有限公司(注3)	上海市	上海市	投资/实业投资/资产管理	13,914.36	40.68	40.68	40.68	40.68
信达建润地产有限公司(注4)	北京市	北京市	投资/ 资产管理	20,000.00	30.00	30.00	70.00	70.00
河南省金博大投资有限公司(注2)	河南省郑州市	河南省郑州市	投资/资产管理/房屋租赁	40,000.00	-	100.00	-	100.00
信达资本管理有限公司	天津市	天津市	私募股权管理/投资	20,000.00	60.00	60.00	60.00	60.00
中润经济发展有限公司	北京市	北京市	投资/投资管理	3,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00
武汉东方建国大酒店有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	酒店管理	28,200.00	90.25	90.25	90.25	90.25
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市	酒店管理/房屋租赁	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00



五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况（续）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本	本集团合计持股比例		表决权比例	
					2024年	2023年	2024年	2023年
					12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
				人民币万元	%	%	%	%
海南首泰金信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	海南省海口市	海南省海口市	投资/资产管理	22,744.44	98.37	98.37	98.37	98.37
宁波祥云双信投资合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市	浙江省宁波市	投资/资产管理	22,181.62	100.00	100.00	100.00	100.00
宁波梅山保税港区金信泰润投资合伙企业(有限合伙)	浙江省宁波市	浙江省宁波市	投资/资产管理	258,425.00	99.96	99.96	99.96	99.96
上海煜信股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	投资/资产管理	62,858.51	99.93	99.93	99.93	99.93
厚友叁号私募股权投资基金(珠海)合伙企业(有限合伙)	广东省珠海市	广东省珠海市	投资/资产管理	8,055.92	98.76	98.76	98.76	98.76
芜湖信石信烁股权投资合伙企业(有限合伙)	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	投资/资产管理	20,205.00	99.98	99.98	99.98	99.98

注1：于2024年12月19日，三亚天域实业有限公司修订公司章程，公司设立股东会，股东会所有事项均需全体股东一致同意方可通过。公司已按照修订后的章程约定开展经营活动，公司实际控制人由本公司变更为股东共同控制。

注2：于2024年10月30日，本公司吸收合并原全资子公司深圳市建信投资发展有限公司、河南省金博大投资有限公司。吸收合并完成后，两子公司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。

注3：本公司直接持有上海同达创业投资股份有限公司(以下简称“上海同达”)股权比例为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，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。

注4：本公司直接持有信达建润地产有限公司股权比例为30.00%，本公司能够对信达建润地产有限公司的财务和经营决策实施实质控制，因此将其纳入合并财务报表的合并范围。



五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

	<u>少数股东 持股比例</u>	<u>归属于少数 股东的损益</u>	<u>向少数股东 支付股利</u>	<u>年末累计 少数股东权益</u>
信达地产股份有限公司	45.55%	(373,002,172.31)	205,818,000.00	13,019,612,696.00

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵消前的金额：

	<u>2024年12月31日</u>	<u>2023年12月31日</u>
资产合计	76,434,374,484.87	82,655,052,776.68
负债合计	50,498,083,263.25	57,383,419,881.70
权益合计	25,936,291,221.62	25,271,632,894.98
	<u>2024年</u>	<u>2023年</u>
营业收入	8,028,417,979.54	11,420,073,314.21
净利润	(808,734,787.50)	601,709,927.95
综合收益总额	(808,734,787.50)	601,709,927.95
	<u>2024年</u>	<u>2023年</u>
经营活动现金流量净额	(1,140,965,527.76)	712,494,411.15
投资活动现金流量净额	1,379,805,188.20	696,929,598.19
筹资活动现金流量净额	(5,030,671,507.67)	(4,153,793,640.55)



五、 合并财务报表的合并范围（续）

3. 处置子公司

（1） 本年不再纳入合并范围的原子公司

本集团于2024年12月19日丧失了对三亚天域实业有限公司的控制权。该项交易的收益为1.16亿元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。三亚天域实业有限公司的相关财务信息列示如下：

	丧失控制权日 账面价值
流动资产	1,718,950,603.45
非流动资产	212,883,892.08
流动负债	118,342,834.55
非流动负债	1,379,806,435.57

（2） 处置上述子公司收到的现金净额

	丧失控制权日 账面价值
处置子公司收到的现金和现金等价物	-
减：子公司持有的现金和现金等价物	27,503,329.05
处置子公司收到的现金净额	(27,503,329.05)



六、 合并财务报表主要项目附注

1. 货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日
现金	94,705.89	1,105,553.36
银行存款	8,940,500,935.78	14,793,780,109.63
其他货币资金	797,966,854.57	339,798,122.04
合计	9,738,562,496.24	15,134,683,785.03

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。

2024年12月31日，本集团货币资金中包括使用受限的货币资金459,960,656.70元（2023年12月31日：368,753,714.26元），详见附注六、21。

2. 交易性金融资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
基金	16,879,881,539.74	19,309,094,835.46
非上市股权	5,450,691,207.22	4,153,046,280.35
理财产品	1,976,464,069.91	1,490,571,374.97
信托计划	1,969,885,123.50	2,001,970,990.57
其他债务工具	1,951,561,344.71	2,079,642,955.51
股票	1,129,480,248.53	1,170,901,220.95
资管计划	283,396,163.23	526,950,725.62
资产支持证券	29,046,000.00	64,863,400.00
其他	-	39,010,971.81
小计	29,670,405,696.84	30,836,052,755.24
减：列示于其他非流动金融资产的交易性金融资产	25,660,276,365.31	17,724,878,433.91
合计	4,010,129,331.53	13,111,174,321.33



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

3. 应收账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收房地产业务款	2,255,353,837.81	1,938,968,376.31
应收基金管理费	419,395,891.33	467,591,448.17
其他	261,403,013.77	276,970,487.17
小计	2,936,152,742.91	2,683,530,311.65
减：应收账款坏账准备	237,954,479.16	172,508,067.82
合计	2,698,198,263.75	2,511,022,243.83

应收账款的账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	1,614,223,503.42	735,980,243.39
1年至2年	300,596,199.92	1,156,038,637.22
2年至3年	341,943,467.15	67,935,154.69
3年以上	679,389,572.42	723,576,276.35
减：应收账款坏账准备	237,954,479.16	172,508,067.82
合计	2,698,198,263.75	2,511,022,243.83

4. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收往来款	1,796,074,808.75	1,356,650,928.18
应收利息	1,732,736,816.76	974,829,605.22
应收押金及保证金	237,219,356.91	256,129,344.53
应收股利	30,106,753.94	30,113,443.93
其他	347,003,704.97	126,029,422.65
小计	4,143,141,441.33	2,743,752,744.51
减：其他应收款坏账准备	1,678,330,099.30	362,543,410.81
合计	2,464,811,342.03	2,381,209,333.70



4. 其他应收款（续）

其他应收款账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	2,426,569,688.58	1,340,535,558.32
1年至2年	584,443,191.31	567,747,477.48
2年至3年	299,274,098.73	469,054,356.30
3年以上	832,854,462.71	366,415,352.41
减：其他应收款坏账准备	1,678,330,099.30	362,543,410.81
合计	2,464,811,342.03	2,381,209,333.70

5. 存货

	2024年12月31日	2023年12月31日
房地产开发成本	18,859,981,769.39	23,839,822,027.49
房地产开发产品	18,131,310,596.03	13,828,403,210.63
其他	16,800,772.13	22,870,038.81
小计	37,008,093,137.55	37,691,095,276.93
减：存货跌价准备	2,140,309,283.74	2,029,014,713.91
合计	34,867,783,853.81	35,662,080,563.02

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

2024 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为1,453,629,392.82元（2023年12月31日：78,942,089.00元）。

2024年12月31日，本集团为取得长期借款设定抵押的存货账面价值为16,472,942,187.64元（2023年12月31日：16,045,512,611.68元）。

存货跌价准备的变动如下：

	2024年	2023年
年初余额	2,029,014,713.91	1,919,439,298.43
本年计提	594,535,273.28	382,448,084.32
本年转销	(483,240,703.45)	(272,872,668.84)
年末余额	2,140,309,283.74	2,029,014,713.91



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

6. 合同资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
土地开发合同	538,390,540.77	559,093,132.41
绿建服务合同	155,349,497.78	129,437,479.13
小计	693,740,038.55	688,530,611.54
减：减值准备	14,779,914.26	4,666,791.95
合计	678,960,124.29	683,863,819.59

7. 一年内到期的非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
直投债权款项	17,408,401,965.57	16,575,220,554.56
信托计划	3,542,653,840.68	1,709,838,960.21
其他	-	477,500,000.00
小计	20,951,055,806.25	18,762,559,514.77
减：减值准备	1,579,701,625.83	2,712,104,211.73
合计	19,371,354,180.42	16,050,455,303.04

8. 其他流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
预缴税金	1,796,785,160.54	1,820,844,159.46
持有待售资产	-	2,859,439,803.26
合同取得成本	-	66,626,710.67
其他	96,493,156.65	7,083,748.10
减：减值准备	673,837.65	-
合计	1,892,604,479.54	4,753,994,421.49



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

9. 债权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
直投债权款项	45,101,070,669.25	44,384,546,924.17
信托计划	7,165,766,910.64	7,883,418,317.11
其他	477,500,000.00	477,500,000.00
小计	52,744,337,579.89	52,745,465,241.28
减：减值准备	6,442,463,182.65	4,529,824,012.10
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	19,371,354,180.42	16,050,455,303.04
合计	26,930,520,216.82	32,165,185,926.14



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

9. 债权投资（续）

债权投资按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的减值准备的变动如下：

2024年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
年初余额	156,619,983.21	1,854,815,414.33	2,518,388,614.56	4,529,824,012.10
转至第二阶段	(5,799,019.41)	89,573,331.57	(83,774,312.16)	-
转至第三阶段	(42,886,281.94)	(303,852,296.00)	346,738,577.94	-
本期计提	79,845,814.70	948,352,336.39	1,197,294,899.40	2,225,493,050.49
本期转出	(1,124,469.68)	(34,839,276.53)	(276,890,133.73)	(312,853,879.94)
年末余额	<u>186,656,026.88</u>	<u>2,554,049,509.76</u>	<u>3,701,757,646.01</u>	<u>6,442,463,182.65</u>

2023年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
年初余额	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	87,803,123.21	929,172,239.05	1,285,575,285.95	2,302,550,648.21
本期转出	-	(1,900,000.00)	-	(1,900,000.00)
年末余额	<u>156,619,983.21</u>	<u>1,854,815,414.33</u>	<u>2,518,388,614.56</u>	<u>4,529,824,012.10</u>

上述减值准备变动表含划分至一年内到期的非流动资产的债权投资减值准备。



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

10. 长期股权投资

（1） 长期股权投资详细情况如下：

被投资公司名称	2024年12月31日		2023年12月31日	
	持股比例(持 有份额比例)	金额	持股比例(持 有份额比例)	金额
	%		%	
联/合营企业：				
深圳招商安业投资发展有限公司（注1）	48.00	2,188,406,790.55	-	-
芜湖广交会展投资合伙企业（有限合伙）	47.47	1,214,678,473.75	47.47	1,217,313,734.65
天津信创达企业管理合伙企业 （有限合伙）（注2）	35.60	1,158,515,606.04	-	-
杭州信达奥体置业有限公司	50.00	799,721,986.65	50.00	615,443,462.99
安徽省中安金融资产管理股份有限公司	12.50	584,286,393.76	12.50	553,785,170.29
合肥宇信龙置业有限公司	50.00	550,151,271.73	50.00	567,880,871.71
合肥瑞钰置业有限公司	50.00	363,856,337.18	50.00	423,703,829.69
三亚天域实业有限公司	51.00	324,594,339.99	-	-
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	45.00	316,064,338.67	45.00	310,393,604.96
芜湖信万置业有限公司	49.00	279,225,886.71	49.00	304,459,933.07
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	40.00	243,253,321.73	40.00	190,821,457.84
深圳市中龙信合投资有限公司	40.00	240,238,175.40	40.00	218,712,629.72
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业（有限合伙）	49.45	234,608,585.85	49.00	239,905,951.76
安徽省高信房地产开发有限公司	49.00	211,342,821.87	49.00	47,162,172.41
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	50.00	204,448,265.02	50.00	251,841,994.55
昆明筑华房地产开发有限公司	49.00	195,961,002.26	49.00	199,013,316.42
芜湖保信房地产开发有限公司	49.00	189,635,076.21	49.00	183,202,174.81
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	40.70	183,423,275.66	40.70	184,797,778.33
广州启创置业有限公司	60.00	178,324,242.31	60.00	217,818,790.15
宁波融创乾湖置业有限公司	50.00	167,056,529.22	50.00	163,320,846.86
上海万茸置业有限公司	40.00	146,083,197.77	40.00	147,669,537.27
宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	20.00	113,760,052.18	20.00	71,519,701.40
安徽信万华房地产开发有限公司	50.00	111,531,781.54	50.00	255,905,640.99
武汉中城长信置业有限公司	49.00	79,755,527.40	49.00	107,892,737.70
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	49.00	54,167,171.60	49.00	85,874,013.38
宁波梅山保税港区沁谷股权投资合伙企业 （有限合伙）	37.04	-	37.04	-
其他联/合营企业		810,765,642.30		1,380,276,166.47
小计		11,143,856,093.35		7,938,715,517.42
减：减值准备		21,200,000.00		21,200,000.00
长期股权投资净值		11,122,656,093.35		7,917,515,517.42



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

10. 长期股权投资（续）

(1) 长期股权投资详细情况如下（续）：

注1：本集团之子公司信达地产股份有限公司下属芜湖沁安股权投资合伙企业（有限合伙）通过债权置换的方式取得对深圳招商安业投资发展有限公司的股权，并将其作为合营公司核算，终止确认的债权的公允价值为20.15亿元。

注2：本公司通过债权转让的方式取得对天津信创达企业管理合伙企业（有限合伙）的股权，并将其作为联营公司核算，终止确认的债权的公允价值为11.59亿元。

(2) 重要的联营和合营企业及其主要财务信息：

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	本集团持股比例 %
联营企业				
天津信创达企业管理合伙企业（有限合伙）	天津市	天津市	商务服务	35.60
合营企业				
深圳招商安业投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	48.00
芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	芜湖市	芜湖市	商务服务	47.47



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

10. 长期股权投资（续）

(2) 重要的联营和合营企业清单及其主要财务信息（续）：

	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	6,881,033,067.19	7,029,952.99
非流动资产	2,635,384,168.26	2,387,657,790.61
资产合计	9,516,417,235.45	2,394,687,743.60
流动负债	1,262,555,305.43	12,970,614.00
非流动负债	740,613,920.32	-
负债合计	2,003,169,225.75	12,970,614.00
净资产	7,513,248,009.70	2,381,717,129.60
按持股比例计算的净资产份额	3,275,048,862.10	1,130,601,121.42
调整事项	1,286,552,008.24	86,712,613.23
权益投资的账面价值	4,561,600,870.34	1,217,313,734.65
	2024年	2023年
营业收入	1,487,111,293.15	-
净利润	350,435,282.19	(146,258,925.89)
综合收益总额	350,435,282.19	(146,258,925.89)

2024年12月31日及2023年12月31日，本集团所有权受到限制的长期股权投资情况详见附注六、21。



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

11. 其他权益工具投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
锦州银行股份有限公司	984,174,392.48	984,174,392.48
合计	984,174,392.48	984,174,392.48

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。

12. 其他非流动金融资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
基金	15,978,843,869.02	10,049,214,267.47
非上市股权	5,231,274,378.90	3,995,928,369.82
信托计划	1,751,500,162.82	1,903,828,473.31
其他债务工具	1,529,344,397.11	500,955,009.66
股票	856,871,394.23	905,020,708.16
资管计划	283,396,163.23	369,931,605.49
资产支持证券	29,046,000.00	-
合计	25,660,276,365.31	17,724,878,433.91



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

13. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋建筑物
原值	
2024年1月1日	4,836,580,275.14
本年购置	293,537.92
自用房地产或存货转换为投资性房地产	91,017,097.61
本年处置	(39,597,958.22)
投资性房地产转换为自用房地产或存货	(16,528,616.00)
其他	2,842,890.54
2024年12月31日	4,874,607,226.99
累计折旧和摊销	
2024年1月1日	(1,743,904,377.16)
本年计提额	(148,468,658.89)
自用房地产或存货转换为投资性房地产	(5,221,185.34)
本年处置	12,378,916.34
投资性房地产转换为自用房地产或存货	15,331,578.13
其他	(413,781.71)
2024年12月31日	(1,870,297,508.63)
减值准备	
2024年1月1日	(69,846,339.23)
自用房地产或存货转换为投资性房地产	(1,369,053.05)
本年计提额	(9,741,622.21)
本年减少额	-
2024年12月31日	(80,957,014.49)
账面价值	
2024年12月31日	2,923,352,703.87
2024年1月1日	3,022,829,558.75

2024年12月31日，本集团账面价值为1,367,558,462.47元的投资性房地产用于取得长期抵押借款（2023年12月31日：736,883,724.76元）。

2024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390,192,459.51元（2023年12月31日：421,329,557.96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。



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

14. 固定资产

（1） 固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
原值				
2024年1月1日	1,646,317,230.84	278,326,806.13	39,325,330.72	1,963,969,367.69
处置子公司减少	(562,466,108.09)	(81,806,764.38)	(314,876.43)	(644,587,748.90)
本年增加	-	16,726,931.40	637,340.35	17,364,271.75
投资性房地产转为 自用	16,528,616.00	-	-	16,528,616.00
本年处置	(5,551,974.96)	(7,323,135.24)	(6,811,605.97)	(19,686,716.17)
自用转为投资性房 地产	(19,437,669.56)	-	-	(19,437,669.56)
2024年12月31日	<u>1,075,390,094.23</u>	<u>205,923,837.91</u>	<u>32,836,188.67</u>	<u>1,314,150,120.81</u>
累计折旧				
2024年1月1日	(809,768,994.32)	(229,005,453.86)	(23,288,710.58)	(1,062,063,158.76)
处置子公司减少	470,368,755.39	68,168,702.23	(559,437.67)	537,978,019.95
本年计提	(28,708,145.60)	(15,634,082.71)	(2,829,713.97)	(47,171,942.28)
投资性房地产转为 自用	(8,085,091.81)	-	-	(8,085,091.81)
本年处置	1,251,280.48	5,562,647.32	6,275,487.76	13,089,415.56
自用转为投资性房 地产	5,221,185.34	-	-	5,221,185.34
2024年12月31日	<u>(369,721,010.52)</u>	<u>(170,908,187.02)</u>	<u>(20,402,374.46)</u>	<u>(561,031,572.00)</u>
减值准备				
2024年1月1日	(5,862,027.14)	-	(254,315.14)	(6,116,342.28)
本年转出	1,369,053.05	-	254,315.14	1,623,368.19
2024年12月31日	<u>(4,492,974.09)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,492,974.09)</u>
账面价值				
2024年12月31日	<u>701,176,109.62</u>	<u>35,015,650.89</u>	<u>12,433,814.21</u>	<u>748,625,574.72</u>
2024年1月1日	<u>830,686,209.38</u>	<u>49,321,352.27</u>	<u>15,782,305.00</u>	<u>895,789,866.65</u>

（2） 本集团无暂时闲置的固定资产。

（3） 2024年12月31日，本集团账面价值为1,428,277.90元的固定资产尚未办理产权证明（2023年12月31日：7,981,660.12元）。

（4） 2024年12月31日，本集团账面价值为28,528,133.66元的固定资产用于取得抵押借款（2023年12月31日：29,391,479.04元），详见附注六、21。



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

15. 在建工程

	房屋及建筑物
2024年1月1日	-
本年转入	607,137,033.35
2024年12月31日	607,137,033.35

16. 使用权资产

	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
成本					
年初余额	147,084,894.00	2,134,044.90	1,328,226.55	1,123,800.77	151,670,966.22
本年增加	68,777,436.60	-	78,058.58	-	68,855,495.18
本年减少	(66,823,735.30)	-	(803,132.37)	(66,408.79)	(67,693,276.46)
年末余额	149,038,595.30	2,134,044.90	603,152.76	1,057,391.98	152,833,184.94
累计折旧					
年初余额	(108,194,383.49)	(2,134,044.90)	(1,200,740.40)	(497,410.87)	(112,026,579.66)
本年计提	(26,889,784.97)	-	(171,549.00)	(1,272.34)	(27,062,606.31)
本年减少	59,592,384.92	-	803,132.37	-	60,395,517.29
年末余额	(75,491,783.54)	(2,134,044.90)	(569,157.03)	(498,683.21)	(78,693,668.68)
账面价值					
年末	73,546,811.76	-	33,995.73	558,708.77	74,139,516.26
年初	38,890,510.51	-	127,486.15	626,389.90	39,644,386.56



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

17. 无形资产

	土地使用权	计算机软件系统 及其他	合计
原值			
2024年1月1日	35,609,128.93	73,015,157.48	108,624,286.41
本年购置	-	7,036,367.35	7,036,367.35
本年处置	-	(2,321,813.63)	(2,321,813.63)
2024年12月31日	35,609,128.93	77,729,711.20	113,338,840.13
累计摊销			
2024年1月1日	(11,603,744.83)	(46,001,708.63)	(57,605,453.46)
本年计提额	(895,629.87)	(17,286,070.53)	(18,181,700.40)
本年处置	-	1,245,819.13	1,245,819.13
2024年12月31日	(12,499,374.70)	(62,041,960.03)	(74,541,334.73)
账面价值			
2024年12月31日	23,109,754.23	15,687,751.17	38,797,505.40
2024年1月1日	24,005,384.10	27,013,448.85	51,018,832.95

18. 商誉

	2024年
年初	
成本	1,411,939,010.83
累计减值	1,123,788,773.09
账面价值	288,150,237.74
年末	
成本	312,286,684.64
累计减值	119,283,812.45
账面价值	193,002,872.19

于2024年12月31日，本集团商誉减少主要由于本公司吸收合并原子公司河南省金博大投资有限公司所致。



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

19. 递延所得税资产/负债

本集团在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2024年12月31日，抵销金额为455,189,862.02元（2023年12月31日：356,577,505.18元）。

已确认递延所得税资产	递延所得税资产	
	2024年12月31日	2023年12月31日
资产减值准备	1,816,571,050.66	1,264,368,085.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		
金融资产公允价值变动	443,702,826.85	640,935,789.77
预提土地增值税	320,080,318.06	351,449,157.83
可抵扣累计亏损	247,723,925.76	142,470,983.06
内部未实现利润	177,362,795.19	176,752,316.33
应付职工薪酬	96,120,195.63	129,258,772.53
暂估工程款	25,935,283.65	53,746,387.78
预计负债	6,872,825.34	7,675,179.64
其他	35,937,242.56	25,814,248.05
合计	3,170,306,463.70	2,792,470,920.36

以下可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产：

	2024年12月31日	2023年12月31日
可抵扣亏损	6,284,662,145.63	5,703,000,385.64
可抵扣暂时性差异	3,488,362,862.67	3,414,690,031.21
合计	9,773,025,008.30	9,117,690,416.85

已确认递延所得税负债	递延所得税负债	
	2024年12月31日	2023年12月31日
应计利息	366,217,010.55	171,843,918.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		
金融资产公允价值变动	145,834,176.14	203,371,323.96
联营公司账面成本相关	80,711,149.06	86,384,441.90
企业合并公允价值调整	80,295,593.98	99,193,963.70
其他	36,935,003.07	31,796,155.00
合计	709,992,932.80	592,589,803.42



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

20. 其他非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
预付购房款	-	604,170,829.00
其他	114,628,828.30	60,921,996.98
合计	114,628,828.30	665,092,825.98

21. 所有权或使用权受限制的资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
存货(注1)	17,926,571,580.46	16,045,512,611.68
投资性房地产(注2)	1,367,558,462.47	736,883,724.76
长期股权投资(注3)	658,227,975.40	204,009,156.69
货币资金(注4)	459,960,656.70	368,753,714.26
交易性金融资产(注5)	427,125,114.40	-
固定资产(注6)	28,528,133.66	29,391,479.04
合计	20,867,971,923.09	17,384,550,686.43

注1：2024年12月31日，本集团账面价值为17,926,571,580.46元的存货用于取得抵押借款及因担保诉讼被法院查封。

注2：2024年12月31日，本集团账面价值为1,367,558,462.47元的投资性房地产用于取得抵押借款。

注3：2024年12月31日，本集团质押长期股权投资的账面价值为658,227,975.40元用于取得质押借款。

注4：2024年12月31日，本集团子公司信达地产的货币资金中包含使用受限的资金448,857,174.56元，用作按规定缴存的项目保证金、预售监管资金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制。

注5：2024年12月31日，本集团账面价值为427,125,114.40元的交易性金融资产用于取得质押借款。

注6：2024年12月31日，本集团账面价值为28,528,133.66元的固定资产用于取得抵押借款。



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

22. 短期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
信用借款	1,229,064,971.68	981,219,166.58
保证借款	181,188,299.85	121,187,772.45
合计	1,410,253,271.53	1,102,406,939.03

2024年12月31日，上述借款年利率为1.75%-5.50%（2023年12月31日：2.15%-6.90%）。

23. 交易性金融负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
委托资产管理	528,969,874.05	531,909,523.88
合计	528,969,874.05	531,909,523.88

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《资产管理委托管理协议》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。

24. 应付账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付房地产业务款	2,873,604,439.73	3,594,919,528.44
其他	41,229,699.84	39,100,371.85
合计	2,914,834,139.57	3,634,019,900.29

25. 合同负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
预收售楼款	1,543,182,175.99	4,714,928,943.47
其他	122,416,367.27	496,263,626.57
合计	1,665,598,543.26	5,211,192,570.04



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

26. 应付职工薪酬

	2024年1月1日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	951,672,792.61	538,067,077.35	(845,467,828.18)	644,272,041.78
职工福利费	12,851.00	38,750,142.35	(38,762,993.35)	-
社会保险费	23,261,892.79	59,183,525.73	(63,553,590.46)	18,891,828.06
其中：医疗保险费	23,242,532.29	56,902,692.80	(61,266,275.07)	18,878,950.02
工伤保险费	14,221.55	1,501,225.89	(1,503,782.27)	11,665.17
生育保险费	5,138.95	779,607.04	(783,533.12)	1,212.87
住房公积金	252,446.25	60,906,042.37	(61,120,157.66)	38,330.96
工会经费和职工教育经费	70,777,741.04	12,336,467.67	(15,902,525.87)	67,211,682.84
设定提存计划	116,508,058.98	130,655,851.82	(134,800,661.15)	112,363,249.65
其中：基本养老保险费	2,001,659.62	81,049,467.29	(82,188,314.84)	862,812.07
失业保险费	234,715.09	2,225,387.19	(2,428,735.93)	31,366.35
企业年金缴费	114,271,684.27	47,380,997.34	(50,183,610.38)	111,469,071.23
其他	86,698,417.67	42,717,570.51	(38,722,631.41)	90,693,356.77
合计	1,249,184,200.34	882,616,677.80	(1,198,330,388.08)	933,470,490.06

27. 应交税费

	2024年12月31日	2023年12月31日
土地增值税	1,210,038,208.47	1,947,478,501.68
企业所得税	226,287,469.26	421,287,061.07
增值税	210,291,368.59	294,723,024.48
城市维护建设税	12,538,927.29	18,202,251.59
其他	28,793,281.19	35,341,025.06
合计	1,687,949,254.80	2,717,031,863.88



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

28. 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付外部单位往来款	2,661,910,766.54	3,473,891,594.86
应付股利	1,924,262,911.87	1,924,489,536.87
押金和履约保证金	148,614,342.00	171,534,930.02
代扣代缴费用	18,900,404.79	21,756,585.18
合作意向金	-	300,000,000.00
股权转让款	-	27,072,677.27
其他	454,131,555.85	366,173,738.81
合计	5,207,819,981.05	6,284,919,063.01

29. 一年内到期的非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的应付债券	19,867,161,044.34	14,360,699,032.41
一年内到期的长期借款	18,913,652,080.06	10,443,191,704.97
一年内到期的租赁负债	29,618,183.00	18,782,873.52
一年内到期的长期应付款	7,056,020.72	240,306,138.87
其他	-	709,715.02
合计	38,817,487,328.12	25,063,689,464.79

30. 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税	235,512,465.82	376,294,943.20
持有待售负债	-	1,012,197,224.75
其他	26,172,938.84	176.00
合计	261,685,404.66	1,388,492,343.95



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

31. 长期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
信用借款	33,262,349,841.88	31,865,310,378.52
保证借款	1,833,329,683.09	4,589,008,478.77
抵押借款	11,681,268,215.98	9,785,705,507.49
质押借款	239,358,678.69	1,566,785,582.41
减：一年内到期的长期借款	18,913,652,080.06	10,443,191,704.97
合计	28,102,654,339.58	37,363,618,242.22

2024年12月31日，上述借款年利率为1.75%-7.30%（2023年12月31日：2.15%-7.50%）。

2024年12月31日，上述借款中由本集团之子公司信达地产为其他子公司提供保证的借款余额为12,169,621,613.97元（2023年12月31日：12,046,957,551.75元）。

32. 应付债券

	2024年12月31日	2023年12月31日
公司债券	22,161,321,810.54	22,738,240,516.85
中期票据	12,031,407,122.25	12,978,233,448.79
定向债务融资工具	1,746,136,164.32	1,746,131,614.53
小计	35,938,865,097.11	37,462,605,580.17
减：一年内到期的应付债券	19,867,161,044.34	14,360,699,032.41
合计	16,071,704,052.77	23,101,906,547.76



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

32. 应付债券（续）

债券名称	面值	发行日	到期日	票面利率	12月31日	
					2024年	2023年
公司债券						
16投资01	1,998,859,000.00	21/01/2021	21/01/2024	4.40%	-	2,081,818,655.21
19投资01	400,000,000.00	23/08/2019	23/08/2024	3.89%	-	405,395,687.36
19投资02	600,000,000.00	23/08/2019	23/08/2024	4.27%	-	608,845,274.14
19信投01	2,999,000,000.00	23/08/2022	23/08/2024	4.94%	-	3,091,277,065.86
19信投03	2,375,000,000.00	13/08/2022	13/08/2024	4.68%	-	2,415,264,574.09
23投资01	998,000,000.00	01/12/2023	01/12/2026	4.14%	1,001,622,330.57	1,001,509,132.11
23投资02	2,000,000,000.00	01/12/2023	01/12/2025	3.99%	2,006,996,165.58	2,006,777,534.34
24投资01	1,100,000,000.00	17/01/2024	17/01/2027	3.80%	1,138,831,374.88	-
24投资02	899,000,000.00	17/01/2024	17/01/2026	3.58%	928,834,674.60	-
24投资03	1,500,000,000.00	02/04/2024	02/04/2026	3.50%	1,537,997,224.05	-
24投资04	1,000,000,000.00	02/04/2024	02/04/2027	3.70%	1,026,832,851.07	-
24投资06	1,000,000,000.00	08/08/2024	08/08/2027	2.56%	1,008,980,743.20	-
24信投01	500,000,000.00	02/09/2024	02/09/2026	3.05%	504,481,365.50	-
24信投02	1,875,000,000.00	02/09/2024	02/09/2027	3.18%	1,892,358,695.89	-
21信地01	1,720,000,000.00	25/01/2023	25/01/2025	5.15%	1,800,276,054.80	1,800,033,369.88
21信地02	1,050,000,000.00	25/01/2024	25/01/2026	4.15%	1,091,503,706.40	1,094,829,821.93
21信地03	2,020,000,000.00	25/03/2023	25/03/2025	5.15%	2,100,373,863.01	2,100,373,863.01
21信地04	1,010,000,000.00	25/03/2024	25/03/2025	3.15%	1,034,493,191.78	1,046,675,452.06
22信地01	600,000,000.00	19/05/2024	19/05/2025	3.05%	615,595,890.42	615,312,871.53
22信地02	600,000,000.00	19/05/2022	19/05/2025	3.70%	613,702,801.70	612,957,518.72
22信地03	1,500,000,000.00	08/05/2024	08/05/2026	3.80%	1,523,268,493.16	1,522,928,870.52
23信地01	650,000,000.00	15/06/2023	15/06/2025	4.00%	664,134,147.31	663,769,745.15
23信地02	850,000,000.00	15/06/2023	15/06/2026	4.55%	870,429,447.95	870,256,460.11
23信地05	800,000,000.00	22/12/2023	22/12/2025	4.07%	800,608,788.67	800,214,620.83
中期票据						
22信达投资MTN001	1,770,000,000.00	03/03/2022	03/03/2025	5.10%	1,845,431,097.45	1,845,183,781.83
23信达投资MTN001A	1,500,000,000.00	25/04/2023	25/04/2026	4.11%	1,544,583,053.24	1,544,190,080.97
23信达投资MTN001B	500,000,000.00	25/04/2023	25/04/2025	4.38%	513,929,726.07	513,802,027.89
23信达投资MTN002	1,500,000,000.00	18/07/2023	18/07/2025	4.00%	1,526,894,826.42	1,526,544,865.30
23信达投资MTN0003A	1,300,000,000.00	29/08/2023	29/08/2026	4.00%	1,317,306,384.23	1,317,003,814.93
23信达投资MTN0003B	200,000,000.00	29/08/2023	20/08/2025	3.69%	202,448,752.65	202,403,714.84
21信达地产MTN001	900,000,000.00	13/01/2021	13/01/2024	4.50%	-	939,168,493.15
22信达地产MTN001	580,000,000.00	18/04/2022	18/04/2025	4.07%	596,685,884.93	596,685,984.95
23信达地产MTN001	1,600,000,000.00	26/04/2023	26/04/2025	4.35%	1,647,671,232.88	1,647,671,232.88
23信达地产MTN002	1,000,000,000.00	21/07/2023	21/07/2025	4.50%	1,011,095,890.42	1,020,219,178.08
23信达地产MTN003	1,820,000,000.00	07/12/2023	07/12/2025	4.30%	1,825,360,273.96	1,825,360,273.97
定向债务融资工具						
22信达地产PPN001	600,000,000.00	11/04/2022	11/04/2025	5.00%	604,767,123.29	604,767,123.29
23信达地产PPN001	1,100,000,000.00	11/04/2023	11/04/2026	5.18%	1,141,369,041.03	1,141,364,491.24
小计					35,938,865,097.11	37,462,605,580.17
减：一年内到期的应付 债券					19,867,161,044.34	14,360,699,032.41
合计					16,071,704,052.77	23,101,906,547.76



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

33. 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
租赁负债原值	61,821,189.68	49,897,854.57
减：未确认融资费用	2,698,211.38	2,610,741.91
减：一年内到期的租赁负债	29,618,183.00	18,782,873.52
合计	29,504,795.30	28,504,239.14

34. 长期应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付长期往来款	4,715,324,143.05	4,485,474,678.23
减：一年内到期的长期应付款	7,056,020.72	240,306,138.87
合计	4,708,268,122.33	4,245,168,539.36

35. 预计负债

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼或仲裁	3,537,468.40	350,000.00	(2,148,682.40)	1,738,786.00
产品质量保证	6,552,600.17	9,418,526.59	(12,018,988.06)	3,952,138.70
损失准备	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
其他	23,655,216.94	641,356.27	-	24,296,573.21
合计	53,745,285.51	10,409,882.86	(14,167,670.46)	49,987,497.91



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

36. 递延收益

	2024年12月31日	2023年12月31日
政府补助	207,670,980.00	207,670,980.00
其他	65,647,158.93	55,874,333.90
合计	273,318,138.93	263,545,313.90

2024 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。

37. 其他非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付合并结构化主体其他所有者权益	3,376,416,694.51	2,726,746,099.84
其他	2,052,338.40	5,381,868.27
合计	3,378,469,032.91	2,732,127,968.11

38. 实收资本

	年末数及年初数	
	出资额	出资比例%
中国信达资产管理股份有限公司	4,682,317,200.00	100.00

39. 资本公积

	2024年1月1日	本年增加数	2024年12月31日
资本溢价	636,595,936.09	-	636,595,936.09
其它资本公积	1,504,087,738.08	291,477,783.31	1,795,565,521.39
合计	2,140,683,674.17	291,477,783.31	2,432,161,457.48



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

40. 盈余公积

	法定盈余公积
2024年1月1日	1,315,981,924.49
本年增加	756,416,481.76
2024年12月31日	2,072,398,406.25

41. 未分配利润

	2024年12月31日	2023年12月31日
本年年初未分配利润	19,484,109,656.66	19,190,602,037.56
加：本年归属于母公司所有者的净利润	(913,600,496.60)	518,815,730.34
减：对所有者的分配		-
计提盈余公积	254,043,468.00	121,152,073.45
吸收合并影响	516,188,946.97	104,156,037.79
年末未分配利润	17,800,276,745.09	19,484,109,656.66

42. 营业收入

	2024年	2023年
房地产业务收入		
其中：销售合同	6,412,152,950.15	9,502,404,813.21
代理监管等服务	668,253,886.80	868,666,989.23
利息收入	3,376,226,902.72	3,932,761,171.34
技术服务收入	424,925,112.76	78,372,097.57
酒店经营收入	408,716,258.82	506,679,982.09
租赁收入	356,850,758.28	309,555,690.20
基金管理收入	271,464,866.64	413,894,122.90
咨询顾问收入	19,067,331.22	55,527,705.72
其他	208,603,597.54	89,007,966.49
合计	12,146,261,664.93	15,756,870,538.75



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

43. 营业成本

	2024年	2023年
房地产业务成本	5,403,303,258.26	8,226,402,934.35
技术服务成本	357,673,775.92	43,813,938.95
酒店经营成本	196,824,306.37	212,710,881.36
租赁业务成本	163,731,062.31	146,603,295.45
其他	289,290,594.69	106,040,397.37
合计	6,410,822,997.55	8,735,571,447.48

44. 税金及附加

	2024年	2023年
土地增值税	(105,448,446.95)	109,042,987.88
房产税	72,963,590.10	70,550,436.12
城市维护建设税	25,107,837.25	30,648,502.85
土地使用税	20,134,853.15	17,282,608.11
教育费附加	18,354,223.67	21,687,354.54
印花税	6,531,097.50	10,473,863.68
其他	4,342,919.00	9,345,623.32
合计	41,986,073.72	269,031,376.50

45. 销售、管理及研发费用

	2024年	2023年
职工薪酬及福利	688,949,310.13	806,103,132.73
中介费和佣金	204,682,246.01	219,836,642.20
行政办公费用	164,860,389.92	175,155,504.55
折旧与摊销费用	100,094,107.02	124,550,739.61
咨询费	73,171,449.85	78,776,491.27
差旅费	27,581,650.69	28,958,617.61
业务宣传费	18,276,411.39	32,229,425.43
业务招待费	16,271,035.73	17,567,845.66
项目监管费	4,424,034.35	23,820,971.42
其他	115,507,172.68	105,544,268.13
合计	1,413,817,807.77	1,612,543,638.61



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

46. 财务费用

	2024年	2023年
利息支出	3,992,269,974.49	4,537,344,587.99
减：已资本化的利息费用	612,838,904.98	1,000,256,643.04
减：利息收入	94,273,286.90	149,426,383.22
汇兑损益	1,964,414.40	(28,006.51)
手续费	2,021,109.22	2,788,347.58
合计	3,289,143,306.23	3,390,421,902.80

47. 其他收益

	2024年	2023年
与日常活动相关的政府补助	60,133,636.67	40,543,537.09
代扣个人所得税手续费返还	2,135,181.95	2,847,860.34
增值税加计抵减	17,425.15	1,294,345.82
合计	62,286,243.77	44,685,743.25

48. 投资收益

	2024年	2023年
长期股权投资收益	232,011,761.05	894,064,214.25
其中：按权益法确认收益	117,673,371.74	861,711,477.19
处置长期股权投资收益	114,338,389.31	32,352,737.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	1,358,812,661.51	1,356,377,805.49
其他	3,313,635.32	6,410,510.78
合计	1,594,138,057.88	2,256,852,530.52

49. 公允价值变动收益

	2024年	2023年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	403,535,594.79	411,992,415.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	2,939,649.83	(13,297,264.47)
合计	406,475,244.62	398,695,151.13



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

50. 信用减值损失

	2024年	2023年
债权投资减值损失	(2,225,493,050.49)	(2,302,550,648.21)
其他应收款坏账损失	(1,091,342,553.76)	(141,453,255.85)
应收账款坏账损失	(24,807,652.61)	(31,814,517.85)
预付账款坏账损失	17,763.26	-
合计	<u>(3,341,625,493.60)</u>	<u>(2,475,818,421.91)</u>

51. 资产减值损失

	2024年	2023年
存货减值损失	(594,535,273.28)	(382,448,084.32)
商誉减值损失	(100,725,914.04)	-
合同资产减值损失	(15,737,874.49)	-
投资性房地产减值损失	(9,741,622.21)	12,961,987.30
合计	<u>(720,740,684.02)</u>	<u>(369,486,097.02)</u>

52. 营业外收入

	2024年	2023年
违约金收入	14,393,392.17	4,360,807.33
罚款净收入	3,898,228.28	1,312,850.20
保险理赔	36,860.00	1,093,130.06
其他	7,429,420.49	1,170,098.16
合计	<u>25,757,900.94</u>	<u>7,936,885.75</u>



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

53. 营业外支出

	2024年	2023年
捐赠支出	9,400,000.00	12,510,000.00
其他	2,449,780.50	1,929,804.06
合计	11,849,780.50	14,439,804.06

54. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	319,704,946.32	785,561,675.26
递延所得税费用	(262,485,766.05)	(303,071,770.57)
合计	57,219,180.27	482,489,904.69

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	2024年	2023年
会计利润	(992,743,376.17)	1,597,714,664.68
按25%的税率计算的所得税费用	(248,185,844.04)	399,428,666.17
某些子公司适用不同税率的影响	(22,931,128.42)	(25,674,863.98)
不可抵扣费用的纳税影响	38,275,704.52	8,138,000.79
免税收入的纳税影响	(6,187,919.97)	(9,570,191.13)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	549,855,550.56	602,472,729.71
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	(247,307,226.28)	(260,399,414.09)
按权益法核算的长期股权投资损益	(36,791,262.66)	(218,968,712.92)
对以前期间当期所得税的调整	33,291,649.66	(30,497,638.40)
其他	(2,800,343.10)	17,561,328.54
所得税费用	57,219,180.27	482,489,904.69



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

55. 经营活动现金流量

	2024年	2023年
净利润	(1,049,962,556.44)	1,115,224,759.99
加：信用减值损失	3,341,625,493.60	2,475,818,421.91
资产减值损失	720,740,684.02	369,486,097.02
固定资产折旧	47,171,942.28	78,973,099.05
投资性房地产折旧	148,468,658.89	139,504,715.06
无形资产摊销	18,181,700.40	2,983,508.81
长期待摊费用摊销	21,202,123.42	6,736,156.78
使用权资产摊销	27,062,606.31	35,857,974.97
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的收益	(1,460,686.76)	13,496.34
公允价值变动收益	(406,475,244.62)	(398,695,151.13)
财务费用	3,379,431,069.51	3,537,087,944.95
投资收益	(1,594,138,057.88)	(2,256,852,530.52)
递延所得税资产的增加	(262,485,766.05)	(295,278,587.40)
存货减少	766,269,327.24	3,474,285,175.51
经营性应收项目的增加	(158,626,587.36)	(2,811,850,141.38)
经营性应付项目的减少	(7,163,176,196.34)	(8,129,974,344.63)
经营活动产生的现金流量净额	(2,166,171,489.78)	(2,656,679,404.67)

56. 现金及现金等价物净变动情况

	2024年	2023年
现金及现金等价物的年末余额	9,278,601,839.54	14,760,460,558.77
减：现金的年初余额	14,760,460,558.77	16,402,629,574.86
现金及现金等价物的净减少	(5,481,858,719.23)	(1,642,169,016.09)

57. 现金及现金等价物

	2024年12月31日	2023年12月31日
货币资金		
其中：库存现金	94,705.89	1,105,553.36
可随时用于支付的银行存款	8,480,783,637.46	14,475,585,156.48
可随时用于支付的其他货币资金	797,723,496.19	283,769,848.93
年末现金及现金等价物余额	9,278,601,839.54	14,760,460,558.77



六、 合并财务报表主要项目附注（续）

58. 未纳入合并范围的结构化主体

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2024年12月31日及2023年12月31日，本集团通过直接持有本集团或第三方金融机构发起的结构化主体享有的权益在本集团资产负债表中的相关资产负债项目账面价值及最大损失风险敞口列示如下：

	2024 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）	19,165,273,050.72	19,165,273,050.72
债权投资（含一年内到期的 非流动资产）	7,165,766,910.64	7,165,766,910.64
长期股权投资	2,486,954,131.97	2,486,954,131.97
合计	28,817,994,093.33	28,817,994,093.33

	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）	22,060,293,413.95	22,060,293,413.95
债权投资（含一年内到期的 非流动资产）	7,883,418,317.11	7,883,418,317.11
长期股权投资	1,288,833,436.05	1,288,833,436.05
合计	31,232,545,167.11	31,232,545,167.11

2024年，本集团从本集团发起设立但未纳入合并财务报表范围，且资产负债表日在该结构化主体中没有权益的投资基金中获取的管理费收入为247,929,530.36元（2023年度：364,410,077.40元）。



七、 金融工具及风险管理

1. 概述

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款、其他权益工具投资、借款、交易性金融负债、应付票据、应付账款、其他应付款、应付债券、租赁负债、长期应付款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见相关附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。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。

2. 风险管理目标和政策

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，使股东及其他权益投资者的利益最大化。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行所面临的各种风险，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。

2.1 市场风险

2.1.1 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，因此不涉及重大外汇风险。



七、 金融工具及风险管理（续）

2. 风险管理目标和政策（续）

2.1 市场风险（续）

2.1.2 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2024年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果借款利率上升/下降100个基点，本集团的税前利润会由于浮动利率借款利息费用的变化而减少/增加162,871,870.20元（2023年12月31日：75,310,919.10元）。

2.1.3 其他价格风险

本集团持有的分类为交易性金融资产和交易性金融负债在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。本集团采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

2.2 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。

2024年12月31日及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金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，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，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变；

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，因此本集团也没有重大的信用集中风险。



七、 金融工具及风险管理（续）

2. 风险管理目标和政策（续）

2.2 信用风险（续）

2.2.1 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，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。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。主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人经营或财务情况出现重大不利变化；
- 债务人实际或预期内部、外部信用评级出现显著下调；
- 债权人给予债务人还款宽限期或进行展期、债务重组；
- 信用利差显著上升；
- 逾期信息。

2.2.2 已发生信用减值资产的定义

在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。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。

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。



七、 金融工具及风险管理（续）

2. 风险管理目标和政策（续）

2.2 信用风险（续）

2.2.3 预期信用损失计量的参数

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(如交易对手评级等)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，无法履行其偿付义务的可能性；
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露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。

2.2.4 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，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。

这些经济指标对预期信用损失计算参数的影响，对不同的业务类型有所不同。本集团在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，定期对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对预期信用损失计算参数的影响。



七、 金融工具及风险管理（续）

2. 风险管理目标和政策（续）

2.3 流动性风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2024年度

	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	合计
短期借款	-	-	(548,586,055.57)	(80,322,777.79)	(783,836,279.56)	-	-	(1,412,745,112.92)
交易性金融负债	(528,969,874.05)	-	-	-	-	-	-	(528,969,874.05)
应付票据	-	-	-	-	(29,419,577.21)	-	-	(29,419,577.21)
应付账款	-	(2,914,834,139.57)	-	-	-	-	-	(2,914,834,139.57)
其他应付款	-	(5,207,819,981.05)	-	-	-	-	-	(5,207,819,981.05)
长期借款	-	-	(624,761,360.83)	(1,746,872,732.57)	(16,856,685,539.96)	(27,248,209,747.53)	(2,534,857,315.00)	(49,011,386,695.89)
应付债券	-	-	(1,915,445,706.97)	(3,970,298,152.24)	(13,981,417,185.13)	(16,409,692,327.27)	-	(36,276,853,371.61)
租赁负债	-	-	(2,693,032.86)	(5,386,065.73)	(24,237,295.79)	(29,504,795.30)	-	(61,821,189.68)
长期应付款	-	-	-	-	(7,056,020.72)	(4,708,268,122.33)	-	(4,715,324,143.05)
其他非流动负债	(3,378,469,032.91)	-	-	-	-	-	-	(3,378,469,032.91)
合计	(3,907,438,906.96)	(8,122,654,120.62)	(3,091,486,156.23)	(5,802,879,728.33)	(31,682,651,898.37)	(48,395,674,992.43)	(2,534,857,315.00)	(103,537,643,117.94)

注：上述未折现剩余合同义务的到期期限分析未区分流动性，相应金融负债已包含一年内到期的金融负债。



七、 金融工具及风险管理（续）

2. 风险管理目标和政策（续）

2.3 流动性风险（续）

2023年度

	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	合计
短期借款	-	-	(400,765,000.00)	(7,509,525.56)	(704,169,486.79)	-	-	(1,112,444,012.35)
交易性金融负债	(531,909,523.88)	-	-	-	-	-	-	(531,909,523.88)
应付票据	-	-	-	(1,718,980.32)	(15,365,644.44)	-	-	(17,084,624.76)
应付账款	-	(3,634,019,900.29)	-	-	-	-	-	(3,634,019,900.29)
其他应付款	-	(6,284,919,063.01)	-	-	-	-	-	(6,284,919,063.01)
长期借款	-	-	(629,512,111.11)	(1,510,340,422.12)	(9,317,289,284.75)	(37,105,525,598.94)	(1,444,618,347.22)	(50,007,285,764.14)
应付债券	-	-	(3,026,117,114.28)	(90,981,031.83)	(6,999,094,997.43)	(28,264,745,990.60)	-	(38,380,939,134.14)
租赁负债	-	-	(1,179,569.91)	(2,190,531.08)	(16,338,295.64)	(30,189,457.94)	-	(49,897,854.57)
长期应付款	-	-	-	-	(665,231,064.88)	(4,619,158,082.20)	-	(5,284,389,147.08)
其他非流动负债	(2,732,127,968.11)	-	-	-	-	-	-	(2,732,127,968.11)
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)	(1,444,618,347.22)	(108,035,016,992.33)

注：上述未折现剩余合同义务的到期期限分析未区分流动性，相应金融负债已包含一年内到期的金融负债。



八、 公允价值

1. 以公允价值计量的资产和负债的公允价值

	2024年12月31日			
	第一层级	第二层级	第三层级	合计
交易性金融资产（含其 他非流动金融资产）	272,608,854.30	3,064,224.25	29,394,732,618.29	29,670,405,696.84
其他权益工具投资	-	-	984,174,392.48	984,174,392.48
合计	<u>272,608,854.30</u>	<u>3,064,224.25</u>	<u>30,378,907,010.77</u>	<u>30,654,580,089.32</u>
交易性金融负债	-	-	(528,969,874.05)	(528,969,874.05)
	2023年12月31日			
	第一层级	第二层级	第三层级	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	<u>406,575,339.55</u>	<u>3,613,462.30</u>	<u>31,410,038,345.87</u>	<u>31,820,227,147.72</u>
交易性金融负债	-	-	(531,909,523.88)	(531,909,523.88)



八、 公允价值（续）

1. 以公允价值计量的资产和负债的公允价值（续）

第三层级项目调节表

	交易性金融资产	交易性金融负债
2024年1月1日金额	30,425,863,953.39	(531,909,523.88)
计入当期损益	276,959,668.65	2,939,649.83
增加	5,224,881,922.45	-
减少	(6,500,239,072.98)	-
从本层级转入其他层级	(32,733,853.22)	-
2024年12月31日金额	29,394,732,618.29	(528,969,874.05)
年末持有的资产/负债计入的当期未实现 利得或损失的变动	418,015,891.90	2,939,649.83
	交易性金融资产	交易性金融负债
2023年1月1日金额	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)	-
从本层级转入其他层级	-	-
2023年12月31日金额	30,425,863,953.39	(531,909,523.88)
年末持有的资产/负债计入的当期未实现 利得或损失的变动	576,387,314.67	(13,297,264.47)

上表中划分至第三层级的金融资产和金融负债不做流动性划分。

2. 不以公允价值计量的资产和负债的公允价值情况

本集团管理层认为，本财务报表中的按摊余成本计量的金融资产和金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。



九、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
- (9) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
- (10) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
- (11) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (12) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (13) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业（同受一方重大影响不构成关联方）；
- (14) 本公司设立的企业年金基金；
- (15) 关键管理人员服务的提供方。

2. 存在控制关系的关联方

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%

3. 子公司相关信息详见附注五。



九、 关联方关系及其交易（续）

4. 与本集团存在交易但不存在控制关系的关联方关系如下：

关联方名称	与本公司的关系
南洋商业银行(中国)有限公司	受同一母公司控制
信乐金惠(天津)投资合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
芜湖信石合力投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
芜湖信石信冶投资管理合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
宁波梅山保税港区信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	受同一母公司控制
芜湖信达润泽投资合伙企业(有限合伙)	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
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	受同一母公司控制
华建国际实业(深圳)有限公司	受同一母公司控制
武汉合信新玺房地产开发有限公司	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
中国信达(香港)控股有限公司	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
杭州汉石投资管理服务有限公司	受同一母公司控制
鑫盛利保股权投资有限公司	受同一母公司控制
新疆昌源水务集团有限公司	母公司之联合营公司
新疆昌源通达投资有限公司	母公司之联合营公司
三亚天域实业有限公司	本集团之联合营公司
杭州信达奥体置业有限公司	本集团之联合营公司
上海坤安置业有限公司	本集团之联合营公司
宁波招望达置业有限公司	本集团之联合营公司
安徽省高信房地产开发有限公司	本集团之联合营公司
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	本集团之联合营公司
宁波沁仁股权投资合伙企业(有限合伙)	本集团之联合营公司
金海湖新区和盛置业有限公司	本集团之联合营公司
常青(海南)基础建设有限公司	本集团之联合营公司
深圳市新景发投资有限公司	本集团之联合营公司
深圳市中龙信合投资有限公司	本集团之联合营公司
重庆中昂融通实业有限公司	本集团之联合营公司
天津中昂地产有限公司	本集团之联合营公司
昆明同万顺置业有限公司	本集团之联合营公司
安徽信诚智慧城市运营服务有限公司	本集团之联合营公司
北京益信佳商业管理有限公司	本集团之联合营公司
宁波中建物业管理有限公司	本集团之联合营公司
郑州市达康房产建设管理有限公司	本集团之联合营公司
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	本集团之联合营公司
海南幸福城投资有限公司	本集团之联合营公司



九、 关联方关系及其交易（续）

4. 与本集团存在交易但不存在控制关系的关联方关系如下（续）：

关联方名称	与本公司的关系
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	本集团之联合营公司
沈阳德利置业有限公司	本集团之联合营公司
信悦商业运营管理安徽有限责任公司	本集团之联合营公司
合肥宇信龙置业有限公司	本集团之联合营公司
合肥瑞钰置业有限公司	本集团之联合营公司
安徽信万华房地产开发有限公司	本集团之联合营公司
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	本集团之联合营公司
淮矿安徽物业服务有限责任公司	本集团之联合营公司
福建中润农业开发有限公司	本集团之联合营公司
宁波蓝信小镇投资管理有限公司	本集团之联合营公司
安徽信融房地产营销顾问有限公司	本集团之联合营公司
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	本集团之联合营公司
上海万茸置业有限公司	本集团之联合营公司
芜湖保信房地产开发有限公司	本集团之联合营公司
北京未来创客科技有限责任公司	本集团之联合营公司
安徽智泊置业有限公司	其他关联方
宁波宝龙聚行置业有限公司	其他关联方
温州冠宝房地产开发有限公司	其他关联方
安庆碧桂园房地产开发有限公司	其他关联方
安徽业瑞企业管理有限公司	其他关联方
重庆华宇集团有限公司	其他关联方
天津市立川置业有限公司	其他关联方
青岛金建业房地产开发有限公司	其他关联方
安徽万振房地产开发有限责任公司	其他关联方
北京中盛富通投资有限公司	其他关联方
绍兴建材城有限责任公司	其他关联方
北京城建北方德远实业有限公司	其他关联方
合肥新都会投资管理有限公司	其他关联方
辽宁海州露天矿有限责任公司	其他关联方
淮南舜泉园林工程管理有限公司	其他关联方



九、 关联方关系及其交易（续）

5. 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。

5.1 本集团与母公司中国信达的关联交易

(1) 年末余额

	2024年	2023年
资产		
应收账款	49,500,876.44	3,989,818.68
其他应收款	-	68,858.81
负债		
短期借款	628,335,805.58	-
长期借款	22,526,589,358.03	19,565,553,210.83
其他应付款	2,070,427,086.93	2,015,620,631.09
交易性金融负债	528,969,874.05	531,909,523.88
预收账款	542,311.20	542,311.20

(2) 本年交易形成的损益

	2024年	2023年
营业收入	201,697,703.18	245,331,870.00
财务费用	835,696,604.40	509,859,796.07
管理费用	754,716.98	631,270.49



九、 关联方关系及其交易（续）

5. 主要关联交易情况（续）

5.2 本集团与中国信达旗下子公司的关联交易

(1) 年末余额

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产		
货币资金	1,689,857,827.39	2,321,319,785.22
交易性金融资产	4,902,958,227.87	5,879,773,826.35
应收账款	28,980,500.95	64,132,381.31
债权投资	6,209,012,518.68	31,454,541.22
其他应收款	16,502,271.56	28,825,492.68
负债		
其他应付款	13,258,917.52	1,148,242.92
短期借款	80,126,666.73	-
长期借款	295,634,040.00	-

(2) 本年交易形成的损益

	2024年	2023年
营业收入	266,405,142.81	112,537,635.84
营业成本	5,425,722.14	20,382,383.56
财务费用	(1,481,135.46)	34,667,257.65
管理费用	2,055,331.30	7,254,716.98



九、 关联方关系及其交易（续）

5. 主要关联交易情况（续）

5.3 本公司与旗下子公司的关联交易

(1) 年末余额

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产		
其他应收款	449,805,982.48	15,824,786,523.20
债权投资	297,661,488.08	2,061,099,985.73
负债		
其他应付款	108,644,832.10	596,953,184.44
长期借款	-	50,083,416.64

(2) 本年交易形成的损益

	2024年	2023年
营业收入	256,354,810.56	326,498,781.31
财务费用	230,782,208.27	58,264,017.88
管理费用	6,805,656.45	2,269,241.27



九、 关联方关系及其交易（续）

5. 主要关联交易情况（续）

5.4 本集团与联合营及其他关联方的关联交易

(3) 年末余额

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产		
债权投资	14,559,871,112.05	14,661,999,019.29
交易性金融资产	3,467,473,783.92	2,729,447,494.97
其他应收款	1,085,729,328.83	1,541,674,405.60
应收账款	249,376,088.30	220,578,541.35
负债		
长期应付款	4,349,810,997.25	4,243,443,055.58
其他应付款	1,982,323,121.30	2,736,918,661.39
应付账款	1,933,115.55	20,563,714.33

(4) 本年交易形成的损益

	2024年	2023年
营业收入	907,511,213.30	22,701,617.84
管理费用	102,711,366.72	126,899,044.98
利息支出	179,450,888.15	402,889,465.30

十、 承诺事项

	2024年12月31日	2023年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	3,241,826,249.83	2,886,304,402.47
已签约但尚未于财务报表中确认的对外投资承诺	2,279,420,000.00	674,976,250.13
合计	5,521,246,249.83	3,561,280,652.60

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

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



十一、或有事项

于2024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10.90亿元（2023年12月31日：13.53亿元）。

于2024年12月31日，本集团向康桥纾困重组项目的被投资单位郑州双茂置业有限公司向金融机构借款提供担保余额8.16亿元（2023年12月31日：无）。

于2024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21.88亿元（2023年12月31日：54.99亿元）。

于2024年12月31日，本集团在正常业务经营中因未决诉讼、仲裁事项及其他或有支出确认预计负债0.50亿元（2023年12月31日：0.54亿元），管理层认为该等事项不会对本集团的财务状况或经营成果产生重大影响。

于2024年12月31日，本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于2024年12月31日，本集团提供的阶段性连带责任保证担保余额为24.54亿元（2023年12月31日：33.93亿元）。

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



十二、资产负债表日后事项

于2025年2月，本公司面向专业投资者公开发行公司债券“25信达投资MTN001”，发行总额为18.60亿元，票面利率为2.94%。

于2025年4月，本公司面向专业投资者公开发行公司债券“25信达投资MTN002B”，发行总额为12.60亿元，票面利率为2.96%。

于2025年4月，本集团之子公司信达地产股份有限公司完成“信达地产股份有限公司2025年度第一期中期票据”簿记发行，规模16.6亿元，期限2+2+1年，票面利率2.90%。

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

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



十三、公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
现金	40,688.15	-
银行存款	2,252,184,308.51	3,131,840,446.11
其他货币资金	345,666,007.43	238,437,543.70
合计	2,597,891,004.09	3,370,277,989.81

2024 年 12 月 31 日，其他货币资金包括存出投资款 232,194.49 元（2023 年 12 月 31 日：106,866.99 元）、外埠存款 345,433,812.94 元（2023 年 12 月 31 日：238,038,321.72 元）。

2024 年 12 月 31 日，本公司货币资金中包含使用受限资金 266,792.64 元（2023 年 12 月 31 日：无）。

2. 交易性金融资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
基金	13,048,358,342.92	9,898,094,766.35
非上市股权投资	3,505,064,179.02	848,431,082.38
信托计划	1,750,500,162.82	230,837,371.97
其他债务工具	948,365,701.30	798,861,409.66
股票	856,871,394.23	46,162,220.48
资管计划	120,851,736.19	107,250,639.23
其他	-	39,010,971.82
小计	20,230,011,516.48	11,968,648,461.89
减：列示于其他非流动金融资产的 交易性金融资产	19,476,409,598.43	3,627,494,755.11
合计	753,601,918.05	8,341,153,706.78



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收利息	1,458,278,310.27	727,114,802.52
应收股利	158,966,022.62	2,297,974,396.46
应收子公司借款	107,553,958.33	13,831,171,834.95
其他	444,997,940.08	111,358,821.99
减：其他应收款坏账准备	1,265,085,411.74	471,587,506.90
合计	904,710,819.56	16,496,032,349.02

其他应收款账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	1,724,392,918.06	10,203,257,089.40
1年至2年	151,093,478.21	4,018,498,846.89
2年至3年	21,509,333.49	910,520,915.33
3年以上	272,800,501.54	1,835,343,004.30
减：其他应收款坏账准备	1,265,085,411.74	471,587,506.90
合计	904,710,819.56	16,496,032,349.02

4. 一年内到期的非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
直投债权款项	14,737,061,914.41	8,817,857,072.14
信托计划	3,542,653,840.68	2,160,775,614.83
资产支持专项计划	-	1,820,545,869.28
其他	-	477,500,000.00
小计	18,279,715,755.09	13,276,678,556.25
减：减值准备	1,324,075,429.46	1,833,509,339.73
合计	16,955,640,325.63	11,443,169,216.52



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 债权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
直投债权款项	27,995,459,957.54	17,140,596,589.69
信托计划	7,165,766,910.64	2,907,952,521.42
资产支持专项计划	-	1,820,545,869.28
其他	477,500,000.00	477,500,000.00
小计	35,638,726,868.18	22,346,594,980.39
减：减值准备	5,030,652,397.38	2,633,430,847.12
减：列示于一年内到期的 非流动资产的债权投资	16,955,640,325.63	11,443,169,216.52
合计	13,652,434,145.17	8,269,994,916.75

债权投资按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的减值准备的变动如下：

债权投资	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2024年1月1日	91,648,216.47	923,272,279.99	1,618,510,350.66	2,633,430,847.12
吸收合并子公司增加	40,437,723.05	873,534,359.66	514,223,238.63	1,428,195,321.34
转至第二阶段	(13,610,022.06)	103,208,280.59	(89,598,258.53)	-
转至第三阶段	-	(280,463,462.25)	280,463,462.25	-
本期计提	41,328,546.25	760,759,045.29	391,325,309.96	1,193,412,901.50
本期转出	-	-	(224,386,672.58)	(224,386,672.58)
2024年12月31日	159,804,463.71	2,380,310,503.28	2,490,537,430.39	5,030,652,397.38



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

5. 债权投资（续）

债权投资	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2023年1月1日	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	55,832,714.43	611,744,560.13	993,679,046.62	1,661,256,321.18
2023年12月31日	91,648,216.47	923,272,279.99	1,618,510,350.66	2,633,430,847.12

上述减值准备变动表中，减值准备包括了划分至其他流动资产和一年内到期的非流动资产的债权投资减值准备。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

6. 长期股权投资

	年末持股比例/ 持有份额比例 %	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
对子公司的投资：			
信达地产股份有限公司	54.45	5,474,202,563.16	5,474,202,563.16
宁波梅山保税港区金信泰润投资 合伙企业（有限合伙）	99.93	2,583,250,000.00	2,583,250,000.00
上海煜信股权投资基金合伙企业 （有限合伙）	97.96	628,163,167.95	851,013,469.88
宁波祥云双信投资合伙企业 （有限合伙）	99.80	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）	99.98	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）	97.56	223,735,600.00	186,662,800.00
上海同达创业投资股份有限公司(注 1)	40.68	123,769,182.29	123,769,182.29
武汉东方建国大酒店有限公司	90.25	82,000,002.00	82,000,002.00
厚友叁号私募股权投资基金（珠海） 合伙企业（有限合伙）	99.00	79,557,035.16	79,557,035.16
信达资本管理有限公司	60.00	60,000,000.00	60,000,000.00
信达建润地产有限公司(注 2)	30.00	60,000,000.00	60,000,000.00
深圳市建信投资发展有限公司(注 3)	-	-	56,622,291.55
河南省金博大投资有限公司(注 3)	-	-	54,490,248.46
河北信达金建投资有限公司	100.00	51,440,000.00	51,440,000.00
三亚天域实业有限公司(注 4)	-	-	30,600,000.00
乌鲁木齐信达海德酒店管理有限公司	100.00	6,435,000.00	6,435,000.00
中润经济发展有限责任公司 （以下简称“中润发展”）	100.00	1,900,747,067.09	1,900,747,067.09
小计		11,696,555,508.99	12,024,045,550.93
减：减值准备		1,573,840,174.49	1,573,840,174.49
合计		10,122,715,334.50	10,450,205,376.44

注 1：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。

注 2：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。

注 3：经本公司股东中国信达资产管理股份有限公司决定，本公司于本年度吸收合并深圳市建信投资发展有限公司（以下简称“深圳建信”）、河南省金博大投资有限公司（以下简称“河南金博大”）。

注 4：本公司直接持有三亚天域实业有限公司股权比例为 51%，本年度三亚天域实业有限公司修订公司章程，本公司对其的投资由控制变更为共同控制，因此将其作为合营企业管理。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

6. 长期股权投资（续）

	年末持股比例 持有份额比例 %	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
联/合营企业：			
芜湖广交汇展投资合伙企业(有限合伙)	45.01	1,151,726,617.76	1,158,521,653.09
天津信创达企业管理合伙企业(有限合伙)	35.60	1,158,515,606.04	-
河北国源房地产开发有限公司	25.00	-	58,295,547.77
重庆瀚文实业有限公司	30.00	22,424,179.74	22,427,139.53
天津中昂地产有限公司	23.08	18,411,923.28	18,417,415.21
重庆锦双房地产开发有限公司	30.00	10,640,730.23	10,640,730.12
宁波蓝信小镇投资管理有限公司	49.00	6,269,420.69	7,562,999.16
大连融信中连投资管理有限公司	40.00	3,000,024.71	3,244,144.93
天津朗信投资管理有限公司	49.00	-	230,958.35
重庆中昂融通实业有限公司	30.00	-	-
重庆中昂黔城实业有限公司	20.00	-	-
深圳市珠光御景房地产有限公司	30.00	16,548,315.06	16,705,193.83
海南万泉热带农业投资有限公司	49.00	4,547,006.70	4,547,769.67
青岛金泰盛源置业有限公司	20.00	-	-
三亚天域实业有限公司	51.00	208,585,208.54	-
首泰金信(北京)股份投资基金管理有限公司	20.00	31,083,962.76	35,435,280.97
惠东兴汇城建有限公司(注 1)(注 2)	100.00	2,630,000.00	-
深圳市新景发投资有限公司(注 2)	30.00	-	-
深圳市中龙信合投资有限公司(注 2)	40.00	240,238,175.40	-
深圳市嘉霖新安房地产有限公司(注 2)	20.00	-	-
郑州德宸祥苑置业有限公司(注 3)	20.00	-	-
郑州德府瑞居置业有限公司(注 3)	20.00	-	-
郑州泓思哲明教育科技有限公司(注 3)	22.23	-	-
河南碧源盛宏置业有限公司(注 3)	20.00	20,000,000.00	-
小计		2,894,621,170.91	1,336,028,832.63
减：减值准备		20,000,000.00	-
合计		2,874,621,170.91	1,336,028,832.63

注 1：本公司直接持有惠东兴汇城建有限公司股权比例为 5%，通过质押持有的股权比例为 95%，本公司能够对其财务和经营决策实施重大影响，因此将其作为联营企业管理。

注 2：因本年度本公司吸收合并深圳市建信投资发展有限公司而增加。

注 3：因本年度本公司吸收合并河南省金博大投资有限公司而增加。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

7. 其他权益工具投资

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
锦州银行股份有限公司	984,174,392.48	984,174,392.48
合计	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。

8. 其他非流动金融资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
基金	12,425,527,690.14	2,574,381,453.60
非上市股权投资	3,374,292,913.75	776,714,309.06
信托计划	1,750,500,162.82	230,837,371.97
其他债务工具	948,365,701.30	-
股票	856,871,394.23	45,561,620.48
资管计划	120,851,736.19	-
合计	19,476,409,598.43	3,627,494,755.11



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

9. 投资性房地产

投资性房地产本年变动情况如下：

	房屋建筑物
原值	
2024 年 1 月 1 日	867,392,689.19
因吸收合并增加	990,495,787.90
自用房地转换为投资性房地产	11,204,109.10
投资性房地产转换为自用房地产	(16,528,616.00)
2024 年 12 月 31 日	1,852,563,970.19
累计折旧	
2024 年 1 月 1 日	(407,809,694.26)
因吸收合并增加	(662,473,167.16)
本年计提	(31,645,621.40)
自用房地转换为投资性房地产	(4,908,310.10)
投资性房地产转换为自用房地产	(8,085,091.81)
2024 年 12 月 31 日	(1,098,751,701.11)
减值准备	
2024 年 1 月 1 日	(1,881,528.70)
自用房地转换为投资性房地产	(1,369,053.05)
2024 年 12 月 31 日	(3,250,581.75)
账面价值	
2024 年 12 月 31 日	750,561,687.33
2024 年 1 月 1 日	457,701,466.23

- (1) 于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司无所有权受限制的投资性房地产。
- (2) 2024 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 390,192,459.51 元的投资性房地产产权证明尚未办理至本公司名下（2023 年 12 月 31 日：414,834,293.50 元）。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

10. 固定资产

固定资产本年变动情况如下：

	房屋建筑物	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
原值				
2024 年 1 月 1 日	106,816,043.37	15,553,193.92	2,538,290.64	124,907,527.93
因吸收合并增加	32,834,606.23	4,300,717.86	2,387,820.39	39,523,144.48
本期购置	-	1,955,990.25	-	1,955,990.25
投资性房地产转换为自用房地产	16,528,616.00	-	-	16,528,616.00
自用房地产转换为投资性房地产	(11,204,109.10)	-	-	(11,204,109.10)
2024 年 12 月 31 日	144,975,156.50	21,809,902.03	4,926,111.03	171,711,169.56
累计折旧				
2024 年 1 月 1 日	(55,683,145.64)	(9,471,449.12)	(1,333,062.78)	(66,487,657.54)
因吸收合并增加	(20,639,772.54)	(3,455,362.11)	(2,127,030.43)	(26,222,165.08)
本年计提	(3,536,195.76)	(1,708,724.05)	(270,462.55)	(5,515,382.36)
投资性房地产转换为自用房地产	(8,085,091.81)	-	-	(8,085,091.81)
自用房地产转换为投资性房地产	4,908,310.10	-	-	4,908,310.10
2024 年 12 月 31 日	(83,035,895.65)	(14,635,535.28)	(3,730,555.76)	(101,401,986.69)
减值准备				
2024 年 1 月 1 日	(1,369,053.05)	-	-	(1,369,053.05)
自用房地产转换为投资性房地产	1,369,053.05	-	-	1,369,053.05
2024 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2024 年 12 月 31 日	61,939,260.85	7,174,366.75	1,195,555.27	70,309,182.87
2024 年 1 月 1 日	49,763,844.68	6,081,744.80	1,205,227.86	57,050,817.34

(1) 于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本公司无所有权受限制的固定资产。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

11. 在建工程

	房屋及建筑物
2024 年 1 月 1 日	-
本年转入	606,841,424.00
2024 年 12 月 31 日	606,841,424.00

12. 递延所得税资产/负债

(1) 抵销后的递延所得税资产和负债净额列示如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
递延所得税资产净额	1,671,822,474.34	1,300,859,117.65
合计	1,671,822,474.34	1,300,859,117.65

(2) 未经抵销的递延所得税资产和负债列示如下：

已确认递延所得税资产	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产减值准备	1,978,092,340.54	1,175,362,074.46
交易性金融资产的公允价值变动 （含其他非流动金融资产）	-	48,318,850.83
累计亏损	62,390,784.18	-
预提的职工薪酬	49,097,488.74	63,570,483.76
预计负债	5,975,069.16	5,862,569.16
权益法长期股权投资	27,972,221.10	11,274,898.08
合计	2,123,527,903.72	1,304,388,876.29
已确认递延所得税负债	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应计利息	366,217,010.55	-
交易性金融资产的公允价值变动 （含其他非流动金融资产）	66,475,021.66	-
评估增值	19,013,397.17	-
权益法长期股权投资	-	3,529,758.64
合计	451,705,429.38	3,529,758.64



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

13. 短期借款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	729,064,971.68	981,048,055.36
合计	729,064,971.68	981,048,055.36

2024 年 12 月 31 日，上述借款年利率区间为 3.30%-4.50%(2023 年 12 月 31 日：3.40%-4.10%)。

14. 应付职工薪酬

	2024 年 1 月 1 日	本年增加	吸收合并影响	本年减少	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	179,240,748.95	36,698,709.37	32,639,408.93	(83,158,212.97)	165,420,654.28
职工福利费	-	5,625,224.45	-	(5,625,224.45)	-
社会保险费	21,074,101.85	9,787,910.74	249,867.58	(13,609,250.45)	17,502,629.72
其中：医疗保险费	21,074,101.85	9,668,134.40	247,120.72	(13,486,727.25)	17,502,629.72
工伤保险费	-	103,766.89	957.36	(104,724.25)	-
生育保险费	-	16,009.45	1,789.50	(17,798.95)	-
住房公积金	-	6,272,510.99	71,519.00	(6,344,029.99)	-
工会经费和职工教育经费	31,283,054.07	1,685,305.99	83,066.06	(2,274,540.17)	30,776,885.95
设定提存计划	22,145,588.22	18,445,393.20	18,075,923.67	(14,333,881.89)	44,333,023.20
其中：基本养老保险	-	8,321,931.29	83,748.48	(8,405,679.77)	-
失业保险费	-	258,683.84	2,975.14	(261,658.98)	-
企业年金缴费	22,145,588.22	9,864,778.07	17,989,200.05	(5,666,543.14)	44,333,023.20
其他	-	4,046,246.72	-	(4,046,246.72)	-
合计	253,743,493.09	82,561,301.46	51,119,785.24	(129,391,386.64)	258,033,193.15



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

15. 应交税费

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税	19,199,067.99	5,084,429.19
企业所得税	-	50,236,508.53
其他	5,840,194.12	1,303,308.72
合计	25,039,262.11	56,624,246.44

16. 其他应付款

	2024 年 12 月 31 日	2023 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	306,728,244.70	608,231,215.54
应付非关联方往来款	40,574,166.56	63,367,334.40
押金及保证金	25,000,000.00	40,827,426.43
代扣代缴费用	1,763,311.25	2,203,239.46
其他	12,326,318.23	4,519,293.08
合计	2,272,713,551.97	2,605,470,020.14

17. 一年内到期的非流动负债

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 （附注十三、18）	14,162,688,619.32	4,265,635,892.56
一年内到期的应付债券 （附注十三、19）	6,335,825,212.63	8,795,171,019.58
合计	20,498,513,831.95	13,060,806,912.14



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

18. 长期借款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	32,279,536,647.89	30,655,606,045.73
保证借款	295,634,040.00	-
减：一年内到期的长期借款	14,162,688,619.32	4,265,635,892.56
合计	18,412,482,068.57	26,389,970,153.17

于 2024 年 12 月 31 日，上述借款的年利率区间为 1.75% - 5.90%(2023 年 12 月 31 日：2.15%-5.50%)。

19. 应付债券

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
公司债券	11,046,935,425.34	11,610,887,923.11
中期票据	6,950,593,840.06	6,949,128,285.76
减：一年内到期的应付债券	6,335,825,212.63	8,795,171,019.58
合计	11,661,704,052.77	9,764,845,189.29



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

19. 应付债券（续）

债券名称	面值	发行日	到期日	票面利率	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
公司债券						
16 投资 01	1,998,859,000.00	21/01/2021	21/01/2024	4.40%	-	2,081,818,655.21
19 投资 01	400,000,000.00	23/08/2019	23/08/2024	3.89%	-	405,395,687.36
19 投资 02	600,000,000.00	23/08/2019	23/08/2024	4.27%	-	608,845,274.14
19 信投 01	2,999,000,000.00	23/08/2022	23/08/2024	4.94%	-	3,091,277,065.86
19 信投 03	2,375,000,000.00	13/08/2022	13/08/2024	4.68%	-	2,415,264,574.09
23 投资 01	998,000,000.00	01/12/2023	01/12/2026	4.14%	1,001,622,330.57	1,001,509,132.11
23 投资 02	2,000,000,000.00	01/12/2023	01/12/2025	3.99%	2,006,996,165.58	2,006,777,534.34
24 投资 01	1,100,000,000.00	17/01/2024	17/01/2027	3.80%	1,138,831,374.88	-
24 投资 02	899,000,000.00	17/01/2024	17/01/2026	3.58%	928,834,674.60	-
24 投资 03	1,500,000,000.00	02/04/2024	02/04/2026	3.50%	1,537,997,224.05	-
24 投资 04	1,000,000,000.00	02/04/2024	02/04/2027	3.70%	1,026,832,851.07	-
24 投资 06	1,000,000,000.00	08/08/2024	08/08/2027	2.56%	1,008,980,743.20	-
24 信投 01	500,000,000.00	02/09/2024	02/09/2026	3.05%	504,481,365.50	-
24 信投 02	1,875,000,000.00	02/09/2024	02/09/2027	3.18%	1,892,358,695.89	-
中期票据						
22 信达投资 MTN001	1,770,000,000.00	03/03/2022	03/03/2025	5.10%	1,845,431,097.45	1,845,183,781.83
23 信达投资 MTN001A	1,500,000,000.00	25/04/2023	25/04/2026	4.11%	1,544,583,053.24	1,544,190,080.97
23 信达投资 MTN001B	500,000,000.00	25/04/2023	25/04/2025	4.38%	513,929,726.07	513,802,027.89
23 信达投资 MTN002	1,500,000,000.00	18/07/2023	18/07/2025	4.00%	1,526,894,826.42	1,526,544,865.30
23 信达投资 MTN003A	1,300,000,000.00	29/08/2023	29/08/2026	4.00%	1,317,306,384.23	1,317,003,814.93
23 信达投资 MTN003B	200,000,000.00	29/08/2023	20/08/2025	3.69%	202,448,752.65	202,403,714.84
小计					17,997,529,265.40	18,560,016,208.87
减：一年内到期的应付债券					6,335,825,212.63	8,795,171,019.58
合计					11,661,704,052.77	9,764,845,189.29



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

20. 预计负债

	2024 年 1 月 1 日	吸收合并影响	2024 年 12 月 31 日
或有支出	23,450,276.64	450,000.00	23,900,276.64
合计	23,450,276.64	450,000.00	23,900,276.64

21. 实收资本

	年末数及年初数	
	出资额	出资比例 %
中国信达	4,682,317,200.00	100.00
合计	4,682,317,200.00	100.00

22. 资本公积

2024 年

	2024 年 1 月 1 日	本年增加数	2024 年 12 月 31 日
其他资本公积	78,363,715.44	1,611,479,269.78	1,689,842,985.22
合计	78,363,715.44	1,611,479,269.78	1,689,842,985.22

于 2024 年度，本公司资本公积变化主要由于吸收合并子公司深圳建信、河南金博大产生。

2023 年

	2023 年 1 月 1 日	本年减少数	2023 年 12 月 31 日
其他资本公积	1,181,755,636.29	1,103,391,920.85	78,363,715.44
合计	1,181,755,636.29	1,103,391,920.85	78,363,715.44

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投资管理股份有限公司产生。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

23. 盈余公积

2024年

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	1,274,198,692.18	756,416,481.76	2,030,615,173.94
合计	1,274,198,692.18	756,416,481.76	2,030,615,173.94

于 2024 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 254,043,468.00 元，同时吸收合并深圳建信、河南金博大增加盈余公积 502,373,013.76 元。

2023年

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	1,048,890,580.95	225,308,111.23	1,274,198,692.18
合计	1,048,890,580.95	225,308,111.23	1,274,198,692.18

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 121,152,073.45 元，同时吸收合并海南建信增加盈余公积 104,156,037.78 元。

24. 未分配利润

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上年年末未分配利润	7,419,953,442.06	6,270,495,789.54
其他	100,167,391.21	-
本年年初未分配利润	7,520,120,833.27	6,270,495,789.54
加：本年归属于母公司所有者的净利润	2,540,434,679.98	1,211,520,734.53
减：提取盈余公积	254,043,468.00	121,152,073.45
吸收合并影响	(642,041,055.96)	59,088,991.44
年末未分配利润	9,164,470,989.29	7,419,953,442.06

于 2024 年度，本公司对三亚天域实业有限公司的长期股权投资由成本法转为权益法核算，调整年初未分配利润 100,167,391.21 元。



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

25. 营业收入

	2024 年	2023 年
利息收入	1,830,967,382.05	1,959,876,881.93
租赁业务	151,941,466.40	166,306,233.80
其他	33,018.87	27,733,700.00
合计	1,982,941,867.32	2,153,916,815.73

26. 营业成本

	2024 年	2023 年
租赁业务	34,737,431.97	34,171,654.01
其他	25,701,388.51	43,552,063.48
合计	60,438,820.48	77,723,717.49

27. 财务费用

	2024 年	2023 年
利息支出	1,679,256,190.76	1,712,830,202.55
减：利息收入	34,475,479.49	46,106,584.30
汇兑损益	1,200,491.07	-
其他	51,795.48	49,737.21
合计	1,646,032,997.82	1,666,773,355.46



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

28. 其他收益

	2024 年	2023 年
个税返还	970,018.40	742,229.58
合计	970,018.40	742,229.58

29. 投资收益

	2024 年	2023 年
以公允价值计量且其变动		
计入当期损益的金融资产收益	253,565,489.72	326,316,382.04
长期股权投资收益	3,564,394,949.00	2,299,436,589.76
其中：按成本法核算的被投资		
单位宣告分派利润	3,494,288,314.00	2,290,197,753.76
按权益法确认收益	(32,002,757.64)	(4,752,414.33)
处置长期股权投资收益	102,109,392.64	13,991,250.33
其他	509,642.96	1,917,237.32
合计	3,818,470,081.68	2,627,670,209.12

30. 公允价值变动收益

	2024 年	2023 年
以公允价值计量且其变动计入当期		
损益的金融资产	230,524,842.51	105,108,259.54
合计	230,524,842.51	105,108,259.54



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

31. 信用减值损失

	2024 年	2023 年
债权投资减值损失	(1,193,412,901.50)	(1,661,256,321.18)
其他应收款减值损失	(764,387,334.73)	(393,720,914.51)
预付账款减值损失	(2,903.20)	-
合计	(1,957,803,139.43)	(2,054,977,235.69)

32. 资产处置收益

	2024 年	2023 年
固定资产处置收益	-	339,763.33
无形资产处置收益	350,359.50	-
合计	350,359.50	339,763.33



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

33. 所得税费用

	2024 年	2023 年
当期所得税费用	626,694.25	121,745,903.81
递延所得税费用	(329,316,327.12)	(431,300,976.20)
合计	(328,689,632.87)	(309,555,072.39)
所得税费用与会计利润的调节表如下：		
	2024 年	2023 年
会计利润	2,211,745,047.11	901,965,662.14
按 25%的税率计算的所得税费用		
(上年度：25%)	552,936,261.78	225,491,415.54
不可抵扣费用的纳税影响	2,459,978.53	3,028,205.07
免税收入的纳税影响	(875,149,121.55)	(575,722,708.32)
对以前期间当期所得税的调整	626,694.25	1,083,100.78
其他	(9,563,445.88)	36,564,914.54
所得税费用	(328,689,632.87)	(309,555,072.39)



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

34. 经营活动现金流量

	2024 年	2023 年
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	2,540,434,679.98	1,211,520,734.53
加：信用减值损失	1,957,803,139.43	2,054,977,235.69
资产减值损失	-	(12,005,207.57)
投资性房地产折旧	31,645,621.40	34,171,654.01
固定资产折旧	5,515,382.36	4,765,105.39
长期待摊费用摊销	9,249,652.46	-
无形资产摊销	2,577,026.97	1,146,676.90
处置或报废固定资产、无形资产和 其他长期资产的收益	(350,359.50)	(339,763.33)
财务费用	1,679,256,190.76	1,712,830,202.55
投资收益	(4,557,882,093.15)	(3,541,023,902.93)
公允价值变动收益	(230,524,842.51)	(105,108,259.54)
递延所得税资产的增加	(329,316,327.12)	(763,867,357.21)
经营性应收项目的增加	(1,976,169,056.60)	(2,569,071,112.29)
经营性应付项目的增加	137,503,031.86	82,273,540.32
经营活动产生的现金流量净额	<u>(730,257,953.66)</u>	<u>(1,889,730,453.48)</u>

35. 现金及现金等价物净变动

	2024 年	2023 年
现金及现金等价物净变动情况		
现金及现金等价物的年末余额	2,597,624,211.45	3,370,277,989.81
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>3,370,277,989.81</u>	<u>2,514,623,821.64</u>
现金及现金等价物的净(减少)/增加额	<u>(772,653,778.36)</u>	<u>855,654,168.17</u>



十三、公司财务报表主要项目注释（续）

36. 现金及现金等价物

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
现金		
其中：库存现金	40,688.15	-
可随时用于支付的银行存款	2,252,027,139.65	3,131,840,446.11
可随时用于支付的其他货币资金	345,556,383.65	238,437,543.70
年末现金及现金等价物余额	2,597,624,211.45	3,370,277,989.81

十四、财务报表批准

本财务报表于2025年4月28日经本集团批准报出。





营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

91110000051411390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；技术咨询服务；软件开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 人民币元10000万元

成立日期 2012年08月01日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永安大厦17层01-12室

登记机关

2025年03月19日

证书序号: 0004095

说明

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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所执业证书

名称: 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函（2012）35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



[illegible]

发布日期: 2020年11月

【天中集】《打渔杀家》【美词网】

2

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

生助单位：中泰人民共和国驻北京大使馆
0001 德卡路950-2869号 平公局案第11020000006号

技术更新：移动设备网络应用

申请人：北京和信科技发展有限公司 身份证号：110101197801010001

中法大藥房有限公司 總經理 謝子明



专业业务报告专用

新静习的并第二维



证书编号: 110002431237

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2017年12月15日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 孙静习
证书编号: 110002431237



姓 名 孙静习

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1986-05-31

Date of birth

工作单位 安永华明会计师事务所(特

殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 431102198605311027

Identity card No.





姓名 Full name 贾锡亮
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1986-09-09
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 370103198609093011



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号
No. of Certificate 110102435406

批准注册机构
Authorized Institute As

北京注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 2024年03月22日

年 月 日
/y /m /d

