

华建国际实业（深圳）有限公司

已审财务报表

2024年度

目 录

	<u>页次</u>
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并所有者权益变动表	7
合并现金流量表	8-9
公司资产负债表	10-11
公司利润表	12
公司所有者权益变动表	13
公司现金流量表	14-15
财务报表附注	16-89



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

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

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

审计报告

安永华明（2025）审字第70010720_G01号
华建国际实业（深圳）有限公司

华建国际实业（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了华建国际实业（深圳）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，后附的华建国际实业（深圳）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，公允反映了华建国际实业（深圳）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，我们独立于华建国际实业（深圳）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

华建国际实业（深圳）有限公司的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，管理层负责评估华建国际实业（深圳）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。

治理层负责监督华建国际实业（深圳）有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70010720_G01号
华建国际实业（深圳）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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对华建国际实业（深圳）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华建国际实业（深圳）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）就华建国际实业（深圳）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70010720_G01号
华建国际实业（深圳）有限公司

（本页无正文）



琚志宏

中国注册会计师：琚志宏



林俊健

中国注册会计师：林俊健

中国 北京

2025 年 4 月 25 日



人民币元

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	1,520,628,109.14	1,712,623,690.55
交易性金融资产	2	3,536,942,823.94	2,262,571,183.72
应收账款	3	82,099,414.47	68,675,369.80
其他应收款	4	629,492,324.69	185,355,149.24
预付款项	5	26,262,777.61	25,356,777.61
存货	6	1,262,467,718.30	652,497,277.27
一年内到期的非流动资产	8	636,297,643.61	448,622,023.50
其他流动资产	7	20,157,866.84	23,426,614.01
流动资产合计		7,714,348,678.60	5,379,128,085.70
非流动资产			
债权投资	8	4,005,540,281.43	5,013,454,419.29
长期股权投资	9	2,356,797,072.59	2,139,459,309.02
其他非流动金融资产	10	5,356,166,587.92	4,512,481,288.00
投资性房地产	11	383,858,603.11	398,117,646.76
固定资产	12	182,671,797.64	162,647,392.42
使用权资产	13	6,476,166.64	9,156,518.80
递延所得税资产	14	233,252,407.86	197,993,709.24
其他非流动资产	15	5,044,740,408.43	5,128,483,758.92
非流动资产合计		17,569,503,325.62	17,561,794,042.45
资产总计		25,283,852,004.22	22,940,922,128.15

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人

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

华建国际实业(深圳)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
流动负债			
短期借款	16	4,457,093,606.53	5,231,705,122.17
应付账款	17	85,013,108.37	9,633,802.85
预收账款	18	3,977,811.42	35,563,706.82
应付职工薪酬	19	10,369,010.86	10,032,282.66
应交税费	20	67,701,825.76	101,733,087.72
其他应付款	21	6,165,229,336.64	6,032,416,488.23
一年内到期的非流动负债	22	524,312,162.89	2,224,320,507.67
流动负债合计		11,313,696,862.47	13,645,404,998.12
非流动负债			
长期借款	23	1,479,059,010.27	1,473,178,960.33
应付债券	24	3,874,677,324.19	-
租赁负债	25	4,414,737.13	6,398,239.60
递延所得税负债	14	331,572,278.43	250,088,504.59
非流动负债合计		5,689,723,350.02	1,729,665,704.52
负债合计		17,003,420,212.49	15,375,070,702.64
所有者权益			
实收资本	26	424,195,470.25	424,195,470.25
资本公积	27	11,169.75	11,169.75
盈余公积	28	212,097,735.13	212,097,735.13
未分配利润	29	7,644,127,416.60	6,929,547,050.38
归属于母公司所有者权益合计		8,280,431,791.73	7,565,851,425.51
所有者权益合计		8,280,431,791.73	7,565,851,425.51
负债及所有者权益总计		25,283,852,004.22	22,940,922,128.15

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人

马万松

主管会计工作负责人

马晓年

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

华建国际实业(深圳)有限公司
合并利润表
2024年度

人民币元

	附注六	2024年度	2023年度
营业收入	30	354,197,022.12	296,458,212.62
减：营业成本	31	32,003,877.26	19,891,965.22
税金及附加	32	5,934,522.17	7,219,110.76
业务及管理费用	33	58,081,977.35	54,035,420.18
财务费用	34	336,881,601.29	244,628,289.01
其中：利息费用		349,262,487.83	334,952,967.46
利息收入		(19,380,938.26)	(82,422,558.30)
加：其他收益		43,792,757.98	1,674,975.79
投资收益	35	591,798,625.98	181,425,078.40
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益		245,728,695.46	(145,920,444.19)
公允价值变动收益	36	258,211,835.19	485,743,092.32
信用减值损失	37	7,811,275.14	16,035,243.04
资产处置收益/(损失)	38	13,227,785.36	(7,099.72)
营业利润		836,137,323.70	655,554,717.28
加：营业外收入	39	350.33	62,700,893.14
减：营业外支出	40	1,600,085.11	1,502,350.47
利润总额		834,537,588.92	716,753,259.95
减：所得税费用	41	119,957,222.70	232,094,242.41
净利润		714,580,366.22	484,659,017.54
按经营持续性分类			
持续经营净利润		714,580,366.22	484,659,017.54
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		714,580,366.22	484,659,017.54
综合收益总额		714,580,366.22	484,659,017.54
其中：归属于母公司所有者的综合 收益总额		714,580,366.22	484,659,017.54

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人

马万松

主管会计工作负责人

马映年

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



人民币元

2024年度

归属于母公司所有者权益

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	6,929,547,050.38	7,565,851,425.51
二、本年增减变动金额	-	-	-	714,580,366.22	714,580,366.22
综合收益总额					
三、本年年末余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	7,644,127,416.60	8,280,431,791.73

2023年度

归属于母公司所有者权益

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	6,444,888,032.84	7,081,192,407.97
二、本年增减变动金额	-	-	-	484,659,017.54	484,659,017.54
综合收益总额					
三、本年年末余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	6,929,547,050.38	7,565,851,425.51

本财务报表由以下人士签署:



法定代表人

马卫红

主管会计工作负责人

马晓平

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年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量:			
收到的其他与经营活动有关的现金		5,140,645,810.53	2,686,545,059.33
经营活动现金流入小计		5,140,645,810.53	2,686,545,059.33
支付利息、手续费及佣金的现金		(356,061.56)	(5,810.00)
支付给职工以及为职工支付的现金		(32,024,223.82)	(24,889,539.42)
支付的各项税费		(138,506,292.64)	(158,484,168.45)
支付的其他与经营活动有关的现金		(3,633,035,449.08)	(6,517,512,973.16)
经营活动现金流出小计		(3,803,922,027.10)	(6,700,892,491.03)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	42(1)	1,336,723,783.43	(4,014,347,431.70)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,026,726,930.47	6,288,724,690.34
取得投资收益收到的现金		398,955,866.49	232,421,515.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		56,682,768.47	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		19,405,765.92	-
投资活动现金流入小计		1,501,771,331.35	6,521,146,205.90
投资支付的现金		(2,648,153,769.14)	(4,988,084,310.00)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,183,974.22)	(320,818.66)
投资活动现金流出小计		(2,650,337,743.36)	(4,988,405,128.66)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(1,148,566,412.01)	1,532,741,077.24

本财务报表由以下人士签署:



法定代表人

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

	附注六	2024年度	2023年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		6,779,072,500.00	8,637,493,024.19
发行债券取得的现金		3,297,382,455.07	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	550,000.00
筹资活动现金流入小计		10,076,454,955.07	8,638,043,024.19
偿还债务支付的现金		(8,684,427,207.53)	(7,845,143,107.53)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(369,225,034.12)	(384,924,344.38)
筹资活动现金流出小计		(9,053,652,241.65)	(8,230,067,451.91)
筹资活动产生的现金流量净额		1,022,802,713.42	407,975,572.28
四、现金及现金等价物净变动额	42(2)	1,210,960,084.84	(2,073,630,782.18)
加：年初现金及现金等价物余额		1,003,513,166.35	3,077,143,948.53
五、年末现金及现金等价物余额	42(3)	2,214,473,251.19	1,003,513,166.35

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人

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

华建国际实业(深圳)有限公司
资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注十	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,022,355,055.09	1,241,437,344.09
交易性金融资产	2	2,906,941,781.14	996,407,824.44
应收账款	3	82,049,414.47	68,675,369.80
其他应收款	4	1,733,333,368.54	3,349,969,078.15
一年内到期的非流动资产	5	497,887,645.05	447,894,589.63
其他流动资产		3,473,500.00	-
流动资产合计		6,246,040,764.29	6,104,384,206.11
非流动资产			
债权投资	5	3,993,433,455.32	4,868,701,066.68
长期股权投资	6	2,376,248,216.95	2,375,784,214.95
其他非流动金融资产	7	4,029,085,922.45	2,869,501,391.52
投资性房地产	8	20,144,143.86	21,372,562.64
固定资产	9	149,959,985.43	154,494,655.46
使用权资产	10	6,476,166.64	9,156,518.80
其他非流动资产	12	2,123,467,503.54	1,541,166,422.13
非流动资产合计		12,698,815,394.19	11,840,176,832.18
资产合计		18,944,856,158.48	17,944,561,038.29

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人

马万松

主管会计工作负责人

易晓年

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

华建国际实业(深圳)有限公司
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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	13	4,457,093,606.53	5,231,705,122.17
应付账款	14	9,633,802.85	9,633,802.85
预收账款		315,000.00	189,220.18
应付职工薪酬	15	10,369,010.86	8,236,864.33
应交税费	16	22,148,888.59	49,439,825.05
其他应付款	17	5,823,546,516.19	5,634,164,794.98
一年内到期的非流动负债	18	524,312,162.89	2,224,320,507.67
流动负债合计		10,847,418,987.91	13,157,690,137.23
非流动负债			
长期借款	19	237,822,454.64	1,177,062,266.90
应付债券	20	3,874,677,324.19	-
租赁负债	21	4,414,737.13	6,398,239.60
递延所得税负债	11	238,122,621.59	113,740,395.18
非流动负债合计		4,355,037,137.55	1,297,200,901.68
负债合计		15,202,456,125.46	14,454,891,038.91
所有者权益			
实收资本		424,195,470.25	424,195,470.25
资本公积		11,169.75	11,169.75
盈余公积		212,097,735.13	212,097,735.13
未分配利润	22	3,106,095,657.89	2,853,365,624.25
所有者权益合计		3,742,400,033.02	3,489,669,999.38
负债及所有者权益总计		18,944,856,158.48	17,944,561,038.29

本财务报表由以下人士签署:



法定代表人

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

华建国际实业(深圳)有限公司
利润表
2024年度

人民币元

	附注十	2024年度	2023年度
营业收入	23	316,766,259.61	157,253,402.59
减：营业成本	24	1,621,793.73	1,240,218.78
税金及附加	25	2,313,529.17	2,379,155.93
业务及管理费用	26	55,536,643.60	50,523,516.50
财务费用	27	296,953,673.06	242,794,946.87
其中：利息费用		307,297,456.74	327,837,874.01
利息收入		(17,355,431.72)	(77,125,561.75)
加：其他收益		32,757.98	1,254,975.79
投资收益	28	135,796,091.55	175,739,323.83
其中：对联营企业和合营企业			
投资(损失)/收益		(36,000.00)	1,338.53
公允价值变动收益	29	293,776,113.35	880,253,709.79
信用减值转回	30	8,118,389.70	635,493.18
资产处置损失		-	(7,099.72)
营业利润		398,063,972.63	918,191,967.38
加：营业外收入		350.33	-
减：营业外支出		1,600,000.00	1,502,350.47
利润总额		396,464,322.96	916,689,616.91
减：所得税费用	31	143,734,289.32	168,177,074.45
净利润		252,730,033.64	748,512,542.46
其中：持续经营净利润		252,730,033.64	748,512,542.46
综合收益总额		252,730,033.64	748,512,542.46

本财务报表由以下人士签署：



法定代表人

马万毅

主管会计工作负责人

马晓年

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



人民币元

	2024年度			
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润
一、 本年初余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	2,853,365,624.25
二、 本年增减变动金额	-	-	-	-
综合收益总额			252,730,033.64	252,730,033.64
三、 本年年末余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	3,106,095,657.89
2023年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润
一、 本年初余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	2,104,853,081.79
二、 本年增减变动金额	-	-	-	-
综合收益总额				748,512,542.46
三、 本年年末余额	424,195,470.25	11,169.75	212,097,735.13	2,853,365,624.25

本财务报表由以下人士签署:



法定代表人

马万松

主管会计工作负责人

马晓年

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



华建国际实业(深圳)有限公司
现金流量表
2024年度

人民币元

	附注十	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量:			
收到的其他与经营活动有关的现金		4,772,386,589.69	2,568,059,365.47
经营活动现金流入小计		4,772,386,589.69	2,568,059,365.47
支付利息、手续费及佣金的现金		(367,657.88)	(5,810.00)
支付给职工以及为职工支付的现金		(30,309,451.00)	(24,889,539.42)
支付的各项税费		(62,096,741.73)	(42,238,414.49)
支付的其他与经营活动有关的现金		(1,308,230,919.85)	(6,116,030,885.22)
经营活动现金流出小计		(1,401,004,770.46)	(6,183,164,649.13)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	32(1)	3,371,381,819.23	(3,615,105,283.66)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		84,934,127.69	5,395,132,707.19
取得投资收益收到的现金		159,737,067.71	89,312,472.03
投资活动现金流入小计		244,671,195.40	5,484,445,179.22
投资支付的现金		(2,574,755,973.81)	(4,026,100,000.00)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,183,974.22)	(320,818.66)
投资活动现金流出小计		(2,576,939,948.03)	(4,026,420,818.66)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(2,332,268,752.63)	1,458,024,360.56

本财务报表由以下人士签署:



法定代表人

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

	附注十	2024年度	2023年度
三、筹资活动产生的现金流量:			
取得借款收到的现金		5,539,072,500.00	8,341,893,024.19
发行债券收到的现金		3,297,382,455.07	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	500,000.00
筹资活动现金流入小计		8,836,454,955.07	8,342,393,024.19
偿还债务支付的现金		(8,388,827,207.53)	(7,763,576,440.86)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(302,867,436.89)	(367,785,470.28)
筹资活动现金流出小计		(8,691,694,644.42)	(8,131,361,911.14)
筹资活动产生的现金流量净额		144,760,310.65	211,031,113.05
四、现金及现金等价物净变动额	32(2)	1,183,873,377.25	(1,946,049,810.05)
加:年初现金及现金等价物余额		532,326,819.89	2,478,376,629.94
五、年末现金及现金等价物余额	32(3)	1,716,200,197.14	532,326,819.89

财务报表由以下人士签署:

王鑫
法定代表人

马万强
主管会计工作负责人

马晓年
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

一、 基本情况

华建国际实业（深圳）有限公司（以下简称“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司，于1999年1月27日由信达（中国）投资有限公司出资设立的有限责任公司，公司注册资本为港币46,700万元，实收资本为港币46,700万元，折合人民币424,195,470.25元。

本公司及子公司（统称“本集团”）经营范围包括：国际信息咨询；投资管理咨询；投资兴办各类实业项目（具体项目另行申报）；企业股权和资本管理（不含国家限制项目）。

本公司的母公司为信达（中国）投资有限公司，本公司的最终控制公司为中国信达资产管理股份有限公司。

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。

截至2024年12月31日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额。因本集团之母公司同意在可预见的将来不催收本集团所欠款项，并就本集团在可预见将来所欠款项到期偿还时提供一切必须的财务支援，因此本财务报表以持续经营为基础列报。

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、完整地反映了本集团及本公司于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

本公司及本集团2024年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自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，为同一控制下企业合并。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。

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。

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

三、 重要会计政策和会计估计（续）

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）。

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。

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。

5. 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。

6. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 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（a）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（b）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。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

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企业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其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

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。

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、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。对于此类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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

金融负债分类和计量（续）

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，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。

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。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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 金融工具（续）

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。

衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

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。

8. 存货

存货包括房地产开发成本和房地产开发产品。

存货按照成本进行初始计量。存货成本土地成本、建设成本、资本化的借款费用和其他成本。

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。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、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，并按照与固定资产中的房屋建筑物一致的政策进行折旧。

11. 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：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30年	5%	3.17%
机器设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%
运输设备	6年	5%	15.83%

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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

12. 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。

13. 资产减值

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：

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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 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除股份支付以外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、辞退福利和其他长期职工福利。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和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

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。

15. 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，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1） 该义务是本集团承担的现时义务；
- （2） 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3） 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 收入及支出确认

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

利息收入及利息支出

对于以摊余成本计量的金融工具，利息收入或利息支出以实际利率计量。实际利率是指按金融工具的预计存续期间或更短期间将其预计未来现金流入或流出折现至其金融资产或金融负债账面净值的利率。利息收入的计算需要考虑金融工具的合同条款并且包括所有归属于实际利率组成部分的费用和所有交易成本，但不包括未来信用损失。如果本集团对未来收入或支出的估计发生改变，金融资产或负债的账面价值亦可能随之调整。由于调整后的账面价值是按照原实际利率计算而得，变动也计入利息收入或利息支出。

金融资产发生减值后，利息收入应当按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

手续费及佣金收入

本集团通过向客户提供咨询及财务顾问业务等服务收取手续费及佣金。其中，通过在一定期间内提供服务收取的手续费及佣金在相应期间内按照履约进度确认，其他手续费及佣金于相关交易完成时确认。

租赁收入、咨询服务费收入在服务提供时按权责发生制确认。

17. 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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，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）

18. 递延所得税

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，并且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。
- （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交易中产生的：该交易不是企业合并，并且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。
- （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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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）

19. 租赁

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，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，存在租赁激励的，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；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。

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。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

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）

20. 或有负债

或有负债指过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出或该义务的金额不能可靠计量。

21. 债务重组

债务重组，是指在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。

以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本集团作为债权人在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团初始确认受让的金融资产以外的资产时，按照下列原则以成本计量：

- （1）存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。
- （2）对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。
- （3）投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。
- （4）固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。
- （5）生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。
- （6）无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

21. 债务重组（续）

将债务转为权益工具方式进行债务重组导致本集团将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本集团在计量其初始投资成本时考虑放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照附注三、7 中的相关规定确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本集团首先按照附注三、7 中的相关规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

22. 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。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

23. 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金额进行重大调整。

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：

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。

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等。

所得税

本集团需要对某些交易未来的税务处理作出判断以确认所得税准备。本集团根据有关税收法规，谨慎判断所得税对交易的影响并相应地计提所得税准备。递延所得税资产只会在未来应纳税利润有可能用作抵销有关暂时性差异时才可确认。对此需要就某些交易的税务处理作出重大判断，并需要就是否有足够的未来应纳税利润以抵销递延所得税资产的可能性作出重大的估计。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

23. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

对投资对象控制程度的判断

评估本集团是否作为投资者控制被投资企业时须考虑所有事实及情况。控制的定义包含以下三项要素：(a)拥有对被投资者的权力；(b)通过参与被投资者的相关活动而享有可变回报；及(c)有能力运用对被投资者的权力影响其回报的金额。倘若有事实及情况显示上述一项或多项要素发生了变化，则本集团需要重新评估其是否对被投资企业构成控制。

非保本理财产品、资产支持证券、专项资产管理计划、信托投资计划及债权融资计划

本集团管理或投资多个非保本理财产品、资产支持证券、专项资产管理计划及信托投资计划。判断是否控制该类结构化主体，本集团主要评估其所享有的对该类结构化主体的整体经济利益（包括直接持有产生的收益以及预期管理费）以及对该类结构化主体的决策权范围。

本集团在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本集团之决策行为是以主要责任人的身份进行还是以代理人的身份进行。考虑的因素通常包括本集团对结构化主体的决策权范围、其他方享有的实质性权利、本集团的报酬水平、以及本集团因持有结构化主体的其他利益而承担可变回报的风险等。

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金额重大调整。

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。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本行需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

23. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

除金融资产之外的非流动资产减值

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

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。

四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

增值税	— 应税收入按6%、9%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。
城市维护建设税	— 按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	— 按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	— 按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	— 按应纳税所得额的25%计缴。

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

于2024年12月31日，本集团子公司的情况如下：

公司名称	注册地点	业务性质	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）
深圳市前海华建股权投资有限公司	深圳	股权投资 资产管理等	11,000万	100%	100%
宁波信达华建投资有限公司	宁波	股权投资 资产管理等	1,000万	100%	100%
杭州信达华屹投资管理有限公司	杭州	股权投资 资产管理等	500万	100%	100%
杭州犇牛物业管理有限公司	杭州	物业管理 房地产经纪等	1,000万	100%	100%
宁波华建鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）	宁波	股权投资及 相关咨询服务	110,100万	99.90%	99.90%
杭州寅瑞物业管理有限公司	杭州	物业管理 房地产经纪等	100万	100%	100%
昆山赛格电子市场经营管理 有限公司（注）	昆山	房地产开发 销售	3,000万	100%	100%
深圳市华熙德保投资有限公司	深圳	投资兴办实业 房地产开发 经营等	10,001万	100%	100%
深圳市松岗镇第二工业村投资 有限公司	深圳	投资兴办实业 物业租赁	2,083万	100%	100%

注：上述子公司为本集团于2024年度通过债务重组取得。

2. 纳入合并范围的结构化主体

于2024年12月31日，本集团拥有下列纳入合并范围的结构化主体：

名称	持有份额占比	实收资本	业务性质
国通信托信达正兴隆财产权信托	100.00%	不适用	债权投资
金谷金益8号事务管理类财产权信托合同	100.00%	不适用	债权投资
宁波惟精璟璽股权投资合伙企业（有限合伙）	99.80%	不适用	股权投资
杭州信同企业管理合伙企业（有限合伙）	99.72%	不适用	股权投资
芜湖信石信旭股权投资合伙企业（有限合伙）	99.50%	不适用	股权投资
芜湖信石信润资产管理合伙企业（有限合伙）	95.24%	不适用	股权投资
厦门红土和众壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	99.01%	不适用	股权投资
深圳信城元佑实业发展合伙企业（有限合伙）	100.00%	不适用	股权投资
芜湖信石信耀股权投资合伙企业（有限合伙）	99.90%	不适用	股权投资

五、 合并财务报表的合并范围（续）

3. 企业合并

于2024年，本集团通过债务重组方式取得昆山赛格电子市场经营管理有限公司的普通债权及全部股权，债务重组日为2024年6月30日。本集团取得昆山赛格电子市场经营管理有限公司股权的成本按照放弃债权的公允价值扣除受让的重组债权金额后的净额确认，取得该子公司所收到的现金净额为人民币19,405,765.92元。昆山赛格电子市场经营管理有限公司自债务重组日起至本年末的经营成果和现金流量不重大。

4. 处置子公司

本集团于2024年协议解散2家子公司，分别为杭州昕达物业管理有限公司（于2024年10月30日决议解散）和杭州华屹芯峰股权投资合伙企业（有限合伙）（于2024年6月19日决议解散）。

本集团于2024年退出金谷今朝2号单一资金信托信托合同全部份额。

六、 合并财务报表主要项目附注

1. 货币资金

	2024年	2023年
银行存款	1,520,324,637.20	1,712,457,452.69
其他货币资金	303,436.94	158,878.33
现金	35.00	7,359.53
合计：	1,520,628,109.14	1,712,623,690.55

2. 交易性金融资产

	2024年	2023年
资金理财投资	2,825,817,098.34	-
权益工具投资	557,634,580.35	791,413,506.63
私募基金投资	153,491,145.25	1,471,157,677.09
合计	3,536,942,823.94	2,262,571,183.72

3. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2024年	2023年
1 年以内	12,399,154.93	12,684,952.44
1 年至 2 年	12,874,258.70	13,208,793.33
2 年至 3 年	13,405,917.23	13,732,634.14
3 年以上	43,420,083.61	29,048,989.89
减：应收账款坏账准备	-	-
合计	82,099,414.47	68,675,369.80

注：由于外币应收款项的汇率变动导致账龄不勾稽。

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年	2023年
1 年以内	493,808,108.53	51,571,268.98
1 年至 2 年	553,731.15	1,031,385.91
2 年至 3 年	905,280.70	433,674.27
3 年以上	134,225,204.31	147,711,224.75
减：其他应收款坏账准备	-	(15,392,404.67)
合计	629,492,324.69	185,355,149.24

注：1) 其他应收款中与关联方的往来款项余额详见附注九、5（4）；
 2) 由于外币其他应收款项的汇率变动导致账龄不勾稽。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2024年	(15,392,404.67)	-	-	15,392,404.67	-
2023年	(44,509,706.54)	(3,078,480.93)	-	32,195,782.80	(15,392,404.67)

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2024年	2023年
1年以内	910,000.00	356,777.61
1年至2年	352,777.61	-
3年以上	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	26,262,777.61	25,356,777.61

6. 存货

	2024年	2023年
房地产开发产品	610,410,714.23	-
房地产开发成本	652,057,004.07	652,497,277.27
合计	1,262,467,718.30	652,497,277.27

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

7. 其他流动资产

	2024年	2023年
待抵扣进项税	11,043,913.25	23,424,245.97
其他	9,113,953.59	2,368.04
合计	20,157,866.84	23,426,614.01

8. 债权投资

	2024年	2023年
债权投资	4,641,837,925.04	5,462,076,442.79
其中：		
一年内到期的债权投资（注）		
账面余额	635,000,000.00	450,698,336.51
加：应收利息	5,631,972.36	1,209,081.01
减：减值准备	(4,334,328.75)	(3,285,394.02)
账面价值	636,297,643.61	448,622,023.50
一年以上的债权投资		
账面余额	3,975,278,336.51	4,985,500,000.00
加：应收利息	35,788,259.09	43,708,423.26
减：减值准备	(5,526,314.17)	(15,754,003.97)
账面价值	4,005,540,281.43	5,013,454,419.29

注：1）债权投资中与关联方的投资余额详见附注九、5（2）；
 2）本集团按照合同到期日将一年内到期的债权投资在合并资产负债表的“一年内到期的非流动资产”科目列示。

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

8. 债权投资（续）

债权投资按照预期信用损失计提的减值准备的变动如下：

	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 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	(19,039,397.99)	-	-	(19,039,397.99)
阶段转换	-	-	-	-
本年计提	(1,815,478.23)	-	-	(1,815,478.23)
本年转回	10,994,233.30	-	-	10,994,233.30
年末余额	(9,860,642.92)	-	-	(9,860,642.92)

9. 长期股权投资

（1）长期股权投资详细情况如下：

	2024年	2023年
联营企业：		
信达资本管理有限公司	1,134,528,130.73	1,008,919,062.62
深圳市信城不动产有限公司	100,303,541.73	100,303,541.73
信达建润地产有限公司	58,248,214.95	58,284,214.95
宁波信达当代共赢股权投资合伙企业 （有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
联营企业小计	1,294,079,887.41	1,168,506,819.30
合营企业：		
深圳市万信二号投资企业（有限合伙）	1,062,717,185.18	970,952,489.72
合计	2,356,797,072.59	2,139,459,309.02

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

（2） 合营企业或联营企业的主要信息：

联营企业	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本集团持 股比例 (%)	表决权 比例 (%)
信达资本管理有限公司	天津	受托管理私募股权 投资基金，从事投 融资管理	200,000,000.00	40%	40%
信达建润地产有限公司	北京	房地 产 开 发 、 销 售、物业管理	200,000,000.00	30%	30%
深圳市信城不动产有限公司	深圳	房地产开发	100,000,000.00	37%	37%
宁波信达当代共赢股权投资 合伙企业（有限合伙）	宁波	房地产开发投资	77,000,000.00	1.3%	1.3%

合营企业	主要经营地/ 注册地	业务性质	注册资本	本集团持 股比例 (%)	表决权 比例 (%)
深圳市万信二号投资企业 （有限合伙）	深圳	房地产开发	1,606,000,000.00	50%	50%

（3） 重要联营企业的主要财务信息：

	2024年 信达资本管理有限公司	2023年 信达资本管理有限公司
资产合计	3, 539, 562, 756. 68	3, 252, 544, 539. 19
负债合计	805, 907, 468. 03	831, 994, 921. 99
净资产	2, 733, 655, 288. 65	2, 420, 549, 617. 20
按持股比例享有的净资产份额	1, 093, 462, 115. 46	968, 219, 846. 88
调整事项	41, 066, 015. 27	40, 699, 215. 74
投资的账面价值	1, 134, 528, 130. 73	1, 008, 919, 062. 62
营业收入	561, 295, 966. 82	579, 629, 919. 21
净利润	384, 083, 001. 18	354, 886, 648. 66
综合收益总额	384, 083, 001. 18	354, 886, 648. 66
收到的股利	28, 390, 931. 89	21, 679, 180. 29

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

（4） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

下表列示了对本集团不重要的联营企业及合营企业的汇总财务信息：

	2024年度	2023年度
投资账面价值合计	1,222,268,941.86	1,130,540,246.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	91,728,695.46	(288,095,197.33)
综合收益总额	91,728,695.46	(288,095,197.33)

10. 其他非流动金融资产

	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		
权益工具投资	2,169,500,890.34	2,005,914,422.18
私募基金投资	2,861,794,597.46	1,942,276,428.75
债务工具投资	169,953,249.86	408,977,639.61
债券投资	154,917,850.26	155,312,797.46
合计	5,356,166,587.92	4,512,481,288.00

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

11. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	2024年
	房屋及建筑物
原值	
年初余额	445,283,668.48
年末余额	445,283,668.48
累计折旧	
年初余额	(47,166,021.72)
本年计提（附注六、31）	(14,259,043.65)
年末余额	(61,425,065.37)
账面价值：	
年末	383,858,603.11
年初	398,117,646.76

12. 固定资产

2024年	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
原值				
年初余额	185,239,864.12	5,806,807.63	1,399,196.62	192,445,868.37
本年购置	-	2,183,974.22	-	2,183,974.22
出售/处置	-	(151,101.07)	-	(151,101.07)
本年其他增加	25,220,410.99	-	-	25,220,410.99
年末余额	210,460,275.11	7,839,680.78	1,399,196.62	219,699,152.51
累计折旧				
年初余额	(24,767,602.33)	(3,859,753.86)	(1,171,119.76)	(29,798,475.95)
本年计提	(6,306,997.34)	(971,186.98)	(101,795.67)	(7,379,979.99)
出售/处置	-	151,101.07	-	151,101.07
年末余额	(31,074,599.67)	(4,679,839.77)	(1,272,915.43)	(37,027,354.87)
账面价值				
年末	179,385,675.44	3,159,841.01	126,281.19	182,671,797.64
年初	160,472,261.79	1,947,053.77	228,076.86	162,647,392.42

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

13. 使用权资产

	2024年
	房屋及建筑物
成本	
年初余额	13,606,694.58
年末余额	13,606,694.58
累计折旧	
年初余额	(4,450,175.78)
本年计提	(2,680,352.16)
年末余额	(7,130,527.94)
账面价值	
年末	6,476,166.64
年初	9,156,518.80

14. 递延所得税资产/负债

（1）递延所得税资产：

	2024年		2023年	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
公允价值变动	121,850,785.43	487,403,141.73	89,111,337.88	356,445,351.50
未实现利润	52,097,013.17	208,388,052.68	40,696,031.73	162,784,126.93
资产减值准备	12,910,885.11	51,643,540.42	15,000,432.33	60,001,729.32
可抵扣亏损	23,178,455.36	92,904,691.17	32,485,282.93	129,941,131.70
其他	23,215,268.79	92,670,205.44	20,700,624.37	82,802,497.50
合计	233,252,407.86	933,009,631.44	197,993,709.24	791,974,836.95

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

14. 递延所得税资产/负债（续）

（2）递延所得税负债：

	2024年		2023年	
	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异
公允价值变动	227,158,074.18	908,632,296.72	199,380,426.29	797,521,705.15
应收利息	101,435,243.30	405,740,973.20	39,303,333.19	157,213,332.75
其他	2,978,960.95	11,915,843.80	11,404,745.11	45,618,980.47
合计	331,572,278.43	1,326,289,113.72	250,088,504.59	1,000,354,018.37

15. 其他非流动资产

	2024年	2023年
应收关联公司往来款 （附注九、5 (4)）	4,706,130,305.56	4,688,250,305.56
抵债资产	358,774,529.70	454,831,852.14
长期待摊费用	5,941,313.03	10,140,160.95
其他	284,752.97	284,453.17
应收关联公司往来款坏账准备	(26,390,492.83)	(25,023,012.90)
合计	5,044,740,408.43	5,128,483,758.92
应收关联公司往来款坏账准备的变动：		
年初余额	(25,023,012.90)	-
本年计提	(1,367,479.93)	-
本年转回	-	7,172,769.90
本年转入	-	(32,195,782.80)
合计	(26,390,492.83)	(25,023,012.90)

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

16. 短期借款

	2024年	2023年
保证借款（注）	3,104,400,000.00	4,706,500,000.00
信用借款	1,347,200,000.00	510,796,507.53
应付利息：		
保证借款	2,714,173.11	6,942,221.17
信用借款	2,779,433.42	7,466,393.47
合计	<u>4,457,093,606.53</u>	<u>5,231,705,122.17</u>

注：保证人为中国信达（香港）控股有限公司。

17. 应付账款

	2024年	2023年
应付工程款项	75,379,305.52	-
股权受让款及委托投资款	9,633,000.71	9,633,000.71
其他	802.14	802.14
合计	<u>85,013,108.37</u>	<u>9,633,802.85</u>

18. 预收账款

	2024年	2023年
项目转让款	2,201,426.00	33,943,972.36
房屋租金	1,776,385.42	1,619,734.46
合计	<u>3,977,811.42</u>	<u>35,563,706.82</u>

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

19. 应付职工薪酬

	年初余额	2024年度		年末余额
		本年计提	本年支付	
工资、奖金、津贴和补贴	6,302,323.55	23,300,583.74	(23,716,410.69)	5,886,496.60
职工福利费	-	1,206,161.49	(1,206,161.49)	-
社会保险费	250,437.58	1,749,870.64	(1,757,896.66)	242,411.56
其中：基本医疗保险费	24,335.21	780,482.28	(797,363.60)	7,453.89
补充医疗保险费	225,589.00	875,212.56	(866,199.56)	234,602.00
工伤保险费	513.37	44,752.97	(44,910.67)	355.67
生育保险费	-	49,422.83	(49,422.83)	-
住房公积金	(4,668.00)	2,000,345.94	(1,991,521.74)	4,156.20
工会经费和职工教育经费	437,337.68	743,649.26	(425,334.27)	755,652.67
设定提存计划	3,046,851.85	3,488,345.26	(3,054,903.28)	3,480,293.83
其中：基本养老保险费	36,292.06	1,872,847.79	(1,883,219.91)	25,919.94
失业保险费	1,283.55	101,870.46	(102,024.11)	1,129.90
企业年金缴费	3,009,276.24	1,513,627.01	(1,069,659.26)	3,453,243.99
合计	10,032,282.66	32,488,956.33	(32,152,228.13)	10,369,010.86

20. 应交税费

	2024年	2023年
应交企业所得税	53,953,963.46	97,177,398.06
未交增值税	13,205,752.37	4,074,239.96
应交个人所得税	439,063.76	377,695.62
应交城市维护建设税	61,916.01	63,464.20
应交教育费附加	41,130.16	40,289.88
合计	67,701,825.76	101,733,087.72

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

21. 其他应付款

	2024年	2023年
应付关联单位往来款（附注九、4(4)）	5,944,615,256.77	5,864,813,240.37
第三方在结构化主体中享有的权益（注）	103,156,478.91	2,202,145.11
其他	117,457,600.96	165,401,102.75
合计	6,165,229,336.64	6,032,416,488.23

注：本集团将自身作为主要责任人而持有的结构化主体纳入合并财务报表的合并范围，由于本集团合并范围内的结构化主体具有合约义务在结构化主体清算时按比例支付净资产，因此本集团将本集团以外各方的结构化主体份额确认为其他应付款。

其他应付款中与关联单位的往来款项余额详见附注九、4（4）。

22. 一年内到期的非流动负债

	2024年	2023年
一年内到期的应付债券	-	1,997,052,896.43
一年内到期的应付债券的应付利息	-	54,760,274.61
一年内到期的长期应付款	170,000,000.00	170,000,000.00
一年内到期的租赁负债	2,138,103.50	2,507,336.63
一年内到期的长期借款	351,750,000.00	-
一年内到期的长期借款的应付利息	424,059.39	-
合计	524,312,162.89	2,224,320,507.67

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

23. 长期借款

	2024年	2023年
保证借款（注）	1,829,290,000.00	467,458,200.00
信用借款	-	705,890,000.00
担保借款	-	295,600,000.00
减：一年内到期的长期借款	(351,750,000.00)	-
应计利息		
保证借款（注）	1,943,069.66	1,045,271.05
信用借款	-	2,668,795.85
担保借款	-	516,693.43
减：一年内到期的长期借款的应计利息	(424,059.39)	-
合计	<u>1,479,059,010.27</u>	<u>1,473,178,960.33</u>

注：保证人为中国信达（香港）控股有限公司。

24. 应付债券

	2024年	2023年
公开发行公司债券	2,994,952,446.10	-
非公开发行公司债券	799,482,905.40	1,997,052,896.43
减：一年内到期的公司债券	-	(1,997,052,896.43)
应计利息	80,241,972.69	54,760,274.61
减：一年内到期的公司债券的应付利息	-	(54,760,274.61)
合计	<u>3,874,677,324.19</u>	<u>-</u>

本集团于2024年3月发行面值为14亿元的5年期公司债券，发行利率为固定利率3.37%，按年付息，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

本集团于2024年3月、4月和7月分别发行面值合计为16亿元的4年期公司债券，发行利率为固定利率3.10%、2.77%及2.30%，按年付息，附第二年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

25. 租赁负债

	2024年	2023年
房屋及建筑物	6,552,840.63	8,905,576.23
减：一年内到期的租赁负债	(2,138,103.50)	(2,507,336.63)
合计	4,414,737.13	6,398,239.60

26. 实收资本

公司注册资本为港币467,000,000.00元，截至2013年12月10日止已全部到位，投资者按公司章程规定的资本折合人民币投入情况如下：

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	出资额	持股比例	出资额	持股比例
信达(中国)投资有限公司	424,195,470.25	100%	424,195,470.25	100%

上述投入资本已经深圳和诚会计师事务所和诚外验字（2006）第059号验资报告、和诚外验字（2013）004号验资报告、和诚外验字（2013）006号验资报告及和诚外验字（2013）007号验资报告验证。

27. 资本公积

	2024年	2023年
资本溢价	11,169.75	11,169.75

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

28. 盈余公积

	2024年	2023年
年初余额	212,097,735.13	212,097,735.13
年末余额	212,097,735.13	212,097,735.13

注：根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，本公司不再提取。

29. 未分配利润

	2024年	2023年
年初未分配利润	6,929,547,050.38	6,444,888,032.84
加：净利润	714,580,366.22	484,659,017.54
年末未分配利润	7,644,127,416.60	6,929,547,050.38

30. 营业收入

	2024年	2023年
债权投资利息收入	322,004,605.45	230,627,104.30
手续费及佣金收入	17,098,374.88	40,905,608.80
其他业务收入	15,094,041.79	24,925,499.52
合计	354,197,022.12	296,458,212.62

31. 营业成本

	2024年	2023年
投资性房地产折旧（附注六、11）	14,259,043.65	14,259,043.65
物业管理费	1,794,665.02	3,128,159.35
其他营运成本	15,950,168.59	2,504,762.22
合计	32,003,877.26	19,891,965.22

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

32. 税金及附加

	2024年	2023年
房产税	5,382,763.61	5,075,174.56
城市维护建设税	203,820.12	1,000,712.19
教育费附加	86,647.90	428,680.96
地方教育费附加	57,765.23	285,787.29
其他	203,525.31	428,755.76
合计	5,934,522.17	7,219,110.76

33. 业务及管理费用

	2024年	2023年
员工费用（附注六、19）	32,488,956.33	28,904,576.36
业务费用	6,897,021.19	7,147,329.94
管理费用	8,635,667.68	8,433,490.54
折旧费用（附注六、12 和 13）	10,060,332.15	9,550,023.34
合计	58,081,977.35	54,035,420.18

34. 财务费用

	2024年	2023年
利息支出	349,262,487.83	334,952,967.46
汇兑损失/（收益）	6,643,990.16	(7,977,468.56)
手续费	356,061.56	75,348.41
减：利息收入	(19,380,938.26)	(82,422,558.30)
合计	336,881,601.29	244,628,289.01

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

35. 投资收益

	2024年	2023年
交易性金融资产及其他非流动金融资产持有期间取得的收益	303,528,349.55	315,815,036.61
处置金融工具损益	42,541,580.97	11,534,285.80
按权益法核算的长期股权投资收益	245,728,695.46	(145,924,244.01)
合计	591,798,625.98	181,425,078.40

36. 公允价值变动收益

	2024年	2023年
交易性金融资产	(38,239,666.75)	355,152,820.64
其他非流动金融资产	296,451,501.94	130,590,271.68
合计	258,211,835.19	485,743,092.32

37. 信用减值转回/（损失）

	2024年	2023年
债权投资减值转回/（损失）	9,178,755.07	11,940,954.07
其他非流动资产减值转回/（损失）	(1,367,479.93)	7,172,769.90
其他应收款坏账损失	-	(3,078,480.93)
合计	7,811,275.14	16,035,243.04

38. 资产处置收益/（损失）

	2024年	2023年
抵债资产处置收益/（损失）	13,227,785.36	(7,099.72)

39. 营业外收入

	2024年	2023年
罚没保证金	-	50,000,000.00
其他	350.33	12,700,893.14
合计	350.33	62,700,893.14

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

40. 营业外支出

	2024年	2023年
公益性捐赠支出	1,600,000.00	1,502,350.47
其他	85.11	-
合计	1,600,085.11	1,502,350.47

41. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	73,732,147.48	121,997,929.80
递延所得税费用	46,225,075.22	110,096,312.61
合计	119,957,222.70	232,094,242.41

本集团所得税税率为25%，根据利润总额及中国法定税率计算得出的所得税费用与实际所得税费用的调节如下：

	2024年度	2023年度
利润总额	834,537,588.92	716,753,259.95
按法定税率(25%)计算的所得税费用	208,634,397.23	179,188,314.99
免税收入的纳税影响	(25,393,518.13)	(10,934,216.18)
归属于合营企业和联营企业的损益	(61,432,173.87)	36,481,061.00
不可抵扣费用的纳税影响	-	37,514.83
未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-	380,076.21
其他	(1,851,482.53)	26,941,491.56
所得税费用	119,957,222.70	232,094,242.41

六、 合并财务报表主要项目附注（续）

42. 现金流量表补充资料

（1）将净利润调节为经营活动现金流量

	2024年	2023年
净利润	714,580,366.22	484,659,017.54
加：信用减值损失	(7,811,275.14)	(16,035,243.04)
固定资产、投资性房地产和使用权资产折旧	24,319,375.80	23,809,066.99
无形资产和长期待摊费用摊销	4,350,004.43	1,954,974.30
处置固定资产和其他长期资产的损益	(13,227,785.36)	7,099.72
固定资产报废损失	-	2,350.47
财务费用	355,906,477.99	326,975,498.90
公允价值变动收益	(258,211,835.19)	(485,743,092.32)
投资收益	(591,798,625.98)	(181,425,078.40)
递延税款的变动	46,225,075.22	110,096,312.61
经营性应收项目的减少/（增加）	1,547,009,252.06	(3,256,880,971.52)
经营性应付项目的减少	(484,617,246.62)	(1,021,767,366.95)
因经营活动而产生/（支付）的现金流量净额	1,336,723,783.43	(4,014,347,431.70)

（2）现金及现金等价物净变动

	2024 年	2023 年
现金的年末余额	1,363,656,152.85	1,003,513,166.35
减：现金的年初余额	(1,003,513,166.35)	(3,077,143,948.53)
加：现金等价物的年末余额	850,817,098.34	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,210,960,084.84	(2,073,630,782.18)

（3）现金及现金等价物

	2024年	2023年
货币资金	1,520,628,109.14	1,712,623,690.55
现金等价物	850,817,098.34	-
其中：货币基金	850,817,098.34	-
减：使用受限制的银行存款	(156,971,956.29)	(709,110,524.20)
年末现金及现金等价物余额	2,214,473,251.19	1,003,513,166.35

七、 分部报告

本集团按照一个经营主体管理，管理层对本集团的整体经营成果进行统一资源配置、业绩评价。同时，管理层考虑内部组织结构、管理要求以及内部报告制度等因素后，也没有划分其他的经营分部。因此，本集团没有编制分部信息。

八、 金融工具及其风险

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、一年内到期的非流动资产及债权投资、其他应收款、其他非流动金融资产、借款、应付债券、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他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公司所面临的各种风险，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。

本集团面临的金融风险主要包括信用风险、市场风险及流动性风险。

2. 金融风险管理框架

本集团管理层负责制定本集团总体风险偏好，审议和批准本集团风险管理的目标和战略。

本集团高级管理层负有整体管理责任，负责风险管理的各个方面，包括实施风险管理策略、措施和信贷政策，批准风险管理的内部制度、措施和程序。

八、 金融工具及其风险（续）

3. 信用风险

3.1 信用风险管理

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，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非权益类金融工具而言，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减值准备。

本集团所采取的风险缓释措施包括：

- （1）参考内外部信用评级信息，掌握交易对手信用状况，审慎选择具有适当信用水平和偿债能力的交易对手，平衡信用风险与投资回报；
- （2）要求交易对手提供足值抵押物进行风险缓释。

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。

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。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，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：

- （1）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；
- （2）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；
- （3）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。

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。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，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，每半年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违约概率和违约损失率的影响。

八、 金融工具及其风险（续）

3. 信用风险（续）

3.2 不考虑任何担保物及其他信用增级措施的最大信用风险敞口

在不考虑任何可利用的抵质押品或其他信用增级措施时，最大信用风险敞口信息反映了资产负债表日信用风险敞口的最坏情况。本集团信用风险敞口主要来源于以下业务。

		2024年12月31日			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	不适用	合计
货币资金	1,520,628,109.14	-	-	-	1,520,628,109.14
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	-	-	-	8,893,109,411.86	8,893,109,411.86
债权投资	4,641,837,925.04	-	-	-	4,641,837,925.04
应收账款	82,099,414.47	-	-	-	82,099,414.47
其他应收款	629,492,324.69	-	-	-	629,492,324.69
其他非流动资产	4,706,130,305.56	-	-	-	4,706,130,305.56
最大信用风险敞口	11,580,188,078.90	-	-	8,893,109,411.86	20,473,297,490.76

		2023年12月31日			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	不适用	合计
货币资金	1,712,623,690.55	-	-	-	1,712,623,690.55
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	-	-	-	6,775,052,471.72	6,775,052,471.72
债权投资	5,462,076,442.79	-	-	-	5,462,076,442.79
应收账款	68,675,369.80	-	-	-	68,675,369.80
其他应收款	185,355,149.24	-	-	-	185,355,149.24
其他非流动资产	4,688,250,305.56	-	-	-	4,688,250,305.56
最大信用风险敞口	12,116,980,957.94	-	-	6,775,052,471.72	18,892,033,429.66

4. 流动性风险

流动性风险是指公司虽然有清偿能力，但无法及时获得充足资金或无法以合理成本及时获得充足资金以应对资产增长或支付到期债务的风险。流动性风险可以分为融资流动性风险和市场流动性风险。融资流动性风险是指在不影响公司日常经营或财务状况的情况下，无法及时有效满足资金需求的风险；市场流动性风险是指由于市场深度不足或市场动荡，公司无法以合理的市场价格出售资产以获得资金的风险。本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。

八、 金融工具及其风险（续）

4. 流动性风险（续）

下表按照资产负债表日至合同到期日的剩余期限列示了本集团金融资产和负债未折现的合同现金流。本集团持有的金融资产和金融负债以预期的未折现现金流为基础管理短期固有流动性风险。

2024年	无期限/逾期 /即时偿还	1个月内	1至3个月内	3个月至1年	1年至5年	5年以上	合计
货币资金	1,175,838,383.11	344,789,726.03	-	-	-	-	1,520,628,109.14
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	4,431,353,007.71	1,981,054,783.56	-	878,702,552.64	2,373,208,189.56	-	9,664,318,533.47
债权投资	-	21,236,961.14	457,651,410.02	200,443,530.65	4,373,499,968.26	-	5,052,831,870.07
应收账款	82,099,414.47	-	-	-	-	-	82,099,414.47
其他应收款	629,492,324.69	-	-	-	-	-	629,492,324.69
其他非流动资产	4,706,130,305.56	-	-	-	-	-	4,706,130,305.56
金融资产合计	11,024,913,435.54	2,347,081,470.73	457,651,410.02	1,079,146,083.29	6,746,708,157.82	-	21,655,500,557.40
短期借款	-	(417,720,022.16)	(1,604,060,602.79)	(2,498,676,855.11)	-	-	(4,520,457,480.06)
一年内到期的非流动负债	-	(1,429,414.60)	(160,309,762.74)	(367,787,611.96)	-	-	(529,526,789.30)
长期借款	-	-	(11,398,906.05)	(36,675,827.73)	(399,815,033.53)	(1,290,225,095.89)	(1,738,114,863.20)
租赁负债	-	-	-	-	(4,498,182.83)	-	(4,498,182.83)
应付债券	-	-	(61,031,880.96)	(55,322,381.21)	(4,133,600,533.34)	-	(4,249,954,795.51)
应付账款	(85,013,108.37)	-	-	-	-	-	(85,013,108.37)
其他应付款	(6,125,001,730.23)	-	-	-	(40,227,606.41)	-	(6,165,229,336.64)
金融负债合计	(6,210,014,838.60)	(419,149,436.76)	(1,836,801,152.54)	(2,958,462,676.01)	(4,578,141,356.11)	(1,290,225,095.89)	(17,292,794,555.91)
流动性净额	4,814,898,596.94	1,927,932,033.97	(1,379,149,742.52)	(1,879,316,592.72)	2,168,566,801.71	(1,290,225,095.89)	4,362,706,001.49

八、 金融工具及其风险（续）

4. 流动性风险（续）

2023年	无期限/逾期 /即时偿还	1个月内	1至3个月内	3个月至1年	1年至5年	合计
货币资金	1,712,623,690.55	-	-	-	-	1,712,623,690.55
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	6,355,996,990.50	3,194,851.46	6,496,197.98	38,932,785.21	879,146,214.87	7,283,767,040.02
债权投资	84,400,000.00	-	-	828,567,921.30	5,336,979,461.19	6,249,947,382.49
应收账款	68,675,369.80	-	-	-	-	68,675,369.80
其他应收款	185,355,149.24	-	-	-	-	185,355,149.24
其他非流动资产	4,688,250,305.56	-	-	-	-	4,688,250,305.56
金融资产合计	13,095,301,505.65	3,194,851.46	6,496,197.98	867,500,706.51	6,216,125,676.06	20,188,618,937.66
短期借款	-	(17,033,433.07)	(1,557,029,100.03)	(3,792,248,125.89)	-	(5,366,310,658.99)
一年内到期的非流动负债	-	(71,613.21)	(223,433.21)	(2,252,728,780.10)	-	(2,253,023,826.52)
长期借款	-	(5,435,939.83)	(16,307,819.48)	(65,231,277.92)	(1,710,617,904.31)	(1,797,592,941.54)
租赁负债	-	-	-	-	(6,899,094.24)	(6,899,094.24)
应付债券	-	-	-	-	-	-
应付账款	(9,633,802.85)	-	-	-	-	(9,633,802.85)
其他应付款	(5,941,072,603.62)	-	-	(63,633,928.17)	(27,709,956.44)	(6,032,416,488.23)
金融负债合计	(5,950,706,406.47)	(22,540,986.11)	(1,573,560,352.72)	(6,173,842,112.08)	(1,745,226,954.99)	(15,465,876,812.37)
流动性净额	7,144,595,099.18	(19,346,134.65)	(1,567,064,154.74)	(5,306,341,405.57)	4,470,898,721.07	4,722,742,125.29

八、 金融工具及其风险（续）

5. 市场风险

市场风险是指因市场价格(利率、汇率、股票价格和商品价格)的不利变动而使本集团表内和表外业务发生损失的风险。本集团的市场风险主要为利率风险和汇率风险。

利率风险

利率风险是指利率水平、期限结构等要素发生的不利变动导致公司账户整体收益和经济价值遭受损失的风险。利率风险来源包括重新定价风险、收益率曲线风险、基准风险和期权性风险，其中重新定价风险和基准风险是本集团利率风险的主要来源。

本集团利率风险管理目标是，根据本集团风险管理水平和风险偏好，在可承受的利率风险限度内，实现经风险调整后的净利息收益最大化。本集团账户利率风险管理坚持审慎性原则，公司账户利率风险管理部门与业务部门共同监测和预测利率走势，以监测的结果为前提对利率风险进行管理，实现风险调整后收益最大化。

本集团通过利率重定价缺口分析来管理利率风险。

- 1) 将生息资产和付息负债的合同到期日或重新定价日的不匹配减至最小；
- 2) 严格控制债务重组期限，加强负债与重组类不良资产期限和利率结构的匹配；
- 3) 定期通过定量分析方式管理利率风险，包括定期进行利率风险敏感性分析。

下表敏感性分析反映了在其他变量不变的假设下，人民币利率发生合理、可能的变动时，本集团承担浮动利率风险的生息资产和付息负债的现金流量变动对本集团净损益的影响：

	对净损益的影响	
	2024 年	2023 年
上升 100 个基点	(1,321,350.86)	(5,869,677.37)
下降 100 个基点	1,321,350.86	5,869,677.37

八、 金融工具及其风险（续）

5. 市场风险（续）

利率风险（续）

本集团的资产及负债按合同重新定价日或到期日（两者较早者）分析如下：

	2024年					合计
	1个月内	1个月至3个月	3个月至1年	1至5年	非生息	
货币资金	1,515,838,348.11	-	-	-	4,789,761.03	1,520,628,109.14
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	1,975,000,000.00	-	673,174,218.92	1,845,099,887.42	4,399,835,305.52	8,893,109,411.86
债权投资	-	-	632,369,698.40	3,968,047,995.19	41,420,231.45	4,641,837,925.04
应收账款	-	-	-	-	82,099,414.47	82,099,414.47
其他应收款	-	-	-	-	629,492,324.69	629,492,324.69
其他非流动资产	-	-	-	-	4,706,130,305.56	4,706,130,305.56
金融资产合计	3,490,838,348.11	-	1,305,543,917.32	5,813,147,882.61	9,863,767,342.72	20,473,297,490.76
短期借款	(413,200,000.00)	(1,580,000,000.00)	(2,458,400,000.00)	-	(5,493,606.53)	(4,457,093,606.53)
一年内到期的非流动负债	-	(156,750,000.00)	(195,000,000.00)	-	(172,562,162.89)	(524,312,162.89)
长期借款	-	(1,350,040,000.00)	(127,500,000.00)	-	(1,519,010.27)	(1,479,059,010.27)
租赁负债	-	-	-	-	(4,414,737.13)	(4,414,737.13)
应付债券	-	-	-	(3,794,435,351.50)	(80,241,972.69)	(3,874,677,324.19)
应付账款	-	-	-	-	(85,013,108.37)	(85,013,108.37)
其他应付款	-	-	-	-	(6,165,229,336.64)	(6,165,229,336.64)
金融负债合计	(413,200,000.00)	(3,086,790,000.00)	(2,780,900,000.00)	(3,794,435,351.50)	(6,514,473,934.52)	(16,589,799,286.02)
利率风险敞口	3,077,638,348.11	(3,086,790,000.00)	(1,475,356,082.68)	2,018,712,531.11	3,349,293,408.20	3,883,498,204.74

八、 金融工具及其风险（续）

5. 市场风险（续）

利率风险（续）

	2023年					合计
	1个月内	1个月至3个月	3个月至1年	1至5年	非生息	
货币资金	1,712,616,331.02	-	-	-	7,359.53	1,712,623,690.55
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	-	-	10,077,841.61	408,977,639.61	6,355,996,990.50	6,775,052,471.72
债权投资	-	-	4,207,097,575.41	1,236,757,890.90	18,220,976.48	5,462,076,442.79
应收账款	-	-	-	-	68,675,369.80	68,675,369.80
其他应收款	-	-	-	-	185,355,149.24	185,355,149.24
其他非流动资产	-	-	-	-	4,688,250,305.56	4,688,250,305.56
金融资产合计	1,712,616,331.02	-	4,217,175,417.02	1,645,735,530.51	11,316,506,151.11	18,892,033,429.66
短期借款	-	(1,509,000,000.00)	(3,708,296,507.53)	-	(14,408,614.64)	(5,231,705,122.17)
一年内到期的非流动负债	(39,047.57)	(126,437.57)	(1,999,394,747.92)	-	(224,760,274.61)	(2,224,320,507.67)
长期借款	-	(123,140,000.00)	(1,345,808,200.00)	-	(4,230,760.33)	(1,473,178,960.33)
租赁负债	-	-	-	-	(6,398,239.60)	(6,398,239.60)
应付账款	-	-	-	-	(9,633,802.85)	(9,633,802.85)
其他应付款	-	-	-	-	(6,032,416,488.23)	(6,032,416,488.23)
金融负债合计	(39,047.57)	(1,632,266,437.57)	(7,053,499,455.45)	-	(6,291,848,180.26)	(14,977,653,120.85)
利率风险敞口	1,712,577,283.45	(1,632,266,437.57)	(2,836,324,038.43)	1,645,735,530.51	5,024,657,970.85	3,914,380,308.81

八、 金融工具及其风险（续）

5. 市场风险（续）

汇率风险

本集团面临的汇率风险，主要是来源于外币借款和外币应收款。于2024年12月31日，在所有其他变量保持不变的假设下，如果人民币对美元汇率贬值1%，本集团的净损益会增加人民币2,162,501.51元（2023年12月31日：减少人民币2,692,242.10元）。

6. 公允价值

6.1 以公允价值计量的金融工具

公允价值计量层级

下表列示了按三个层级进行估值的公允价值计量的金融工具：

2024年12月31日	公开市场价格 (第1层级)	估值技术可观察 到的市场变量 (第2层级)	估值技术不可观 察到的市场变量 (第3层级)	合计
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	1,408,451,678.69	2,232,564,925.26	5,252,092,807.91	8,893,109,411.86
2023年12月31日	公开市场价格 (第1层级)	估值技术可观察 到的市场变量 (第2层级)	估值技术不可观 察到的市场变量 (第3层级)	合计
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	791,413,506.63	623,128,691.76	5,360,510,273.33	6,775,052,471.72

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。

上述第三层级估值的金融工具变动如下：

	2023年12月31日	本年增加	本年减少	计入当期损益的利 得或损失	2024年12月31日
交易性金融资产 及其他非流动 金融资产					
私募基金投资	2,999,888,001.05	338,341,285.05	(911,474,398.05)	330,965,929.40	2,757,720,817.45
权益工具投资	2,034,755,787.53	246,400,000.00	(70,796,695.56)	(40,858,201.63)	2,169,500,890.34
债务工具投资	170,553,687.29	-	(35,416.80)	(565,020.63)	169,953,249.86
债券投资	155,312,797.46	168,555.95	-	(563,503.15)	154,917,850.26
资产合计	5,360,510,273.33	584,909,841.00	(982,306,510.41)	288,979,203.99	5,252,092,807.91

八、 金融工具及其风险（续）

6. 公允价值（续）

6.1 以公允价值计量的金融工具（续）

持续进行公允价值计量的金融资产及金融负债的公允价值

金融资产	公允价值		公允价值层级	估值技术与主要输入值	不可观察之重要输入值	不可观察之输入值对公允价值的影响
交易性金融资产及 其他非流动金融资产	2024 年末	2023 年末				
基金						
-投资于债务工具	582,330,316.90	854,051,954.17	第三层	折现现金流。未来现金流基于预计可收回金额估算，并按管理层基于对预计风险水平的最佳估计所确定的利率折现。	预计未来现金流。 预计收回日期。 符合预计风险水平的折现率。	未来现金流越高，公允价值越高。 收回日期越早，公允价值越高。 折现率越低，公允价值越高。
-投资于非上市权益工具	1,285,648,856.65	1,549,868,487.02	第三层	折现现金流。未来现金流基于预计可收回金额估算，并按管理层基于对预计风险水平的最佳估计所确定的利率折现。	预计可收回金额。 预计收回日期。 符合预期风险水平的折现率。	预计可收回金额越高，公允价值越高。 收回日期越早，公允价值越高。 折现率越低，公允价值越高。
	889,741,643.90	595,967,559.86	第三层	可比上市公司或可比交易案例等估值技术。	市场乘数。 流动性折扣	市场乘数越高，公允价值越高。 流动性折扣越低，公允价值越高。

八、 金融工具及其风险（续）

6. 公允价值（续）

6.1 以公允价值计量的金融工具（续）

持续进行公允价值计量的金融资产及金融负债的公允价值（续）

金融资产	公允价值		公允价值层级	估值技术与主要输入值	不可观察之重要输入值	不可观察之输入值对公允价值的影响
交易性金融资产及其他 非流动金融资产	2024 年末	2023 年末				
权益工具						
-非上市股权投资	1,605,686,520.07	1,696,457,981.72	第三层	可比上市公司或可比交易案例等估值技术。	市场乘数。 流动性折扣。	市场乘数越高，公允价值越高。 流动性折扣越低，公允价值越高。
	563,814,370.27	338,297,805.81	第三层	折现现金流。未来现金流基于预计可回收金 额估算，并按管理层基于对预计风险水平的 最佳估计所确定的利率折现。	预计可收回金额。 预计收回日期。 符合预期风险水平的折现率。	预计可收回金额越高，公允价值越高。 收回日期越早，公允价值越高。 折现率越低，公允价值越高。
债务工具						
-贷款和垫款	169,953,249.86	170,553,687.29	第三层	折现现金流。未来现金流基于预计可收回金 额估算，并按管理层基于对预计风险水平的 最佳估计所确定的利率折现。	预计可收回金额。 预计收回日期。 符合预期风险水平的折现率。	预计可收回金额越高，公允价值越高。 收回日期越早，公允价值越高。 折现率越低，公允价值越高。
债务						
-公司债券	154,917,850.26	155,312,797.46	第三层	折现现金流。未来现金流基于预计可收回金 额估算,并按管理层基于对预计风险水平的 最佳估计所确定的利率折现。	预计可收回金额。 预计收回日期。 符合预期风险水平的折现率。	预计可收回金额越高,公允价值越高。 收回日期越早,公允价值越高。 折现率越低,公允价值越高。

八、 金融工具及其风险（续）

6. 公允价值（续）

6.2 不以公允价值计量的金融工具（续）

本集团除以公允价值计量外的金融资产和金融负债主要包括应收账款、债权投资、其他应收款、应付债券及借款、其他应付款。除债权投资、应付债券及借款以外的金融资产和金融负债由于期限较短或定期按市价重新定价等原因，其账面价值与公允价值并无重大差异。债权投资、应付债券及借款的公允价值参照市场对具有类似信用风险、到期日和收益率的产品报价或以可观察到的市场数据以外的变量为基础确定。

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
应付债券	3,874,677,324.19	3,936,656,800.00	-	-
一年内到期的应付债券	-	-	1,997,052,896.43	1,997,354,000.00
合计	<u>3,874,677,324.19</u>	<u>3,936,656,800.00</u>	<u>1,997,052,896.43</u>	<u>1,997,354,000.00</u>

7. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，为所有者提供回报，并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本集团根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2024年度和2023年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

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) 本公司的母公司及其最终控制方；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司或及其最终控制方控制、共同控制和重大影响的其他企业；
- (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、共同控制或实施重大影响的其他企业（同受一方重大影响不构成关联方）。

2. 母公司和子公司

关联方名称	注册地点	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
信达（中国）投资有限公司	香港	投资控股	港币10,000元	100%	100%
中国信达（香港）控股有限公司	香港	投资控股	港币2,497,549万元	100%	100%

本集团的最终控制公司是中国信达资产管理股份有限公司。本公司的子公司详见附注五。

九、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

	关联方关系
弘马（上海）投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
南洋商业银行（中国）有限公司	受同一最终控制方控制
信达证券股份有限公司	受同一最终控制方控制
海南建信投资管理股份有限公司	受同一最终控制方控制
上海谛仁企业管理合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
信达资本（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波信达汉石龙脊股权投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
宁波碁信股权投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控制方控制
中国信达资产管理股份有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市深润川实业有限公司	受同一最终控制方控制

本集团的联营企业及合营企业详见附注六、9。

4. 本公司与控股子公司在本年的主要交易情况

年末余额	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	113,609,163.58	3,345,694.26
其他应收款	1,165,486,424.55	924,752,424.55
本年交易	2024 年度	2023 年度
利息收入	79,188,658.43	-
营业收入	1,812,000.00	1,812,000.00

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易

（1） 存放于关联方的货币资金及收益

银行存款

关联方名称	2024年	2023年
南洋商业银行（中国）有限公司	3,966,834.29	82,716,017.19

其他货币资金

关联方名称	2024年	2023年
信达证券股份有限公司	109,084.22	109,084.22

利息收入

关联方名称	2024年	2023年
中国信达（香港）控股有限公司	116,022,536.66	44,160,923.94
深圳市深润川实业有限公司	23,612,819.82	1,755,202.90
南洋商业银行（中国）有限公司	115,492.38	1,367,549.00
信达证券股份有限公司	-	2,270.27
合计	139,750,848.86	47,285,946.11

（2） 对关联方的投资

交易性金融资产及其他非流动金融资产

关联方名称	2024年	2023年
宁波信达汉石龙脊股权投资合伙企业（有限合伙）	79,646,537.94	107,954,144.52
信达资本（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）	38,562,435.48	33,669,965.36
合计	118,208,973.42	141,624,109.88

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易（续）

（2） 对关联方的投资（续）

债权投资

关联方名称	2024年	2023年
中国信达（香港）控股有限公司	3,103,823,333.30	3,776,696,527.79
深圳市深润川实业有限公司	409,610,104.10	172,960,515.07
合计	3,513,433,437.40	3,949,657,042.86

（3） 关联方借款

关联方向本集团提供资金有关明细资料如下：

短期借款

关联方名称	2024年	2023年
南洋商业银行（中国）有限公司	379,828,387.93	320,441,366.60

长期借款

关联方名称	2024年	2023年
中国信达（香港）控股有限公司	-	470,126,995.85

关联方向本集团提供资金收取的利息费用如下：

利息支出

关联方名称	2024年	2023年
中国信达（香港）控股有限公司	7,188,787.41	24,119,073.21
中国信达资产管理股份有限公司	8,801,916.93	-
南洋商业银行（中国）有限公司	11,379,231.44	6,725,433.98
合计	27,369,935.78	30,844,507.19

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易（续）

（4） 债权债务往来余额

其他应收款

关联方名称	2024年	2023年
中国信达资产管理股份有限公司	134,200,736.68	132,227,416.07
汉石投资管理有限公司	345,756.64	345,756.64
合计	134,546,493.32	132,573,172.71

预付款项

关联方名称	2024年	2023年
宁波信达汉石投资管理有限公司	352,777.61	352,777.61

其他非流动资产

关联方名称	2024年	2023年
中国信达（香港）资产管理有限公司	2,372,980,000.00	2,372,980,000.00
深圳市万信二号投资企业（有限合伙）	2,333,150,305.56	2,333,150,305.56
合计	4,706,130,305.56	4,706,130,305.56

应付账款

关联方名称	2024年	2023年
信达建润地产有限公司	9,633,000.71	9,633,000.71

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方在本年度发生了如下重大关联交易（续）

（4） 债权债务往来余额（续）

其他应付款

关联方名称	2024年	2023年
中国信达（香港）控股有限公司	5,942,141,700.87	5,862,098,381.32
海南建信投资管理股份有限公司	1,714,859.05	1,714,859.05
宁波信达汉石投资管理有限公司	758,696.85	1,000,000.00
合计	5,944,615,256.77	5,864,813,240.37

长期应付款及一年内到期的非流动负债

关联方名称	2024年	2023年
上海谛仁企业管理合伙企业（有限合伙）	170,000,000.00	170,000,000.00

（5） 关联方服务费用

财务费用

关联方名称	2024年	2023年
弘马（上海）投资管理有限公司	2,098.40	-
南洋商业银行（中国）有限公司	100.00	-
合计	2,198.40	-

十、 公司财务报表主要项目附注

1. 货币资金

	2024年	2023年
银行存款	1,022,051,618.15	1,241,271,770.07
其他货币资金	303,436.94	158,878.33
现金	-	6,695.69
合计	<u>1,022,355,055.09</u>	<u>1,241,437,344.09</u>

2. 交易性金融资产

	2024年	2023年
资金理财投资	2,825,817,098.34	-
权益工具投资	1,478,144.86	1,672,776.04
私募基金投资	79,646,537.94	994,735,048.40
合计	<u>2,906,941,781.14</u>	<u>996,407,824.44</u>

3. 应收账款

	2024年	2023年
1年以内	12,349,154.93	12,684,952.44
1年至2年	12,874,258.70	13,208,793.33
2年至3年	13,405,917.23	13,732,634.14
3年以上	43,420,083.61	29,048,989.89
减：应收账款坏账准备	-	-
合计	<u>82,049,414.47</u>	<u>68,675,369.80</u>

注：由于外币应收款项的汇率变动导致账龄不勾稽。

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年	2023年
1年以内	525,823,484.47	1,984,391,148.51
1年至2年	1,037,788,873.80	35,448,192.93
2年至3年	35,377,952.95	255,087,917.63
3年以上	134,343,057.32	1,090,434,223.75
减：其他应收款坏账准备	-	(15,392,404.67)
合计	1,733,333,368.54	3,349,969,078.15

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2024 年	(15,392,404.67)	-	-	15,392,404.67	-
2023 年	(33,211,341.19)	(3,078,480.93)	-	20,897,417.45	(15,392,404.67)

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

5. 债权投资

	2024年	2023年
债权投资	4,491,321,100.37	5,316,595,656.31
一年内到期的债权投资（注）		
账面余额	500,000,000.00	450,000,000.00
加：应计利息	1,704,027.15	1,179,983.65
减：减值准备	(3,816,382.10)	(3,285,394.02)
账面价值	497,887,645.05	447,894,589.63
一年以上的债权投资		
账面余额	3,963,380,000.00	4,840,500,000.00
加：应计利息	35,490,972.95	43,175,556.52
减：减值准备	(5,437,517.63)	(14,974,489.84)
账面价值	3,993,433,455.32	4,868,701,066.68

注：本公司按照合同到期日将一年内到期的债权投资在资产负债表的“一年内到期的非流动资产”科目列示。

债权投资按照预期信用损失计提的减值准备的变动如下：

	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 (未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
年初余额	(18,259,883.86)	-	-	(18,259,883.86)
本年计提	(1,780,912.04)	-	-	(1,780,912.04)
本年转回	10,786,896.17	-	-	10,786,896.17
年末余额	(9,253,899.73)	-	-	(9,253,899.73)

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

6. 长期股权投资

（1） 长期股权投资详细情况如下：

	2024年	2023年
联营企业：		
信达建润地产有限公司	58,248,214.95	58,284,214.95
宁波信达当代共赢股权投资 合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
小计	59,248,214.95	59,284,214.95
对子公司投资：		
深圳信城元佑实业发展合伙企业(有限合伙)	2,141,000,001.00	2,141,000,000.00
深圳市前海华建股权投资有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00
芜湖信石信耀股权投资合伙企业(有限合伙)	51,000,000.00	50,500,000.00
宁波信达华建投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
杭州信达华屹投资管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
昆山赛格电子市场经营管理有限公司	1.00	-
小计	2,317,000,002.00	2,316,500,000.00
合计	2,376,248,216.95	2,375,784,214.95

（2） 合营企业或联营企业的主要信息：

联营企业	主要经 营地/ 注册地	业务性质	注册资本	投资 比例	表决权 比例
信达建润地产有限公司	北京	房地产开发、销 售、物业管理	200,000,000.00	30.00%	30.00%
宁波信达当代共赢股权投 资合伙企业（有限合伙） （注）	宁波	私募股权投资，私 募股权投资管理	77,000,000.00	1.30%	1.30%

注：本集团之子公司宁波信达华建投资有限公司是宁波信达当代共赢股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人，对宁波信达当代共赢股权投资合伙企业（有限合伙）存在重大影响。

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

6. 长期股权投资（续）

（3） 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	2024年	2023年
投资账面价值合计	59,248,214.95	59,284,214.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(净亏损)	(36,000.00)	1,338.53
综合收益总额	(36,000.00)	1,338.53

7. 其他非流动金融资产

	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		
权益工具投资	1,823,162,315.23	1,620,337,820.94
私募基金投资	2,035,970,357.36	840,185,930.97
债务工具投资	169,953,249.86	408,977,639.61
合计	4,029,085,922.45	2,869,501,391.52

8. 投资性房地产

	2024年
	房屋及建筑物
原值	
年初余额	33,790,251.34
年末余额	33,790,251.34
累计折旧	
年初余额	(12,417,688.70)
本年计提	(1,228,418.78)
年末余额	(13,646,107.48)
账面价值	
年末	20,144,143.86
年初	21,372,562.64

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

9. 固定资产

	房屋及建筑物	办公和电子设备	运输工具	合计
原值				
年初余额	177,087,127.16	5,806,807.63	1,399,196.62	184,293,131.41
本年购置	-	2,183,974.22	-	2,183,974.22
本年处置	-	(151,101.07)	-	(151,101.07)
年末余额	177,087,127.16	7,839,680.78	1,399,196.62	186,326,004.56
累计折旧				
年初余额	(24,767,602.33)	(3,859,753.86)	(1,171,119.76)	(29,798,475.95)
本年计提	(5,645,661.60)	(971,186.98)	(101,795.67)	(6,718,644.25)
本年处置	-	151,101.07	-	151,101.07
年末余额	(30,413,263.93)	(4,679,839.77)	(1,272,915.43)	(36,366,019.13)
账面价值				
年末	146,673,863.23	3,159,841.01	126,281.19	149,959,985.43
年初	152,319,524.83	1,947,053.77	228,076.86	154,494,655.46

10. 使用权资产

	2024年
	房屋及建筑物
成本	
年初余额	13,606,694.58
年末余额	13,606,694.58
累计折旧	
年初余额	(4,450,175.78)
本年计提	(2,680,352.16)
年末余额	(7,130,527.94)
账面价值	
年末	6,476,166.64
年初	9,156,518.80

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

11. 递延所得税资产/负债

本公司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，抵销金额为人民币37,819,407.91元（2023年12月31日：人民币26,064,777.83元）。

（1）递延所得税资产：

	2024年		2023年	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
公允价值变动	13,232,183.16	52,928,732.64	10,809,745.44	43,238,981.75
未实现利润	11,661,033.82	46,644,135.29	260,052.39	1,040,209.54
资产减值准备	10,443,916.02	41,775,664.08	12,473,513.44	49,894,053.77
其他	2,482,274.91	9,929,099.63	2,521,466.56	10,085,866.24
合计	<u>37,819,407.91</u>	<u>151,277,631.64</u>	<u>26,064,777.83</u>	<u>104,259,111.30</u>

（2）递延所得税负债：

	2024年		2023年	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
公允价值变动	189,430,833.86	757,723,335.44	112,976,953.26	451,907,813.04
应收利息	83,560,997.06	334,243,988.23	25,069,076.07	100,276,304.27
其他	2,950,198.58	11,800,794.33	1,759,143.68	7,036,574.71
合计	<u>275,942,029.50</u>	<u>1,103,768,118.00</u>	<u>139,805,173.01</u>	<u>559,220,692.02</u>

（3）抵消后以净值列示的递延所得税负债：

	2024年	2023年
递延所得税负债	<u>238,122,621.59</u>	<u>113,740,395.18</u>

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

12. 其他非流动资产

	2024年	2023年
应收关联公司往来款	2,097,135,837.60	1,514,385,166.67
抵债资产	42,649,409.03	41,441,350.32
长期待摊费用	526,863.62	1,297,217.22
无形资产	284,752.97	284,453.17
应收关联公司往来款坏账准备	(17,129,359.68)	(16,241,765.25)
合计	2,123,467,503.54	1,541,166,422.13

应收关联公司往来款坏账准备的变动如下：

	2024年	2023年
年初余额	(16,241,765.25)	-
本年计提	(887,594.43)	-
本年转回	-	4,655,652.20
本年转入	-	(20,897,417.45)
年末余额	(17,129,359.68)	(16,241,765.25)

13. 短期借款

	2024年	2023年
保证借款（注）	3,104,400,000.00	4,706,500,000.00
信用借款	1,347,200,000.00	510,796,507.53
应计利息		
保证借款（注）	2,714,173.11	7,466,393.47
信用借款	2,779,433.42	6,942,221.17
合计	4,457,093,606.53	5,231,705,122.17

注：保证人为中国信达（香港）控股有限公司和深圳市前海华建股权投资有限公司。

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

14. 应付账款

	2024年	2023年
股权受让款及委托投资款	9,633,000.71	9,633,000.71
其他	802.14	802.14
合计	9,633,802.85	9,633,802.85

15. 应付职工薪酬

	年初余额	2024年度		年末余额
		本年计提	本年支付	
工资、奖金、津贴和补贴	4,506,905.22	23,300,583.74	(21,920,992.36)	5,886,496.60
社会保险费	250,437.58	1,749,870.64	(1,757,896.66)	242,411.56
其中：基本医疗保险费	24,335.21	780,482.28	(797,363.60)	7,453.89
补充医疗保险费	225,589.00	875,212.56	(866,199.56)	234,602.00
工伤保险费	513.37	44,752.97	(44,910.67)	355.67
生育保险费	-	49,422.83	(49,422.83)	-
住房公积金	(4,668.00)	2,000,345.94	(1,991,521.74)	4,156.20
工会经费和职工教育经费	437,337.68	743,649.26	(425,334.27)	755,652.67
职工福利费	-	1,206,161.49	(1,206,161.49)	-
设定提存计划	3,046,851.85	3,488,345.26	(3,054,903.28)	3,480,293.83
其中：基本养老保险费	36,292.06	1,872,847.79	(1,883,219.91)	25,919.94
失业保险费	1,283.55	101,870.46	(102,024.11)	1,129.90
企业年金缴费	3,009,276.24	1,513,627.01	(1,069,659.26)	3,453,243.99
合计	8,236,864.33	32,488,956.33	(30,356,809.80)	10,369,010.86

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

16. 应交税费

	2024年	2023年
应交企业所得税	8,709,883.56	45,342,118.33
未交增值税	13,106,831.27	3,812,891.76
应交个人所得税	332,173.76	284,814.96
合计	22,148,888.59	49,439,825.05

17. 其他应付款

	2024年	2023年
应付关联单位往来款	5,706,243,216.66	5,629,545,591.37
应付非关联单位往来款	117,303,299.53	4,619,203.61
合计	5,823,546,516.19	5,634,164,794.98

18. 一年内到期的其他非流动负债

	2024年	2023年
一年内到期的应付债券	-	1,997,052,896.43
一年内到期的应付债券的应付利息	-	54,760,274.61
一年内到期的长期应付款	170,000,000.00	170,000,000.00
一年内到期的租赁负债	2,138,103.50	2,507,336.63
一年内到期的长期借款	351,750,000.00	-
一年内到期的长期借款的应付利息	424,059.39	-
合计	524,312,162.89	2,224,320,507.67

19. 长期借款

	2024年	2023年
保证借款	589,290,000.00	467,458,200.00
信用借款	-	705,890,000.00
一年内到期的长期借款	(351,750,000.00)	-
应计利息		
信用借款	706,514.03	2,668,795.85
保证借款	-	1,045,271.05
一年内到期的长期借款	(424,059.39)	-
合计	237,822,454.64	1,177,062,266.90

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

20. 应付债券

	2024年	2023年
公开发行公司债券	2,994,952,446.10	-
非公开发行公司债券	799,482,905.40	1,997,052,896.43
减：一年内到期的公司债券	-	(1,997,052,896.43)
应计利息	80,241,972.69	54,760,274.61
减：一年内到期的公司债券的应付利息	-	(54,760,274.61)
合计	3,874,677,324.19	-

本集团于2024年3月发行面值为14亿元的5年期公司债券，发行利率为固定利率3.37%，按年付息，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

本集团于2024年3月、4月和7月分别发行面值合计为16亿元的4年期公司债券，发行利率为固定利率3.10%、2.77%及2.30%，按年付息，附第二年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

21. 租赁负债

	2024年	2023年
房屋及建筑物	6,552,840.63	8,905,576.23
减：一年内到期的租赁负债	(2,138,103.50)	(2,507,336.63)
合计	4,414,737.13	6,398,239.60

22. 未分配利润

	2024年	2023年
年初未分配利润	2,853,365,624.25	2,104,853,081.79
加：净利润	252,730,033.64	748,512,542.46
年末未分配利润	3,106,095,657.89	2,853,365,624.25

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

23. 营业收入

	2024年	2023年
债权投资利息收入	233,092,937.92	154,832,981.99
其他利息收入	79,188,938.58	-
其他业务收入	4,484,383.11	1,477,024.37
手续费及佣金收入	-	943,396.23
合计	316,766,259.61	157,253,402.59

24. 营业成本

	2024年	2023年
投资性房地产折旧（附注十、8）	1,228,418.78	1,228,418.78
其他营运成本	393,374.95	11,800.00
合计	1,621,793.73	1,240,218.78

25. 税金及附加

	2024年	2023年
房产税	2,065,878.31	1,810,417.54
城市维护建设税	123,959.44	174,797.22
教育费附加	52,506.80	74,878.82
地方教育费附加费	35,004.49	49,919.20
其他	36,180.13	269,143.15
合计	2,313,529.17	2,379,155.93

26. 业务及管理费用

	2024年	2023年
员工费用（附注十、14）	32,488,956.33	28,904,576.36
折旧费用（附注十、9和10）	9,398,996.41	9,550,023.35
管理费用	8,895,197.97	6,618,368.92
业务费用	4,753,492.89	5,450,547.87
合计	55,536,643.60	50,523,516.50

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

27. 财务费用

	2024年	2023年
利息支出	307,297,456.74	327,837,874.01
汇兑损失/（收益）	6,643,990.16	(7,977,468.56)
手续费	367,657.88	60,103.17
减：利息收入	(17,355,431.72)	(77,125,561.75)
合计	296,953,673.06	242,794,946.87

28. 投资收益

	2024年	2023年
交易性金融资产及其他非流动金融资产持有期间取得的收益	135,832,091.55	122,618,743.32
处置金融工具损益	-	53,119,241.98
按权益法核算的长期股权投资收益	(36,000.00)	1,338.53
合计	135,796,091.55	175,739,323.83

29. 公允价值变动收益/（损失）

	2024年	2023年
交易性金融资产	(22,727,768.63)	737,810,609.10
其他非流动金融资产	316,503,881.98	142,443,100.69
合计	293,776,113.35	880,253,709.79

30. 信用减值转回/（损失）

	2024年	2023年
其他非流动资产减值转回/（损失）	(887,594.43)	4,655,652.20
其他应收款坏账损失	-	(3,078,480.93)
债权投资减值损失	9,005,984.13	(941,678.09)
合计	8,118,389.70	635,493.18

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

31. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	19,352,062.91	45,188,671.68
递延所得税费用	124,382,226.41	122,988,402.77
合计	143,734,289.32	168,177,074.45

本公司所得税税率为25%，根据利润总额及中国法定税率计算得出的所得税费用与实际所得税费用的调节如下：

	2024年	2023年
利润总额	396,464,322.96	916,689,616.91
按法定税率（25%）计算的所得税费用	99,116,080.74	229,172,404.23
免税收入的纳税影响	(8,996,425.46)	(5,794,073.17)
不可抵扣费用的纳税影响	-	37,514.83
其他	53,614,634.04	(55,238,771.44)
所得税费用	143,734,289.32	168,177,074.45

十、 公司财务报表主要项目附注（续）

32. 现金流量表补充资料

（1）将净利润调节为经营活动现金流量

	2024年	2023年
净利润	252,730,033.64	748,512,542.46
加：信用减值转回	(8,118,389.70)	(635,493.18)
固定资产、投资性房地产及使用权 资产折旧	10,627,415.19	10,778,442.12
无形资产和长期待摊费用摊销	921,510.11	1,954,974.30
处置固定资产和其他长期资产的损益	-	7,099.72
固定资产报废损失	-	2,350.47
财务费用	313,941,446.90	319,860,405.45
公允价值变动收益	(293,776,113.35)	(880,253,709.79)
投资收益	(135,796,091.55)	(175,739,323.83)
递延税款的变动	124,382,226.41	122,988,402.77
经营性应收项目的减少/（增加）	2,903,808,305.72	(3,638,637,552.72)
经营性应付项目的增加/（减少）	202,661,475.86	(123,943,421.43)
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,371,381,819.23</u>	<u>(3,615,105,283.66)</u>

（2）现金及现金等价物净变动

	2024年	2023年
现金的年末余额	865,383,098.80	532,326,819.89
减：现金的年初余额	(532,326,819.89)	(2,478,376,629.94)
加：现金等价物的年末余额	850,817,098.34	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<u>1,183,873,377.25</u>	<u>(1,946,049,810.05)</u>

（3）现金及现金等价物

	2024年	2023年
货币资金	1,022,355,055.09	1,241,437,344.09
现金等价物	850,817,098.34	-
其中：货币基金	850,817,098.34	-
减：使用受限制的银行存款	(156,971,956.29)	(709,110,524.20)
年末现金及现金等价物余额	<u>1,716,200,197.14</u>	<u>532,326,819.89</u>

十一、比较数据

为保持财务报表披露列示一致，本集团对部分上年比较数字的列示进行了调整。

十二、或有事项及资产负债表日后事项

华建国际实业（深圳）有限公司于 2025 年 1 月 20 日向专业投资者公开发行了公司债券，债券简称：25 华建 01，代码：242345，发行规模:11 亿元，期限为 3+2 年，票面利率为 2.2%。

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本集团董事会于2025年4月25日决议批准。



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005141390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验“一网通办”服务



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币元 10000 万元

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 08 月 01 日

执行事务合伙人 毛鞍宁

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永亨大厦17层01-12室

经营范围

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

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，准予从事注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年七月二十九日

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

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

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100005142139068	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855453270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000559649382G	1100241	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	1101048	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	1101041	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000055878370XB	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078263333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827228072	44010079	2020-11-02
10	广东中联信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	91201160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914103007703294606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499234D	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106088242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	91440300770329222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	9151050008339172Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896440376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785632412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	91110105085458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰振会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200MA3TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592342655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	9100000087374063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	9120896087900Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569U	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中汇大通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010808989906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

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

发布日期: 2020年11月03日

【大中小】【打印北京】【关闭窗口】



姓 名 琚志宏

Full name

性 别 男

生 日 期

1981-12-12

Date of birth

工 作 单 位 安永华明会计师事务所

Working unit (特殊普通合伙) 广州分所

身 份 证 号

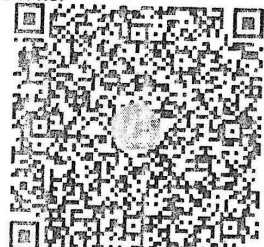
410103198112121315



琚志宏(110002433100), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2021〕268号。



this renewal



琚志宏(110002433100), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2020〕132号。



年 月 日

证书编号: 110002433100

No. of Certificate

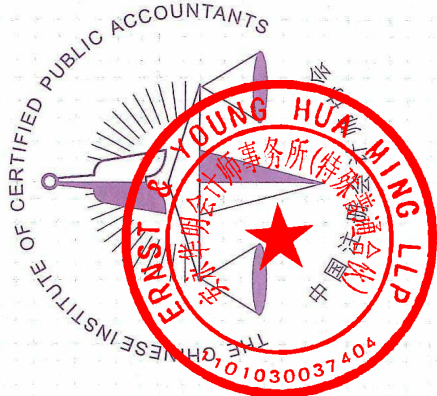
批准注册协会: 广东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 10 月 13 日

Date of Issuance

2020 年 9 月换发



姓名	林俊健
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1994-09-06
Date of birth	
工作单位	安永华明会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙)广州分所
身份证号码	440107199409060619
Identity card No.	



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.



林俊健 1000 34543

证书编号
No. of Certificate

110102134543

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2022 年 04 月 06 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d