

信达投资有限公司公司债券半年度报告
(2025 年)

2025 年 08 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（如有）、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。

本公司 2025 年半年度财务报告未经审计。

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、公司独立性情况	11
六、公司合规性情况	12
七、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	15
一、公司债券基本信息	15
二、公司债券募集资金情况	26
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	35
四、增信措施情况	36
第三节 重大事项	37
一、审计情况	37
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	37
三、合并报表范围变化情况	37
四、资产情况	37
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	38
六、负债情况	38
七、重要子公司或参股公司情况	40
八、报告期内亏损情况	41
九、对外担保情况	42

十、重大未决诉讼情况	42
十一、信息披露事务管理制度变更情况	42
第四节 向普通投资者披露的信息	43
第五节 财务报告	44
一、财务报表	44
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	65
第七节 备查文件	66
附件一、其他附件	68

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
实际控制人、中央汇金	指	中央汇金投资有限责任公司
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
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	2025 年 1-6 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
公司网址（如有）	http://www.cinda.com.cn/
电子信箱	renhaotong@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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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

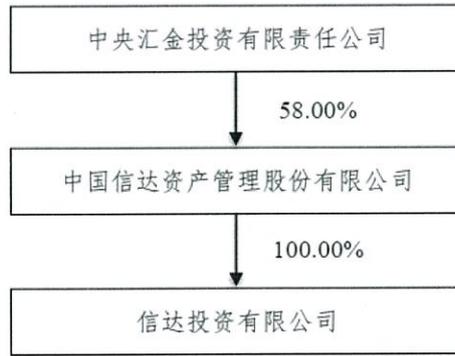
名称	中国信达资产管理股份有限公司
主要业务	(一) 收购、受托经营金融机构和非金融机构不良资产, 对不良资产进行管理、投资和处置; (二) 债权转股权, 对股权资产进行管理、投资和处置; (三) 破产管理; (四) 对外投资; (五) 买卖有价证券; (六) 发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资; (七) 经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务; (八) 财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问; (九) 资产及项目评估; (十) 国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。
资信情况	良好
对发行人的持股比例 (%)	100%
相应股权 (股份) 受限情况	无
所持有的除发行人股权 (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 2025 年 6 末, 控股股东受限资产包括 48.43 亿元存放中央银行款项、245.42 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	中央汇金投资有限责任公司
主要业务	接受国务院授权, 对国有重点金融企业进行股权投资; 国务院批准的其他相关业务。
资信情况	良好
对发行人的持股比例 (%)	58%
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	控股参股机构包括国有商业银行等重点金融企业。

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，本公司实际控制人变更情况：

报告期初实际控制人名称	中华人民共和国财政部
变更生效时间	2025年5月8日
变更原因	控股股东按照政府批准的国有股权无偿划转方案变更其股东

注：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无偿划转至中央汇金投资有限责任公司。2025年5月8日，控股股东公告其收到国家金融监督管理总局批复，同意上述股权无偿划转事项。划转完成后，公司实际控制人将由财政部变更为中央汇金投资有限责任公司。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。截至报告期末，上述变更暂未完成工商登记。

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（如有）、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、高级管理人员
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（如有）、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

（一）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。

（二）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。

六、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。

七、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，公司以代建服务、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、上海、天津、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。

公司依托中国信达系统资源和协同合力，发挥专业开发优势和资源整合能力，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，逐步提高行业竞争力。公司将持续创新业务模式和盈利模式，发展困境不动产投资、轻资产、资产盘活等业务，构建轻重并举的业务组合，提高持续发展能力。

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	138,485.61	-27.58%	43.26%	132,687.5	-21.55%	82.66%	4.19%	-63.75%	3.63%
利息	113,092.3	-28.2%	35.33%	0	0%	0%	100%	0%	70.87%
物业管理	853.03	94.36%	0.27%	78.66	-18.08%	0.05%	90.78%	16.2%	0.49%
基金管理	17,271.03	18.58%	5.4%	0	0%	0%	100%	0%	10.82%
租赁	16,709.23	-5.96%	5.22%	10,294.04	6.95%	6.41%	38.39%	-16.23%	4.02%
酒店经营	2,254.45	-91.07%	0.7%	2,209.53	-79.8%	1.38%	1.99%	-96.48%	0.03%
其他	31,442.28	-36.23%	9.82%	15,259.37	-42.28%	9.51%	51.47%	10.98%	10.14%
合计	320,107.94	-29.81%	100%	160,529.11	-25.76%	100%	49.85%	-5.2%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30% 以上的情况说明：

物业管理收入同比增长 94.36%，主要系乌鲁木齐海德酒店物业管理收入增长所致。

酒店经营收入同比下降 91.07%，酒店经营成本同比下降 79.80%，主要系三亚天域酒店不再纳入合并报表范围导致酒店经营收入和成本减少所致。

其他收入同比下降 36.23%，其他成本同比下降 42.28%，主要系上海同达收入下降所致。

2. 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	按年付息一次, 到期一次还本付息
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
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
	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	按年付息一次，到期一次还本付息
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
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
	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（%）	3.8
还本付息方式	按年付息一次，到期一次还本付息
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
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
	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	按年付息一次, 到期一次还本付息
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
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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
	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 (%)	3.5
还本付息方式	按年付息一次，到期一次还本付息
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
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
	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 (%)	3.7
还本付息方式	按年付息一次，到期一次还本付息
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
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
	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	按年付息一次，到期一次还本付息
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
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
	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
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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
	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
	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
	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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

的用途、使用计划及其他约定一致	
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 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

第三节 重大事项

一、审计情况

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，公司合并报表范围未发生重大变化。

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	3,410,382.56	20.85%	3,603,542.72	-5.36%	-
债权投资	贷款及垫 款、信托计 划	2,790,508.83	17.06%	2,696,373.45	3.49%	-
长期股权投资	权益类投资	3,055,602.96	18.68%	1,050,569.2	190.85%	浦发银行债 转股业务
其他非流动 金融资产	基金、信托 计划、股权	2,155,125.84	13.18%	1,833,932.42	17.51%	-

(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	3,410,382.56	1,561,796.7		45.8%
投资性房地产	405,323.61	143,465.49		35.4%
长期股权投资	3,055,602.96	56,498.98		1.85%
货币资金	1,227,097.91	11,067.73		0.9%
交易性金融资产	476,053.56	44,935.18		9.44%
固定资产	72,657.15	4,658.72		6.41%
合计	8,647,117.75	1,822,422.80	——	——

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，收回 0 万，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和资金拆借总额为 0 万。

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 5,019,475.4 万元和 6,346,771 万元，报告期内有息债务余额同比变动 26.44%。

具体情况如下：

单位：万元 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			378,054	809,717	1,187,771	18.71%
公司信用类债券			759,900	1,089,300	1,849,200	29.14%
非银行金融机构贷款			98,000		98,000	1.54%
其他有息债务			2,102,800	1,109,000	3,211,800	50.61%
合计			3,338,754	3,008,017	6,346,771	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762,000万元，且共有200,000万元公司信用类债券在2025年9月至2025年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8,218,277.46万元和9,789,171万元，报告期内有息债务余额同比变动19.11%。

具体情况如下：

单位：万元 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			737,254	1,790,417	2,527,671	25.82%
公司信用类债券			1,846,900	1,690,300	3,537,200	36.13%
非银行金融			127,000	0	127,000	1.30%

机构贷款						
其他有息债务			2,160,800	1,436,500	3,597,300	36.75%
合计			4,871,954	4,917,217	9,789,171	100.00%

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 2,107,200 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,430,000 万元，且共有 522,000 万元公司信用类债券在 2025 年 9 月至 2025 年 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 9 月至 2025 年 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
短期借款	1,493,915.91	12.29%	138,904.64	975.5%	新增内部借款

（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	145,094.04	200,171.45
主营业务利润	7,192.7	24,030.51
净资产	2,381,790.59	2,593,629.12
总资产	7,608,977.16	7,643,437.45

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	18,789.54	15,395.05
主营业务利润	17,850.09	16,748.04
净资产	288,389.05	273,365.53
总资产	364,975.72	353,956.28

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 139,606.26 万元，占上年末净资产比例为 3.36%，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 409,437.26 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 287,983.62 万元，占报告期末净资产比例为 6.86%。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 9,400 万元。

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、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

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,270,979,080.82	9,738,562,496.24
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,760,535,636.7	4,010,129,331.53
衍生金融资产		
应收票据	3,782,989.32	15,933,240.31
应收账款	2,664,178,179.61	2,698,198,263.75
应收款项融资		
预付款项	343,756,896.14	75,401,377.69
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,729,966,005.66	2,464,811,342.03
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	34,103,825,567.04	34,867,783,853.81
合同资产	652,861,299.82	678,960,124.29

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	15,192,656,576.34	19,371,354,180.42
其他流动资产	2,087,270,384.58	1,892,604,479.54
流动资产合计	74,809,812,616.03	75,813,738,689.61
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	27,905,088,278.86	26,930,520,216.82
其他债权投资		
长期应收款	3,524,386.96	3,738,134.62
长期股权投资	30,556,029,582.49	11,122,656,093.35
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	21,551,258,429.14	25,660,276,365.31
投资性房地产	4,053,236,113.29	2,923,352,703.87
固定资产	726,571,521.22	748,625,574.72
在建工程	9,224,585.38	607,137,033.35
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	105,961,671.69	74,139,516.26
无形资产	187,020,079.58	38,797,505.4
开发支出		
商誉	161,330,418.5	193,002,872.19
长期待摊费用	28,123,020.77	28,028,822.04
递延所得税资产	1,871,677,002.56	2,715,116,601.68
其他非流动资产	599,881,879.56	114,628,828.3

非流动资产合计	88,743,101,362.48	72,144,194,660.39
资产总计	163,552,913,978.51	147,957,933,350
流动负债：		
短期借款	14,939,159,062.97	1,410,253,271.53
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	529,922,684.58	528,969,874.05
衍生金融负债		
应付票据	33,652,402.06	29,419,577.21
应付账款	2,073,126,176.42	2,914,834,139.57
预收款项	105,229,272.06	90,774,819.46
合同负债	2,638,457,441.32	1,665,598,543.26
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	844,870,751.68	933,470,490.06
应交税费	1,356,800,260.32	1,687,949,254.8
其他应付款	4,915,627,927.17	5,207,819,981.05
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	36,204,610,215.87	38,817,487,328.12
其他流动负债	355,804,299.1	261,685,404.66
流动负债合计	63,997,260,493.55	53,548,262,683.77
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	29,280,593,370.16	28,102,654,339.58
应付债券	16,892,593,375.6	16,071,704,052.77
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	88,774,706.93	29,504,795.3
长期应付款	4,318,968,627.95	4,708,268,122.33
长期应付职工薪酬		
预计负债	141,121,957.16	49,987,497.91
递延收益	268,259,733.02	273,318,138.93
递延所得税负债	253,917,188.3	254,803,070.78
其他非流动负债	6,308,393,360.63	3,378,469,032.91
非流动负债合计	57,552,622,319.75	52,868,709,050.51
负债合计	121,549,882,813.3	106,416,971,734.28
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	2,432,519,444.75	2,432,161,457.48

减：库存股		
其他综合收益	-1,954,006.67	-1,968,579.9
专项储备		
盈余公积	2,072,398,406.25	2,072,398,406.25
一般风险准备		
未分配利润	18,315,348,588.82	17,800,276,745.09
归属于母公司所有者权益合计	27,500,629,633.15	26,985,185,228.92
少数股东权益	14,502,401,532.06	14,555,776,386.8
所有者权益合计	42,003,031,165.21	41,540,961,615.72
负债和所有者权益总计	163,552,913,978.51	147,957,933,350

法定代表人：林华喆 主管会计工作负责人：李慧 会计机构负责人：钟彩云

（二）母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,639,307,402.47	2,597,891,004.09
交易性金融资产	1,893,181,176.19	753,601,918.05
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	211,730.16	2,033,630.76
其他应收款	1,144,762,717.66	904,710,819.56
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	13,110,876,971.09	16,955,640,325.63
其他流动资产	126,752,272.63	103,446,417.83
流动资产合计	20,915,092,270.2	21,317,324,115.92
非流动资产：		
债权投资	15,351,965,577.43	13,652,434,145.17
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	32,804,780,176.57	12,997,336,505.41
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	15,122,936,133.34	19,476,409,598.43
投资性房地产	1,319,412,055.88	750,561,687.33
固定资产	67,540,524.25	70,309,182.87
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	914,442.72	1,507,509.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	21,144,024.53	19,072,887.63

递延所得税资产	833,827,706.1	1,671,822,474.34
其他非流动资产		
非流动资产合计	66,506,695,033.3	50,230,469,807.4
资产总计	87,421,787,303.5	71,547,793,923.32
流动负债：		
短期借款	14,248,005,139.13	729,064,971.68
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	2,448,311.77
预收款项	31,350.14	
合同负债		
应付职工薪酬	246,315,306.79	258,033,193.15
应交税费	204,809.99	25,039,262.11
其他应付款	2,134,264,025.29	2,272,713,551.97
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	20,267,149,728.37	20,498,513,831.95
其他流动负债	124,959,249.22	96,658,559.45
流动负债合计	37,023,377,920.7	23,882,471,682.08
非流动负债：		
长期借款	19,473,281,526.3	18,412,482,068.57
应付债券	10,882,593,375.6	11,661,704,052.77

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	23,900,276.64
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	30,379,775,178.54	30,098,086,397.98
负债合计	67,403,153,099.24	53,980,558,080.06
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	1,689,842,985.22
减：库存股		
其他综合收益	-10,944.44	-10,505.19
专项储备		
盈余公积	2,030,615,173.94	2,030,615,173.94
未分配利润	11,615,869,789.54	9,164,470,989.29
所有者权益合计	20,018,634,204.26	17,567,235,843.26
负债和所有者权益总计	87,421,787,303.5	71,547,793,923.32

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	3,201,079,425.56	4,560,496,841.15
其中：营业收入	3,201,079,425.56	4,560,496,841.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,871,777,728.98	4,464,739,076.65
其中：营业成本	1,605,291,075.51	2,162,399,554.09
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	62,665,479.56	40,699,714.3
销售费用	130,025,292.96	125,166,528.41
管理费用	433,319,050.39	480,862,093.23
研发费用		
财务费用	1,640,476,830.56	1,655,611,186.62
其中：利息费用	1,678,541,263.79	1,702,280,966.86

利息收入	39,109,503.48	47,717,294.17
加：其他收益	24,198,900.32	48,683,807.21
投资收益（损失以“-”号填列）	-458,539,084.42	377,002,716.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-352,853,390.66	53,659,834.6
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）	-666,655,164.88	447,534,585.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,140,025,762.95	-659,470,758.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,662,204,522.27	-41,790,572.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,352,110.31	2,156,400.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,572,571,827.31	269,873,943.75
加：营业外收入	7,228,637,627.02	1,931,066.27
减：营业外支出	101,407,807.73	1,426,808.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号	-445,342,008.02	270,378,201.29

填列)		
减：所得税费用	950,720,561.39	133,884,719.4
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,396,062,569.41	136,493,481.89
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,396,062,569.41	136,493,481.89
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	515,071,843.73	29,533,343.15
2.少数股东损益	-1,911,134,413.14	106,960,138.74
六、其他综合收益的税后净额	71,893.15	62,983.97
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	14,573.23	17,201.02
（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	14,573.23	17,201.02
1.权益法下可转损益的其他综合收益	14,573.23	17,201.02
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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	57,319.92	45,782.95
七、综合收益总额	-1,395,990,676.26	136,556,465.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	515,086,416.96	29,550,544.17
归属于少数股东的综合收益总额	-1,911,077,093.22	107,005,921.69
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：李慧 会计机构负责人：钟彩云

(四) 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	1,099,110,515.12	940,027,668.24
减：营业成本	50,592,122.98	19,625,291.6
税金及附加	15,983,177.68	13,080,093.52
销售费用		
管理费用	56,270,931.67	54,477,825.61
研发费用		
财务费用	888,542,482.1	818,563,517.92
其中：利息费用	905,891,451.16	840,057,737.23
利息收入	17,392,229.68	21,526,409.21
加：其他收益	271,576.13	394,665.09
投资收益（损失以“-”号填列）	-185,656,771.91	159,822,594.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-643,483,145.1	73,574,548.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,115,477,506.67	-214,613,617.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-76,230,664.55	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	286,144.09	350,359.5
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,932,568,567.32	53,809,489.72
加：营业外收入	7,227,290,012.3	
减：营业外支出	3,533,178.08	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,291,188,266.9	53,809,489.72
减：所得税费用	839,789,466.65	17,480,520.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,451,398,800.25	36,328,969.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,451,398,800.25	36,328,969.18
（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	-439.25	

（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	-439.25	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-439.25	
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	2,451,398,361	36,328,969.18
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	2025 年半年度	2024 年半年度
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	2,832,986,702.43	2,254,605,755.61
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	1,302,887,949.33	1,676,574,278.09
经营活动现金流入小计	4,135,874,651.76	3,931,180,033.7
购买商品、接受劳务支付的现金	1,521,187,272	1,702,773,172.71
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	438,553,814.1	673,526,628.72
支付的各项税费	673,605,637.98	1,224,608,718.1
支付其他与经营活动有关的现金	1,486,567,972.52	2,220,542,010.27
经营活动现金流出小计	4,119,914,696.6	5,821,450,529.8
经营活动产生的现金流量净额	15,959,955.16	-1,890,270,496.1
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,273,127,533.06	3,518,263,973.48

取得投资收益收到的现金	312,529,279.49	536,423,881.2
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	577,926	6,552,968.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,589,748.56	480,123,770
投资活动现金流入小计	5,589,824,487.11	4,541,364,592.8
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,211,392.37	3,298,003.21
投资支付的现金	16,522,750,802.76	2,145,800,001
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		128,922,982.69
支付其他与投资活动有关的现金		186,758,062.79
投资活动现金流出小计	16,531,962,195.13	2,464,779,049.69
投资活动产生的现金流量净额	-10,942,137,708.02	2,076,585,543.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	460,000	190,000
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	38,749,033,176.04	12,064,168,738.08
收到其他与筹资活动有关的现金	3,129,250,400	790,000,000

筹资活动现金流入小计	41,878,743,576.04	12,854,358,738.08
偿还债务支付的现金	26,382,253,153.9	13,596,972,457.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,472,821,370.37	3,132,510,831.99
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	215,833,580.68	523,945,032.45
筹资活动现金流出小计	28,070,908,104.95	17,253,428,321.51
筹资活动产生的现金流量净额	13,807,835,471.09	-4,399,069,583.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	42,195.06	13,729.78
五、现金及现金等价物净增加额	2,881,699,913.29	-4,212,740,806.64
加：期初现金及现金等价物余额	9,278,601,839.54	14,760,460,558.77
六、期末现金及现金等价物余额	12,160,301,752.83	10,547,719,752.13

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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	318,684,616.94	1,366,747,988.99

金		
经营活动现金流入小计	318,684,616.94	1,366,747,988.99
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	46,408,854.53	45,646,702.89
支付的各项税费	70,593,287.89	103,274,264.27
支付其他与经营活动有关的现金	226,975,096.48	2,172,204,012.65
经营活动现金流出小计	343,977,238.9	2,321,124,979.81
经营活动产生的现金流量净额	-25,292,621.96	-954,376,990.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,591,457,171.91	283,027,869.47
取得投资收益收到的现金	126,023,155.52	175,943,438.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		1,426,184
投资活动现金流入小计	2,717,480,327.43	460,397,492.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	573,084.96	393,729.81
投资支付的现金	13,306,050,151.78	210,000,001
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	13,306,623,236.74	210,393,730.81
投资活动产生的现金流量净额	-10,589,142,909.31	250,003,761.48
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	34,136,500,000	8,943,950,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	34,136,500,000	8,943,950,000
偿还债务支付的现金	20,863,544,000	6,628,830,565.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	613,508,078.43	1,720,033,617.07
支付其他与筹资活动有关的现金	3,329,199.28	39,980
筹资活动现金流出小计	21,480,381,277.71	8,348,904,162.34
筹资活动产生的现金流量净额	12,656,118,722.29	595,045,837.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,041,683,191.02	-109,327,391.68
加：期初现金及现金等价物余额	2,597,624,211.45	3,370,277,989.81
六、期末现金及现金等价物余额	4,639,307,402.47	3,260,950,598.13

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	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
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	本公司所在办公场所
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半年度报告(2025 年)》盖章页)



附件一、其他附件



信达投资有限公司

2025年半年度财务报表及附注



信达投资有限公司
 合并资产负债表
 2025年6月30日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



<u>资产</u>	<u>附注</u>	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
流动资产			
货币资金	一、1	12,270,979,080.82	9,738,562,496.24
交易性金融资产	一、2	4,760,535,636.70	4,010,129,331.53
应收票据		3,782,989.32	15,933,240.31
应收账款	一、3	2,664,178,179.61	2,698,198,263.75
预付款项		343,756,896.14	75,401,377.69
其他应收款	一、4	2,729,966,005.66	2,464,811,342.03
存货	一、5	34,103,825,567.04	34,867,783,853.81
合同资产		652,861,299.82	678,960,124.29
一年内到期的非流动资产	一、6	15,192,656,576.34	19,371,354,180.42
其他流动资产	一、7	2,087,270,384.58	1,892,604,479.54
流动资产合计		74,809,812,616.03	75,813,738,689.61
非流动资产			
债权投资	一、8	27,905,088,278.86	26,930,520,216.82
长期应收款		3,524,386.96	3,738,134.62
长期股权投资	一、9	30,556,029,582.49	11,122,656,093.35
其他权益工具投资	一、10	984,174,392.48	984,174,392.48
其他非流动金融资产	一、11	21,551,258,429.14	25,660,276,365.31
投资性房地产	一、12	4,053,236,113.29	2,923,352,703.87
固定资产	一、13	726,571,521.22	748,625,574.72
在建工程		9,224,585.38	607,137,033.35
使用权资产		105,961,671.69	74,139,516.26
无形资产	一、14	187,020,079.58	38,797,505.40
商誉	一、15	161,330,418.50	193,002,872.19
长期待摊费用		28,123,020.77	28,028,822.04
递延所得税资产	一、16	1,871,677,002.56	2,715,116,601.68
其他非流动资产	一、17	599,881,879.56	114,628,828.30
非流动资产合计		88,743,101,362.48	72,144,194,660.39
资产总计		163,552,913,978.51	147,957,933,350.00

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）

2025年6月30日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债			
短期借款	一、19	14,939,159,062.97	1,410,253,271.53
交易性金融负债	一、20	529,922,684.58	528,969,874.05
应付票据		33,652,402.06	29,419,577.21
应付账款	一、21	2,073,126,176.42	2,914,834,139.57
预收款项		105,229,272.06	90,774,819.46
合同负债	一、22	2,638,457,441.32	1,665,598,543.26
应付职工薪酬	一、23	844,870,751.68	933,470,490.06
应交税费	一、24	1,356,800,260.32	1,687,949,254.80
其他应付款	一、25	4,915,627,927.17	5,207,819,981.05
一年内到期的非流动负债	一、26	36,204,610,215.87	38,817,487,328.12
其他流动负债		355,804,299.10	261,685,404.66
流动负债合计		63,997,260,493.55	53,548,262,683.77
非流动负债			
长期借款	一、27	29,280,593,370.16	28,102,654,339.58
应付债券	一、28	16,892,593,375.60	16,071,704,052.77
租赁负债		88,774,706.93	29,504,795.30
长期应付款	一、29	4,318,968,627.95	4,708,268,122.33
预计负债	一、30	141,121,957.16	49,987,497.91
递延收益	一、31	268,259,733.02	273,318,138.93
递延所得税负债	一、16	253,917,188.30	254,803,070.78
其他非流动负债	一、32	6,308,393,360.63	3,378,469,032.91
非流动负债合计		57,552,622,319.75	52,868,709,050.51
负债合计		121,549,882,813.30	106,416,971,734.28

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）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债及所有者权益（续）	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
所有者权益			
实收资本	一、33	4,682,317,200.00	4,682,317,200.00
资本公积	一、34	2,432,519,444.75	2,432,161,457.48
其他综合收益		(1,954,006.67)	(1,968,579.90)
盈余公积		2,072,398,406.25	2,072,398,406.25
未分配利润	一、35	18,315,348,588.82	17,800,276,745.09
归属于母公司所有者权益合计		27,500,629,633.15	26,985,185,228.92
少数股东权益		14,502,401,532.06	14,555,776,386.80
所有者权益合计		42,003,031,165.21	41,540,961,615.72
负债和所有者权益总计		163,552,913,978.51	147,957,933,350.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

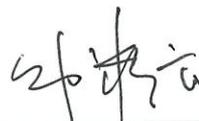
本财务报表由以下人士签署：



企业负责人



主管会计工作负责人



会计机构负责人

信达投资有限公司
合并利润表
2025年1月-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	附注	2025年1月-6月	2024年1月-6月
一、营业收入	一、36	3,201,079,425.56	4,560,496,841.15
减: 营业成本	一、37	1,605,291,075.51	2,162,399,554.09
税金及附加		62,665,479.56	40,699,714.30
销售费用		130,025,292.96	125,166,528.41
管理费用		433,319,050.39	480,862,093.23
财务费用	一、38	1,640,476,830.56	1,655,611,186.62
其中: 利息费用		1,678,541,263.79	1,702,280,966.86
利息收入		39,109,503.48	47,717,294.17
加: 其他收益		24,198,900.32	48,683,807.21
投资收益	一、39	(458,539,084.42)	377,002,716.76
其中: 对联营企业和合营企业的 投资收益		(352,853,390.66)	53,659,834.60
公允价值变动损益	一、40	(666,655,164.88)	447,534,585.53
信用减值损失	一、41	(4,140,025,762.95)	(659,470,758.56)
资产减值损失	一、42	(1,662,204,522.27)	(41,790,572.62)
资产处置收益		1,352,110.31	2,156,400.93
二、营业利润		(7,572,571,827.31)	269,873,943.75
加: 营业外收入	一、43	7,228,637,627.02	1,931,066.27
减: 营业外支出	一、44	101,407,807.73	1,426,808.73
三、利润总额		(445,342,008.02)	270,378,201.29
减: 所得税费用	一、45	950,720,561.39	133,884,719.40
四、净利润		(1,396,062,569.41)	136,493,481.89
归属于母公司所有者的净利润		515,071,843.73	29,533,343.15
少数股东损益		(1,911,134,413.14)	106,960,138.74
五、其他综合收益税后净额		71,893.15	62,983.97
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额		14,573.23	17,201.02
归属于少数股东的其他综合收益的税后 净额		57,319.92	45,782.95
六、综合收益总额		(1,395,990,676.26)	136,556,465.86
其中:			
归属于母公司所有者的综合收益总额		515,086,416.96	29,550,544.17
归属于少数股东的综合收益总额		(1,911,077,093.22)	107,005,921.69

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
2025年1月-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



2025年度	归属于母公司所有者的权益				未分配利润	小计	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				
一、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	14,555,776,386.80	41,540,961,615.72
二、本期增减变动金额	-	357,987.27	14,573.23	-	515,071,843.73	515,444,404.23	(53,374,854.74)	462,069,549.49
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	515,071,843.73	515,071,843.73	(1,911,134,413.14)	(1,396,062,569.41)
1、净利润	-	-	-	-	-	-	57,319.92	71,893.15
2、其他综合收益	-	-	14,573.23	-	-	14,573.23	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投资	-	-	-	-	-	-	460,000.00	460,000.00
2、收购子公司	-	-	-	-	-	-	1,837,854,132.90	1,837,854,132.90
3、处置子公司	-	-	-	-	-	-	20,153,414.68	20,153,414.68
4、其他	-	185,076.24	-	-	-	185,076.24	(909,938.61)	(724,862.37)
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 其他	-	172,911.03	-	-	-	172,911.03	144,629.51	317,540.54
三、2025年6月30日余额	4,682,317,200.00	2,432,519,444.75	(1,954,006.67)	2,072,398,406.25	18,315,348,588.82	27,500,629,633.15	14,502,401,532.06	42,003,031,165.21

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)
2025年1月-6月
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



2024年度	归属于母公司所有者的权益				未分配利润	小计	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				
一、2023年12月31日余额	4,682,317,200.00	2,140,683,674.17	(1,959,225.05)	1,315,981,924.49	19,484,109,656.66	27,621,133,230.27	13,614,226,491.38	41,235,359,721.65
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)	941,549,895.42	305,601,894.07
(一)综合收益总额	-	-	-	-	(913,600,496.60)	(913,600,496.60)	(136,362,059.84)	(1,049,962,556.44)
1、净利润	-	-	(9,354.85)	-	-	(9,354.85)	(3,601.55)	(12,956.40)
2、其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	295,000,000.00	-	502,373,013.76	(516,188,946.97)	295,000,000.00	-	295,000,000.00
1、股东投资	-	(5,222,114.17)	-	-	(19,038,047.38)	(19,038,047.38)	1,684,239,800.64	1,665,201,753.26
2、收购子公司	-	-	-	-	-	-	(224,367,946.84)	(224,367,946.84)
3、处置子公司	-	-	-	-	-	-	3,456,967.43	3,964,108.15
4、其他	-	507,140.72	-	-	-	507,140.72	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	(385,520,960.79)	(385,520,960.79)
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	107,696.37	1,300,453.13
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	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

合并现金流量表

2025年1月-6月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
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	2,832,986,702.43	2,254,605,755.61
收到其他与经营活动有关的现金	<u>1,302,887,949.33</u>	<u>1,676,574,278.09</u>
经营活动现金流入小计	<u>4,135,874,651.76</u>	<u>3,931,180,033.70</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,521,187,272.00	1,702,773,172.71
支付给职工以及为职工支付的现金	438,553,814.10	673,526,628.72
支付的各项税费	673,605,637.98	1,224,608,718.10
支付其他与经营活动有关的现金	<u>1,486,567,972.52</u>	<u>2,220,542,010.27</u>
经营活动现金流出小计	<u>4,119,914,696.60</u>	<u>5,821,450,529.80</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>15,959,955.16</u>	<u>(1,890,270,496.10)</u>
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	5,273,127,533.06	3,518,263,973.48
取得投资收益收到的现金	312,529,279.49	536,423,881.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	577,926.00	6,552,968.12
收到的其他与投资活动有关的现金	<u>3,589,748.56</u>	<u>480,123,770.00</u>
投资活动现金流入小计	<u>5,589,824,487.11</u>	<u>4,541,364,592.80</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,211,392.37	3,298,003.21
投资支付的现金	16,522,750,802.76	2,145,800,001.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	128,922,982.69
支付的其他与投资活动有关的现金	<u>-</u>	<u>186,758,062.79</u>
投资活动现金流出小计	<u>16,531,962,195.13</u>	<u>2,464,779,049.69</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>(10,942,137,708.02)</u>	<u>2,076,585,543.11</u>

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（续）
 2025年1月-6月
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	38,749,033,176.04	12,064,168,738.08
吸收投资收到的现金	460,000.00	190,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	<u>3,129,250,400.00</u>	<u>790,000,000.00</u>
筹资活动现金流入小计	<u>41,878,743,576.04</u>	<u>12,854,358,738.08</u>
偿还债务支付的现金	26,382,253,153.90	13,596,972,457.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,472,821,370.37	3,132,510,831.99
支付的其他与筹资活动有关的现金	<u>215,833,580.68</u>	<u>523,945,032.45</u>
筹资活动现金流出小计	<u>28,070,908,104.95</u>	<u>17,253,428,321.51</u>
筹资活动产生的现金流量净额	<u>13,807,835,471.09</u>	<u>(4,399,069,583.43)</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	<u>42,195.06</u>	<u>13,729.78</u>
五、现金及现金等价物净增加额	2,881,699,913.29	(4,212,740,806.64)
加：期初现金及现金等价物余额	<u>9,278,601,839.54</u>	<u>14,760,460,558.77</u>
六、期末现金及现金等价物余额	<u>12,160,301,752.83</u>	<u>10,547,719,752.13</u>

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
 2025年6月30日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产		
货币资金	4,639,307,402.47	2,597,891,004.09
交易性金融资产	1,893,181,176.19	753,601,918.05
预付账款	211,730.16	2,033,630.76
其他应收款	1,144,762,717.66	904,710,819.56
一年内到期的非流动资产	13,110,876,971.09	16,955,640,325.63
其他流动资产	126,752,272.63	103,446,417.83
流动资产合计	20,915,092,270.20	21,317,324,115.92
非流动资产		
债权投资	15,351,965,577.43	13,652,434,145.17
长期股权投资	32,804,780,176.57	12,997,336,505.41
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	15,122,936,133.34	19,476,409,598.43
投资性房地产	1,319,412,055.88	750,561,687.33
固定资产	67,540,524.25	70,309,182.87
在建工程	-	606,841,424.00
无形资产	914,442.72	1,507,509.74
长期待摊费用	21,144,024.53	19,072,887.63
递延所得税资产	833,827,706.10	1,671,822,474.34
非流动资产合计	66,506,695,033.30	50,230,469,807.40
资产总计	87,421,787,303.50	71,547,793,923.32

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）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



<u>负债及所有者权益</u>	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
流动负债		
短期借款	14,248,005,139.13	729,064,971.68
应付账款	2,448,311.77	2,448,311.77
预收款项	31,350.14	-
应付职工薪酬	246,315,306.79	258,033,193.15
应交税费	204,809.99	25,039,262.11
其他应付款	2,134,264,025.29	2,272,713,551.97
一年内到期的非流动负债	20,267,149,728.37	20,498,513,831.95
其他流动负债	124,959,249.22	96,658,559.45
流动负债合计	<u>37,023,377,920.70</u>	<u>23,882,471,682.08</u>
非流动负债		
长期借款	19,473,281,526.30	18,412,482,068.57
应付债券	10,882,593,375.60	11,661,704,052.77
预计负债	23,900,276.64	23,900,276.64
非流动负债合计	<u>30,379,775,178.54</u>	<u>30,098,086,397.98</u>
负债合计	<u>67,403,153,099.24</u>	<u>53,980,558,080.06</u>
所有者权益		
实收资本	4,682,317,200.00	4,682,317,200.00
资本公积	1,689,842,985.22	1,689,842,985.22
其他综合收益	(10,944.44)	(10,505.19)
盈余公积	2,030,615,173.94	2,030,615,173.94
未分配利润	11,615,869,789.54	9,164,470,989.29
所有者权益合计	<u>20,018,634,204.26</u>	<u>17,567,235,843.26</u>
负债及所有者权益总计	<u>87,421,787,303.50</u>	<u>71,547,793,923.32</u>

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
 2025年1月-6月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
一、营业收入	1,099,110,515.12	940,027,668.24
减：营业成本	50,592,122.98	19,625,291.60
税金及附加	15,983,177.68	13,080,093.52
管理费用	56,270,931.67	54,477,825.61
财务费用	888,542,482.10	818,563,517.92
其中：利息费用	905,891,451.16	840,057,737.23
利息收入	17,392,229.68	21,526,409.21
加：其他收益	271,576.13	394,665.09
投资收益	(185,656,771.91)	159,822,594.83
公允价值变动损益	(643,483,145.10)	73,574,548.69
信用减值损失	(3,115,477,506.67)	(214,613,617.98)
资产减值损失	(76,230,664.55)	-
资产处置收益	286,144.09	350,359.50
二、营业利润	(3,932,568,567.32)	53,809,489.72
加：营业外收入	7,227,290,012.30	-
减：营业外支出	3,533,178.08	-
三、利润总额	3,291,188,266.90	53,809,489.72
减：所得税费用	839,789,466.65	17,480,520.54
四、净利润	<u>2,451,398,800.25</u>	<u>36,328,969.18</u>
五、其他综合收益的税后净额	(439.25)	-
六、综合收益总额	<u>2,451,398,361.00</u>	<u>36,328,969.18</u>

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
 2025年1月-6月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

2025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、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
二、本期增减变动金额	-	-	(439.25)	-	2,451,398,800.25	2,451,398,361.00
(一) 综合收益总额						
1、净利润	-	-	-	-	2,451,398,800.25	2,451,398,800.25
2、其他综合收益	-	-	(439.25)	-	-	(439.25)
(二) 利润分配						
1、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
三、2025年6月30日余额	4,682,317,200.00	1,689,842,985.22	(10,944.44)	2,030,615,173.94	11,615,869,789.54	20,018,634,204.26
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	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
其他(注)	-	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						
1、净利润	-	-	-	-	2,540,434,679.98	2,540,434,679.98
2、其他综合收益	-	-	(8,411.59)	-	-	(8,411.59)
(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、其他	-	1,243,865,469.78	-	502,373,013.76	(642,041,055.96)	1,104,197,427.58
(三) 利润分配						
1、提取盈余公积	-	-	-	254,043,468.00	(254,043,468.00)	-
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。

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
 2025年1月-6月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
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	318,684,616.94	1,366,747,988.99
经营活动现金流入小计	<u>318,684,616.94</u>	<u>1,366,747,988.99</u>
支付给职工以及为职工支付的现金	46,408,854.53	45,646,702.89
支付的各项税费	70,593,287.89	103,274,264.27
支付其他与经营活动有关的现金	226,975,096.48	2,172,204,012.65
经营活动现金流出小计	<u>343,977,238.90</u>	<u>2,321,124,979.81</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(25,292,621.96)</u>	<u>(954,376,990.82)</u>
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	2,591,457,171.91	283,027,869.47
取得投资收益收到的现金	126,023,155.52	175,943,438.82
收到的其他与投资活动有关的现金	-	1,426,184.00
投资活动现金流入小计	<u>2,717,480,327.43</u>	<u>460,397,492.29</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	573,084.96	393,729.81
投资支付的现金	13,306,050,151.78	210,000,001.00
投资活动现金流出小计	<u>13,306,623,236.74</u>	<u>210,393,730.81</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>(10,589,142,909.31)</u>	<u>250,003,761.48</u>

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）
 2025年1月-6月
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	34,136,500,000.00	8,943,950,000.00
筹资活动现金流入小计	34,136,500,000.00	8,943,950,000.00
偿还债务支付的现金	20,863,544,000.00	6,628,830,565.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	613,508,078.43	1,720,033,617.07
支付其他与筹资活动有关的现金	3,329,199.28	39,980.00
筹资活动现金流出小计	21,480,381,277.71	8,348,904,162.34
筹资活动产生的现金流量净额	12,656,118,722.29	595,045,837.66
四、现金及现金等价物净增加额	2,041,683,191.02	(109,327,391.68)
加：期初现金及现金等价物余额	2,597,624,211.45	3,370,277,989.81
五、期末现金及现金等价物余额	4,639,307,402.47	3,260,950,598.13

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
 合并财务报表附注
 2025年6月30日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注

1. 货币资金

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
现金	45,044.55	94,705.89
银行存款	11,834,537,009.34	8,940,500,935.78
其他货币资金	436,397,026.93	797,966,854.57
合计	<u>12,270,979,080.82</u>	<u>9,738,562,496.24</u>

2. 交易性金融资产

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产		
基金	16,779,470,599.90	16,879,881,539.74
非上市股权	3,030,297,038.33	5,450,691,207.22
其他债务工具	2,008,662,195.90	1,951,561,344.71
理财产品	1,883,064,224.25	1,976,464,069.91
信托计划	1,418,042,747.81	1,969,885,123.50
股票	1,016,224,186.41	1,129,480,248.53
资管计划	151,010,022.97	283,396,163.23
资产支持证券	25,023,050.27	29,046,000.00
小计	<u>26,311,794,065.84</u>	<u>29,670,405,696.84</u>
减: 列示于其他非流动金融资产的 交易性金融资产	<u>21,551,258,429.14</u>	<u>25,660,276,365.31</u>
合计	<u>4,760,535,636.70</u>	<u>4,010,129,331.53</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

3. 应收账款

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
应收房地产业务款	2,201,458,641.63	2,255,353,837.81
应收基金管理费	494,286,449.55	419,395,891.33
其他	<u>229,041,042.56</u>	<u>261,403,013.77</u>
小计	<u>2,924,786,133.74</u>	<u>2,936,152,742.91</u>
减：应收账款坏账准备	<u>260,607,954.13</u>	<u>237,954,479.16</u>
合计	<u>2,664,178,179.61</u>	<u>2,698,198,263.75</u>

应收账款的账龄分析如下：

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
1年以内	664,975,950.72	1,614,223,503.42
1年至2年	1,194,637,022.99	300,596,199.92
2年至3年	332,747,517.17	341,943,467.15
3年以上	<u>732,425,642.86</u>	<u>679,389,572.42</u>
减：应收账款坏账准备	<u>260,607,954.13</u>	<u>237,954,479.16</u>
合计	<u>2,664,178,179.61</u>	<u>2,698,198,263.75</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

4. 其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
1年以内	1,521,351,715.42	2,426,569,688.58
1年至2年	1,519,195,278.29	584,443,191.31
2年至3年	516,385,788.79	299,274,098.73
3年以上	798,129,444.70	832,854,462.71
减：其他应收款坏账准备	<u>1,625,096,221.54</u>	<u>1,678,330,099.30</u>
合计	<u>2,729,966,005.66</u>	<u>2,464,811,342.03</u>

5. 存货

类别	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
房地产开发成本	21,500,726,367.13	18,859,981,769.39
房地产开发产品	16,233,371,790.86	18,131,310,596.03
其他	<u>15,731,358.61</u>	<u>16,800,772.13</u>
小计	<u>37,749,829,516.60</u>	<u>37,008,093,137.55</u>
减：存货跌价准备	<u>3,646,003,949.56</u>	<u>2,140,309,283.74</u>
合计	<u>34,103,825,567.04</u>	<u>34,867,783,853.81</u>

存货跌价准备的变动如下：

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
期初/年初数	2,140,309,283.74	2,029,014,713.91
本期/本年计提额	1,621,549,708.66	594,535,273.28
本期/本年转回或转销数	<u>(115,855,042.84)</u>	<u>(483,240,703.45)</u>
期末/年末数	<u>3,646,003,949.56</u>	<u>2,140,309,283.74</u>



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

6. 一年内到期的非流动资产

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
直投债项款项	14,104,783,096.49	17,408,401,965.57
信托计划	<u>3,646,096,035.95</u>	<u>3,542,653,840.68</u>
小计	<u>17,750,879,132.44</u>	<u>20,951,055,806.25</u>
减：减值准备	<u>2,558,222,556.10</u>	<u>1,579,701,625.83</u>
合计	<u>15,192,656,576.34</u>	<u>19,371,354,180.42</u>

7. 其他流动资产

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
预缴税金	1,879,028,265.78	1,796,785,160.54
其他	<u>209,759,492.94</u>	<u>96,493,156.65</u>
减：减值准备	<u>1,517,374.14</u>	<u>673,837.65</u>
合计	<u>2,087,270,384.58</u>	<u>1,892,604,479.54</u>

8. 债权投资

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
直投债项款项	45,098,040,356.21	45,101,070,669.25
信托计划	7,729,340,581.43	7,165,766,910.64
其他	<u>477,500,000.00</u>	<u>477,500,000.00</u>
小计	<u>53,304,880,937.64</u>	<u>52,744,337,579.89</u>
减：减值准备	10,207,136,082.44	6,442,463,182.65
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	<u>15,192,656,576.34</u>	<u>19,371,354,180.42</u>
合计	<u>27,905,088,278.86</u>	<u>26,930,520,216.82</u>

一、 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：

	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	186,656,026.88	2,554,049,509.76	3,701,757,646.01	6,442,463,182.65
转至第一阶段	59,172,836.14	(59,172,836.14)	-	-
转至第二阶段	-	-	-	-
转至第三阶段	-	(932,203,936.79)	932,203,936.79	-
本期计提	(4,547,691.13)	723,251,049.62	3,175,403,497.81	3,894,106,856.30
本期转出	-	-	(129,433,956.51)	(129,433,956.51)
期末余额	<u>241,281,171.89</u>	<u>2,285,923,786.45</u>	<u>7,679,931,124.10</u>	<u>10,207,136,082.44</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。

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2025年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

9. 长期股权投资

长期股权投资详细情况如下：

被投资公司名称	2025年6月30日		2024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：				
上海浦东发展股份有限公司（注）	3.03	20,133,698,988.81	-	-
深圳招商安业投资发展有限公司	48.00	2,188,406,790.55	48.00	2,188,406,790.55
芜湖广交汇展投资合伙企业（有限合伙）	47.47	1,212,746,442.51	47.47	1,214,678,473.75
天津信创达企业管理合伙企业（有限合伙）	35.60	1,157,596,451.47	35.60	1,158,515,606.04
杭州信达奥体置业有限公司	50.00	793,469,533.67	50.00	799,721,986.65
安徽省中安金融资产管理股份有限公司	12.50	593,205,993.71	12.50	584,286,393.76
合肥宇信龙置业有限公司	50.00	516,312,227.47	50.00	550,151,271.73
合肥瑞钰置业有限公司	50.00	251,433,141.31	50.00	363,856,337.18
三亚天域实业有限公司	51.00	295,605,516.13	51.00	324,594,339.99
浙江信诚智慧城市运营服务有限公司	45.00	316,639,194.70	45.00	316,064,338.67
芜湖信万置业有限公司	49.00	210,146,579.61	49.00	279,225,886.71
广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	40.00	237,973,405.43	40.00	243,253,321.73
深圳市中龙信合投资有限公司	40.00	238,410,886.13	40.00	240,238,175.40
芜湖沁荣股权投资管理合伙企业（有限合伙）	49.45	102,308,901.86	49.45	234,608,585.85
安徽省高信房地产开发有限公司	49.00	136,272,937.59	49.00	211,342,821.87
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	50.00	204,522,784.77	50.00	204,448,265.02
昆明筑华房地产开发有限公司	49.00	184,153,370.71	49.00	195,961,002.26
芜湖保信房地产开发有限公司	49.00	189,614,932.78	49.00	189,635,076.21
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	40.70	183,127,981.17	40.70	183,423,275.66
广州启创置业有限公司	60.00	157,236,913.72	60.00	178,324,242.31
宁波融创乾湖置业有限公司	50.00	166,022,704.35	50.00	167,056,529.22
上海万茸置业有限公司	40.00	120,041,085.96	40.00	146,083,197.77
宁波沁仁股权投资合伙企业（有限合伙）	20.00	106,221,397.29	20.00	113,760,052.18
安徽信万华房地产开发有限公司	50.00	43,097,074.06	50.00	111,531,781.54
武汉中城长信置业有限公司	49.00	-	49.00	79,755,527.40
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	49.00	52,803,130.29	49.00	54,167,171.60
其他联/合营企业	48.00	786,161,216.44		810,765,642.30
小计		<u>30,577,229,582.49</u>		<u>11,143,856,093.35</u>
减：减值准备		<u>21,200,000.00</u>		<u>21,200,000.00</u>
长期股权投资净值		<u>30,556,029,582.49</u>		<u>11,122,656,093.35</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2025年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

注：于2025年6月30日，本公司持有上海浦东发展银行股份有限公司（“标的银行”）普通股9.18亿股，占标的银行普通股总额的3.03%。标的银行董事会审议通过了本公司提名代表为标的银行董事会非执行董事的议案，本公司有权力参与标的银行的财务和经营政策决策，能够对标银行施加重大影响，因此本公司于2025年6月30日（“收购日”）将对标的银行的投资作为长期股权投资，并按权益法核算。本公司评估了标的银行于收购日的可辨认净资产公允价值，于收购日本公司应享有的可辨认净资产公允价值份额为人民币201.34亿元，初始投资成本小于应享有可辨认净资产公允价值份额的差额为人民币72.28亿元，本集团相应调整了长期股权投资的初始投资成本。

10. 其他权益工具投资

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
锦州银行股份有限公司	984,174,392.48	984,174,392.48
合计	<u>984,174,392.48</u>	<u>984,174,392.48</u>

11. 其他非流动金融资产

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产		
基金	16,452,291,116.52	15,978,843,869.02
非上市股权	2,868,547,568.92	5,231,274,378.90
其他债务工具	1,070,568,466.71	1,529,344,397.11
股票	828,502,203.75	856,871,394.23
信托计划	155,316,000.00	1,751,500,162.82
资管计划	151,010,022.97	283,396,163.23
资产支持证券	<u>25,023,050.27</u>	<u>29,046,000.00</u>
合计	<u>21,551,258,429.14</u>	<u>25,660,276,365.31</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

12. 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	
2025年1月1日	4,874,607,226.99
自用房地产或存货转换为投资性房地产	1,248,207,752.73
其他	<u>(1,567,111.94)</u>
2025年6月30日	<u>6,121,247,867.78</u>
累计折旧和摊销	
2025年1月1日	(1,870,297,508.63)
本期计提额	(118,324,343.31)
其他	<u>845,840.21</u>
2025年6月30日	<u>(1,987,776,011.73)</u>
减值准备	
2025年1月1日	(80,957,014.49)
本期减少额	<u>721,271.73</u>
2025年6月30日	<u>(80,235,742.76)</u>
账面价值	
2025年6月30日	<u>4,053,236,113.29</u>
2025年1月1日	<u>2,923,352,703.87</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

13. 固定资产

固定资产本期变动情况如下：

	房屋建筑物	电子设备、 器具及家具	运输设备	合计
原值				
2025年1月1日	1,075,390,094.23	205,923,837.91	32,836,188.67	1,314,150,120.81
本期增加	1,797,954.85	10,788,949.59	9,234,428.07	21,821,332.51
本期处置	-	(7,956,774.37)	(3,113,465.45)	(11,070,239.82)
2025年6月30日	<u>1,077,188,049.08</u>	<u>208,756,013.13</u>	<u>38,957,151.29</u>	<u>1,324,901,213.50</u>
累计折旧				
2025年1月1日	(369,721,010.52)	(170,908,187.02)	(20,402,374.46)	(561,031,572.00)
本期计提	(17,793,642.21)	(14,976,612.25)	(10,818,299.48)	(43,588,553.94)
本期处置	-	7,802,102.06	2,981,305.69	10,783,407.75
2025年6月30日	<u>(387,514,652.73)</u>	<u>(178,082,697.21)</u>	<u>(28,239,368.25)</u>	<u>(593,836,718.19)</u>
减值准备				
2025年1月1日	<u>(4,492,974.09)</u>	-	-	<u>(4,492,974.09)</u>
2025年6月30日	<u>(4,492,974.09)</u>	-	-	<u>(4,492,974.09)</u>
账面价值				
2025年6月30日	<u>685,180,422.26</u>	<u>30,673,315.92</u>	<u>10,717,783.04</u>	<u>726,571,521.22</u>
2025年1月1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>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

14. 无形资产

	土地使用权	计算机软件系统及其他	合计
原值			
2025年1月1日	35,609,128.93	77,729,711.20	113,338,840.13
本期购置	152,768,124.77	305,926.69	153,074,051.46
本期处置	-	(9,645,331.08)	(9,645,331.08)
2025年6月30日	<u>188,377,253.70</u>	<u>68,390,306.81</u>	<u>256,767,560.51</u>
累计摊销			
2025年1月1日	(12,499,374.70)	(62,041,960.03)	(74,541,334.73)
本期计提	(458,138.51)	(2,242,335.33)	(2,700,473.84)
本期处置	-	7,494,327.64	7,494,327.64
2025年6月30日	<u>(12,957,513.21)</u>	<u>(56,789,967.72)</u>	<u>(69,747,480.93)</u>
账面价值			
2025年6月30日	<u>175,419,740.49</u>	<u>11,600,339.09</u>	<u>187,020,079.58</u>
2025年1月1日	<u>23,109,754.23</u>	<u>15,687,751.17</u>	<u>38,797,505.40</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2025年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

15. 商誉

金额

2024年12月31日

成本	312,286,684.64
累计减值	119,283,812.45

账面价值	193,002,872.19
------	----------------

2025年6月30日

成本	312,262,648.81
累计减值	150,932,230.31

账面价值	161,330,418.50
------	----------------



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

16. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产	递延所得税资产	
	2025年6月30日	2024年12月31日
资产减值准备	2,581,301,737.66	1,816,571,050.66
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	536,759,053.19	443,702,826.85
预提土地增值税	260,256,873.44	320,080,318.06
可抵扣累计亏损	191,927,862.72	247,723,925.76
内部未实现利润	163,242,222.76	177,362,795.19
应付职工薪酬	95,069,836.24	96,120,195.63
暂估工程款	24,203,353.27	25,935,283.65
预计负债	6,946,507.69	6,872,825.34
其他	231,692,262.13	35,937,242.56
合计	4,091,399,709.10	3,170,306,463.70
已确认递延所得税负债	递延所得税负债	
	2025年6月30日	2024年12月31日
应计利息	389,110,331.31	366,217,010.55
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	86,725,929.90	145,834,176.14
联营公司账面成本相关	1,887,533,649.46	80,711,149.06
企业合并公允价值调整	74,593,764.14	80,295,593.98
其他	35,676,220.03	36,935,003.07
合计	2,473,639,894.84	709,992,932.80

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

17. 其他非流动资产

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
定期存款	403,655,555.54	-
其他	196,226,324.02	114,628,828.30
合计	<u>599,881,879.56</u>	<u>114,628,828.30</u>

18. 所有权或使用权受限制的资产

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
存货	15,617,966,965.33	17,926,571,580.46
投资性房地产	1,434,654,854.12	1,367,558,462.47
长期股权投资	564,989,800.00	658,227,975.40
货币资金	110,677,327.99	459,960,656.70
交易性金融资产	449,351,801.66	427,125,114.40
固定资产	46,587,205.79	28,528,133.66
合计	<u>18,224,227,954.89</u>	<u>20,867,971,923.09</u>

19. 短期借款

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
信用借款	14,748,769,028.02	1,229,064,971.68
保证借款	190,390,034.95	181,188,299.85
合计	<u>14,939,159,062.97</u>	<u>1,410,253,271.53</u>

20. 交易性金融负债

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
委托资产管理	529,922,684.58	528,969,874.05
合计	<u>529,922,684.58</u>	<u>528,969,874.05</u>

信达投资有限公司
合并财务报表附注（续）
2025年6月30日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、合并财务报表主要项目附注（续）

21. 应付账款

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
应付房地产业务款	1,938,011,281.20	2,873,604,439.73
其他	<u>135,114,895.22</u>	<u>41,229,699.84</u>
合计	<u>2,073,126,176.42</u>	<u>2,914,834,139.57</u>

22. 合同负债

项目	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
预收售楼款	2,543,553,993.66	1,543,182,175.99
其他	<u>94,903,447.66</u>	<u>122,416,367.27</u>
合计	<u>2,638,457,441.32</u>	<u>1,665,598,543.26</u>

23. 应付职工薪酬

	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
工资、奖金、津贴和 补贴	644,272,041.78	204,209,306.57	(276,841,629.10)	571,639,719.25
职工福利费	-	10,945,277.89	(10,939,661.18)	5,616.71
社会保险费	18,891,828.06	23,588,801.30	(31,775,839.33)	10,704,790.03
其中：医疗保险费	18,878,950.02	22,559,761.44	(30,755,017.53)	10,683,693.93
工伤保险费	11,665.17	706,603.31	(698,385.25)	19,883.23
生育保险费	1,212.87	322,436.55	(322,436.55)	1,212.87
住房公积金	38,330.96	28,093,092.77	(27,425,826.45)	705,597.28
工会经费和职工教育 经费	67,211,682.84	3,948,424.98	(3,832,727.43)	67,327,380.39
设定提存计划	112,363,249.65	46,096,624.65	(48,867,010.74)	109,592,863.56
其中：基本养老保险费	862,812.07	34,574,834.88	(34,259,525.68)	1,178,121.27
失业保险费	31,366.35	1,146,376.56	(1,135,886.38)	41,856.53
企业年金缴费	111,469,071.23	10,375,413.21	(13,471,598.68)	108,372,885.76
其他	<u>90,693,356.77</u>	<u>8,708,637.79</u>	<u>(14,507,210.10)</u>	<u>84,894,784.46</u>
合计	<u>933,470,490.06</u>	<u>325,590,165.95</u>	<u>(414,189,904.33)</u>	<u>844,870,751.68</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

24. 应交税费

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
土地增值税	1,022,273,894.74	1,210,038,208.47
增值税	168,224,101.89	210,291,368.59
企业所得税	137,608,116.55	226,287,469.26
城市维护建设税	10,375,408.93	12,538,927.29
其他	18,318,738.21	28,793,281.19
合计	<u>1,356,800,260.32</u>	<u>1,687,949,254.80</u>

25. 其他应付款

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
应付外部单位往来款	2,647,649,495.49	2,661,910,766.54
应付股利	1,963,354,946.51	1,924,262,911.87
押金和履约保证金	138,235,190.24	148,614,342.00
代扣代缴费用	18,539,042.75	18,900,404.79
其他	147,849,252.18	454,131,555.85
合计	<u>4,915,627,927.17</u>	<u>5,207,819,981.05</u>

26. 一年内到期的非流动负债

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
一年内到期的应付债券	19,063,197,927.19	19,867,161,044.34
一年内到期的长期借款	16,661,022,999.64	18,913,652,080.06
一年内到期的租赁负债	18,367,882.65	29,618,183.00
一年内到期的长期应付款	462,021,406.39	7,056,020.72
合计	<u>36,204,610,215.87</u>	<u>38,817,487,328.12</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

27. 长期借款

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
信用借款	32,218,901,850.75	33,262,349,841.88
保证借款	1,319,046,025.40	1,833,329,683.09
抵押借款	11,915,756,739.84	11,681,268,215.98
质押借款	487,911,753.81	239,358,678.69
减：一年内到期的长期借款	<u>16,661,022,999.64</u>	<u>18,913,652,080.06</u>
合计	<u>29,280,593,370.16</u>	<u>28,102,654,339.58</u>

28. 应付债券

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
公司债券	21,408,384,867.65	22,161,321,810.54
中期票据	13,937,214,654.31	12,031,407,122.25
定向债务融资工具	610,191,780.83	1,746,136,164.32
减：一年内到期的应付债券	<u>19,063,197,927.19</u>	<u>19,867,161,044.34</u>
合计	<u>16,892,593,375.60</u>	<u>16,071,704,052.77</u>

29. 长期应付款

	<u>2025年6月30日</u>	<u>2024年12月31日</u>
应付长期往来款	<u>4,780,990,034.34</u>	<u>4,715,324,143.05</u>
减：一年内到期的长期应付款	<u>462,021,406.39</u>	<u>7,056,020.72</u>
合计	<u>4,318,968,627.95</u>	<u>4,708,268,122.33</u>



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

30. 预计负债

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未决诉讼或仲裁	1,738,786.00	91,156,887.21	-	92,895,673.21
损失准备	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
产品质量保证	3,952,138.70	538,127.62	(604,512.21)	3,885,754.11
其他	24,296,573.21	43,956.63	-	24,340,529.84
合计	<u>49,987,497.91</u>	<u>91,738,971.46</u>	<u>(604,512.21)</u>	<u>141,121,957.16</u>

31. 递延收益

	2025年6月30日	2024年12月31日
政府补助	207,670,980.00	207,670,980.00
其他	<u>60,588,753.02</u>	<u>65,647,158.93</u>
合计	<u>268,259,733.02</u>	<u>273,318,138.93</u>

32. 其他非流动负债

	2025年6月30日	2024年12月31日
应付合并结构化主体其他所有者权益	6,294,858,754.85	3,376,416,694.51
其他	<u>13,534,605.78</u>	<u>2,052,338.40</u>
合计	<u>6,308,393,360.63</u>	<u>3,378,469,032.91</u>

33. 实收资本

	2025年6月30日及2024年12月31日	
	出资额	出资比例 %
中国信达资产管理股份有限公司	<u>4,682,317,200.00</u>	<u>100.00</u>



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

34. 资本公积

	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
资本溢价	636,595,936.09	-	-	636,595,936.09
其它资本公积	1,795,565,521.39	357,987.27	-	1,795,923,508.66
合计	2,432,161,457.48	357,987.27	-	2,432,519,444.75

35. 未分配利润

	2025年6月30日	2024年12月31日
期初/年初未分配利润	17,800,276,745.09	19,484,109,656.66
加：本期/本年归母净利润	515,071,843.73	(913,600,496.60)
减：提取法定盈余公积	-	254,043,468.00
吸收合并影响	-	516,188,946.97
期末/年末未分配利润	18,315,348,588.82	17,800,276,745.09

36. 营业收入

	2025年1月-6月	2024年1月-6月
房地产销售收入	1,384,856,107.57	1,912,271,534.95
利息收入	1,130,923,043.75	1,575,156,824.21
酒店经营收入	22,544,534.88	252,317,499.27
租赁收入	167,092,322.60	177,685,093.75
基金管理收入	172,710,258.99	145,653,244.04
物业管理收入	8,530,334.49	4,388,968.84
其他	314,422,823.28	493,023,676.09
合计	3,201,079,425.56	4,560,496,841.15



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

37. 营业成本

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
房地产销售成本	1,326,874,985.06	1,691,407,836.26
物业管理成本	786,608.92	960,209.12
租赁成本	102,940,410.52	96,251,704.62
酒店经营成本	22,095,329.88	109,406,564.03
其他	152,593,741.13	264,373,240.06
合计	<u>1,605,291,075.51</u>	<u>2,162,399,554.09</u>

38. 财务费用

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
利息支出	1,797,987,810.19	2,174,707,211.62
减：已资本化的利息费用	119,446,546.40	472,426,244.76
减：利息收入	39,109,503.48	47,717,294.17
汇兑损益	160,159.14	45,603.90
手续费	884,911.11	1,001,910.03
合计	<u>1,640,476,830.56</u>	<u>1,655,611,186.62</u>

39. 投资收益

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
长期股权投资收益	(352,825,024.46)	53,659,834.60
其中：按权益法确认收益	(352,853,390.66)	46,726,006.38
处置长期股权投资收益	28,366.20	6,933,828.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益	(105,513,059.96)	319,736,730.48
其他	(201,000.00)	3,606,151.68
合计	<u>(458,539,084.42)</u>	<u>377,002,716.76</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

40. 公允价值变动损益

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(665,702,354.35)	449,236,424.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	(952,810.53)	(1,701,838.89)
合计	<u>(666,655,164.88)</u>	<u>447,534,585.53</u>

41. 信用减值损失

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
债权投资减值损失	(3,894,106,856.30)	(595,335,614.52)
其他应收款坏账损失	(221,447,301.54)	(10,899,432.37)
应收账款坏账损失	(23,166,834.01)	(1,241,873.58)
其他减值损失	(1,304,771.10)	(51,993,838.09)
合计	<u>(4,140,025,762.95)</u>	<u>(659,470,758.56)</u>

42. 资产减值损失

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
存货减值损失	(1,621,549,708.66)	(41,790,572.62)
商誉减值损失	(31,619,326.60)	-
合同资产减值损失	(9,035,487.01)	-
合计	<u>(1,662,204,522.27)</u>	<u>(41,790,572.62)</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

一、 合并财务报表主要项目附注（续）

43. 营业外收入

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
投资联营企业产生的收益	7,227,290,001.61	-
违约金收入	805,644.23	1,241,457.14
罚款净收入	261,046.10	226,945.03
其他	280,935.08	462,664.10
合计	<u>7,228,637,627.02</u>	<u>1,931,066.27</u>

44. 营业外支出

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
未决诉讼等预计损失	91,156,887.21	-
赔款支出	10,183,973.92	10,840.99
非流动资产报废损失	1,897.35	69,056.44
罚款支出	150.00	1,339,318.00
其他	64,899.25	7,593.30
合计	<u>101,407,807.73</u>	<u>1,426,808.73</u>

信达投资有限公司
 合并财务报表附注（续）
 2025年6月30日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



一、 合并财务报表主要项目附注（续）

45. 所得税费用

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
当期所得税费用	77,067,145.90	271,863,275.08
递延所得税费用	<u>873,653,415.49</u>	<u>(137,978,555.68)</u>
合计	<u>950,720,561.39</u>	<u>133,884,719.40</u>

所得税费用与会计利润的调节表如下：

	<u>2025年1月-6月</u>	<u>2024年1月-6月</u>
会计利润	(445,342,008.02)	270,378,201.29
按25%的税率计算的所得税费用 (上年度：25%)	(111,335,502.00)	67,594,550.32
子公司适用不同税率的影响	(4,618,886.85)	(17,773,627.93)
不可抵扣费用的纳税影响	2,748,201.86	-
免税收入的纳税影响	(946,717.50)	(143,088,582.92)
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,084,487,732.79	320,832,573.89
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	(63,278,883.18)	(110,548,410.45)
对以前期间当期所得税的调整	21,739,886.08	16,047,125.07
其他	<u>21,924,730.19</u>	<u>821,091.42</u>
所得税费用	<u>950,720,561.39</u>	<u>133,884,719.40</u>