

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司

2019 年第三季度报告

目录

一、 重要提示.....	3
二、 公司基本情况.....	3
三、 重要事项.....	6
四、 附录.....	19

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人丁晓杰、主管会计工作负责人张宁及会计机构负责人（财务总监）周慧芬保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	101,144,967,203.41	101,483,472,181.59	-0.33
归属于上市公司股东的净资产	20,168,431,870.27	19,896,867,719.20	1.36
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	2,621,739,695.32	4,842,843,848.96	-45.86
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	8,705,617,855.26	7,952,009,609.91	9.48
归属于上市公司股东的净利润	613,789,582.47	887,248,852.51	-30.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	403,410,825.84	252,728,296.52	59.62
加权平均净资产收益	3.06	7.54	减少4.48个百分点

2019年第三季度报告

率(%)			
基本每股收益(元/股)	0.22	0.41	-46.34
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.41	-46.34

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	11,748.20	40,797.49	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	103,069.46	4,097,166.44	主要为经营奖励金、政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	41,039,691.87	194,423,233.61	主要为对合营、联营企业的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-883,074.02	16,821,455.19	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,978,779.47	4,770,929.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	14,709,591.77	62,018,504.08	理财收益
少数股东权益影响额(税后)	-520,132.74	-570,765.37	
所得税影响额	-19,159,503.48	-71,222,564.12	
合计	39,280,170.53	210,378,756.63	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

股东总数(户)		39,758				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
				股份 状态	数量	

2019年第三季度报告

信达投资有限公司	1,571,089,183	55.09	796,570,892	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有限责任公司	531,047,261	18.62	531,047,261	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	3.51	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	47,736,421	1.67	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	1.28	0	无	0	国有法人
北京崇远投资经营公司	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
陈建钊	11,702,500	0.41	0	无	0	境内自然人
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	9,674,262	0.34	0	无	0	未知
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,178,284	0.25	0	无	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
信达投资有限公司	774,518,291	人民币普通股	774,518,291
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股	100,242,666
香港中央结算有限公司	47,736,421	人民币普通股	47,736,421
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	人民币普通股	36,633,400
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
陈建钊	11,702,500	人民币普通股	11,702,500
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	人民币普通股	10,369,100
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	9,674,262	人民币普通股	9,674,262
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	7,178,284	人民币普通股	7,178,284
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	人民币普通股	6,367,138

上述股东关联关系或一致行动的说明

本公司股东信达投资有限公司持有本公司股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2%的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司 5.8%的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司 100%的股权。

综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司 55.45%的股权，为公司的控股股东。

除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

备注：2018年6月28日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027号）。2018年7月24日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。公司本次发行股份数量为1,327,618,153股（有限售条件的流通股），自上市之日起36个月内不转让，其中按照60%比例计算，已向中国信达名下登记796,570,892股；按照40%比例计算，已向淮矿集团名下登记531,047,261股。本次发行后，公司股份数量为2,851,878,595股。

此外，中国信达承诺，本次交易完成后6个月内如信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有信达地产股票的锁定期自动延长6个月。具体请详见《关于延长股份锁定期的公告》（临2018-061号）。

报告期内，中国信达将所持全部公司股份转让其全资子公司信达投资，具体情况请详见《关于国有股权协议转让股份过户完成的公告》（临2019-043号）。

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减变动额	变动率(%)	变动主因
其他应收款	2,688,724,478.61	1,844,990,202.32	843,734,276.29	45.73	应收往来款增加
一年内到期的非流动资产	13,687,394.68	155,409,992.17	-141,722,597.49	-91.19	收回债权投资本金
债权投资	5,022,917,477.79	1,937,096,300.21	3,085,821,177.58	159.30	债权投资业务金额增加
短期借款	482,000,000.00	0.00	482,000,000.00	不适用	新增短期借

2019年第三季度报告

					款
应付债券	10,732,933,833.80	7,928,133,301.38	2,804,800,532.42	35.38	发行公司债券
长期应付款	1,678,822,924.10	4,835,421,791.24	-3,156,598,867.14	-65.28	重分类
递延所得税负债	157,285,133.84	289,238,064.61	-131,952,930.77	-45.62	评估增值分摊

利润表项目	本期金额	上年同期金额	增减变动额	变动率(%)	变动主因
资产减值损失	16,622.18	13,256,193.69	-13,239,571.51	-99.87	计提存货跌价准备减少
其他收益	1,651,559.78	2,981,374.20	-1,329,814.42	-44.60	政府补助收益减少
投资收益	574,707,003.73	95,759,195.66	478,947,808.07	500.16	股权转让业务收益增加
公允价值变动收益	16,821,455.19	127,941,207.15	-111,119,751.96	-86.85	公允价值变动收益减少
资产处置收益	40,797.49	466,163.09	-425,365.60	-91.25	资产处置收益减少
营业外收入	10,400,625.78	358,713,060.69	-348,312,434.91	-97.10	上年同期发生股权取得收益
营业外支出	2,775,681.47	17,881,999.67	-15,106,318.20	-84.48	赔偿金等支出减少
所得税费用	413,807,853.66	294,284,334.83	119,523,518.83	40.61	应纳税所得额增加

现金流量项目	本期金额	上年同期金额	增减变动额	变动率(%)	变动主因
经营活动产生的现金流量净额	2,621,739,695.32	4,842,843,848.96	-2,221,104,153.64	-45.86	主要收回往来款减少;销售回款减少;
投资活动产生的现金流量净额	-3,372,072,923.80	2,734,976,459.79	-6,107,049,383.59	-223.29	主要为对外投资金额增加
筹资活动产生的现金流量净额	-5,943,758,304.02	-8,398,309,315.64	2,454,551,011.62	不适用	主要为发行公司债券

3.2 公司主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入87.06亿元,比上年同期79.52亿元增加9.48%;实现净利润6.86亿元,较上年同期9.82亿元减少30.14%;归属母公司净利润6.14亿元,比上年同期8.87亿元减少30.82%。

截至2019年9月30日,公司资产总额为1,011.45亿元,较年初1,014.83亿元减少3.38亿元;负债总额801.05亿元,较年初806.09亿元减少5.04亿元;归属于母公司的所

所有者权益为 201.68 亿元，较年初 198.97 亿元增加 2.71 亿元；资产负债率为 79.20%，较年初 79.43% 减少 0.23 个百分点。

报告期内，公司累计实现房地产权益销售面积 94.08 万平方米；权益销售合同额 159.8 亿元。报告期内，新开工面积 73.57 万平方米；竣工面积 76.38 万平方米。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积 44.69 万平方米。截至 2019 年 9 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 290.33 万平方米，公司在建面积 462.73 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.29 亿元。公司操盘代建项目计容建筑面积 79.19 万平方米。

3.2.1 报告期内房地产储备情况

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	权益比例
1	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	13,523	18,932	否		100%
2	宁波	集士港 4# 地块二期剩余土地	6,940	16,397	否		100%
3	嘉兴	2018 嘉秀洲-019 号地块	41,911	83,822	是	83,822	82%
4	马鞍山	秀山 信达城四期（A 地块）剩余	11,097	29,378	否		100%
5	马鞍山	公园郡（金海岸名邸）剩余	191,187	259,973	是	259,973	80%
6	合肥	信达天御剩余地块	58,452	280,179	否		100%
7	合肥	翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余	73,576	168,257	是	168,257	50%
8	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
9	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块	19,747	11,848	否		100%
10	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
12	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
13	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
14	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
15	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
16	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
17	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
18	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%

19	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
20	合肥	北郡小区（XZQTD156号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
21	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
22	淮南	HGTP19015	26,025	34,481	否		100%
23	芜湖	东方龙城9#、14#、15#、16#地块	114,974	344,949	是	344,949	60%
合计			1,291,659	2,903,276		1,120,884	

说明：1、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

2、各储备项目持有待开发土地面积及项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的，均因项目规划调整导致；

3、公司操盘代建项目储备计容建筑面积69.58万平方米。

3.2.2 报告期内房地产开发投资情况

(1) 期末在建项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	顾村A单元10-05地块	商业	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	9,000,000,000	564,864,936
2	上海	顾村A单元10-03地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000		
3	嘉兴	格兰上郡二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	67,219,367
4	合肥	信达天御一期S1-16号地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	831,919,900	184,396,167
5	合肥	信达天御一期S1-18号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	630,100,000	
6	合肥	信达公园里二期一标段	住宅	100%	35,395	77,869	103,804	103,804	2,154,300,000	170,550,375
7	合肥	信达公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		

2019 年第三季度报告

8	合肥	信达 公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	2,850,335,328	168,056,716
9	合肥	信达 公园里四期	住宅	100%	46,092	62,893	94,831	94,831		
10	合肥	银信广场 (Q-10-2 地块)	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	290,970,000	37,421,746
11	合肥	翡翠天际 B、C 地块	住宅、商办	50%	80,535	189,362	252,386	252,386	3,271,949,489	239,246,597
12	马鞍山	秀山 信达城三期 (C 地块)	住宅	100%	42,986	106,319	134,227	134,227	501,240,000	104,802,841
13	马鞍山	秀山信达城四期 (A 地块) 部分	住宅	100%	30,254	78,659	104,779	104,779	520,580,023	28,103,344
14	马鞍山	公园郡 (金海岸名邸) 部分	住宅	80%	83,756	149,014	210,794	210,794	1,328,456,582	125,495,481
15	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	90,876,134
16	青岛	信达金地 蓝庭 (HD-3035)	商住	60%	53,485	149,758	199,677	199,677	1,719,566,823	188,156,985
17	乌鲁木齐	逸品南山 (2015-wxg-012 号地块)	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	233,217,304	27,614,937
18	琼海	信达 银海御湖二期 (琼海度假村项目)	商住	100%	26,200	62,089	79,809	79,809	385,021,800	130,837,261
19	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	35,959,620
20	佛山	珑桂蓝庭 (容桂 204 号地)	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	267,960,000	19,420,000
21	深圳	信达泰禾 金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	366,643,253
22	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	66,863	154,262	203,093	203,093	1,835,735,706	201,414,001
23	合肥	东方樾府	住宅、商业	60%	73,746	170,684	219,655	219,655	1,746,930,000	182,187,532

2019 年第三季度报告

24	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	695,427,200	87,795,268
25	芜湖	芜湖东方蓝海二期（剩余）	商业	65%	1,289	3,599	3,599	3,599	22,615,038	552,512
26	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	104,819	187,523	236,805	236,805	1,768,009,362	220,283,038
27	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	1,886,190,000	215,446,040
28	淮南	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	100%	43,199	62,355	88,271	88,271	279,038,519	66,690,376
29	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	35,963	47,038	60,596	60,596	264,547,671	62,777,963
30	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	42,586	77,305	96,468	96,468	412,017,777	
31	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	174,870,000	14,309,571
32	六安	六安东方蓝海二期	住宅、商业	100%	24,316	63,171	93,299	93,299	651,108,700	86,567,695
33	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	20,074	52,152	65,247	65,247		
34	北京	北京东方蓝海中心	住宅、商业	51%	23,731	82,887	138,377	138,377	2,406,751,560	215,184,846
35	铜陵	铜陵东方蓝海一期（剩余）	住宅、商业	100%	127,470	86,224	132,165	132,165	423,289,712	85,885,669
36	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%		182,327	223,834	223,834	764,138,560	131,377,127
37	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	2,426,550,000	122,971,520
合计					1,705,359	3,367,648	4,627,258	4,627,258	47,336,307,055	4,243,108,918

说明：1、公司操盘代建项目在建计容建筑面积 9.61 万平方米。

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	新开工项目	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工项目建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	合肥	信达·天御一期 S1-16 号地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	831,919,900	81,357,990

2019 年第三季度报告

2	合肥	信达·公园里四期 (合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地 块)	住宅	100%	46,092	62,893	94,831	94,831	265,955,328	35,132,637
3	马鞍山	秀山信达城四期 (A 地块) 部分	住宅	100%	30,254	78,659	104,779	104,779	520,580,023	28,103,344
4	马鞍山	公园郡(金海岸名 邸) 部分	住宅	80%	83,756	149,014	210,794	210,794	1,328,456,582	125,495,481
5	青岛	信达金地·蓝庭 (HD-3035)	商住	60%	53,485	149,758	199,677	199,677	1,719,566,823	188,156,985
6	佛山	珑桂蓝庭(容桂 204 号地)	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	267,960,000	19,420,000
7	铜陵	铜陵东方蓝海二期 (商业)	商业	100%	1,752	3,656	3,656	3,656	68,697,400	2,145,853
合计					251,981	534,353	735,660	735,660	5,003,136,057	479,812,289

(3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、元

序号	地区	竣工项目	经营业 态	权益 比例	项目用地 面积	项目规划 计容建筑 面积	总建筑面 积	竣工 面积	总投资额	报告期实际投 资额
1	合肥	东祥府(B) 二期(部分)	住宅	60%	1,181	3,303	24,122	24,122	468,105,878	1,044,500
2	合肥	信达·天御一 期 S1-17 号地 块	住宅	100%	25,996	73,707	95,105	95,105	862,950,000	177,355,194
3	芜湖	信达·蓝湖郡 二期(三标段 剩余、S3 公寓 楼)	商住	100%	7,563	15,119	30,845	30,845	159,229,598	5,679,607
4	芜湖	海上传奇三 期(剩余)	住宅	51%	5,403	16,155	39,764	39,764	160,857,140	24,642,862
5	合肥	东祥府(B) 二期商业	商业	60%	1,384	3,874	3,874	3,874	191,554,122	14,428,897
6	芜湖	东方龙城 6# 地块 1#楼	住宅	60%	7,231	10,923	32,049	32,049	75,821,074	1,008,103
7	芜湖	东方龙城 12# 地块 S1、S2 楼	商业	60%		3,054	3,054	3,054		

2019年第三季度报告

8	芜湖	芜湖东方蓝海二期（部分）	住宅	65%	25,524	86,558	134,538	134,538	845,399,060	22,809,724
9	铜陵	铜陵东方蓝海一期（部分）	住宅、商业	100%	48,456	102,087	104,714	104,714	335,371,728	28,847,598
10	太原	信达国际金融中心	写字楼	100%	7,834	117,453	142,925	142,925	1,494,000,000	142,796,695
11	海口	信达海天下三期二区	住宅	100%	21,912	21,915	29,495	29,495	200,000,000	46,819,322
12	合肥	合肥东方蓝海（剩余）	住宅	100%	12,976	32,368	38,877	38,877	355,720,000	70,905,071
13	淮南	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	100%	44,057	61,487	84,470	84,470	267,970,266	101,002,840
合计					209,518	548,002	763,833	763,833	5,416,978,866	637,340,413

3.2.3 报告期内房地产销售情况

单位：平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积
1	上海	信达蓝爵	住宅	160	160
2	上海	信达蓝庭	商铺	318	318
3	上海	信达蓝尊	住宅	1,250	385
4	上海	信达蓝尊二期	住宅	16,218	11,774
5	上海	上城院子	住宅	31,815	3,191
6	宁波	格兰春晨二期	住宅	12,489	2,367
7	宁波	格兰郡庭	住宅	2,167	320
8	宁波	格兰郡庭二期	住宅	1,168	0
9	宁波	黄河街27院	商办（公寓）	7,884	0
10	宁波	信达万科公望	住宅	14,399	12,039
11	嘉兴	信达香格里拉一期	住宅	129	0
12	嘉兴	信达香格里拉二期	商铺	216	0
13	嘉兴	翰林兰庭一期	住宅	160	0
14	嘉兴	翰林兰庭二期	住宅	30,490	28,941
15	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	550	0
16	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	34,259	31,058
17	嘉兴	东方禾苑	住宅	99,946	90,594
18	杭州	信达滨江壹品	住宅	195	0
19	杭州	杭州东元府	住宅	3,376	1,528
20	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	17,357	1,456
21	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	29,531	7,854

22	台州	都市春天	商铺	3,678	0
23	台州	兰韵春天	住宅	2,723	2,221
24	合肥	信达西山银杏二期	住宅	10,299	0
25	合肥	新城国际	商办	5,435	0
26	合肥	新城国际三期D座	商办	11,606	0
27	合肥	银信广场	办公	38,353	1131
28	合肥	信达天御悦澜园	住宅	141	141
29	合肥	信达天御左岸广场	商办(公寓)	15,304	444
30	合肥	信达天御枫丹阁	住宅	245	245
31	合肥	信达天御s18	商办	44,302	6,994
32	合肥	信达公园里一二期	住宅	7,989	4,626
33	合肥	信达公园里三期	住宅	28,175	27,950
34	合肥	信达公园里四期	住宅	35,340	31,739
35	合肥	翡翠天际	住宅	157,055	79,897
36	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	53,303	52,358
37	合肥	高新馥邦天下	住宅	1,784	1,784
38	合肥	肥东东方樾府	住宅	98,293	15,174
39	合肥	家天下北郡	住宅	10,627	6,240
40	合肥	环美家天下	住宅	5,882	1,485
41	合肥	万振东祥府	商铺	6,801	5159
42	合肥	溪岸观邸	住宅	29,150	12,243
43	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	32,561	28,199
44	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	33,490	14,869
45	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	3,742	0
46	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	5,751	388
47	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	2,979	2,727
48	马鞍山	秀山信达城四期	住宅	27,878	23,639
49	马鞍山	信达公园郡	住宅	48,598	15,136
50	芜湖	海上传奇一期	住宅	731	55
51	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0
52	芜湖	海上传奇四期	住宅	2,135	1,630
53	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
54	芜湖	信达蓝湖郡一期	商铺	17,214	664
55	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	406	0
56	芜湖	翡丽世家	住宅	79,763	40,269
57	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	37,919	3452
58	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	24,296	8506
59	六安	六安东方蓝海	住宅	71,094	47811
60	淮南	山南舜耕华府	住宅	72,006	20528
61	淮南	山南舜耕樾府	住宅	29,004	8233

62	淮南	碧荷庭	商铺	85	0
63	淮南	松石居	商铺	466	0
64	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	84,047	28017
65	太原	信达国际金融中心	商办	70,409	6,592
66	青岛	千禧银杏苑	住宅	491	0
67	青岛	信达·蓝庭福邸	办公	6,747	248
68	青岛	信达金地蓝庭	住宅	41,765	17,896
69	乌鲁木齐	雅山新天地 AB 区	住宅	360	162
70	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区	住宅	8,690	3,611
71	海口	信达·海天下三期 II 区	住宅	15,383	5,814
72	琼海	信达·银海御湖	住宅	32,471	25,861
73	重庆	信达滨江蓝庭	商办	8,460	1,246
74	重庆	信达国际	商办	75,973	30,463
75	北京	北京东方蓝海	住宅	33,152	4,614
合计				1,740,423	782,446

说明：1、表中未含公司参股项目。

2、公司累计实现权益销售面积 94.08 万平方米，权益销售额 159.8 亿元。

3.2.4 报告期内房地产出租情况

单位：平方米、万元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	郑州	郑州信达大厦	办公楼	11,121.31	9,754.06	8,914.51	368.35	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	70.73	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	7.68	否
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	其他	1,059.08	631.21	393.50	25.95	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	24.84	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.45	47.23	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	49.00	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,878.95	11,454.68	797.29	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,963.86	17,493.00	2,136.27	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	68.69	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,026.92	1,120.42	否

1 2	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,920.43	841.30	否
1 3	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	86.06	否
1 4	宁波	解放南路 241、245、249 号	商业办公	234.94	234.94	234.94	14.78	否
1 5	宁波	华侨城中心路 671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	270.38	否
1 6	宁波	北仑华山路 278 号 1 幢	商业	94.20	94.20	94.20	2.54	否
1 7	宁波	玫瑰花园 5#楼 102	商业	89.20	89.20	89.20	0.50	否
1 8	台州	椒江区江城南路 114-1、114-2、114-3 号	商业	97.27	97.27	97.27	12.00	否
1 9	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,469.60	7,148.60	365.00	否
2 0	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	456.00	否
2 1	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	14,990.22	14,990.22	412.00	否
2 2	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	55,493.00	1,964.94	否
2 3	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	22,611.16	18,091.21	471.34	否
2 4	芜湖	东方龙城	商业	12,448.12	12,448.12	10,910.59	39.00	否
2 5	淮南	上东锦城	商业	22,943.52	22,943.52	6,353.70	173.93	否
2 6	淮南	支架村	商业	4,923.68	4,923.68	903.78	11.09	否
2 7	淮南	水云庭	商业	18,374.28	16,109.13	13,823.00	217.84	否
2 8	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	39,269.02	850.08	否
2 9	淮南	居仁村	商业	9,218.88	8,562.86	7,467.18	176.30	否
3 0	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	3,966.95	178.56	否
3 1	马鞍山	秀山信达城	商业	9,182.68	5,225.21	1,981.71	19.67	否
3 2	重庆	重庆信达国际	商业办公	75,973.00	35,471.00	25,224.00	1,500.68	否

3 3	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	2.32	否
3 4	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,662.36	68.56	否
3 5	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	28.34	否
3 6	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.96	否
合计				476,351.52	379,796.05	301,250.85	12,880.63	

3.3 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(1) 公开发行公司债券

公司于2016年1月15日收到中国证监会出具的《关于核准信达地产股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]76号），公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券。

2016年3月2日，公司通过簿记方式完成人民币25亿元公司债券发行（债券简称“16信地01”），票面利率为3.80%。2019年1月14日，16信地01回售登记期结束。2019年3月1日，完成回售0.20亿元，存续24.80亿元，调整后年利率5.30%。本期公司债券已于2019年3月1日完成第三次付息。

2016年3月16日，公司通过簿记方式完成人民币5亿元公司债券发行（债券简称“16信地02”），票面利率为3.50%。2019年1月29日，16信地02回售登记期结束。2019年3月15日，完成回售0.46亿元，存续4.54亿元，调整后年利率5.10%。本期公司债券已于2019年3月15日完成第三次付息。

上述两期公开发行公司债券均为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司债券募集资金使用与募集说明书一致，在监管部门规定的范围内运作。

(2) 非公开发行公司债券

公司于2015年12月29日收到上海证券交易所出具的《关于对信达地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2015]2589号），载明公司由信达证券股份有限公司、申万宏源证券承销保荐有限责任公司和中信建投证券股份有限公司联合承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过80亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。

2016年5月26日，公司通过簿记方式完成人民币30亿元公司债券发行（债券简称“16信地03”），债券票面利率为5.56%。2018年4月16日，本期公司债券回售登记期结束。2018年5月28日，完成回售0.9亿元，存续29.1亿元，调整后年利率6.70%。本期公司债券已于2019年5月27日兑付并完成付息。

2016年8月12日，公司通过簿记方式完成人民币30亿元公司债券发行（债券简称“16信地04”），债券票面利率为4.50%。2018年7月4日，本期公司债券回售登记期结束。2018年8月13日，完成回售14.9亿元，存续15.1亿元，调整后年利率6.99%。本期公司债券已于2019年8月12日兑付并完成付息。

上述两期非公开发行公司债券均为3年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司债券募集资金使用与募集说明书一致，在监管部门规定的范围内运作。

公司于2018年11月2日收到上海证券交易所出具的《关于对信达地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2018]1157号），载明公司由信达证券股份

有限公司、中信建投证券股份有限公司联合承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过78.33亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。

2019年1月22日，公司通过簿记方式完成人民币15亿元公司债券发行（债券简称“19信地01”），票面利率为5.50%，本期公司债尚未到付息日。

2019年5月21日，公司通过簿记方式完成人民币27亿元公司债券发行（债券简称“19信地02”），票面利率为4.98%，本期公司债尚未到付息日。

2019年7月26日，公司通过簿记方式完成人民币7亿元公司债券发行（债券简称“19信地03”），票面利率为4.90%，本期公司债尚未到付息日。

上述非公开发行公司债券为3年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司债券募集资金使用与募集说明书一致，在监管部门规定的范围内运作。

3.4 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比

发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	信达地产股份有限公司
法定代表人	丁晓杰
日期	2019年10月29日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年9月30日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	13,428,062,328.79	19,547,861,559.50
交易性金融资产	1,601,621,714.89	1,823,937,981.82
应收票据		23,587,246.22
应收账款	306,815,416.69	286,345,668.93
预付款项	128,336,253.50	165,685,669.82
其他应收款	2,688,724,478.61	1,844,990,202.32
其中:应收利息	499,484,520.82	293,609,422.89
应收股利		
存货	63,451,894,919.96	62,533,490,220.52
一年内到期的非流动资产	13,687,394.68	155,409,992.17
其他流动资产	5,805,407,493.53	5,053,655,380.84
流动资产合计	87,424,550,000.65	91,434,963,922.14
非流动资产:		
债权投资	5,022,917,477.79	1,937,096,300.21
长期应收款	25,684,485.55	33,598,194.24
长期股权投资	2,364,224,100.00	2,331,018,641.11
其他非流动金融资产	2,321,402,160.75	1,896,341,674.43
投资性房地产	2,377,073,962.70	2,403,948,966.65
固定资产	330,473,062.10	334,858,455.25
使用权资产	26,752,449.67	
无形资产	3,326,017.14	2,787,939.88
商誉	85,182,824.38	85,182,824.38
长期待摊费用	6,949,434.07	11,080,021.75
递延所得税资产	1,154,288,456.51	1,010,308,782.05
其他非流动资产	2,142,772.10	2,286,459.50
非流动资产合计	13,720,417,202.76	10,048,508,259.45
资产总计	101,144,967,203.41	101,483,472,181.59
流动负债:		
短期借款	482,000,000.00	
应付票据		10,000,000.00
应付账款	3,217,625,807.19	4,199,826,081.48

2019年第三季度报告

预收款项	20,967,085.20	
合同负债	29,025,966,944.79	25,039,016,844.14
应付职工薪酬	776,019,568.34	692,308,335.40
应交税费	3,149,060,657.72	3,123,048,507.43
其他应付款	6,102,943,370.59	6,023,573,943.49
其中：应付利息	897,117,718.43	810,348,219.28
应付股利	731,383.20	731,383.20
一年内到期的非流动负债	15,749,936,206.94	15,957,545,904.97
流动负债合计	58,524,519,640.77	55,045,319,616.91
非流动负债：		
长期借款	8,636,272,097.23	12,165,878,215.32
应付债券	10,732,933,833.80	7,928,133,301.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	31,258,907.02	
长期应付款	1,678,822,924.10	4,835,421,791.24
预计负债	28,213,908.77	28,213,908.77
递延收益	315,789,913.45	316,302,470.18
递延所得税负债	157,285,133.84	289,238,064.61
非流动负债合计	21,580,576,718.21	25,563,187,751.50
负债合计	80,105,096,358.98	80,608,507,368.41
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	8,308,542,145.86	8,308,542,145.86
未分配利润	9,008,011,129.41	8,736,446,978.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,168,431,870.27	19,896,867,719.20
少数股东权益	871,438,974.16	978,097,093.98
所有者权益（或股东权益）合计	21,039,870,844.43	20,874,964,813.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	101,144,967,203.41	101,483,472,181.59

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

母公司资产负债表

2019年9月30日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	785,336,639.95	1,998,996,728.01

2019年第三季度报告

交易性金融资产	350,473,678.32	331,946,037.85
应收账款	351,118.02	351,118.02
预付款项	3,423,130.83	514,243.02
其他应收款	4,576,470,369.55	4,797,170,980.44
其中：应收利息	586,489,814.28	284,271,714.85
应收股利	1,417,500,000.00	1,417,500,000.00
一年内到期的非流动资产	1,012,427,686.40	975,409,992.17
其他流动资产	279,000,000.00	548,427,686.40
流动资产合计	7,007,482,623.07	8,652,816,785.91
非流动资产：		
债权投资	2,909,000,000.00	1,359,000,000.00
长期应收款	7,525,010,000.00	8,693,500,000.00
长期股权投资	13,702,404,846.46	13,700,357,742.05
其他非流动金融资产	2,032,188,277.87	1,848,341,674.43
固定资产	5,042,689.45	4,545,867.74
无形资产	1,337,927.01	920,057.69
长期待摊费用	3,764,674.64	5,378,106.62
非流动资产合计	26,178,748,415.43	25,612,043,448.53
资产总计	33,186,231,038.50	34,264,860,234.44
流动负债：		
应付账款	61,813.07	1,563,270.01
应付职工薪酬	130,555,894.82	159,477,339.00
应交税费	6,176,988.60	4,572,393.86
其他应付款	1,194,919,692.80	707,139,273.97
其中：应付利息	278,454,208.67	110,154,664.02
应付股利		
一年内到期的非流动负债	5,313,000,000.00	9,172,238,768.95
流动负债合计	6,644,714,389.29	10,044,991,045.79
非流动负债：		
长期借款	1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
应付债券	10,732,933,833.80	7,928,133,301.38
其中：优先股		
永续债		
递延所得税负债	31,086,784.81	2,821,928.07
非流动负债合计	11,764,020,618.61	9,030,955,229.45
负债合计	18,408,735,007.90	19,075,946,275.24
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00
资本公积	11,038,896,001.74	11,038,896,001.74
盈余公积	300,229,066.04	300,229,066.04
未分配利润	586,492,367.82	997,910,296.42
所有者权益（或股东权益）合计	14,777,496,030.60	15,188,913,959.20

2019年第三季度报告

负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,186,231,038.50	34,264,860,234.44
-------------------	-------------------	-------------------

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

合并利润表

2019年1—9月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、营业总收入	3,275,901,612.40	5,057,080,306.58	8,705,617,855.26	7,952,009,609.91
其中：营业收入	3,275,901,612.40	5,057,080,306.58	8,705,617,855.26	7,952,009,609.91
二、营业总成本	3,365,152,385.59	4,630,713,299.83	8,212,416,167.14	7,256,892,168.73
其中：营业成本	2,751,005,046.15	3,594,172,187.72	6,213,078,509.33	5,270,285,877.68
税金及附加	154,306,590.81	423,289,598.11	649,368,708.36	690,638,141.70
销售费用	101,558,675.88	134,608,164.32	214,522,894.00	204,470,746.08
管理费用	223,045,836.23	258,580,190.58	569,793,959.46	464,274,523.10
研发费用	765,715.66	799,834.94	2,379,316.30	1,972,383.63
财务费用	134,470,520.86	219,263,324.16	563,272,779.69	625,250,496.54
其中：利息费用	183,268,891.06	271,861,997.00	691,029,518.15	708,283,167.52
利息收入	49,521,903.59	54,920,017.43	129,642,912.56	86,245,724.55
加：其他收益	424,518.69	1,632,746.20	1,651,559.78	2,981,374.20
投资收益 (损失以“-”号填列)	342,615,955.13	-15,650,932.91	574,707,003.73	95,759,195.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,412,625.42	-62,903,464.86	117,418,886.23	-116,577,486.16
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-883,074.02	106,112,341.59	16,821,455.19	127,941,207.15
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	3,362,875.55		5,749,033.69	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	16,622.18	19,067,818.72	16,622.18	13,256,193.69
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	11,748.20	433,959.99	40,797.49	466,163.09

2019年第三季度报告

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	256,297,872.54	537,962,940.34	1,092,188,160.18	935,521,574.97
加：营业外收入	5,172,628.83	345,546,297.84	10,400,625.78	358,713,060.69
减：营业外支出	1,106,890.25	17,650,082.74	2,775,681.47	17,881,999.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	260,363,611.12	865,859,155.44	1,099,813,104.49	1,276,352,635.99
减：所得税费用	87,436,741.51	135,207,526.23	413,807,853.66	294,284,334.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	172,926,869.61	730,651,629.21	686,005,250.83	982,068,301.16
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	172,926,869.61	730,651,629.21	686,005,250.83	982,068,301.16
（二）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	159,637,172.76	636,526,846.86	613,789,582.47	887,248,852.51
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	13,289,696.85	94,124,782.35	72,215,668.36	94,819,448.65
七、综合收益总额	172,926,869.61	730,651,629.21	686,005,250.83	982,068,301.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	159,637,172.76	636,526,846.86	613,789,582.47	887,248,852.51
归属于少数股东的综合收益总额	13,289,696.85	94,124,782.35	72,215,668.36	94,819,448.65
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.06	0.25	0.22	0.41
（二）稀释每股收益(元/股)	0.06	0.25	0.22	0.41

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司利润表

2019年1—9月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、营业收入	153,561,869.46	54,306,133.27	401,384,031.13	175,780,655.53
减：营业成本				
税金及附加	258,326.40	5,921,470.08	1,047,426.38	6,796,798.91
销售费用				
管理费用	29,181,223.54	29,001,259.40	72,645,348.30	87,428,201.40
研发费用	765,715.66	799,834.94	2,379,316.30	1,972,383.63
财务费用	175,172,687.44	104,393,455.46	560,306,369.02	348,553,396.49
其中：利息费用	178,192,365.88	111,531,647.21	569,305,135.61	359,231,825.43
利息收入	3,248,776.35	7,154,167.75	9,256,451.12	10,792,352.60
加：其他收益		340,070.70		340,070.70
投资收益（损失以“—”号填列）	24,321,814.28	27,692,381.85	82,747,196.67	210,240,038.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,954,753.94	2,047,104.41	37,665,260.63
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	115,956,311.66	106,076,954.16	112,874,243.91	127,663,977.64
资产处置收益（损失以“—”号填列）	20,016.33	17,214.07	19,848.87	21,351.11
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	88,482,058.69	48,316,734.17	-39,353,139.42	69,295,313.13
加：营业外收入	1.09		140,001.09	805.85
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	88,482,059.78	48,316,734.17	-39,213,138.33	69,296,118.98
减：所得税费用	29,035,373.67	26,117,734.15	29,979,358.87	25,437,723.17
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	59,446,686.11	22,199,000.02	-69,192,497.20	43,858,395.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	59,446,686.11	22,199,000.02	-69,192,497.20	43,858,395.81
六、综合收益总额	59,446,686.11	22,199,000.02	-69,192,497.20	43,858,395.81

法定代表人：丁晓杰

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表

2019年1—9月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
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	12,080,608,999.89	16,769,856,266.04
收到其他与经营活动有关的现金	452,786,164.23	10,115,953,861.22
经营活动现金流入小计	12,533,395,164.12	26,885,810,127.26
购买商品、接受劳务支付的现金	5,502,995,220.15	9,301,249,179.33
支付给职工及为职工支付的现金	473,058,564.55	366,575,048.40
支付的各项税费	2,725,888,769.16	3,313,171,707.40
支付其他与经营活动有关的现金	1,209,712,914.94	9,061,970,343.17
经营活动现金流出小计	9,911,655,468.80	22,042,966,278.30
经营活动产生的现金流量净额	2,621,739,695.32	4,842,843,848.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	45,748,539,678.23	32,566,419,503.43
取得投资收益收到的现金	315,652,390.97	516,111,324.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	255,517.66	30,269,554.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,024,601,226.56	4,275,733,840.01
投资活动现金流入小计	48,089,048,813.42	37,388,534,222.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,612,736.92	5,042,202.40
投资支付的现金	46,149,210,200.41	32,219,990,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,298,298,799.89	2,428,525,560.15
投资活动现金流出小计	51,461,121,737.22	34,653,557,762.55
投资活动产生的现金流量净额	-3,372,072,923.80	2,734,976,459.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	20,002,100.00	1,120,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,002,100.00	20,000,000.00
取得借款收到的现金	10,442,268,881.93	4,070,021,803.61
收到其他与筹资活动有关的现金	213,500,000.00	667,372,904.17
筹资活动现金流入小计	10,675,770,981.93	5,857,394,707.78
偿还债务支付的现金	14,049,283,032.77	11,344,759,499.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,378,889,117.16	2,181,368,309.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	198,875,888.18	40,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	191,357,136.02	729,576,213.66
筹资活动现金流出小计	16,619,529,285.95	14,255,704,023.42
筹资活动产生的现金流量净额	-5,943,758,304.02	-8,398,309,315.64
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	-6,694,091,532.50	-820,489,006.89
加：期初现金及现金等价物余额	19,229,710,588.98	16,119,918,544.92
六、期末现金及现金等价物余额	12,535,619,056.48	15,299,429,538.03

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

母公司现金流量表

2019年1—9月

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 金额(1-9月)
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		2,042,170.00
收到其他与经营活动有关的现金	9,255,331,848.71	8,006,272,837.56
经营活动现金流入小计	9,255,331,848.71	8,008,315,007.56
支付给职工及为职工支付的现金	66,669,811.50	54,601,835.28
支付的各项税费	15,691,118.21	31,799,780.35
支付其他与经营活动有关的现金	6,112,238,189.65	6,824,893,016.59
经营活动现金流出小计	6,194,599,119.36	6,911,294,632.22
经营活动产生的现金流量净额	3,060,732,729.35	1,097,020,375.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	35,568,100,000.00	18,722,100,000.00
取得投资收益收到的现金	110,820,688.50	312,835,731.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68,615.00	
收到其他与投资活动有关的现金	84,803,772.83	
投资活动现金流入小计	35,763,793,076.33	19,034,935,731.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,505,310.68	1,039,278.70
投资支付的现金	37,329,914,945.00	18,069,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	404,800,000.00	
投资活动现金流出小计	37,738,220,255.68	18,071,239,278.70
投资活动产生的现金流量净额	-1,974,427,179.35	963,696,452.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	5,840,200,000.00	350,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,840,200,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,003,013,000.00	3,410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,137,152,638.06	964,625,814.82

2019年第三季度报告

支付其他与筹资活动有关的现金		875.00
筹资活动现金流出小计	8,140,165,638.06	4,374,626,689.82
筹资活动产生的现金流量净额	-2,299,965,638.06	-4,024,626,689.82
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	-1,213,660,088.06	-1,963,909,861.84
加：期初现金及现金等价物余额	1,998,996,728.01	3,281,373,558.33
六、期末现金及现金等价物余额	785,336,639.95	1,317,463,696.49

法定代表人：丁晓杰 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：周慧芬

4.2 首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	19,547,861,559.50	19,547,861,559.50	0
交易性金融资产	1,823,937,981.82	1,823,937,981.82	0
应收票据	23,587,246.22	23,587,246.22	0
应收账款	286,345,668.93	286,345,668.93	0
预付款项	165,685,669.82	162,931,129.82	-2,754,540.00
其他应收款	1,844,990,202.32	1,844,803,396.09	-186,806.23
其中：应收利息	293,609,422.89	293,609,422.89	0
存货	62,533,490,220.52	62,533,490,220.52	0
一年内到期的非流动资产	155,409,992.17	155,409,992.17	0
其他流动资产	5,053,655,380.84	5,053,655,380.84	0
流动资产合计	91,434,963,922.14	91,432,022,575.91	-2,941,346.23
非流动资产：			
债权投资	1,937,096,300.21	1,937,096,300.21	0
长期应收款	33,598,194.24	33,598,194.24	0
长期股权投资	2,331,018,641.11	2,331,018,641.11	0
其他非流动金融资产	1,896,341,674.43	1,896,341,674.43	0
投资性房地产	2,403,948,966.65	2,403,948,966.65	0
固定资产	334,858,455.25	334,858,455.25	0
使用权资产	0	34,045,725.64	34,045,725.64
无形资产	2,787,939.88	2,787,939.88	0
商誉	85,182,824.38	85,182,824.38	0
长期待摊费用	11,080,021.75	10,774,998.56	-305,023.19
递延所得税资产	1,010,308,782.05	1,010,308,782.05	0
其他非流动资产	2,286,459.50	2,286,459.50	0

2019年第三季度报告

非流动资产合计	10,048,508,259.45	10,082,248,961.90	33,740,702.45
资产总计	101,483,472,181.59	101,514,271,537.81	30,799,356.22
流动负债：			
应付票据	10,000,000.00	10,000,000.00	0
应付账款	4,199,826,081.48	4,199,826,081.48	0
合同负债	25,039,016,844.14	25,039,016,844.14	0
应付职工薪酬	692,308,335.40	692,308,335.40	0
应交税费	3,123,048,507.43	3,123,048,507.43	0
其他应付款	6,023,573,943.49	6,023,573,943.49	0
其中：应付利息	810,348,219.28	810,348,219.28	0
应付股利	731,383.20	731,383.20	0
一年内到期的非流动负债	15,957,545,904.97	15,957,545,904.97	0
流动负债合计	55,045,319,616.91	55,045,319,616.91	0
非流动负债：			
长期借款	12,165,878,215.32	12,165,878,215.32	0
应付债券	7,928,133,301.38	7,928,133,301.38	0
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	0	30,799,356.22	30,799,356.22
长期应付款	4,835,421,791.24	4,835,421,791.24	0
预计负债	28,213,908.77	28,213,908.77	0
递延收益	316,302,470.18	316,302,470.18	0
递延所得税负债	289,238,064.61	289,238,064.61	0
非流动负债合计	25,563,187,751.50	25,593,987,107.72	30,799,356.22
负债合计	80,608,507,368.41	80,639,306,724.63	30,799,356.22
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00	0
资本公积	8,308,542,145.86	8,308,542,145.86	0
未分配利润	8,736,446,978.34	8,736,446,978.34	0
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	19,896,867,719.20	19,896,867,719.20	0
少数股东权益	978,097,093.98	978,097,093.98	0
所有者权益（或股东权益） 合计	20,874,964,813.18	20,874,964,813.18	0
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	101,483,472,181.59	101,514,271,537.81	30,799,356.22

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,998,996,728.01	1,998,996,728.01	0
交易性金融资产	331,946,037.85	331,946,037.85	0
应收账款	351,118.02	351,118.02	0
预付款项	514,243.02	514,243.02	0
其他应收款	4,797,170,980.44	4,797,170,980.44	0
其中: 应收利息	284,271,714.85	284,271,714.85	0
应收股利	1,417,500,000.00	1,417,500,000.00	0
一年内到期的非流动资产	975,409,992.17	975,409,992.17	0
其他流动资产	548,427,686.40	548,427,686.40	0
流动资产合计	8,652,816,785.91	8,652,816,785.91	0
非流动资产:			
债权投资	1,359,000,000.00	1,359,000,000.00	0
长期应收款	8,693,500,000.00	8,693,500,000.00	0
长期股权投资	13,700,357,742.05	13,700,357,742.05	0
其他非流动金融资产	1,848,341,674.43	1,848,341,674.43	0
固定资产	4,545,867.74	4,545,867.74	0
使用权资产	0	27,706,998.07	27,706,998.07
无形资产	920,057.69	920,057.69	0
长期待摊费用	5,378,106.62	5,378,106.62	0
非流动资产合计	25,612,043,448.53	25,639,750,446.60	27,706,998.07
资产总计	34,264,860,234.44	34,292,567,232.51	27,706,998.07
流动负债:			
应付账款	1,563,270.01	1,563,270.01	0
应付职工薪酬	159,477,339.00	159,477,339.00	0
应交税费	4,572,393.86	4,572,393.86	0
其他应付款	707,139,273.97	707,139,273.97	0
其中: 应付利息	110,154,664.02	110,154,664.02	0
应付股利			
一年内到期的非流动负债	9,172,238,768.95	9,172,238,768.95	0
流动负债合计	10,044,991,045.79	10,044,991,045.79	0
非流动负债:			
长期借款	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	0
应付债券	7,928,133,301.38	7,928,133,301.38	0
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	0	27,706,998.07	27,706,998.07
递延所得税负债	2,821,928.07	2,821,928.07	0
非流动负债合计	9,030,955,229.45	9,058,662,227.52	27,706,998.07
负债合计	19,075,946,275.24	19,103,653,273.31	27,706,998.07

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,851,878,595.00	2,851,878,595.00	0
资本公积	11,038,896,001.74	11,038,896,001.74	0
盈余公积	300,229,066.04	300,229,066.04	0
未分配利润	997,910,296.42	997,910,296.42	0
所有者权益（或股东权益）合计	15,188,913,959.20	15,188,913,959.20	0
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,264,860,234.44	34,292,567,232.51	27,706,998.07

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用