

公司代码：600657

公司简称：信达地产

# 信达地产股份有限公司 2018 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.....	22

## 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（会计主管人员）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	99,707,381,089.92	71,939,560,143.61	38.60
归属于上市公司股东的净资产	18,634,646,067.84	9,832,214,188.60	89.53
	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	4,842,843,848.96	5,401,173,529.46	-10.34
	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	7,952,009,609.91	9,478,802,330.04	-16.11
归属于上市公司股东的净利润	887,248,852.51	304,877,029.43	191.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	252,728,296.52	203,473,991.22	24.21
加权平均净资产收益率(%)	7.54	3.35	增加4.19个百分点
基本每股收益(元/股)	0.41	0.20	105.00
稀释每股收益(元/股)	0.41	0.20	105.00

## 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	433,959.99	466,163.09	
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	365,000.00	13,115,380.95	主要为政府扶持款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	33,524,398.34	104,086,430.54	对合营、联营企业收取的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	337,999,929.13	337,999,929.13	合并淮矿地产产生的负商誉
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	172,054,901.43	172,054,901.43	淮矿地产合并当期期初至合并日利润
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	106,112,341.59	127,941,207.15	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	642,114.51	826,579.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	12,279,940.10	56,176,557.95	主要为理财产品
少数股东权益影响额（税后）	-65,776,714.85	-67,232,736.19	
所得税影响额	-82,211,076.71	-110,913,857.54	
合计	515,424,793.53	634,520,555.99	

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

单位：股

股东总数（户）		44,988				
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	
中国信达资产管理股份有限公司	796,570,892	27.93	796,570,892	无	0	国有法人
信达投资有限公司	774,518,291	27.16	0	质押	654,790,000	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
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
香港中央结算有限公司	15,431,976	0.54	0	无	0	未知

中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	11,185,325	0.39	0	无	0	未知
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
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			
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			
香港中央结算有限公司	15,431,976	人民币普通股	15,431,976			
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	11,185,325	人民币普通股	11,185,325			
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			
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			
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	7,000,662	人民币普通股	7,000,662			
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	<p>本公司股东中国信达资产管理股份有限公司持有本公司股东信达投资有限公司100%的股权；公司股东信达投资有限公司持有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。</p> <p>综上，中国信达资产管理股份有限公司直接或间接持有公司55.45%的股权；信达投资有限公司直接或间接持有公司27.52%的股权。</p> <p>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。</p>					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

注：

1. 公司已完成重大资产重组工作，信达投资在重组交易前已经持有的上市公司股份，承诺自中国信达在该次交易中认购的上市公司股份上市之日起12个月内不进行转让。公司已完成重大资产重组工作，海南建信在重组交易前已经持有的上市公司股份，承诺自中国信达在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起12个月内不进行转让。
2. 自重大资产重组交易完成至2018年8月24日收盘后，公司股票收盘价已连续20个交易日低于本次交易发行价格5.90元/股。中国信达持有的公司796,570,892股股份将在36个月锁定期基础上自动延长6个月，信达投资持有的公司774,518,291股、海南建信持有的公司10,369,100股股份将在12个月锁定期基础上自动延长6个月。详见公司于2018年8月30日（临2018-061号）公告。

3. 中国信达与信达投资于2018年9月28日签署了《中国信达资产管理股份有限公司与信达投资有限公司之股权托管协议》，中国信达将其所持信达地产27.93%的股权（对应限售股796,570,892股）托管给信达投资。详见公司于2018年9月29日（临2018-064号）公告。

4. 2018年10月16日，信达投资将其持有的公司119,720,000股无限售流通股补充质押给中融国际信托有限公司，该次质押完成后，信达投资累计质押公司股份数量为774,510,000股，占信达投资持股总数的99.9989%，占公司总股本的27.1579%。

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

3.1.1 主要会计报表项目变动情况及原因

单位：元 币种：人民币

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
交易性金融资产	3,921,376,709.97	1,131,346,642.41	2,790,030,067.56	246.61	合并范围变更导致资产增加；自资产负债表日起小于一年到期的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分类为交易性金融资产
应收票据及应收账款	263,072,745.10	523,839,248.11	-260,766,503.01	-49.78	收回应收售房款、投资款
预付账款	185,157,677.75	838,997,358.85	-653,839,681.10	-77.93	预付土地款、工程款结转入开发成本
其他应收款	2,546,668,856.18	960,575,058.87	1,586,093,797.31	165.12	对外部单位往来款及支付的押金、保证金增加；资金拆借利息增加；合并范围变更导致资产增加
存货	63,302,102,694.84	38,305,537,820.21	24,996,564,874.63	65.26	合并范围变更导致资产增加
长期应收款	35,043,750.77	21,186,548.77	13,857,202.00	65.41	合并范围变更导致资产增加
其他非流动金融资产	854,423,863.71	2,534,774,880.97	-1,680,351,017.26	-66.29	自资产负债表日起大于一年到期的以公允价值计量且其变动计入当期损益的

					金融资产分类为交易性金融资产
投资性房地产	2,352,431,115.50	1,575,287,081.59	777,144,033.91	49.33	合并范围变更导致资产增加
递延所得税资产	1,417,635,019.69	962,941,938.80	454,693,080.89	47.22	预收房款计提递延所得税资产增加；合并范围变更导致资产增加
短期借款	474,000,000.00	17,000,000.00	457,000,000.00	2,688.24	短期借款增加
预收账款	29,476,936,494.96	13,677,932,949.20	15,799,003,545.76	115.51	预收房款增加；合并范围变更导致负债增加
应付职工薪酬	473,638,286.24	346,513,787.35	127,124,498.89	36.69	合并范围变更导致负债增加
应交税费	990,736,796.76	1,931,690,987.79	-940,954,191.03	-48.71	缴纳企业所得税、增值税等税金
其他应付款	7,988,659,850.70	4,574,408,149.49	3,414,251,701.21	74.64	合并范围变更导致负债增加；收到保证金增加
一年内到期的非流动负债	14,298,406,694.25	9,203,550,000.00	5,094,856,694.25	55.36	一年内到期的借款、债券增加，合并范围变更导致负债增加
应付债券	5,993,465,753.43	11,980,451,756.52	-5,986,986,003.09	-49.97	一年内到期应付债券重分类至一年内到期的非流动负债
长期应付款	2,821,150,000.00	704,753,300.00	2,116,396,700.00	300.30	取得合作方借款增加
递延所得税负债	355,446,204.42	119,598,036.58	235,848,167.84	197.20	合并范围变更导致负债增加
实收资本	2,851,878,595.00	1,524,260,442.00	1,327,618,153.00	87.10	发行股份购买资产导致实收资本增加
资本公积	8,309,545,430.33	1,539,069,303.56	6,770,476,126.77	439.91	发行股份购买资产导致资本公积增加
少数股东权益	556,539,085.92	221,064,195.00	335,474,890.92	151.75	合并范围变更导致

利润表项目	年初至报告期期末金额（1-9月）	上年年初至报告期期末金额（1-9月）	增减变动额	变动率（%）	变动主因
税金及附加	690,638,141.70	488,511,302.57	202,126,839.13	41.38	合并范围变更导致对比上年同期增加
资产减值损失	-13,256,193.69	1,251,896.20	-14,508,089.89	-1,158.89	合并范围变更导致对比上年同期减少
投资收益	95,759,195.66	257,853,285.15	-162,094,089.49	-62.86	上年同期处置子公司部分股权产生投资收益
营业外收入	358,713,060.69	11,177,208.00	347,535,852.69	3,109.33	合并淮矿地产产生负商誉所致

营业外支出	17,881,999.67	3,138,178.30	14,743,821.37	469.82	合并范围变更, 对比上年同期的赔偿金、滞纳金支出增加
-------	---------------	--------------	---------------	--------	----------------------------

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	4,842,843,848.96	5,401,173,529.46	-558,329,680.50	-10.34	
投资活动产生的现金流量净额	2,734,976,459.79	-2,351,333,001.15	5,086,309,460.94	不适用	购买子公司取得现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	-8,398,309,315.64	-1,440,355,703.62	-6,937,953,612.02	不适用	偿还借款、债券增加

## 3.1.2 报告期内新会计准则生效及产生的影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>1、公司于2018年1月1日起执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(修订)》以上简称“新金融工具准则”。</p> <p>2、根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),在资产负债表中新增“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他非流动金融资产”项目。</p> <p>3、根据新金融工具准则的衔接规定,本公司无需重述前期可比数,首日执行新准则与原准则的差异调整计入期初未分配利润或其他综合收益。比较数据相应对2018年度期初数进行调整。</p>	<p>本次会计政策变更经公司第十一届董事会第四次会议(2017年度)审议通过。</p>	<p>2018年度期初数调整:</p> <p>1、调减以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产68,001,900.00元,调减其他流动资产638,000,000.00元,调减可供出售金融资产2,978,604,072.18元,调增交易性金融资产1,131,346,642.41元,调增其他非流动金融资产2,534,774,880.97元,调增递延所得税资产5,289,988.94元,调增递延所得税负债668,876.74元,调减未分配利润13,863,336.60元。</p> <p>2、调减其他非流动资产1,272,000,000.00元,调增债权投资1,272,000,000.00元。</p> <p>3、上述会计政策变更期初数调整未经审计。</p>

## 3.1.3 报告期内合并范围变更情况说明

2018年7月10日,信达地产股份有限公司(以下简称信达地产)与中国信达资产管理股份有限公司(以下简称中国信达)、淮南矿业(集团)有限责任公司(以下简称淮矿集团)签署关于淮矿地产有限责任公司(以下简称淮矿地产)之《股权转让协议》,中国信达、淮矿集团同意将其持有的淮矿地产股权转让给信达地产。2018年7月12日,经淮南市人民政府核准,淮矿地产已就本次发行股份及支付现金购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续,并取得了淮南市人民政府换发的统一社会信用代码为913404007901131054的《营业执照》。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》,公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。2018年7月27日信达地产、中国信达、淮矿集团签署《交割确认书》,自交割日2018年7月27日起,信达地产对淮矿地产及其下属公司全面行使股东权利,淮矿地产100%股权对应的全部权利由信达地产享有,全部义务由信达地产承担。

2018年7月,本公司以发行股份购买资产的方式取得了淮矿地产100%股权。淮矿地产系本公司的最终控制方中国信达的子公司,由于合并前后合并双方均受中国信达控制且该控制并非暂

时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2018年7月31日。合并当期期初至合并日准矿地产营业收入274,634.63万元，归属母公司净利润9,702.65万元。

### 3.2 公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入79.52亿元，比上年同期94.79亿元减少16.11%；实现净利润9.82亿元，较上年同期4.11亿元增加138.93%；归属母公司净利润8.87亿元，比上年同期3.05亿元增长190.82%。

截至2018年9月30日，公司资产总额为997.07亿元，较年初719.40亿元增加277.67亿元；负债总额805.16亿元，较年初618.86亿元增加186.30亿元；归属于母公司的所有者权益为186.35亿元，较年初98.32亿元增加88.03亿元；资产负债率为80.75%，较年初86.03%减少5.28个百分点。

报告期内，新开工面积177.44万平方米，同比增长140.35%；竣工面积96.93万平方米，同比下降3.43%。报告期内，按权益比例计，公司新增储备计容规划建筑面积约81.74万平方米。截止2018年9月30日，公司在建面积566.73万平米。报告期内，公司有条不紊地推进各项目施工建设，截至2018年9月30日，公司储备项目规划计容建筑面积302.66万平方米。

报告期内，公司累计实现房地产权益销售面积108.76万平方米，同比增长21.19%；权益销售合同额238.66亿元，同比增长55.71%。公司房地产出租累计实现合同租金约11,206.95万元。

#### 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	马鞍山	秀山·信达城四期(A地块)	41,351	108,037	否		100%
4	合肥	信达天御剩余地块	87,721	353,349	否		100%
5	合肥	信达·公园里(合肥滨湖区BH2014-05剩余地块)	46,092	62,893	否		100%
6	合肥	翡翠天际(合肥S1706地块)剩余	73,576	178,419	是	178,419	50%
7	乌鲁木齐	雅山新天地C区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
8	乌鲁木齐	2015-wxg-011号地块	19,747	11,848	否		100%
9	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
10	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
11	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
12	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%

13	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
14	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
15	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
16	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
17	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
18	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
19	青岛	信达金地·蓝庭 (HD-3035)	53,485	149,758	是	149,758	60%
20	合肥	北郡小区 (XZQTD156 号地块) 剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
21	淮南	舜耕樾府 (HGTP17039 号地 块) 剩余	42,586	77,305	否		100%
22	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
23	芜湖	东方龙城 9#、14#、15#、16# 地块	114,974	344,949	是	344,949	60%
24	杭州	东莱府 (彭埠单元 R21-35 地 块)	19,236	46,165	否		100%
25	芜湖	翡丽世家二期剩余	2,502	3,454	否		100%
合计			1,256,149	3,026,566		937,009	

注：1. 公司储备项目均不涉及一级土地整理；

2. 持有待开发土地的面积、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。

### 3.2.2 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	684,195,958
2	上海	顾村 A 单元 10-03 地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000		

3	杭州	信达滨江壹品（杭州上城区南星单元B-02地块）	住宅	80%	33,008	96,750	147,064	147,064	4,774,912,114	315,037,907
4	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	110,370,946
5	嘉兴	信达香格里拉三期	住宅	100%	55,115	154,900	184,839	184,839	834,270,000	83,299,286
6	嘉兴	信达翰林兰庭二期	住宅	100%	50,903	126,268	169,044	169,044	976,810,000	131,585,847
7	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	288,141,639
8	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	
9	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	253,800,544
10	合肥	信达·公园里二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
11	合肥	信达·公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	2,584,380,000	105,747,526
12	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	14,925,465
13	合肥	翡翠天际B、C地块	住宅、商办	50%	80,535	179,200	242,224	242,224	3,249,820,000	2,453,619,561
14	马鞍山	秀山·信达城二期（D地块）剩余	住宅	100%	6,514	16,386	23,367	23,367	83,242,611	75,527,134

15	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	
16	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	9,895,768
17	芜湖	海上传奇三期	住宅	51%	21,742	90,458	118,914	118,914	605,380,000	191,859,482
18	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	
19	芜湖	外滩府（芜纺四合院地块）	住宅	100%	38,462	103,836	130,391	130,391	674,770,000	150,328,138
20	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	97,418,160
21	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	16,563,134
22	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	50,859,338
23	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	46,203,990
24	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	47,682,551
25	深圳	信达泰禾·金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	5,400,000,000	289,169,660
26	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	66,863	154,262	203,093	203,093	1,835,735,706	83,000
27	合肥	合肥东方蓝海（剩余）	住宅	100%	12,976	32,368	38,877	38,877	355,720,000	3,224,850

28	合肥	东祥府 (B)二期 商业	商业	60%	2,565	7,177	27,996	27,996	191,554,122	23,448,246
29	合肥	东方樾府	住宅、 商业	60%	73,746	170,684	219,655	219,655	1,746,930,000	181,302,352
30	合肥	北郡小区 二期	住宅	82%	50,188	98,902	130,240	130,240	724,700,000	96,643,215
31	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	695,427,200	467,322,177
32	芜湖	东方龙城 5#地块 5#、6#楼	住宅	60%	64,974	44,624	52,006	52,006	1,030,017,512	260,555,106
33	芜湖	东方龙城 6#地块 1# 楼	住宅	60%		10,923	32,049	32,049		
34	芜湖	东方龙城 12#地块 1#、2#楼	住宅	60%		60,847	99,558	99,558		
35	芜湖	东方龙城 12#地块 S1、S2 楼	商业	60%		3,054	3,054	3,054		
36	芜湖	东方龙城 13#地块	住宅	60%		97,199	128,748	128,748		
37	芜湖	芜湖东方 蓝海二期	住宅、 商业	65%	35,640	135,632	183,612	183,612	1,063,898,800	100,883,531
38	芜湖	翡丽世家 一期、二 期部分	住宅、 商业	100%	102,317	184,069	233,351	233,351	1,686,397,646	161,119,950
39	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	1,886,190,000	84,677,212
40	淮南	舜耕华府 一期西地 块	住宅、 商业	100%	44,057	61,487	84,470	84,470	483,149,011	78,718,628
41	淮南	舜耕华府 一期东地 块	住宅、 商业	100%	43,199	62,355	88,271	88,271		
42	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	5,929,262
43	淮南	碧荷庭一 期(剩余 会所)	住宅、 商业	100%	1,313	3,294	3,294	3,294	5,857,713	2,203,516

## 2018年第三季度报告

44	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	174,870,000	3,452,817
45	六安	六安东方蓝海二期	住宅、商业	100%	24,316	63,171	93,299	93,299	330,805,891	52,433,946
46	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	20,074	52,152	65,247	65,247	296,985,179	45,629,021
47	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	230,297,564
48	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	174,174	188,311	236,879	236,879	758,661,440	175,032,610
49	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%		178,671	220,178	220,178	695,441,160	14,201,916
合计					1,916,983	4,166,995	5,667,280	5,667,280	53,921,724,038	7,403,459,373

## (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	报告期投资额
1	上海	顾村A单元10-03地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000	8,500,000,000	654,031,282
2	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	130,331,563
3	合肥	信达·公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	2,584,380,000	105,747,526
4	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	14,925,465
5	合肥	翡翠天际B、C地块	住宅、商办	50%	80,535	179,200	242,193	242,224	3,249,820,000	2,453,619,561
6	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	50,859,338
7	琼海	信达·银海御湖二期(琼海度假	商住	100%	26,200	62,089	79,809	79,809	385,021,800	46,203,990

## 2018 年第三季度报告

		村项目)								
8	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	16,563,134
9	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	695,427,200	467,322,177
10	芜湖	翡丽世家一期、二期部分	住宅	100%	102,317	184,069	231,351	231,351	1,686,397,646	161,119,950
11	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	1,886,190,000	84,677,212
12	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	5,929,262
13	铜陵	铜陵东方蓝海一期商业、二期部分	住宅	100%	86,557	182,373	223,880	223,880	707,297,378	16,937,293
合计					697,011	1,289,649	1,774,354	1,774,385	21,313,369,000	4,208,267,752

## (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	上海	信达蓝尊二期(松江 C19-01 地块二期)	住宅	100%	32,396	63,552	89,447	89,447	1,671,710,000	154,646,158
2	宁波	格兰郡庭二期(下应“B”地块项目二期)	住宅	100%	33,907	48,470	72,716	72,716	706,140,000	52,646,155
3	宁波	信达万科公望(东钱湖 07-7 地块项目二期)	住宅	90%	76,832	96,300	147,557	147,557	1,337,070,000	77,421,290
4	宁波	格兰春晨二期(3)	住宅	100%	19,966	13,133	13,133	13,133	140,605,671	20,462,602

5	合肥	信达·天御一期 S1-14 号地块	住宅	100%	32,297	90,431	114,707	114,707	1,069,000,000	159,677,208
6	合肥	信达·天御一期 S-13 号剩余地块	住宅	100%	13,300	22,014	31,451	31,451	180,970,423	51,189,676
7	芜湖	信达·蓝湖郡二期三标段部分	商住	100%	20,150	35,527	35,527	35,527	180,738,021	19,927,800
8	马鞍山	秀山·信达城二期 (D 地块) 部分	住宅	100%	29,434	81,997	100,144	100,144	356,757,389	10,011,158
9	琼海	信达·银海御湖一期	商住	100%	36,200	64,551	67,652	67,652	386,220,000	1,410,750
10	合肥	合肥东方蓝海 (部分楼栋)	住宅、商业	100%	28,525	71,151	95,204	95,204	647,830,000	18,227,792
11	合肥	东祥府住宅部分	住宅	60%	26,722	74,768	77,788	77,788	531,837,578	65,102,534
12	芜湖	东方龙城 6 号地块 2#楼	住宅	60%	4,142	12,835	12,835	12,835	47,200,113	7,645,023
13	淮南	碧荷庭二期	住宅、商业	100%	37,911	95,065	95,065	95,065	337,020,629	31,451,593
14	淮南	山南新区芙蓉苑 (安置点三)	配套	100%	49,000	15,951	16,058	16,058	47,190,973	33,681,378
合计					440,781	785,745	969,285	969,285	7,640,290,797	703,501,117

## 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 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海	信达蓝爵	住宅	160	0
2	上海	信达蓝庭	商铺	2,062	917

3	上海	信达蓝尊	住宅	1,838	650
4	上海	信达蓝尊二期	住宅	39,730	31,333
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	1,695	1177
6	宁波	格兰星辰	住宅	4,432	4,432
7	宁波	格兰郡庭	住宅	2,597	430
8	宁波	格兰郡庭二期	住宅	12,327	11,159
9	宁波	黄河街 27 院	商办(公寓)	8,366	0
10	宁波	信达万科东望	住宅	114	114
11	宁波	信达万科公望	住宅	65,830	50,256
12	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉一期	住宅	2,321	0
13	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉二期	商铺	5,829	580
14	嘉兴	信达香格里拉-信达香格里拉三期	住宅	10,415	9,761
15	嘉兴	翰林兰庭-翰林兰庭一期	住宅	160	0
16	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	665	115
17	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	9,198	8,984
18	杭州	信达滨江壹品	住宅	56,766	55,970
19	杭州	杭州东元府	住宅	24,092	24,092
20	绍兴	信达银郡花园-一期	住宅	25,575	8,218
21	绍兴	信达银郡花园-二期	住宅	51,365	21,691
22	台州	都市春天	商铺	4,393	554
23	台州	兰韵春天	住宅	5,702	1234
24	合肥	信达西山银杏-二期	住宅	10,299	0
25	合肥	建银大厦	办公	707	707
26	合肥	新城国际	商办	5,435	0
27	合肥	新城国际三期 D 座	商办	15,612	0
28	合肥	信达天御-一期	住宅	589	0
29	合肥	信达天御-悦澜园	住宅	230	89
30	合肥	信达天御-左岸广场	商办(公寓)	18,247	2,806
31	合肥	信达天御-枫丹阁	住宅	23,268	23,146
32	合肥	信达天御-s18	商住	64,801	6,376
33	合肥	信达公园里一二期	住宅	103,356	101,393
34	合肥	信达公园里三期	住宅	47,286	42,906
35	合肥	翡翠天际	住宅	45,777	5,540
36	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	84,736	74,148
37	合肥	高新馥邦天下	住宅	6,782	6,782
38	合肥	肥东东方樾府	住宅	47,496	40,401
39	合肥	家天下北郡	住宅	21,181	19,041
40	合肥	环美家天下	住宅	9,436	3,126
41	合肥	合肥和平盛世	住宅	1,232	1,232
42	合肥	万振东祥府	商铺	2,507	2,260
43	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	4,716	1258
44	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	50,346	49,820

45	芜湖	海上传奇一期	住宅	480	132
46	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0
47	芜湖	海上传奇三期	住宅	420	140
48	芜湖	海上传奇四期	住宅	45,686	43,629
49	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
50	芜湖	信达蓝湖郡一期	商铺	18,130	105
51	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	501	0
52	芜湖	外滩府一期	住宅	17,925	17,457
53	芜湖	信达蓝湖郡 S3 号楼	住宅	6,206	6,206
54	芜湖	翡丽世家	住宅	48,240	5,565
55	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	43,266	3,024
56	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	13,620	11,465
57	六安	六安东方蓝海	住宅	50,052	19,402
58	淮南	淮矿地产本部	住宅	658	658
59	淮南	山南舜耕华府	住宅	21,282	9,290
60	淮南	碧荷庭	商铺	1,355	1,270
61	淮南	松石居	商铺	466	0
62	淮南	清水湾	住宅	1,966	1,966
63	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	140,168	110,672
64	太原	信达国际金融中心	商办	98,135	24,409
65	青岛	振业大厦 1 至 3 层部分	商铺	9,573	9,573
66	青岛	千禧银杏苑-一期	住宅	1,621	0
67	青岛	千禧银杏苑-二期	住宅	346	0
68	青岛	信达·蓝庭福邸	办公	12,385	2,793
69	乌鲁木齐	雅山新天地-AB 区	住宅	204	0
70	乌鲁木齐	雅山新天地-C 区	住宅	17,963	5,987
71	乌鲁木齐	金领时代	商业	1,766	0
72	海口	信达·海天下四期	住宅	1,119	373
73	琼海	信达·银海御湖	住宅	3,861	3,018
74	重庆	信达滨江蓝庭	商办	14,258	5,617
75	重庆	信达国际	商办	109,468	11,309
76	北京	北京东方蓝海	住宅	9,622	245
合计				1,592,207	907,002

注：1. 表中未含公司参股项目。

2. 公司累计实现权益销售面积 108.76 万平方米，权益销售额 238.66 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	10,527.52	10,527.52	355.58	否

## 2018年第三季度报告

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	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	910.82	29.51	否
4	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.00	52.25	否
5	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	7,817.00	7,817.00	170.81	否
6	广州	广州建和中心	办公楼	13,418.31	12,897.50	12,343.83	609.21	否
7	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	22,226.90	20,197.48	2,034.48	否
8	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	67.31	否
9	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,769.76	1,316.93	否
10	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,820.32	1,157.70	否
11	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	46	否
12	宁波	解放南路239号	商业办公	234.94	234.94	234.94	22	否
13	宁波	华侨城中心路671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	245	否
14	宁波	北仑华山路278号1幢	商业	94.20	94.20	94.20	3	否
15	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	否
16	台州	数码街618、620、622、626号	商业	551.57	551.57	551.57	23.8	否
17	合肥	新城国际IFC生活荟	商业	11,542.40	7,463.00	6,850.23	323.72	否
18	合肥	西山银杏同乐汇	商业	10,391.36	10,637.25	10,637.25	572.90	否
19	合肥	天御·邻里坊	商业	14,498.52	14,498.52	14,498.52	88.47	否
20	合肥	家天下	商业	74,399.34	60,575.34	58,846.34	1,775.88	否
21	合肥	和平盛世	幼儿园	1,903.69	1,903.69	1,903.69	65.00	否
22	芜湖	星悦汇	商业	20,073.95	18,703.71	15,774.34	524.89	否
23	芜湖	东方龙城	商业	12,612.98	12,612.98	9,359.71	31.47	否
24	淮南	上东锦城	商业	22,943.52	22,943.52	4,234.91	205.07	否
25	淮南	支架村	商业	4,923.68	4,923.68	1,818.94	13.91	否
26	淮南	水云庭	商业	17,866.88	17,866.88	17,866.88	97.00	否
27	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	36,763.85	768.41	否
28	淮南	居仁村	商业	9,218.88	9,218.88	8,562.84	151.96	否
29	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	3,340.00	91.50	否
30	淮南	卧龙山庄	商业	874.66	874.66	668.99	2.40	否
31	马鞍山	秀山信达城	商业	3,742.00	3,742.00	1,981.71	16.57	否
32	重庆	重庆信达国际	商业办公	35,699.00	34,745.00	24,121.00	171.30	否
33	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,948.39	41.05	否
34	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	48.14	否
35	乌鲁木齐	友好花园住宅	其他	104.30	104.30	104.30	0.91	否
合计				415,288.05	382,509.36	308,513.31	11,206.95	

注：广州建和中心于2018年6月份处置1,489.83平方米。

### 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、公司债券情况

##### (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，债券票面利率为 3.80%，本期公司债券已于 2017 年 3 月 1 日完成第一次付息，2018 年 3 月 1 日完成第二次付息。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，债券票面利率为 3.50%，本期公司债券已于 2017 年 3 月 15 日完成第一次付息，2018 年 3 月 15 日完成第二次付息。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 2+1 年期人民币 30 亿元公司债券发行，债券票面利率为 5.56%，本期公司债券已于 2017 年 5 月 26 日完成第一次付息，2018 年 5 月 28 日完成第二次付息。2018 年 4 月 16 日，公司私募债一期回售登记期结束，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%。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，债券票面利率为 4.50%，本期公司债券已于 2017 年 8 月 14 日完成第一次付息，2018 年 8 月 13 日完成第二次付息。2018 年 7 月 4 日，公司私募债二期回售登记期结束，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%。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。

#### 2. 重大资产重组情况

2018 年 6 月 28 日，公司收到中国证监会核发的《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），并开始实施本次重大资产重组事宜。2018 年 7 月 12 日，经淮南市工商行政管理局核准，淮矿地产已就本次发行股份及支付现金购买资产涉及的标的资产过户事宜完成了股东变更事项的工商变更登记手续。本次工商变更登记完成后，交易对方持有的淮矿地产 100% 股权已过户至公司名下。2018 年 7 月 16 日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产出具了安永华明（2018）验字第 61210341\_A01 号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》。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》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。本次交易资产交割日为 2018 年 7 月 27 日，交割审计基准日为 2018 年 7 月 31 日，过渡期间为 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日。截至公告日，公司重大资产重组相关工商变更登记完成，取得北京市工商行政管理局东城分局换发的统一社会信用

代码为 911100001015301828 的《营业执照》，注册资本由 1,524,260,442 元人民币变更为 2,851,878,595 元人民币，同时完成了《公司章程》的工商备案。

截至目前，本次交易已经完成所有需要履行的决策及审批程序，不存在尚需履行的决策或审批程序。

### 3.4 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐。”	承诺履行完毕为止	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司之间的诉讼尚未结案，涉及承诺尚在履行中。	公司正在积极推进处置中。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺	无	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺	无	否	是	无	依承诺履行

### 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	2018 年 10 月 26 日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2018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	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	15,643,379,510.77	16,190,497,157.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	3,921,376,709.97	1,131,346,642.41
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	263,072,745.10	523,839,248.11
其中:应收票据	22,112,998.57	2,450,000.00
应收账款	240,959,746.53	521,389,248.11
预付款项	185,157,677.75	838,997,358.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,546,668,856.18	960,575,058.87
其中:应收利息	303,033,381.28	149,544,094.41
应收股利		253,687.85
买入返售金融资产		
存货	63,302,102,694.84	38,305,537,820.21
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,151,865,302.55	4,879,263,209.35
流动资产合计	91,013,623,497.16	62,830,056,495.35
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,494,351,347.87	1,272,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	35,043,750.77	21,186,548.77
长期股权投资	2,139,721,939.41	2,350,862,546.24
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	854,423,863.71	2,534,774,880.97

投资性房地产	2,352,431,115.50	1,575,287,081.59
固定资产	275,496,002.81	277,062,466.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,605,175.36	3,357,220.77
开发支出		
商誉	109,056,907.53	94,981,050.04
长期待摊费用	10,706,010.61	14,114,677.95
递延所得税资产	1,417,635,019.69	962,941,938.80
其他非流动资产	2,286,459.50	2,935,236.21
非流动资产合计	8,693,757,592.76	9,109,503,648.26
资产总计	99,707,381,089.92	71,939,560,143.61
<b>流动负债：</b>		
短期借款	474,000,000.00	17,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	2,864,258,439.23	2,633,660,480.52
预收款项	29,476,936,494.96	13,677,932,949.20
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	473,638,286.24	346,513,787.35
应交税费	990,736,796.76	1,931,690,987.79
其他应付款	7,988,659,850.70	4,574,408,149.49
其中：应付利息	655,337,263.77	503,797,849.25
应付股利	731,383.20	731,383.20
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,298,406,694.25	9,203,550,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	56,566,636,562.14	32,384,756,354.35
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	14,548,425,103.63	16,465,650,000.01
应付债券	5,993,465,753.43	11,980,451,756.52
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	2,821,150,000.00	704,753,300.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	16,323,565.77	16,323,565.77
递延收益	214,748,746.78	214,748,746.78
递延所得税负债	355,446,204.42	119,598,036.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,949,559,374.03	29,501,525,405.66
负债合计	80,516,195,936.17	61,886,281,760.01
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	2,851,878,595.00	1,524,260,442.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,309,545,430.33	1,539,069,303.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	7,473,222,042.51	6,768,884,443.04
归属于母公司所有者权益合计	18,634,646,067.84	9,832,214,188.60
少数股东权益	556,539,085.91	221,064,195.00
所有者权益（或股东权益）合计	19,191,185,153.75	10,053,278,383.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	99,707,381,089.92	71,939,560,143.61

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

2018 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	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,317,463,696.49	3,281,373,558.33
交易性金融资产	1,818,344,809.97	443,346,642.41
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	350,930.00	2,393,100.00
其中：应收票据		
应收账款	350,930.00	2,393,100.00

## 2018 年第三季度报告

预付款项	1,662,903.52	2,018,233.52
其他应收款	6,377,989,766.77	6,659,681,287.66
其中：应收利息	5,887,777.78	108,172.60
应收股利	550,000,000.00	550,253,687.85
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		517,000,000.00
流动资产合计	9,515,812,106.75	10,905,812,821.92
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	235,000,000.00	235,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款	7,652,100,000.00	9,053,100,000.00
长期股权投资	13,703,877,979.33	6,892,936,939.37
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	824,241,215.27	2,436,867,562.05
投资性房地产		
固定资产	4,568,606.47	4,485,954.53
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,088,531.82	2,001,922.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,917,795.18	8,256,419.27
递延所得税资产	3,001,299.26	5,236,588.66
其他非流动资产		
非流动资产合计	22,429,795,427.33	18,637,885,386.82
资产总计	31,945,607,534.08	29,543,698,208.74
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,725,281.00	719,376.26
预收款项	126,281,100.00	
合同负债		
应付职工薪酬	95,353,010.13	95,246,611.87
应交税费	2,874,855.10	24,372,005.39
其他应付款	1,035,751,825.67	2,656,046,492.86
其中：应付利息	129,494,680.93	108,045,836.22
应付股利		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,734,406,694.25	2,750,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,996,392,766.15	5,526,384,486.38
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,550,000,000.00	4,600,000,000.00
应付债券	5,993,465,753.43	11,980,451,756.52
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	29,931,391.11	652,190.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,573,397,144.54	16,581,103,947.00
负债合计	17,569,789,910.69	22,107,488,433.38
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	2,851,878,595.00	1,524,260,442.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,097,111,915.55	5,346,069,363.29
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	208,712,001.50	208,712,001.50
未分配利润	218,115,111.34	357,167,968.57
所有者权益（或股东权益）合计	14,375,817,623.39	7,436,209,775.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,945,607,534.08	29,543,698,208.74

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

2018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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 末金额 (1-9月)	上年年初至报告期 期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	5,057,080,306.58	3,429,629,132.82	7,952,009,609.91	9,478,802,330.04

## 2018 年第三季度报告

其中：营业收入	5,057,080,306.58	3,429,629,132.82	7,952,009,609.91	9,478,802,330.04
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	4,611,645,481.11	3,181,796,257.96	7,243,635,975.04	8,939,671,364.23
其中：营业成本	3,594,172,187.72	2,563,798,212.18	5,270,285,877.68	7,323,206,046.91
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	423,289,598.11	171,638,116.76	690,638,141.70	488,511,302.57
销售费用	134,608,164.32	59,174,978.47	204,470,746.08	174,857,971.22
管理费用	259,380,025.52	182,238,359.33	466,246,906.73	363,972,951.08
研发费用				
财务费用	219,263,324.16	216,106,054.83	625,250,496.54	587,871,196.25
其中：利息费用	271,861,997.00	225,711,877.41	708,283,167.52	618,133,245.51
利息收入	54,920,017.43	10,052,685.98	86,245,724.55	32,230,348.52
资产减值损失	-19,067,818.72	-11,159,463.61	-13,256,193.69	1,251,896.20
信用减				

值损失				
加：其他收益	1,632,746.20		2,981,374.20	
投资收益（损失以“－”号填列）	-15,650,932.91	39,886,630.08	95,759,195.66	257,853,285.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-62,903,464.86	-103,260.49	-116,577,486.16	-51,176,573.16
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）	106,112,341.59		127,941,207.15	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	433,959.99		466,163.09	
汇兑收益（损失以“－”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	537,962,940.34	287,719,504.94	935,521,574.97	796,984,250.96
加：营业外收入	345,546,297.84	4,835,160.24	358,713,060.69	11,203,839.53
减：营业外支出	17,650,082.74	-617,331.12	17,881,999.67	3,208,988.70
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	865,859,155.44	293,171,996.30	1,276,352,635.99	804,979,101.79
减：所得税费用	135,207,526.23	143,046,168.70	294,284,334.83	393,665,656.03
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	730,651,629.21	150,125,827.60	982,068,301.16	411,313,445.76
（一）按经营持续性分类				

1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	730,651,629.21	150,125,827.60	982,068,301.16	411,313,445.76
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	636,526,846.86	59,516,616.77	887,248,852.51	304,877,029.43
2. 少数股东损益	94,124,782.35	90,609,210.83	94,819,448.65	106,436,416.33
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(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				
(二)将重分类进损益				

的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
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				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	730,651,629.21	150,125,827.60	982,068,301.16	411,313,445.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	636,526,846.86	59,516,616.77	887,248,852.51	304,877,029.43
归属于少数股东的综合收益总额	94,124,782.35	90,609,210.83	94,819,448.65	106,436,416.33
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.25	0.04	0.41	0.20
（二）稀释每股收益(元/股)	0.25	0.04	0.41	0.20

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：123,896,271.35 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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

2018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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期末 末金额 (1-9月)	上年年初至报告 期末末金额 (1-9月)
一、营业收入	54,306,133.27	74,727,031.28	175,780,655.53	228,654,488.85
减：营业成本		50,000.00		50,000.00
税金及 附加	5,921,470.08	614,400.13	6,796,798.91	1,604,128.79
销售费 用				
管理费 用	29,801,094.34	41,340,142.62	89,400,585.03	63,875,723.28
研发费 用				
财务费 用	104,393,455.46	120,388,683.91	348,553,396.49	388,496,873.36
其中：利 息费用	111,531,647.21	121,090,233.84	359,231,825.43	391,851,832.50
利 息收入	7,154,167.75	706,874.67	10,792,352.60	3,608,681.52
资产减 值损失				
信用减 值损失				
加：其他收益	340,070.70		340,070.70	
投资收 益（损失以“-” 号填列）	27,692,381.85	42,676,543.32	210,240,038.58	219,985,701.32
其中：对 联营企业和合 营企业的投资 收益	-2,954,753.94	-	37,665,260.63	-
净敞口 套期收益（损失 以“-”号填列）				
公允价 值变动收益（损	106,076,954.16		127,663,977.64	

失以“-”号填列)				
资产处置收益(损失以“-”号填列)	17,214.07	-	21,351.11	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	48,316,734.17	-44,989,652.06	69,295,313.13	-5,386,535.26
加:营业外收入	-	0.85	805.85	1,278.85
减:营业外支出				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	48,316,734.17	-44,989,651.21	69,296,118.98	-5,385,256.41
减:所得税费用	26,117,734.15	-9,901,098.70	25,437,723.17	3,845,982.43
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	22,199,000.02	-35,088,552.51	43,858,395.81	-9,231,238.84
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	22,199,000.02	-35,088,552.51	43,858,395.81	-9,231,238.84
(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				
(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				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
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				
六、综合收益总额	22,199,000.02	-35,088,552.51	43,858,395.81	-9,231,238.84
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				

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

2018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	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 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	16,769,856,266.04	10,993,434,740.96
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,115,953,861.22	6,998,150,542.29
经营活动现金流入小计	26,885,810,127.26	17,991,585,283.25
购买商品、接受劳务支付的现金	9,301,249,179.33	3,253,725,395.53
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		
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	366,575,048.40	264,661,781.86
支付的各项税费	3,313,171,707.40	1,869,552,633.08
支付其他与经营活动有关的现金	9,061,970,343.17	7,202,471,943.32
经营活动现金流出小计	22,042,966,278.30	12,590,411,753.79
经营活动产生的现金流量净额	4,842,843,848.96	5,401,173,529.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	32,566,419,503.43	64,063,492,272.57
取得投资收益收到的现金	516,111,324.90	263,962,162.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,269,554.00	15,530,895.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		288,054,387.04
收到其他与投资活动有关的现金	4,275,733,840.01	723,500,000.00
投资活动现金流入小计	37,388,534,222.34	65,354,539,716.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,042,202.40	3,774,956.10
投资支付的现金	32,219,990,000.00	65,139,994,512.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	2,428,525,560.15	2,562,103,250.00

投资活动现金流出小计	34,653,557,762.55	67,705,872,718.10
投资活动产生的现金流量净额	2,734,976,459.79	-2,351,333,001.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,120,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000,000.00	
取得借款收到的现金	4,070,021,803.61	6,154,878,138.07
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	667,372,904.17	40,400,000.00
筹资活动现金流入小计	5,857,394,707.78	6,195,278,138.07
偿还债务支付的现金	11,344,759,499.99	5,514,797,995.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,181,368,309.77	1,916,985,845.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	40,000,000.00	6,960,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	729,576,213.66	203,850,000.00
筹资活动现金流出小计	14,255,704,023.42	7,635,633,841.69
筹资活动产生的现金流量净额	-8,398,309,315.64	-1,440,355,703.62
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-820,489,006.89	1,609,484,824.69
加：期初现金及现金等价物余额	16,119,918,544.92	8,303,868,796.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	15,299,429,538.03	9,913,353,621.03

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

2018 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	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末 金额(1-9月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,042,170.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,006,272,837.56	12,280,808,862.99
经营活动现金流入小计	8,008,315,007.56	12,280,808,862.99
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	54,601,835.28	57,350,620.78
支付的各项税费	31,799,780.35	40,568,133.83
支付其他与经营活动有关的现金	6,824,893,016.59	9,609,957,484.03
经营活动现金流出小计	6,911,294,632.22	9,707,876,238.64
经营活动产生的现金流量净额	1,097,020,375.34	2,572,932,624.35

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	18,722,100,000.00	59,182,938,723.87
取得投资收益收到的现金	312,835,731.34	265,198,834.67
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		
投资活动现金流入小计	19,034,935,731.34	59,448,137,558.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,039,278.70	105,907.00
投资支付的现金	18,069,200,000.00	59,917,930,004.00
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		
投资活动现金流出小计	18,071,239,278.70	59,918,035,911.00
投资活动产生的现金流量净额	963,696,452.64	-469,898,352.46
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	350,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	350,000,000.00	
偿还债务支付的现金	3,410,000,000.00	982,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	964,625,814.82	1,030,690,621.92
支付其他与筹资活动有关的现金	875.00	2,250,000.00
筹资活动现金流出小计	4,374,626,689.82	2,014,940,621.92
筹资活动产生的现金流量净额	-4,024,626,689.82	-2,014,940,621.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,963,909,861.84	88,093,649.97
加：期初现金及现金等价物余额	3,281,373,558.33	1,402,856,122.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,317,463,696.49	1,490,949,772.61

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 审计报告

□适用 √不适用