

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2019 年第一季度报告

目 录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、重要事项.....	7
四、附录	25

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 本公司第一季度报告未经审计。

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	103,000,502,401.11	101,483,472,181.59	1.49
归属于上市公司股东的净资产	19,899,476,199.26	19,896,867,719.20	0.01
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-861,319,388.26	-1,427,575,264.19	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减 (%)
营业收入	1,192,908,863.24	506,301,542.86	135.61
归属于上市公司股东的净利润	2,608,480.06	-101,307,628.29	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-61,703,777.26	-158,984,598.81	不适用
加权平均净资产收益率 (%)	0.01	-1.04	增加 1.05 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.0009	-0.07	不适用
稀释每股收益 (元/股)	0.0009	-0.07	不适用

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	说明
非流动资产处置损益	-27,181.78	
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	2,651,672.06	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	43,853,376.93	对合营、联营企业收取的资金占用费
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	17,131,359.95	主要为金融资产公允价值变动收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-969,398.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,894,899.51	主要为理财产品投资收益
少数股东权益影响额（税后）	-35,194.75	
所得税影响额	-17,187,276.00	
合计	64,312,257.32	

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）		39,585				
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	托管	796,570,892	国有法人
信达投资有限公司	774,518,291	27.16	0	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	58,309,763	2.04	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

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	11,750,050	0.41	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
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	8,565,162	0.30	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	58,309,763		人民币普通股		58,309,763	
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	
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	11,750,050		人民币普通股		11,750,050	
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	8,565,162		人民币普通股		8,565,162	
中国银行股份有限公司—景顺长城中证500指数增强型证券投资基金	8,359,368		人民币普通股		8,359,368	
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	
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、关于锁定期承诺

公司已完成重大资产重组，中国信达及淮矿集团承诺：本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。

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。

信达投资、海南建信承诺：本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，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。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

自本次交易完成至 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。根据前述承诺，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。

上述主要情况请详见公司于 2018 年 8 月 30 日披露的《关于延长股份锁定期的公告》（临 2018-061 号）。

2、关于股份托管

2018 年 9 月 28 日，中国信达与信达投资签署了《股权托管协议》，中国信达将所持公司 796,570,892 股股份（占公司总股本的 27.93%）除收益权、处分权、认股权之外的权利全部委托给信达投资管理。2018 年 11 月 1 日，信达投资收到了中国证监会《关于核准豁免信达投资有限公司要约收购信达地产股份有限公司股份义务的批复》，核准豁免信达投资应履行的要约收购义务。

上述主要情况请详见公司于 2018 年 9 月 29 日披露的《关于股东股权托管的公告》（临 2018-064 号）。

3、关于国有股权协议转让

2019 年 1 月 25 日，中国信达收到财政部印发的《财政部关于信达公司协议转让信达地产股权有关事项的批复》（财金[2019]3 号），财政部已原则同意中国信达将所持的 796,570,892 股信达地产股份直接协议转让给信达投资；中国信达与信达投资签署《股份转让协议》。截至目前，本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，过户日期为 2019 年 4 月 18 日。本次股份转让手续完成后，中国信达不再直接持有公司股份；信达投资通过直接或间接方式合计持有公司 55.45% 的股份。本次股权转让完成后，公司实际控制人未发生变化。

上述主要情况请详见公司于 2019 年 4 月 24 日披露的《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

单位：元 币种：人民币

资产负债项目	期末余额	期初余额	增减额	本报告期末比上年度末增减(%)	变动主因
交易性金融资产	3,463,007,781.78	1,823,937,981.82	1,639,069,799.96	90%	购买理财产品增加
应收票据及应收账款	232,884,535.12	309,932,915.15	-77,048,380.03	-25%	
一年内到期的非流动资产	134,687,394.68	155,409,992.17	-20,722,597.49	-13%	
其他流动资产	5,758,659,671.77	5,053,655,380.84	705,004,290.93	14%	
债权投资	1,070,732,803.39	1,937,096,300.21	-866,363,496.82	-45%	重分类转出
其他非流动金融资产	2,877,215,380.94	1,896,341,674.43	980,873,706.51	52%	重分类转入
应付职工薪酬	473,650,603.34	692,308,335.40	-218,657,732.06	-32%	支付职工薪酬
应付债券	10,425,570,623.69	7,928,133,301.38	2,497,437,322.31	32%	发行公司债券

利润表项目	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	增减额	比上年同期增减(%)	变动主因
营业收入	1,192,908,863.24	506,301,542.86	686,607,320.38	136%	合并范围变更导致增加
营业成本	691,120,294.66	333,063,524.84	358,056,769.82	108%	合并范围变更导致增加
税金及附加	113,477,811.90	25,624,333.16	87,853,478.74	343%	土增税清算增加
销售费用	45,032,074.12	24,479,869.18	20,552,204.94	84%	合并范围变更导致增加
管理费用	112,336,053.72	64,425,657.35	47,910,396.37	74%	合并范围变更导致增加
公允价值变动收益	17,131,359.95	5,448,207.63	11,683,152.32	214%	金融工具公允价值变动增加
营业外收入	3,999,338.60	10,967,022.71	-6,967,684.11	-64%	政府补助业务减少

营业外支出	2,317,065.14	116,476.24	2,200,588.90	1889%	赔偿金、滞纳金增加
所得税费用	68,113,705.89	7,810,168.97	60,303,536.92	772%	应纳税所得额增加

现金流量项目	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	增减额	比上年同期增减(%)	变动主因
经营活动产生的现金流量净额	-861,319,388.26	-1,427,575,264.19	566,255,875.93	不适用	支付工程款等减少
投资活动产生的现金流量净额	-2,116,442,731.71	-2,452,435,331.44	335,992,599.73	不适用	收回资金拆借款增加
筹资活动产生的现金流量净额	442,481,324.15	8,540,291.19	433,941,032.96	5081%	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 11.93 亿元，比上年同期 5.06 亿元增加 135.77%；实现净利润 0.14 亿元，较上年同期-1.06 亿元增加 1.20 亿元；实现归属母公司净利润 260.85 万元。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司资产总额为 1030.01 亿元，较上年度末 1014.83 亿元增加 15.18 亿元；负债总额 822.07 亿元，较上年度末 806.09 亿元增加 15.98 亿元；归属于母公司的所有者权益为 198.99 亿元，较上年度末 198.97 亿元增加 0.02 亿元；资产负债率为 79.81%，较上年度末 79.43% 增加 0.38 个百分点。

报告期内，公司累计实现房地产权益销售面积 26.62 万平方米；权益销售合同额 47.31 亿元，完成全年计划的 17.52%。新开工面积 5.25 万平方米；竣工面积 2.41 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 6.87 万平方米，土地增储工作进展顺利。截至 2019 年 3 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 335.22 万平方米，公司在建面积 468.38 万平方米。公司操盘代建项目计容建筑面积 24.67 万平方米。公司房地产出租累计实现合同租金约 4626 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	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	23,171	60,770	否		100%
5	马鞍山	公园郡(金海岸名邸)	274,943	408,987	是	408,987	80%
6	合肥	信达天御剩余地块	87,721	353,349	否		100%
7	合肥	信达·公园里(合肥滨湖区BH2014-05剩余地块)	46,092	62,893	否		100%
8	合肥	翡翠天际(合肥S1706地块)剩余	73,576	168,257	是	168,257	50%
9	乌鲁木齐	雅山新天地C区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
10	乌鲁木齐	2015-wxg-011号地块	19,747	11,848	否		100%
11	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%
12	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
13	重庆	滨江蓝庭剩余土地	21,906	32,859	否		100%
14	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
15	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
16	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
17	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
18	广州	炭步镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
19	广州	炭步镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
20	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
21	佛山	佛山市顺德区容桂204号地	7,373	17,203	否		100%
22	青岛	信达金地·蓝庭(HD-3035)	53,485	149,758	是	149,758	60%
23	合肥	北郡小区(XZQTD156号地块)剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
24	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
25	芜湖	东方龙城9#、14#、15#、16#地块	114,974	344,949	是	344,949	60%
合计			1,497,683	3,352,225		1,419,656	

注：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 19.81 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	216,080,571
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	43,200,969
4	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	106,322,492
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	81,083,134

7	合肥	信达公园二期二标段	住宅	100%	35,685	78,507	98,767	98,767		
8	合肥	信达公园三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	2,584,380,000	35,267,657
9	合肥	银信广场(Q-1 0-2 地块)	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	290,970,000	5,526,996
10	合肥	翡翠天际 B、C 地块	住宅、商业	50%	80,535	189,362	252,386	252,386	3,271,949,489	68,981,944
11	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	30,394,201
12	马鞍山	秀山信达城四期(A 地块)部分	住宅	100%	18,180	47,267	48,857	48,857	232,903,135	1,497,014
13	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	2,982,094
14	芜湖	海上传奇三期(剩余)	住宅	51%	5,403	16,155	39,764	39,764	160,857,140	9,664,169
15	芜湖	海上传奇四期	住宅	51%	27,570	87,520	135,448	135,448	830,940,000	7,367,787
16	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	89,169,647

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	13,357,155
18	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	21,171,447
19	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	49,413,109
20	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	650,000,000	9,593,431
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	110,350,760
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	34,000,209
23	合肥	合肥东方蓝海(剩余)	住宅	100%	12,976	32,368	38,877	38,877	355,720,000	16,681,819
24	合肥	东祥府(B)二期商业	商业	60%	1,384	3,874	3,874	3,874	191,554,122	8,525,983
25	合肥	东方樾府	住宅、商业	60%	73,746	170,684	219,655	219,655	1,746,930,000	61,106,898
26	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	695,427,200	38,275,257
27	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	942,975

28	芜湖	东方龙城12#地块S1、S2楼	商业	60%		3,054	3,054	3,054		
29	芜湖	芜湖东方蓝海二期(剩余)	住宅、商业	65%	26,813	90,157	138,137	138,137	868,014,097	7,275,630
30	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	64,537,753
31	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	1,886,190,000	47,404,288
32	淮南	舜耕华府一期西地块	住宅、商业	100%	44,057	61,487	84,470	84,470	547,008,785	23,118,464
33	淮南	舜耕华府一期东地块	住宅、商业	100%	43,199	62,355	88,271	88,271		
34	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	6,164,437
35	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	9,699,174
36	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	174,870,000	1,416,604
37	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	15,009,530
38	六安	六安东方蓝海三期	住宅、商业	100%	20,074	52,152	65,247	65,247		
39	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	73,734,744
40	铜陵	铜陵东方蓝海一期	住宅、商业	100%	175,926	188,311	236,879	236,879	758,661,440	37,608,223

41	铜陵	铜陵东方蓝海二期	住宅、商业	100%		182,327	223,834	223,834	764,138,560	34,223,492
42	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	2,426,550,000	40,562,351
合计					1,681,648	3,428,917	4,683,822	4,683,822	47,583,644,521	1,421,712,409

说明：1、公司操盘代建项目在建计容建筑面积 4.86 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	马鞍山	秀山信达城四期(A地块)部分	住宅	100%	18,180	47,267.0	48,857	48,857	232,903,135	1,497,014
2	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	560,061
合计					19,932	50,923	52,513	52,513	301,600,535	2,057,075

(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
合计					1,181	3,303	24,122	24,122	468,105,878	1,044,500

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	52	52
3	上海	信达蓝尊	住宅	458	94

4	上海	信达蓝尊二期	住宅	12,732	4,385
5	宁波	格兰春晨二期	住宅	12,489	0
6	宁波	格兰郡庭	住宅	2,167	0
7	宁波	格兰郡庭二期	住宅	1,168	0
8	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	7,884	0
9	宁波	信达万科公望	住宅	14,399	806
10	嘉兴	信达香格里拉一期	住宅	129	0
11	嘉兴	信达香格里拉二期	商铺	216	0
12	嘉兴	翰林兰庭一期	住宅	160	0
13	嘉兴	翰林兰庭二期	住宅	30,490	25,770
14	嘉兴	格兰上郡一期	住宅	550	0
15	嘉兴	格兰上郡二期	住宅	9,997	7,965
16	嘉兴	东方禾苑	住宅	35,157	23,828
17	杭州	信达滨江壹品	住宅	195	0
18	杭州	杭州东元府	住宅	3,376	411
19	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	17,357	0
20	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	29,531	388
21	台州	都市春天	商铺	3,678	0
22	台州	兰韵春天	住宅	1,513	890
23	合肥	信达西山银杏二期	住宅	10,299	0
24	合肥	新城国际	商办	5,435	0
25	合肥	新城国际三期D座	商办	11,606	0
26	合肥	信达天御悦澜园	住宅	141	141
27	合肥	信达天御左岸广场	商办(公寓)	15,304	444
28	合肥	信达天御枫丹阁	住宅	123	123
29	合肥	信达天御s18	商住	44,302	1,140
30	合肥	信达公园里一二期	住宅	7,989	2,133
31	合肥	信达公园里三期	住宅	27,907	25,474
32	合肥	翡翠天际	住宅	62,695	14,588
33	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	47,194	13,612
34	合肥	高新馥邦天下	住宅	914	914
35	合肥	肥东东方樾府	住宅	80,475	2,169
36	合肥	家天下北郡	住宅	5,800	619
37	合肥	环美家天下	住宅	5,882	469
38	合肥	万振东祥府	商铺	4,882	3,723
39	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	32,561	16,429
40	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	3,742	0
41	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	5,751	78
42	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	2,656	2,240
43	芜湖	海上传奇一期	住宅	731	0
44	芜湖	海上传奇二期	住宅	134	0

45	芜湖	海上传奇四期	住宅	2,135	0
46	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
47	芜湖	信达蓝湖郡一期	商铺	17,214	639
48	芜湖	信达蓝湖郡二期	住宅	406	0
49	芜湖	翡丽世家	住宅	37,214	15,884
50	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	32,927	1,210
51	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	15,700	461
52	六安	六安东方蓝海	住宅	32,426	12,074
53	淮南	山南舜耕华府	住宅	31,563	428
54	淮南	山南舜耕樾府	住宅	13,203	1,616
55	淮南	碧荷庭	商铺	85	0
56	淮南	松石居	商铺	466	0
57	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	49,049	9,632
58	太原	信达国际金融中心	商办	70,409	1,747
59	青岛	千禧银杏苑	住宅	491	0
60	青岛	信达·蓝庭福邸	办公	6,747	67
61	乌鲁木齐	雅山新天地 AB 区	住宅	360	78
62	乌鲁木齐	雅山新天地 C 区	住宅	8,690	1,019
63	海口	信达·海天下三期 II 区	住宅	1,533	262
64	琼海	信达·银海御湖	住宅	3,374	144
65	重庆	信达滨江蓝庭	商办	8,460	359
66	重庆	信达国际	商办	75,973	27,435
67	北京	北京东方蓝海	住宅	33,152	0
合计				1,003,622	221,941

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 26.62 万平方米，权益销售额 47.31 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	9,534.52	8,914.51	111.90	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	23.58	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	2.56	否
4	青岛	千禧龙花园10号楼一楼大堂	其他	1,059.08	631.21	631.21	4.91	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	6.21	否

6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	15,356.80	134.04	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	5,222.00	5,222.00	24.50	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,878.95	11,878.95	249.70	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,963.86	18,371.91	727.50	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	22.90	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	5,769.76	5,769.76	740.46	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,921.22	429.54	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	21.25	否
14	宁波	解放南路239号	商业办公	234.94	234.94	234.94	7.39	否
15	宁波	华侨城中心路671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	61.23	否
16	宁波	北仑华山路278号1幢	商业	94.20	94.20	94.20	0.64	否
17	宁波	玫瑰花园5#楼102	办公	89.20	89.20	89.20	0.13	否
18	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
19	合肥	新城国际IFC生活荟	商业	11,542.40	7,469.60	7,024.10	164.55	否
20	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	175.38	否
21	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	14,733.88	14,389.40	66.85	否
22	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	55,506.08	503.76	否
23	芜湖	星悦汇	商业	26,172.00	22,611.16	18,295.76	138.00	否
24	芜湖	东方龙城	商业	12,448.12	12,448.12	10,909.75	127.32	否
25	淮南	上东锦城	商业	22,943.52	22,943.52	4,234.91	30.05	否
26	淮南	支架村	商业	4,923.68	4,923.68	1,544.94	0.00	否
27	淮南	水云庭	商业	18,374.28	16,109.13	10,236.10	37.00	否
28	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	36,051.13	274.03	否
29	淮南	居仁村	商业	9,218.88	8,562.86	7,467.18	46.08	否
30	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	3,392.00	6.78	否
31	马鞍山	秀山信达城	商业	7,358.96	5,225.21	1,981.71	7.44	否
32	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.00	32,200.00	25,251.26	467.00	否
33	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	1.16	否
34	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,535.10	0	否
35	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	0	否
36	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.48	否
合计				457,043.75	372,133.17	307,490.82	4,626.32	

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%，本期公司债券已于2019年3月1日完成第三次付息。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%。

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%，本期公司债券已于2019年3月15日完成第三次付息。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%。

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2+1年期人民币15亿元公司债券发行（债券简称“19信地01”），票面利率为5.50%，本期公司债券尚未到付息日。

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

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
与重大资产重组相关的承诺	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
与重大资产重组相关的承诺	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
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	中国信达、淮矿集团	1、《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿补充协议》项下承诺期为适用业绩预测补偿的业绩承诺期间，即本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重组于2018年完成，则承诺期为2018年至2020年连续三个会计年度。2、经各方协商，标的公司承诺期为本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。依据标的资产审计机构安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安永华明(2018)专字第61210341_I01号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，如本次重组于2018年完成，则承诺期为2018年至2020年连续三个会计年度，2018年至2020年连续三个会计年度合计净利润预测数为25.90亿元。	2018-1-18	是	是	无	依承诺履行
	解决同业竞争	淮矿集团	避免同业竞争的承诺	2018-4-10	否	是	无	依承诺履行
	解决关联交易	淮矿集团	避免关联交易的承诺	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
	股份限售	中国信达	一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起36个月内不转让。 二、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。	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行

		<p>三、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在信达地产拥有权益的股份。</p> <p>四、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p>					
股份限售	淮矿集团	<p>一、本公司通过本次交易而取得的信达地产的股份，自在上交所发行上市之日起 36 个月内不转让。</p> <p>二、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司不转让在该上市公司拥有权益的股份。</p> <p>三、本次交易实施完成后，本公司因信达地产送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行
股份限售	信达投资	<p>本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，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。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行
股份限售	海南建信	<p>本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，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。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。</p>	2017-7-19	是	是	无	依承诺履行
其他	中国信达、信达投资	<p>保证上市公司人员、财务、机构、资产及业务独立的承诺</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

置入 资产 价值 保证 及补 偿	中国 信达	就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担的前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的 60% 进行赔偿。	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
	淮矿 集团	就本次交易前淮矿地产下属公司安徽东方蓝海有限公司（以下简称“安徽东方蓝海”）“安徽东方蓝海项目”开发事项，本公司作出确认如下：鉴于淮矿地产下属子公司安徽东方蓝海 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块开发建设中未依照 BHJ-01-1 地块和 BHJ-02-1 地块的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）第四条规定对地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准并获得国家相关主管部门的认定，以及第五条规定对地块内住宅商品房全部精装修交付，安徽东方蓝海及淮矿地产可能依照该地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》承担相应违约责任。本公司确认，如淮矿地产或者安徽东方蓝海应主管机关要求而承担前述地块《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同》（一）、《补充合同（二）》项下的违约责任，	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行

		本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产股东同意的方式对于淮矿地产、安徽东方蓝海实际承担的违约责任金额的40%进行赔偿。					
置入资产价值保证及补偿	淮矿集团	<p>就本次交易淮矿地产市政府大院土地使用权置换事项，本公司作出确认如下：本公司将持有的市政府大院的土地使用权以增资的方式出资到淮矿地产，当前淮矿地产持有土地证号为“淮国用（2011）030076”的建设用地使用权。由于市政府大院地块按原规划进行开发建设将会破坏其所在区域生态环境及市政府老干部反对等原因无法开发建设。为此，淮南市人民政府政府（以下简称“市政府”）表示将依据2015年7月6日中共淮南市委办公室（以下简称“市委办”）作出的编号为“第14号”《会议纪要》，收回市政府大院的土地使用权，之后将以等值（市政府大院约3亿元及淮矿集团购买矿务宾馆的2.5亿的土地价款）的山南新区约600亩的土地使用权面积置换予淮矿地产（或其子公司）。淮矿地产当前已取得131亩置换地块，并作价增资至淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司，淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司已取得皖（2017）淮南市不动产权第0020205号、第0020202号《不动产权证书》。本公司确认，淮矿地产（或其子公司）将依照“第14号”《会议纪要》继续通过置换方式取得山南地区土地使用权。如淮矿地产（或其子公司）届时未能取得前述土地使用权，本公司将无条件向淮矿地产支付未置换地块对应的等值现金。</p>	2017-7-19	否	是	无	依承诺履行
置入资产价值保证及补偿	中国信达	<p>就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于2013年10月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同〉的法律意见的函》，在</p>	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行

		<p>该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至2017年10月31日，铜陵投资投入开发成本累计人民币1,645,827,233.07元，管委会已经支付的款项为人民币898,415,263.40元，管委会尚未支付的款项为人民币747,411,969.67元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至2017年10月31日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的60%承担赔偿责任。</p>					
淮矿集团		<p>就本次交易前淮矿地产下属公司淮矿铜陵投资有限责任公司（以下简称“铜陵投资”）“西湖新区”一级开发项目相关事项，本公司作出承诺如下：鉴于淮矿地产下属子公司铜陵投资于2013年10月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会（以下简称“管委会”）签发的《关于协商处理〈共同推进城市化工业化建设框架协议〉和〈铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同〉的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审</p>	2018-1-18	否	是	无	依承诺履行

		<p>计，铜陵投资与管委会依据审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与管委会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。截至 2017 年 10 月 31 日，铜陵投资投入开发成本累计人民币 1,645,827,233.07 元，管委会已经支付的款项为人民币 898,415,263.40 元，管委会尚未支付的款项为人民币 747,411,969.67 元。最终开发成本及支付款数额以铜陵市审计局核查数据为准。本公司承诺，如淮矿地产或者铜陵投资就“西湖新区”一级开发事项已投入开发成本（包括上述截至 2017 年 10 月 31 日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从管委会收回相应款项而形成损失的，本公司将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的 40%承担赔偿责任。</p>				
--	--	---	--	--	--	--

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 4 月 26 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表
2019年3月31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3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	16,988,522,194.46	19,547,861,559.50
结算备付金	0	0
交易性金融资产	3,463,007,781.78	1,823,937,981.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0
应收票据及应收账款	232,884,535.12	309,932,915.15
其中:应收票据	3,492,031.86	23,587,246.22
应收账款	229,392,503.26	286,345,668.93
预付款项	150,547,750.40	165,685,669.82
其他应收款	1,860,666,229.07	1,844,990,202.32
其中:应收利息	300,960,305.81	293,609,422.89
应收股利	0	0
存货	64,223,809,419.51	62,533,490,220.52
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	134,687,394.68	155,409,992.17
其他流动资产	5,758,659,671.77	5,053,655,380.84
流动资产合计	92,812,784,976.79	91,434,963,922.14
非流动资产:		
债权投资	1,070,732,803.39	1,937,096,300.21
长期应收款	34,050,767.15	33,598,194.24
长期股权投资	2,289,101,700.74	2,331,018,641.11
其他非流动金融资产	2,877,215,380.94	1,896,341,674.43
投资性房地产	2,434,503,430.36	2,403,948,966.65
固定资产	331,519,859.05	334,858,455.25
在建工程	0	0
使用权资产	31,614,633.65	0
无形资产	3,002,958.58	2,787,939.88
开发支出	0	0
商誉	85,182,824.38	85,182,824.38
长期待摊费用	9,268,933.89	11,080,021.75
递延所得税资产	1,019,237,672.69	1,010,308,782.05

其他非流动资产	2,286,459.50	2,286,459.50
非流动资产合计	10,187,717,424.32	10,048,508,259.45
资产总计	103,000,502,401.11	101,483,472,181.59
流动负债：		
短期借款	0	0
交易性金融负债	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据及应付账款	2,915,705,757.99	4,209,826,081.48
应付职工薪酬	473,650,603.34	692,308,335.40
应交税费	2,743,481,819.41	3,123,048,507.43
其他应付款	6,055,886,016.45	6,023,573,943.49
其中：应付利息	907,250,382.71	810,348,219.28
应付股利	731,383.20	731,383.20
合同负债	27,501,623,106.80	25,039,016,844.14
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	17,360,200,242.15	15,957,545,904.97
其他流动负债	0	0
流动负债合计	57,050,547,546.14	55,045,319,616.91
非流动负债：		
长期借款	10,362,878,215.32	12,165,878,215.32
应付债券	10,425,570,623.69	7,928,133,301.38
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	30,952,539.82	0
长期应付款	3,714,404,930.52	4,835,421,791.24
预计负债	28,213,908.77	28,213,908.77
递延收益	316,302,470.18	316,302,470.18
递延所得税负债	278,279,081.00	289,238,064.61
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	25,156,601,769.30	25,563,187,751.50
负债合计	82,207,149,315.44	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
其他权益工具	0	0
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	8,308,542,145.86	8,308,542,145.86
减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
盈余公积	0	0

一般风险准备	0	0
未分配利润	8,739,055,458.40	8,736,446,978.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,899,476,199.26	19,896,867,719.20
少数股东权益	893,876,886.41	978,097,093.98
所有者权益（或股东权益）合计	20,793,353,085.67	20,874,964,813.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	103,000,502,401.11	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3月31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3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,574,271,740.72	1,998,996,728.01
交易性金融资产	2,151,717,214.91	331,946,037.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0
应收票据及应收账款	351,118.02	351,118.02
其中：应收票据	0	0
应收账款	351,118.02	351,118.02
预付款项	1,074,131.83	514,243.02
其他应收款	4,936,107,766.78	4,797,170,980.44
其中：应收利息	383,659,600.58	284,271,714.85
应收股利	1,417,500,000.00	1,417,500,000.00
存货	0	0
合同资产	0	0
持有待售资产	0	0
一年内到期的非流动资产	836,427,686.40	975,409,992.17
其他流动资产	90,000,000.00	548,427,686.40
流动资产合计	9,589,949,658.66	8,652,816,785.91
非流动资产：		
债权投资	2,349,000,000.00	1,359,000,000.00
长期应收款	8,619,841,957.25	8,693,500,000.00
长期股权投资	13,700,357,742.05	13,700,357,742.05
其他非流动金融资产	1,849,215,380.94	1,848,341,674.43
投资性房地产	0	0
固定资产	4,167,674.60	4,545,867.74
在建工程	0	0

使用权资产	24,243,623.31	0
无形资产	1,249,291.80	920,057.69
开发支出	0	0
商誉	0	0
长期待摊费用	4,840,295.96	5,378,106.62
递延所得税资产	0	0
其他非流动资产	0	0
非流动资产合计	26,552,915,965.91	25,612,043,448.53
资产总计	36,142,865,624.57	34,264,860,234.44
流动负债：		
短期借款	0	0
交易性金融负债	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0	0
衍生金融负债	0	0
应付票据及应付账款	514,248.68	1,563,270.01
合同负债	0	0
应付职工薪酬	141,063,369.83	159,477,339.00
应交税费	3,856,869.46	4,572,393.86
其他应付款	185,213,560.74	707,139,273.97
其中：应付利息	183,046,391.65	110,154,664.02
应付股利	0	0
持有待售负债	0	0
一年内到期的非流动负债	9,206,225,768.95	9,172,238,768.95
其他流动负债	0	0
流动负债合计	9,536,873,817.66	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	10,425,570,623.69	7,928,133,301.38
其中：优先股	0	0
永续债	0	0
租赁负债	27,965,580.56	0
长期应付款	0	0
预计负债	0	0
递延收益	0	0
递延所得税负债	3,008,148.97	2,821,928.07
其他非流动负债	0	0
非流动负债合计	11,456,544,353.22	9,030,955,229.45
负债合计	20,993,418,170.88	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
其他权益工具	0	0

其中：优先股	0	0
永续债	0	0
资本公积	11,038,896,001.74	11,038,896,001.74
减：库存股	0	0
其他综合收益	0	0
盈余公积	300,229,066.04	300,229,066.04
未分配利润	958,443,790.91	997,910,296.42
所有者权益（或股东权益）合计	15,149,447,453.69	15,188,913,959.20
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	36,142,865,624.57	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—3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年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	1,192,908,863.24	506,301,542.86
其中：营业收入	1,192,908,863.24	506,301,542.86
已赚保费	0	0
二、营业总成本	1,144,183,586.44	634,352,612.45
其中：营业成本	691,120,294.66	333,063,524.84
税金及附加	113,477,811.90	25,624,333.16
销售费用	45,032,074.12	24,479,869.18
管理费用	112,336,053.72	64,425,657.35
研发费用	544,094.17	517,141.01
财务费用	183,334,832.47	182,926,835.32
其中：利息费用	216,347,198.29	222,221,804.71
利息收入	-33,189,475.52	-39,737,396.67
资产减值损失	16,622.18	114,071.96
信用减值损失	-1,678,196.78	3,201,179.63
加：其他收益	405,630.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	14,582,519.95	13,630,514.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收 益	-23,755,355.78	-27,339,538.84
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填 列）	17,131,359.95	5,448,207.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27,181.78	1,838.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	80,817,604.92	-108,970,509.63
加：营业外收入	3,999,338.60	10,967,022.71

减：营业外支出	2,317,065.14	116,476.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	82,499,878.38	-98,119,963.16
减：所得税费用	68,113,705.89	7,810,168.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,386,172.49	-105,930,132.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	14,386,172.49	-105,930,132.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
（二）按所有权归属分类	0	0
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,608,480.06	-101,307,628.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	11,777,692.43	-4,622,503.84
六、其他综合收益的税后净额	0	0
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0	0
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0	0
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0	0
七、综合收益总额	14,386,172.49	-105,930,132.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,608,480.06	-101,307,628.29
归属于少数股东的综合收益总额	11,777,692.43	-4,622,503.84
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.0009	-0.07
（二）稀释每股收益(元/股)	0.0009	-0.07

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—3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年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入	122,059,405.95	66,182,463.11
减：营业成本	0	0
税金及附加	382,941.03	510,205.96
销售费用	0	0
管理费用	23,797,782.46	14,098,186.59
研发费用	544,094.17	517,141.01
财务费用	161,105,992.17	124,414,213.62
其中：利息费用	163,971,613.61	125,669,094.57
利息收入	-2,878,376.36	-1,263,974.22

资产减值损失	0	0
信用减值损失	0	0
加：其他收益	0	0
投资收益（损失以“-”号填列）	23,746,235.70	40,646,282.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0	0
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	744,883.57	5,320,909.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0	4,137.24
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-39,280,284.61	-27,385,955.08
加：营业外收入	0	805.00
减：营业外支出	0	0
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-39,280,284.61	-27,385,150.08
减：所得税费用	186,220.90	0
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,466,505.51	-27,385,150.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,466,505.51	-27,385,150.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0	0
五、其他综合收益的税后净额	0	0
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0	0
六、综合收益总额	-39,466,505.51	-27,385,150.08
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用

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—3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年第一季度	2018年第一季度
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	3,295,774,924.94	3,180,929,928.23
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	745,439,742.45	1,925,016,117.00
经营活动现金流入小计	4,041,214,667.39	5,105,946,045.23
购买商品、接受劳务支付的现金	2,580,873,251.89	5,084,521,641.12
支付给职工以及为职工支付的现金	241,285,512.84	141,753,498.05

支付的各项税费	958,561,025.87	833,803,523.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,121,814,265.05	473,442,646.46
经营活动现金流出小计	4,902,534,055.65	6,533,521,309.42
经营活动产生的现金流量净额	-861,319,388.26	-1,427,575,264.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	17,795,640,154.80	16,079,084,400.00
取得投资收益收到的现金	62,822,964.34	79,676,762.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,075.00	48,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	2,189,262,697.91	760,510,000.00
投资活动现金流入小计	20,047,729,892.05	16,919,319,162.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,579,791.93	360,445.43
投资支付的现金	20,506,823,523.15	17,995,530,000.00
质押贷款净增加额	0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	1,655,769,308.68	1,375,864,048.61
投资活动现金流出小计	22,164,172,623.76	19,371,754,494.04
投资活动产生的现金流量净额	-2,116,442,731.71	-2,452,435,331.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	1,300,000,000.00	3,104,246,700.00
发行债券收到的现金	2,447,000,000.00	0
收到其他与筹资活动有关的现金	89,000,000.00	119,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,836,000,000.00	3,223,246,700.00
偿还债务支付的现金	2,821,363,000.00	2,429,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	572,155,675.85	487,645,533.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	116,000,000.00	0
支付其他与筹资活动有关的现金	0	297,260,875.00
筹资活动现金流出小计	3,393,518,675.85	3,214,706,408.81
筹资活动产生的现金流量净额	442,481,324.15	8,540,291.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	-2,535,280,795.82	-3,871,470,304.44
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	16,694,429,793.16	12,248,448,240.48

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—3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年第一季度	2018年第一季度
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	0	0
收到的税费返还	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	3,106,120,903.64	2,311,004,087.01
经营活动现金流入小计	3,106,120,903.64	2,311,004,087.01
购买商品、接受劳务支付的现金	0	0
支付给职工以及为职工支付的现金	27,649,163.37	22,222,270.28
支付的各项税费	3,178,910.13	6,756,986.48
支付其他与经营活动有关的现金	3,001,778,602.70	3,153,338,524.38
经营活动现金流出小计	3,032,606,676.20	3,182,317,781.14
经营活动产生的现金流量净额	73,514,227.44	-871,313,694.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,440,100,000.00	11,577,500,000.00
取得投资收益收到的现金	24,051,826.20	41,826,867.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流入小计	11,464,151,826.20	11,619,326,867.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	264,790.93	198,028.00
投资支付的现金	14,210,000,000.00	12,762,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	0	0
投资活动现金流出小计	14,210,264,790.93	12,763,498,028.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,746,112,964.73	-1,144,171,160.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	0
取得借款收到的现金	0	350,000,000.00
发行债券收到的现金	2,447,000,000.00	0
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	2,447,000,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金	66,013,000.00	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	133,113,250.00	149,019,478.44
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	199,126,250.00	449,020,353.44
筹资活动产生的现金流量净额	2,247,873,750.00	-99,020,353.44
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	-424,724,987.29	-2,114,505,208.30
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	1,574,271,740.72	1,166,868,350.03

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

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

公司于2019年1月1日起执行中国财政部发布的财会〔2018〕35号文《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁会计准则”），根据新租赁会计准则的衔接规定，本公司调整2019年度财务报表相关项目年初金额，不重述前期可比数。具体影响见下表：

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0	0
应收票据及应收账款	309,932,915.15	309,932,915.15	0
其中：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
应收股利	0	0	0
买入返售金融资产	0	0	0
存货	62,533,490,220.52	62,533,490,220.52	0
合同资产	0	0	0
持有待售资产	0	0	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
在建工程	0	0	0
无形资产	2,787,939.88	2,787,939.88	0
使用权资产	0	34,045,725.64	34,045,725.64
开发支出	0	0	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
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：			
短期借款	0	0	0
交易性金融负债	0	0	0
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	0	0	0
衍生金融负债	0	0	0
应付票据及应付账款	4,209,826,081.48	4,209,826,081.48	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
合同负债	25,039,016,844.14	25,039,016,844.14	0
持有待售负债	0	0	0
一年内到期的非流动负债	15,957,545,904.97	15,957,545,904.97	0
其他流动负债	0	0	0
流动负债合计	55,045,319,616.91	55,045,319,616.91	0
非流动负债：			
保险合同准备金	0	0	0
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	0	0	0
永续债	0	0	0
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
其他非流动负债	0	0	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
其他权益工具	0	0	0
其中：优先股	0	0	0
永续债	0	0	0
资本公积	8,308,542,145.86	8,308,542,145.86	0
减：库存股	0	0	0
其他综合收益	0	0	0
盈余公积	0	0	0
一般风险准备	0	0	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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0	0	0
应收票据及应收账款	351,118.02	351,118.02	0
其中：应收票据	0	0	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
存货	0	0	0
合同资产	0	0	0
持有待售资产	0	0	0
一年内到期的非流动资产	975,409,992.17	975,409,992.17	0

2019年第一季度报告

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
其他权益工具投资	0	0	0
其他非流动金融资产	1,848,341,674.43	1,848,341,674.43	0
投资性房地产	0	0	0
固定资产	4,545,867.74	4,545,867.74	0
在建工程	0	0	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
开发支出	0	0	0
商誉	0	0	0
长期待摊费用	5,378,106.62	5,378,106.62	0
递延所得税资产	0	0	0
其他非流动资产	0	0	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：			
短期借款	0	0	0
交易性金融负债	0	0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0	0	0
应付票据及应付账款	1,563,270.01	1,563,270.01	0
合同负债	0	0	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	0	0	0
持有待售负债	0	0	0
一年内到期的非流动负债	9,172,238,768.95	9,172,238,768.95	0
其他流动负债	0	0	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	0	0	0
永续债	0	0	0
租赁负债	0	27,706,998.07	27,706,998.07
长期应付款	0	0	0

预计负债	0	0	0
递延收益	0	0	0
递延所得税负债	2,821,928.07	2,821,928.07	0
其他非流动负债	0	0	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
其他权益工具	0	0	0
其中：优先股	0	0	0
永续债	0	0	0
资本公积	11,038,896,001.74	11,038,896,001.74	0
减：库存股	0	0	0
其他综合收益	0	0	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