

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司

2020 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..... | 16 |

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 | 101,660,984,072.63 | 98,604,627,404.60 | 3.10 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 22,687,788,706.85 | 21,869,851,042.14 | 3.74 |
| | 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 | 5,693,662,081.43 | 2,621,739,695.32 | 117.17 |
| | 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 | 12,241,863,118.61 | 8,705,617,855.26 | 40.62 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,103,125,524.21 | 613,789,582.47 | 79.72 |
| 归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润 | 1,138,259,236.51 | 403,410,825.84 | 182.16 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 4.94 | 3.06 | 增加 1.88 个 百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.39 | 0.22 | 77.27 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.39 | 0.22 | 77.27 |

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 | -33,459.12 | 72,349.56 | |
| 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 | 2,795,629.45 | 11,270,851.45 | 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 | 19,583,138.07 | 64,387,684.92 | 主要为向合营、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 | -17,616,072.78 | -165,211,894.73 | 为交易性金融资产公允价值变动产生 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 513,859.43 | 3,256,641.14 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 14,524,887.14 | 38,863,883.27 | 主要为理财产品收益 |
| 所得税影响额 | -5,060,514.82 | 12,226,772.09 | |
| 合计 | 14,707,467.37 | -35,133,712.30 | |

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) | | 42,582 | | | | |
|----------------|---------------|-----------|---------------------|-------------|----|------|
| 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 | |
| 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 | 100,419,466 | 3.52 | 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 |
|------------------------|---|---------|-------------|---|---|-------|
| 香港中央结算有限公司 | 22,096,876 | 0.77 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 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 | 10,940,000 | 0.38 | 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 |
| 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 |
| 嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划 | 6,367,138 | 0.22 | 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 | 100,419,466 | 人民币普通股 | 100,419,466 | | | |
| 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 | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 22,096,876 | 人民币普通股 | 22,096,876 | | | |
| 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 | 10,940,000 | 人民币普通股 | 10,940,000 | | | |
| 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 | | | |
| 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 | | | |
| 陈雪芹 | 6,136,816 | 人民币普通股 | 6,136,816 | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | <p>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。</p> <p>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。</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 | | | | | |

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）。

信达投资于 2019 年 4 月受让中国信达因重大重组取得公司 796,570,892 股份，并出具《关于继续履行中国信达资产管理股份有限公司相关承诺事项之承诺函》，继续履行中国信达关于股份锁定的承诺。

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

| 资产负债表项目 | 期末余额 | 期初余额 | 增减变动额 | 变动率 (%) | 变动主因 |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|------------|----------------|
| 应收账款 | 162,814,465.13 | 308,503,930.21 | -145,689,465.08 | -47.22 | 应收房款余额减少 |
| 预付款项 | 144,421,379.99 | 86,227,179.77 | 58,194,200.22 | 67.49 | 预付采购款增加 |
| 其他应收款 | 1,905,832,644.32 | 1,128,205,144.98 | 777,627,499.34 | 68.93 | 应收外部单位往来款余额增加 |
| 一年内到期的非流动资产 | 5,350,069,316.53 | 785,899,459.56 | 4,564,169,856.97 | 580.76 | 一年内到期应收债权重分类转入 |
| 其他流动资产 | 2,677,819,539.57 | 4,961,079,877.44 | -2,283,260,337.87 | -46.02 | 应收债权余额减少 |
| 债权投资 | 2,807,399,668.67 | 5,529,607,776.05 | -2,722,208,107.38 | -49.23 | 一年内到期应收债权重分类转出 |
| 其他非流动金融资产 | 1,957,882,767.04 | 636,466,610.07 | 1,321,416,156.97 | 207.62 | 新增长期金融资产投资 |
| 应付账款 | 3,018,343,459.29 | 4,510,495,029.10 | -1,492,151,569.81 | -33.08 | 应付工程款余额减少 |
| 长期借款 | 11,686,725,572.32 | 8,643,652,075.65 | 3,043,073,496.67 | 35.21 | 新增金融机构一年期以上借款 |

| 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 |
|---------------------|-------------------|------------------|------------------|------------|---------------------|
| 营业收入 | 12,241,863,118.61 | 8,705,617,855.26 | 3,536,245,263.35 | 40.62 | 房地产结转收入增加 |
| 营业成本 | 7,985,278,694.49 | 6,213,078,509.33 | 1,772,200,185.16 | 28.52 | 房地产结转收入增加, 结转成本相应增加 |
| 财务费用 | 766,315,650.13 | 563,272,779.69 | 203,042,870.44 | 36.05 | 费用化利息支出增加 |
| 公允价值变动收益(损失以“—”号填列) | -165,211,894.73 | 16,821,455.19 | -182,033,349.92 | -1082.15 | 交易性金融资产公允价值变动额增加 |
| 所得税费用 | 825,025,234.87 | 413,807,853.66 | 411,217,381.21 | 99.37 | 递延所得税费用增加 |

| 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 | 5,693,662,081.43 | 2,621,739,695.32 | 3,071,922,386.11 | 117.17 | 支付工程款金额、业务往来款净额较上年同期减少 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,441,503,482.24 | -3,372,072,923.80 | 1,930,569,441.56 | 不适用 | 债权性投资收回较上年同期增加 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -24,317,435.67 | -5,943,758,304.02 | 5,919,440,868.35 | 不适用 | 偿还债务金额较上年同期减少 |

3.2 报告期内主要经营情况

报告期内, 公司实现营业收入 122.42 亿元, 较上年同期 87.06 亿元增加 40.62%; 其中, 房地产项目结转营业收入 111.53 亿元, 较上年同期 78.73 亿元增长 41.66%; 实现净利润 13.43 亿元, 较上年同期 6.86 亿元增加 95.77%; 归属母公司净利润 11.03 亿元, 较上年同期 6.14 亿元增加 79.72%; 公司收入利润指标大幅增长的主要原因是根据项目进度, 报告期内交付房源较多所致。

截至 2020 年 9 月 30 日, 公司资产总额为 1016.61 亿元, 较上年度末 986.05 亿元增加 30.56 亿元; 负债总额为 781.29 亿元, 较上年度末 758.45 亿元增加 22.84 亿元; 归属于母公司的所有者权益为 226.88 亿元, 较上年度末 218.70 亿元增加 8.18 亿元; 资产负债率为 76.85%, 较年初 76.92% 降低 0.07 个百分点。

报告期内, 公司累计实现房地产销售面积 93.07 万平方米(其中合作项目权益销售面积 15.46 万平方米, 代建项目销售面积 1.68 万平方米); 销售金额 165.31 亿元(其中合作项目权益销售金额 38.25 亿元; 代建项目销售金额 7.77 亿元)。回款金额 167.47 亿元(其中合作项目权益回款金额 40.63 亿元, 代建项目回款金额 5.03 亿元)。报告期内, 新开工面积 104.76 万平方米(其中合作项目权益面积 29.62 万平方米, 代建项目面积 25.11 万平方米); 竣工面积 64.15 万平方米(其中合作项目权益面积 24.89 万平方米)。报告期内, 公司新增储备计容规划建筑面积 65.19 万平方米; 新增联建管理项目计容建筑面积 16.69 万平方米。截至 2020 年 9 月 30 日, 公司储备项目计容规划建筑面积 334.06 万平方米(其中合作项目权益面积 26.57 万平方米, 代建项目 15.08

万平方米)，公司在建面积 655.41 万平方米（其中合作项目权益面积 157.28 万平方米，代建项目 93.15 万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约 1.05 亿元。

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）剩余 | 11,097 | 29,378 | 否 | | 100% |
| 4 | 马鞍山 | 公园郡（金海岸名邸）剩余 | 144,276 | 175,533 | 是 | 175,533 | 80% |
| 5 | 合肥 | 信达天御剩余地块 | 36,909 | 204,917 | 否 | | 100% |
| 6 | 合肥 | 翡翠天际（合肥 S1706 地块）剩余 | 16,125 | 49,573 | 是 | 80,164 | 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 | 湛江 | 嘉骏广场地块 | 22,374 | 134,244 | 否 | | 100% |
| 12 | 湛江 | 麻章地块 | 26,598 | 101,072 | 否 | | 100% |
| 13 | 湛江 | 龙王围地块 | 121,351 | 485,405 | 否 | | 100% |
| 14 | 湛江 | 大运家园地块 | 28,778 | 100,721 | 否 | | 100% |
| 15 | 广州 | 炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余） | 29,539 | 91,761 | 否 | | 100% |
| 16 | 广州 | 东平路地块 | 72,704 | 106,365 | 否 | | 100% |
| 17 | 合肥 | 北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余 | 19,693 | 76,139 | 是 | 76,139 | 82% |
| 18 | 淮南 | 听松苑地块 | 45,259 | 110,192 | 否 | | 100% |
| 19 | 铜陵 | 铜陵 43 号地块 | 112,227 | 202,008 | 否 | | 100% |
| 20 | 芜湖 | 东方龙城 9#、15#、16#地块 | 90,759 | 260,363 | 是 | 260,363 | 60% |
| 21 | 合肥 | BH202004 | 45,626 | 111,611 | 是 | 111,611 | 50% |

| | | | | | | | |
|----|----|------------------|-----------|-----------|---|-----------|------|
| 22 | 合肥 | FD202001 | 110,393 | 220,786 | 是 | 220,786 | 51% |
| 23 | 淮南 | 淮南 HGTP20037 号地块 | 62,436 | 117,520 | 否 | | 100% |
| 合计 | | | 1,333,917 | 2,924,147 | | 1,112,340 | |

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司储备项目均不涉及一级土地整理；

3、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；

4、报告期内，公司储备项目计容规划建筑面积 334.06 万平方米（其中合作项目权益面积 26.57 万平方米，代建项目 15.08 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、万元

| 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 | 900,000 | 67,437 |
| 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 | 信达君望里（2018 嘉秀洲-019 号地块） | 商住 | 82% | 41,911 | 85,106 | 120,587 | 120,587 | 109,836 | 18,811 |
| 4 | 合肥 | 信达·天御一期 S1-15 号地块 | 商业 | 100% | 21,543 | 75,262 | 105,806 | 105,806 | 103,618 | 2,623 |
| 5 | 合肥 | 信达·天御一期 S1-16 号地块 | 住宅 | 100% | 29,269 | 73,170 | 97,338 | 97,338 | 83,192 | 5,593 |
| 6 | 合肥 | 信达·公园里三期 | 住宅 | 100% | 58,465 | 128,623 | 192,192 | 192,192 | 267,020 | 17,215 |
| 7 | 合肥 | 信达·公园里四期 | 住宅 | 100% | 46,092 | 66,031 | 94,841 | 94,841 | | |
| 8 | 合肥 | 银信广场（Q-10-2 地块） | 办公 | 100% | 9,618 | 48,089 | 63,032 | 63,032 | 29,097 | 4,579 |
| 9 | 合肥 | 翡翠天际 A、B、C、D 地块 | 住宅、商办 | 50% | 137,986 | 308,046 | 410,047 | 410,047 | 574,737 | 47,057 |
| 10 | 合肥 | 信达庐阳府 | 住宅、商业 | 70% | 66,863 | 154,262 | 203,093 | 203,093 | 224,155 | 27,481 |
| 11 | 马鞍山 | 秀山 信达城三期（C 地块）剩余 | 住宅 | 100% | 1,082 | 2,857 | 30,765 | 30,765 | 8,192 | 1,277 |
| 12 | 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 | 52,058 | 8,257 |
| 13 | 马鞍山 | 公园郡（金海岸名邸）部分 | 住宅 | 80% | 130,667 | 233,454 | 350,983 | 350,983 | 213,334 | 26,918 |

2020 年第三季度报告

| | | | | | | | | | | |
|----|------|-------------------------|-------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 14 | 芜湖 | 翡丽世家一期、二期 | 住宅、商业 | 100% | 105,009 | 187,523 | 236,805 | 236,805 | 176,801 | 23,115 |
| 15 | 青岛 | 信达金地 蓝庭 (HD-3035) | 商住 | 60% | 53,485 | 149,758 | 199,677 | 199,677 | 171,957 | 21,018 |
| 16 | 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 | 33,394 | (1,635) |
| 17 | 天津 | 六马路项目 | 商业、办公 | 80% | 13,094 | 62,000 | 91,440 | 91,440 | 164,501 | 11,657 |
| 18 | 阜新 | 信达泉天下一期 | 住宅 | 70% | 178,293 | 95,763 | 119,500 | 119,500 | 65,000 | 3,804 |
| 19 | 重庆 | 信达滨江蓝庭二期 | 商住 | 100% | 21,906 | 32,859 | 44,957 | 44,957 | 46,494 | 2,297 |
| 20 | 广州 | 信达珺悦蓝庭 (一期) | 住宅 | 100% | 32,259 | 81,273 | 100,860 | 100,860 | 115,046 | 7,723 |
| 21 | 广州 | 信达珺悦公馆 (一期) | 商业 | 100% | 16,203 | 35,647 | 51,579 | 51,579 | | |
| 22 | 佛山 | 珑桂蓝庭 (容桂 204 号地) | 商住 | 100% | 7,373 | 17,203 | 24,584 | 24,584 | 26,796 | 1,186 |
| 23 | 深圳 | 信达泰禾 金尊府 | 住宅 | 100% | 36,912 | 168,178 | 236,119 | 236,119 | 540,000 | 28,522 |
| 24 | 芜湖 | 东方龙城 14#地块 | 商住 | 60% | 24,215 | 84,586 | 108,074 | 108,074 | 44,484 | 5,542 |
| 25 | 淮南 | 舜耕华府二期、三期 (HGTP19015) | 商住 | 100% | 26,025 | 34,481 | 44,952 | 44,952 | 23,820 | 3,132 |
| 26 | 淮南 | 舜耕樾府北地块 | 住宅、商业 | 100% | 35,963 | 47,038 | 60,596 | 60,596 | 26,455 | 13,786 |
| 27 | 淮南 | 舜耕樾府南地块 | 住宅、商业 | 100% | 42,586 | 77,305 | 96,468 | 96,468 | 41,202 | |
| 28 | 淮南 | 龙泉广场 | 住宅、商业 | 100% | 11,589 | 44,196 | 58,132 | 58,132 | 17,487 | 3,366 |
| 29 | 铜陵 | 铜陵东方蓝海二期 | 住宅、商业 | 100% | 86,543 | 182,327 | 223,834 | 223,834 | 76,414 | 15,615 |
| 30 | 嘉兴 | 东方禾苑 | 商住 | 100% | 64,322 | 147,891 | 197,006 | 197,006 | 188,619 | 21,945 |
| 31 | 杭州 | 杭州东莱府 | 住宅 | 100% | 19,236 | 46,165 | 71,241 | 71,241 | 242,655 | 5,531 |
| 合计 | | | | | 1,512,316 | 2,939,115 | 4,049,774 | 4,049,774 | 4,566,365 | 393,852 |

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司在建面积 655.41 万平方米（其中合作项目权益面积 157.28 万平方米，代建项目 93.15 万平方米）。

(2) 报告期内新开工项目情况

单位：平方米、万元

| 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 | 公园郡 | 住宅 | 80% | 46,911 | 84,440 | 140,189 | 140,189 | 80,489 | 6,798 |
| 2 | 芜湖 | 东方龙城 14# 地块 | 商住 | 60% | 24,215 | 84,586 | 108,074 | 108,074 | 44,484 | 5,542 |
| 3 | 淮南 | 舜耕华府二期、三期 (HGTP19015) | 商住 | 100% | 26,025 | 34,481 | 44,952 | 44,952 | 23,820 | 3,132 |
| 4 | 天津 | 六马路项目 | 商业、办公 | 80% | 13,094 | 62,000 | 91,440 | 91,440 | 164,501 | 11,657 |
| 5 | 合肥 | 翡翠天际 A、D 地块 | 住宅 | 50% | 45,562 | 83,017 | 115,690 | 115,690 | 192,625 | 9,261 |
| 合计 | | | | | 155,807 | 348,524 | 500,345 | 500,345 | 505,919 | 36,390 |

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，新开工面积 104.76 万平方米（其中合作项目权益面积 29.62 万平方米，代建项目面积 25.11 万平方米）。

(3) 报告期内竣工项目情况

单位：平方米、万元

| 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 | 竣工项目建筑面积 | 总投资额 | 报告期实际投资额 |
|----|----|-----------------|-------|------|---------|------------|---------|----------|---------|----------|
| 1 | 合肥 | 信达 公园里二期部分 | 住宅 | 100% | 959 | 2,109 | 43,380 | 43,380 | 22,612 | 4,823 |
| 2 | 芜湖 | 海上传奇四期 | 住宅、商业 | 51% | 10,043 | 34,841 | 61,813 | 61,813 | 29,230 | 324 |
| 3 | 合肥 | 溪岸观邸 | 住宅 | 100% | 36,616 | 46,157 | 77,944 | 77,944 | 69,543 | 3,324 |
| 4 | 合肥 | 信达天御 S1-18 | 商业、办公 | 100% | 15,955 | 56,231 | 78,545 | 78,455 | 77,010 | 6,539 |
| 5 | 合肥 | 秀山 信达城 C 地块剩余部分 | 住宅 | 100% | 20,693 | 51,091 | 51,091 | 51,091 | 21,934 | 3,634 |
| 6 | 海南 | 银海御湖二期 | 商住 | 100% | 26,200 | 61,383 | 79,809 | 79,809 | 49,595 | 9,401 |
| 合计 | | | | | 110,466 | 251,812 | 392,582 | 392,582 | 269,924 | 28,045 |

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司竣工面积 64.15 万平方米（其中合作项目权益面积 24.89 万平方米）。

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 | 信达蓝尊 | 住宅 | 4,669 | 4,594 |
| 2 | 上海 | 上城院子 | 住宅 | 24,737 | 7,749 |
| 3 | 宁波 | 格兰春晨 | 住宅 | 8,895 | 1,278 |
| 4 | 宁波 | 格兰星辰 | 商铺 | 169 | 100 |
| 5 | 宁波 | 格兰郡庭 | 住宅 | 2,226 | 1,648 |
| 6 | 宁波 | 黄河街 27 院 | 商办（公寓） | 6,669 | 3,412 |
| 7 | 宁波 | 信达万科公望 | 住宅 | 377 | 0 |
| 8 | 嘉兴 | 信达香格里 | 住宅 | 345 | 0 |
| 9 | 嘉兴 | 翰林兰庭 | 住宅 | 3458 | 812 |
| 10 | 嘉兴 | 格兰上郡 | 住宅 | 3,622 | 2,054 |
| 11 | 嘉兴 | 东方禾苑 | 住宅 | 14,449 | 13,925 |
| 12 | 嘉兴 | 君望里 | 住宅 | 42,689 | 41,630 |
| 13 | 杭州 | 信达滨江壹品 | 住宅 | 195 | 0 |
| 14 | 杭州 | 东元府 | 住宅 | 1,848 | 0 |
| 15 | 杭州 | 东莱府 | 住宅 | 25,193 | 14,722 |
| 16 | 绍兴 | 信达银郡花园一期 | 住宅 | 14,778 | 6,536 |
| 17 | 绍兴 | 信达银郡花园二期 | 住宅 | 20,463 | 11,329 |
| 18 | 台州 | 都市春天 | 住宅 | 3,678 | 75 |
| 19 | 合肥 | 信达西山银杏二期 | 住宅 | 10,299 | 0 |
| 20 | 合肥 | 新城国际 | 商办 | 5,435 | 0 |
| 21 | 合肥 | 新城国际三期 D 座 | 商办 | 11,606 | 0 |
| 22 | 合肥 | 银信广场 | 办公 | 43,639 | 2,270 |
| 23 | 合肥 | 信达天御左岸广场 | 商办（公寓） | 14,860 | 711 |
| 24 | 合肥 | 信达天御 s18 | 商办 | 35,439 | 1,762 |
| 25 | 合肥 | 信达天御香颂庭 | 住宅 | 70,522 | 61,380 |
| 26 | 合肥 | 信达公园里一、二期 | 住宅 | 7,366 | 3,724 |
| 27 | 合肥 | 信达公园里三期 | 住宅 | 676 | 451 |
| 28 | 合肥 | 信达公园里四期 | 住宅 | 19,813 | 18,433 |
| 29 | 合肥 | 翡翠天际 | 住宅 | 120,587 | 101,595 |
| 30 | 合肥 | 滨湖东方蓝海 | 住宅 | 6,128 | 5,117 |
| 31 | 合肥 | 肥东东方樾府 | 住宅 | 79,329 | 25,954 |
| 32 | 合肥 | 家天下北郡 | 住宅 | 4,266 | 560 |
| 33 | 合肥 | 环美家天下 | 住宅 | 4,230 | 0 |
| 34 | 合肥 | 万振东祥府 | 商铺 | 1,480 | 238 |
| 35 | 合肥 | 溪岸观邸 | 住宅 | 27,945 | 25,282 |
| 36 | 合肥 | 信达庐阳府香颂公馆 | 住宅 | 15,217 | 10,444 |
| 37 | 合肥 | 信达庐阳府御园公馆 | 住宅 | 13,688 | 13,189 |
| 38 | 马鞍山 | 秀山信达城一期 | 商铺 | 3,742 | 0 |

| | | | | | |
|----|------|-------------|----|-----------|---------|
| 39 | 马鞍山 | 秀山信达城二期 | 住宅 | 5,363 | 611 |
| 40 | 马鞍山 | 秀山信达城三期 | 住宅 | 1,209 | 553 |
| 41 | 马鞍山 | 秀山信达城四期 | 住宅 | 21,768 | 20,149 |
| 42 | 马鞍山 | 信达公园郡 | 住宅 | 98,819 | 80,396 |
| 43 | 芜湖 | 海上传奇 | 住宅 | 2,337 | 322 |
| 44 | 芜湖 | 信达大厦 | 商办 | 1,661 | 0 |
| 45 | 芜湖 | 信达蓝湖郡 | 住宅 | 16,956 | 0 |
| 46 | 芜湖 | 翡丽世家 | 住宅 | 98,945 | 34,153 |
| 47 | 芜湖 | 芜湖东方龙城 | 住宅 | 32,445 | 1,014 |
| 48 | 芜湖 | 玥珑湾 | 住宅 | 76,040 | 53,794 |
| 49 | 芜湖 | 芜湖东方蓝海 | 住宅 | 14,930 | 1,406 |
| 50 | 六安 | 六安东方蓝海 | 住宅 | 15,823 | 9,942 |
| 51 | 淮南 | 山南舜耕华府 | 住宅 | 100,804 | 44,480 |
| 52 | 淮南 | 山南舜耕樾府 | 住宅 | 53,692 | 21,326 |
| 53 | 淮南 | 松石居 | 商铺 | 466 | 0 |
| 54 | 淮南 | 龙泉广场 | 住宅 | 26,702 | 14,775 |
| 55 | 铜陵 | 铜陵东方蓝海 | 住宅 | 100,967 | 32,989 |
| 56 | 广州 | 珺悦蓝庭 | 住宅 | 29,501 | 8,393 |
| 57 | 佛山 | 珑桂蓝庭 | 住宅 | 16,145 | 2,178 |
| 58 | 太原 | 信达国际金融中心 | 商办 | 48,429 | 4,896 |
| 59 | 青岛 | 蓝庭福邸 | 住宅 | 6,499 | 2,056 |
| 60 | 青岛 | 信达金地蓝庭 | 住宅 | 84,873 | 30,830 |
| 61 | 乌鲁木齐 | 雅山新天地 | 住宅 | 4,835 | 758 |
| 62 | 乌鲁木齐 | 逸品南山 | 住宅 | 7,450 | 945 |
| 63 | 海口 | 信达 海天下三期II区 | 住宅 | 2,936 | 1,863 |
| 64 | 琼海 | 信达·银海御湖 | 住宅 | 2,227 | 565 |
| 65 | 重庆 | 信达滨江蓝庭 | 住宅 | 5,349 | 649 |
| 66 | 重庆 | 信达国际 | 商办 | 37,682 | 878 |
| 67 | 北京 | 北京东方蓝海 | 住宅 | 51,039 | 8,433 |
| 合计 | | | | 1,640,619 | 759,328 |

说明：1、表中未含公司参股项目；

2、公司累计实现销售金额 165.31 亿元，销售面积 93.07 万平方米（其中合作项目权益销售金额 38.25 亿元，合作项目权益销售面积 15.46 万平方米；代建项目销售金额 7.77 亿元，代建项目销售面积 1.68 万平方米）。

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 | 可出租面积 | 已出租面积 | 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 | 149.31 | 否 |

2020 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 | 青岛 | 千禧银杏苑会所 | 其他 | 1,798.00 | 630.00 | 630.00 | 7.74 | 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 | 15.58 | 否 |
| 5 | 大连 | 大连博览酒店 | 办公楼 | 910.82 | 910.82 | 450.00 | 27.00 | 否 |
| 6 | 南昌 | 南昌信达大厦 | 办公楼 | 19,593.44 | 19,593.44 | 18,564.18 | 58.05 | 否 |
| 7 | 石家庄 | 石家庄万隆大厦 | 办公楼 | 9,138.00 | 9,138.00 | 5,222.00 | 24.50 | 否 |
| 8 | 广州 | 广州建和中心 | 办公楼 | 11,928.48 | 11,928.48 | 11,170.75 | 716.10 | 否 |
| 9 | 上海 | 上海信达大厦 | 办公楼 | 22,226.90 | 19,963.86 | 16,872.17 | 1,164.89 | 否 |
| 10 | 上海 | 银桥大厦 | 办公楼 | 1,883.00 | 1,883.00 | 1,883.00 | 0.00 | 否 |
| 11 | 北京 | 北京国际大厦 | 办公楼 | 10,718.26 | 4,500.89 | 4,500.89 | 861.98 | 否 |
| 12 | 宁波 | 星汇金座 | 商业办公 | 15,530.12 | 15,530.12 | 13,663.72 | 895.74 | 否 |
| 13 | 宁波 | 亚细亚 | 办公 | 2,859.24 | 2,859.24 | 2,859.24 | 73.69 | 否 |
| 14 | 宁波 | 华侨城中心路 671-679 | 商业 | 6,127.88 | 6,127.88 | 6,127.88 | 0.00 | 否 |
| 15 | 宁波 | 北仑华山路 278 号 1 幢 | 商业 | 94.20 | 94.20 | 0.00 | 0.00 | 否 |
| 16 | 宁波 | 玫瑰花园 5#楼 102 | 商业 | 89.20 | 89.20 | 0.00 | 0.00 | 否 |
| 17 | 台州 | 椒江区江城南路 114-1、114-2、114-3 号 | 商业 | 97.27 | 97.27 | 97.27 | 10.00 | 否 |
| 18 | 合肥 | 新城国际 IFC 生活荟 | 商业 | 11,542.40 | 7,469.60 | 7,398.29 | 312.00 | 否 |
| 19 | 合肥 | 西山银杏同乐汇 | 商业 | 12,949.36 | 10,391.36 | 10,391.36 | 468.00 | 否 |
| 20 | 合肥 | 天御 邻里坊 | 商业 | 22,860.41 | 15,139.79 | 15,088.00 | 471.00 | 否 |
| 21 | 合肥 | 家天下 | 商业 | 71,714.00 | 56,203.08 | 53,029.00 | 1,249.13 | 否 |
| 22 | 芜湖 | 星悦汇 | 商业 | 26,137.05 | 24,631.24 | 22,334.71 | 750.00 | 否 |
| 23 | 芜湖 | 东方龙城 | 商业 | 12,448.12 | 12,448.12 | 10,910.59 | 32.92 | 否 |
| 24 | 淮南 | 上东锦城 | 商业 | 23,882.18 | 7,253.00 | 5,393.36 | 314.01 | 否 |
| 25 | 淮南 | 支架村 | 商业 | 4,923.68 | 1,282.77 | 974.79 | 9.38 | 否 |
| 26 | 淮南 | 水云庭 | 商业 | 17,781.33 | 15,155.00 | 10,780.00 | 160.97 | 否 |
| 27 | 淮南 | 谢二西商业街 | 商业 | 42,413.10 | 42,413.10 | 37,071.05 | 804.71 | 否 |
| 28 | 淮南 | 居仁村 | 商业 | 8,562.86 | 7,467.18 | 5,347.00 | 129.29 | 否 |
| 29 | 淮南 | 新社西村 | 商业 | 10,176.68 | 10,176.68 | 5,074.95 | 147.73 | 否 |
| 30 | 马鞍山 | 秀山信达城 | 商业 | 9,182.68 | 7,048.93 | 6,231.00 | 23.70 | 否 |
| 31 | 重庆 | 重庆信达国际 | 商业办公 | 58,454.43 | 29,695.84 | 24,880.92 | 1,508.00 | 否 |
| 32 | 重庆 | 滨江蓝庭 | 幼儿园 | 2,582.07 | 2,582.07 | 2,582.07 | 13.50 | 否 |
| 33 | 乌鲁木 齐 | 银通大厦部分房产 | 办公楼 | 3,336.27 | 2,160.07 | 1,736.53 | 52.45 | 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 | 0.00 | 否 |
| 35 | 乌鲁木 齐 | 友好花园住宅 | 住宅 | 104.30 | 104.30 | 104.30 | 0.96 | 否 |
| 合计 | | | | 458,287.70 | 359,415.38 | 314,738.61 | 10,523.05 | |

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

3.3.1 公司债券相关情况

(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2020年3月2日完成第四次付息。

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2020年3月16日完成第四次付息。

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%，本期公司债券已于2020年1月22日完成第一次付息。

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%，本期公司债券已于2020年5月21日完成第一次付息。

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%，本期公司债券已于2020年7月27日完成第一次付息。

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。

3.3.2 其他重要事项

截止2020年9月30日，公司重大资产重组标的公司部分业务所在区域，房地产开发和销售情况受疫情的不利影响，实现盈利预测业绩目标的压力和不确定性有所增加。公司正全力以赴推进重组标的公司的开发销售工作，尽最大努力降低疫情的影响。

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 | 2020 年 10 月 29 日 |

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2020 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 | 2020 年 9 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | |
| 货币资金 | 18,788,377,293.85 | 14,477,162,366.41 |
| 交易性金融资产 | 4,085,868,083.47 | 3,867,475,499.83 |
| 应收票据 | 27,000,000.00 | 24,000,000.00 |
| 应收账款 | 162,814,465.13 | 308,503,930.21 |
| 预付款项 | 144,421,379.99 | 86,227,179.77 |
| 其他应收款 | 1,905,832,644.32 | 1,128,205,144.98 |
| 其中: 应收利息 | - | - |
| 应收股利 | - | - |
| 存货 | 56,453,188,820.21 | 59,838,590,114.13 |
| 一年内到期的非流动资产 | 5,350,069,316.53 | 785,899,459.56 |
| 其他流动资产 | 2,677,819,539.57 | 4,961,079,877.44 |
| 流动资产合计 | 89,595,391,543.07 | 85,477,143,572.33 |
| 非流动资产: | | |
| 债权投资 | 2,807,399,668.67 | 5,529,607,776.05 |
| 长期应收款 | 32,932,172.07 | 32,503,340.05 |
| 长期股权投资 | 3,361,350,975.87 | 2,825,234,998.03 |
| 其他非流动金融资产 | 1,957,882,767.04 | 636,466,610.07 |
| 投资性房地产 | 2,300,114,548.72 | 2,352,723,668.16 |
| 固定资产 | 361,346,975.89 | 328,199,590.99 |
| 使用权资产 | 68,048,883.35 | 75,900,445.59 |

2020 年第三季度报告

| | | |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| 无形资产 | 9,084,079.63 | 13,881,384.26 |
| 商誉 | 86,549,480.84 | 86,549,480.84 |
| 长期待摊费用 | 7,411,650.47 | 6,293,482.20 |
| 递延所得税资产 | 1,072,336,087.30 | 1,198,829,668.24 |
| 其他非流动资产 | 1,135,239.71 | 41,293,387.79 |
| 非流动资产合计 | 12,065,592,529.56 | 13,127,483,832.27 |
| 资产总计 | 101,660,984,072.63 | 98,604,627,404.60 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 580,935,892.53 | 500,145,000.00 |
| 应付票据 | 24,000,000.00 | |
| 应付账款 | 3,018,343,459.29 | 4,510,495,029.10 |
| 预收款项 | 17,052,348.36 | 16,435,323.57 |
| 合同负债 | 25,657,204,082.64 | 24,086,222,331.89 |
| 应付职工薪酬 | 849,057,623.35 | 847,464,073.80 |
| 应交税费 | 2,297,036,316.84 | 3,259,623,440.71 |
| 其他应付款 | 6,653,028,452.11 | 6,336,164,066.57 |
| 其中：应付利息 | - | - |
| 应付股利 | 731,383.20 | 731,383.20 |
| 一年内到期的非流动负债 | 12,274,914,784.28 | 13,150,617,825.33 |
| 流动负债合计 | 51,371,572,959.40 | 52,707,167,090.97 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 11,686,725,572.32 | 8,643,652,075.65 |
| 应付债券 | 13,640,883,470.93 | 12,691,609,170.03 |
| 租赁负债 | 16,304,439.45 | 58,469,346.45 |
| 长期应付款 | 826,150,000.00 | 1,166,881,892.40 |
| 预计负债 | 56,188,097.00 | 48,392,579.20 |
| 递延收益 | 305,937,573.30 | 305,937,573.30 |
| 递延所得税负债 | 225,299,484.79 | 222,468,739.68 |
| 非流动负债合计 | 26,757,488,637.79 | 23,137,411,376.71 |
| 负债合计 | 78,129,061,597.19 | 75,844,578,467.68 |
| 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 | 8,308,336,667.90 | 8,308,336,667.90 |
| 未分配利润 | 11,527,573,443.95 | 10,709,635,779.24 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 22,687,788,706.85 | 21,869,851,042.14 |
| 少数股东权益 | 844,133,768.59 | 890,197,894.78 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 23,531,922,475.44 | 22,760,048,936.92 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 101,660,984,072.63 | 98,604,627,404.60 |

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

2020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 | 2020年9月30日 | 2019年12月31日 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | |
| 货币资金 | 2,333,675,694.38 | 1,462,912,707.28 |
| 交易性金融资产 | 1,436,023,912.77 | 1,756,450,554.25 |
| 应收账款 | 351,118.02 | 351,118.02 |
| 预付款项 | 30,357,671.99 | 4,962,637.59 |
| 其他应收款 | 1,592,423,371.49 | 3,136,467,747.19 |
| 其中: 应收利息 | - | - |
| 应收股利 | 634,835,000.00 | 1,077,500,000.00 |
| 一年内到期的非流动资产 | 4,194,301,109.82 | 2,432,226,891.57 |
| 其他流动资产 | 2,527,617,686.40 | 3,299,000,000.00 |
| 流动资产合计 | 12,114,750,564.87 | 12,092,371,655.90 |
| 非流动资产: | | |
| 债权投资 | 2,769,500,000.00 | 3,970,056,624.78 |
| 长期应收款 | 5,663,010,000.00 | 6,126,200,000.00 |
| 长期股权投资 | 13,701,591,593.47 | 13,700,891,319.86 |
| 其他非流动金融资产 | 60,000,000.00 | 70,409,150.55 |
| 固定资产 | 7,662,045.07 | 4,849,195.14 |
| 使用权资产 | 51,693,762.18 | 62,964,811.50 |
| 无形资产 | 892,369.74 | 1,836,213.06 |
| 长期待摊费用 | 1,613,432.01 | 3,226,863.99 |
| 非流动资产合计 | 22,255,963,202.47 | 23,940,434,178.88 |
| 资产总计 | 34,370,713,767.34 | 36,032,805,834.78 |
| 流动负债: | | |
| 应付账款 | 115,248.68 | 44,493.96 |
| 应付职工薪酬 | 95,591,890.26 | 119,704,472.04 |
| 应交税费 | 9,351,625.97 | 11,715,206.52 |
| 其他应付款 | 109,402,915.46 | 3,136,995,936.15 |
| 其中: 应付利息 | - | - |
| 应付股利 | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 4,246,149,240.73 | 4,253,469,619.31 |
| 流动负债合计 | 4,460,610,921.10 | 7,521,929,727.98 |
| 非流动负债: | | |
| 长期借款 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 应付债券 | 13,640,883,470.93 | 12,691,609,170.03 |
| 租赁负债 | 35,712,463.06 | 51,603,958.98 |
| 长期应付款 | 800,000,000.00 | - |

2020 年第三季度报告

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 递延所得税负债 | 16,580,978.19 | 16,839,926.20 |
| 非流动负债合计 | 15,493,176,912.18 | 13,760,053,055.21 |
| 负债合计 | 19,953,787,833.28 | 21,281,982,783.19 |
| 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 | 225,922,271.28 | 559,819,388.81 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 14,416,925,934.06 | 14,750,823,051.59 |
| 负债和所有者权益（或股东权益） 总计 | 34,370,713,767.34 | 36,032,805,834.78 |

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

2020 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 | 2020 年第三季 度（7—9 月） | 2019 年第三 季度（7—9 月） | 2020 年前三季 度（1—9 月） | 2019 年前三季 度（1—9 月） |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、营业总收入 | 2,016,888,301.68 | 3,275,901,612.40 | 12,241,863,118.61 | 8,705,617,855.26 |
| 其中：营业收入 | 2,016,888,301.68 | 3,275,901,612.40 | 12,241,863,118.61 | 8,705,617,855.26 |
| 二、营业总成本 | 1,949,433,212.51 | 3,365,152,385.59 | 10,420,450,109.69 | 8,212,416,167.14 |
| 其中：营业成本 | 1,390,825,502.57 | 2,751,005,046.15 | 7,985,278,694.49 | 6,213,078,509.33 |
| 税金及附加 | 8,074,327.49 | 154,306,590.81 | 822,408,671.74 | 649,368,708.36 |
| 销售费用 | 54,042,400.35 | 101,558,675.88 | 245,912,860.50 | 214,522,894.00 |
| 管理费用 | 226,020,727.09 | 223,045,836.23 | 596,809,434.66 | 569,793,959.46 |
| 研发费用 | 1,507,504.92 | 765,715.66 | 3,724,798.17 | 2,379,316.30 |
| 财务费用 | 268,962,750.09 | 134,470,520.86 | 766,315,650.13 | 563,272,779.69 |
| 其中：利息费用 | 342,080,380.35 | 183,268,891.06 | 921,585,793.89 | 691,029,518.15 |
| 利息收入 | 70,148,544.74 | 49,521,903.59 | 158,921,698.92 | 129,642,912.56 |
| 加：其他收益 | 2,749,148.91 | 424,518.69 | 6,375,459.06 | 1,651,559.78 |
| 投资收益（损失以“—” 号填列） | 215,950,505.08 | 342,615,955.13 | 517,338,625.28 | 574,707,003.73 |
| 其中：对联营企业和合 营企业的投资收益 | 54,261,166.9 | -20,412,625.42 | 315,504,353.31 | 117,418,886.23 |
| 公允价值变动收益（损 失以“—”号填列） | -17,616,072.78 | -883,074.02 | -165,211,894.73 | 16,821,455.19 |
| 信用减值损失（损失以 “—”号填列） | 1,451,254.95 | 3,362,875.55 | 5,067,252.86 | 5,749,033.69 |
| 资产减值损失（损失以 “—”号填列） | 2,643,248.82 | 16,622.18 | -25,273,265.19 | 16,622.18 |

2020 年第三季度报告

| | | | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| 资产处置收益（损失以“－”号填列） | -33,459.12 | 11,748.20 | 72,349.56 | 40,797.49 |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列） | 272,599,715.03 | 256,297,872.54 | 2,159,781,535.76 | 1,092,188,160.18 |
| 加：营业外收入 | 1,978,093.40 | 5,172,628.83 | 12,331,526.30 | 10,400,625.78 |
| 减：营业外支出 | 1,345,403.87 | 1,106,890.25 | 4,107,143.21 | 2,775,681.47 |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | 273,232,404.56 | 260,363,611.12 | 2,168,005,918.85 | 1,099,813,104.49 |
| 减：所得税费用 | 40,268,726.07 | 87,436,741.51 | 825,025,234.87 | 413,807,853.66 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列） | 232,963,678.49 | 172,926,869.61 | 1,342,980,683.98 | 686,005,250.83 |
| （一）按经营持续性分类 | | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） | 232,963,678.49 | 172,926,869.61 | 1,342,980,683.98 | 686,005,250.83 |
| 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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列） | 197,779,402.27 | 159,637,172.76 | 1,103,125,524.21 | 613,789,582.47 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列） | 35,184,276.22 | 13,289,696.85 | 239,855,159.77 | 72,215,668.36 |
| 七、综合收益总额 | 232,963,678.49 | 172,926,869.61 | 1,342,980,683.98 | 686,005,250.83 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | 197,779,402.27 | 159,637,172.76 | 1,103,125,524.21 | 613,789,582.47 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | 35,184,276.22 | 13,289,696.85 | 239,855,159.77 | 72,215,668.36 |
| 八、每股收益： | | | | |
| （一）基本每股收益（元/股） | 0.07 | 0.06 | 0.39 | 0.22 |
| （二）稀释每股收益（元/股） | 0.07 | 0.06 | 0.39 | 0.22 |

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

2020 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 | 2020 年第三季度 度（7-9 月） | 2019 年第三季度 度（7-9 月） | 2020 年前三季 度（1-9 月） | 2019 年前三季 度（1-9 月） |
|--------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、营业收入 | 248,802,544.92 | 153,561,869.46 | 789,501,012.28 | 401,384,031.13 |
| 减：营业成本 | - | - | - | - |

2020 年第三季度报告

| | | | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 税金及附加 | 944,942.94 | 258,326.40 | 3,476,389.26 | 1,047,426.38 |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 33,908,018.34 | 29,181,223.54 | 84,322,946.89 | 72,645,348.30 |
| 研发费用 | 1,507,504.92 | 765,715.66 | 3,724,798.17 | 2,379,316.30 |
| 财务费用 | 255,422,117.72 | 175,172,687.44 | 811,061,086.42 | 560,306,369.02 |
| 其中：利息费用 | 258,835,322.73 | 178,192,365.88 | 820,476,509.90 | 569,305,135.61 |
| 利息收入 | 3,482,294.99 | 3,248,776.35 | 10,944,007.25 | 9,256,451.12 |
| 加：其他收益 | 522,711.08 | - | 773,360.74 | - |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 52,772,627.52 | 24,321,814.28 | 64,866,676.75 | 82,747,196.67 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | - | - | 700,273.61 | 2,047,104.41 |
| 公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | - | 115,956,311.66 | -1,035,792.03 | 112,874,243.91 |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列） | 11,802.39 | 20,016.33 | 6,064.79 | 19,848.87 |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列） | 10,327,101.99 | 88,482,058.69 | -48,473,898.21 | -39,353,139.42 |
| 加：营业外收入 | - | 1.09 | 5,692.17 | 140,001.09 |
| 减：营业外支出 | - | - | 500,000.00 | - |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | 10,327,101.99 | 88,482,059.78 | -48,968,206.04 | -39,213,138.33 |
| 减：所得税费用 | - | 29,035,373.67 | -258,948.01 | 29,979,358.87 |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列） | 10,327,101.99 | 59,446,686.11 | -48,709,258.03 | -69,192,497.20 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） | 10,327,101.99 | 59,446,686.11 | -48,709,258.03 | -69,192,497.20 |
| 六、综合收益总额 | 10,327,101.99 | 59,446,686.11 | -48,709,258.03 | -69,192,497.20 |

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

2020 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 | 2020 年前三季度 (1-9 月) | 2019 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 | 12,355,027,122.12 | 12,080,608,999.89 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 4,890,191,993.87 | 452,786,164.23 |
| 经营活动现金流入小计 | 17,245,219,115.99 | 12,533,395,164.12 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 4,605,103,553.67 | 5,502,995,220.15 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 511,034,409.01 | 473,058,564.55 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 支付的各项税费 | 2,932,947,764.99 | 2,725,888,769.16 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,502,471,306.89 | 1,209,712,914.94 |
| 经营活动现金流出小计 | 11,551,557,034.56 | 9,911,655,468.80 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,693,662,081.43 | 2,621,739,695.32 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,644,378,666.35 | 45,748,539,678.23 |
| 取得投资收益收到的现金 | 232,287,874.51 | 315,652,390.97 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 22,465.00 | 255,517.66 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 3,009,587,675.73 | 2,024,601,226.56 |
| 投资活动现金流入小计 | 4,886,276,681.59 | 48,089,048,813.42 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 12,618,674.74 | 13,612,736.92 |
| 投资支付的现金 | 4,465,478,666.35 | 46,149,210,200.41 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 1,849,682,822.74 | 5,298,298,799.89 |
| 投资活动现金流出小计 | 6,327,780,163.83 | 51,461,121,737.22 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,441,503,482.24 | -3,372,072,923.80 |
| 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 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | - | 20,002,100.00 |
| 取得借款收到的现金 | 8,735,700,000.00 | 10,442,268,881.93 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 2,290,000,000.00 | 213,500,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 11,025,700,000.00 | 10,675,770,981.93 |
| 偿还债务支付的现金 | 6,179,975,253.71 | 14,049,283,032.77 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,939,552,441.96 | 2,378,889,117.16 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 285,919,285.96 | 198,875,888.18 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,930,489,740.00 | 191,357,136.02 |
| 筹资活动现金流出小计 | 11,050,017,435.67 | 16,619,529,285.95 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -24,317,435.67 | -5,943,758,304.02 |
| 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 | 4,227,841,163.52 | -6,694,091,532.50 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 14,185,408,399.21 | 19,229,710,588.98 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 18,413,249,562.73 | 12,535,619,056.48 |

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

2020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 | 2020年前三季度 (1-9月) | 2019年前三季度 金额(1-9月) |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 4,789,776,586.71 | 9,255,331,848.71 |
| 经营活动现金流入小计 | 4,789,776,586.71 | 9,255,331,848.71 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 71,601,756.79 | 66,669,811.50 |
| 支付的各项税费 | 43,410,636.51 | 15,691,118.21 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,287,250,795.35 | 6,112,238,189.65 |
| 经营活动现金流出小计 | 3,402,263,188.65 | 6,194,599,119.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,387,513,398.06 | 3,060,732,729.35 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 4,188,000,000.00 | 35,568,100,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 563,451,447.87 | 110,820,688.50 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 15,500.00 | 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 | 4,751,466,947.87 | 35,763,793,076.33 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 2,415,178.52 | 3,505,310.68 |
| 投资支付的现金 | 2,191,407,385.00 | 37,329,914,945.00 |
| 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 | 2,193,822,563.52 | 37,738,220,255.68 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 2,557,644,384.35 | -1,974,427,179.35 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 取得借款收到的现金 | 3,970,900,000.00 | 5,840,200,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,970,900,000.00 | 5,840,200,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 6,188,523,560.33 | 7,003,013,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 834,520,634.98 | 1,137,152,638.06 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 22,250,600.00 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 7,045,294,795.31 | 8,140,165,638.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -3,074,394,795.31 | -2,299,965,638.06 |
| 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 | 870,762,987.10 | -1,213,660,088.06 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,462,912,707.28 | 1,998,996,728.01 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,333,675,694.38 | 785,336,639.95 |

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 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

4.3 2020 年起首次执行新收入准则、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