

## 一、重要提示

1.1公司监事会、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、公司主要财务数据和股东变化  
2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	101,144,967,203.41	101,483,472,181.69	-0.33
归属于上市公司股东的净资产	20,168,431,870.27	19,898,867,719.30	1.36
年初至报告期末(1-9月)	年初至上年同期	比上年同期增减(%)	
经营活动产生的现金流量净额	2,621,739,696.32	4,842,843,848.06	-45.86
年初至报告期末(1-9月)	年初至上年同期	比上年同期增减(%)	
营业收入	8,706,617,866.26	7,962,009,609.91	9.48
归属于上市公司股东的净利润	613,789,582.47	887,248,852.61	-30.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	403,410,825.84	252,728,296.62	59.62
加权平均净资产收益率(%)	3.06	7.54	减少4.48个百分点
基本每股收益(元/股)	0.22	0.41	-46.34
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.41	-46.34

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额(7-9月)	年初至报告期末金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	11,748.20	40,797.49	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	103,069.46	4,087,166.44	主要为经营奖励金、政府扶持款
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损益	-883,074.02	16,821,455.19	主要为对合营、联营企业的资金占用费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,978,779.47	4,770,929.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	14,709,591.77	62,018,504.08	理财收益
少数股东权益影响额(税后)	-520,132.74	-570,765.37	
所得税影响额	-19,159,503.48	-71,222,542.12	
合计	39,280,170.53	210,378,756.63	

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

单位:股

股东名称(全称)	期末持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质
信达投资有限公司	1,571,089,183	55.09	796,570,892	无	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	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	国有法人
香港中央结算有限公司	47,736,421	1.67	0	无	未知
中庚汇金资产管理有限公司	36,633,400	1.28	0	无	国有法人
北京崇远投资经营公司	15,656,640	0.55	0	无	国有法人
陈建伟	11,702,500	0.41	0	无	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	国有法人
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	9,674,262	0.34	0	无	未知
银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	7,178,284	0.25	0	无	未知
前十大无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	种类	数量	
信达投资有限公司	774,518,291	人民币普通股		774,518,291	
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股		100,242,666	
香港中央结算有限公司	47,736,421	人民币普通股		47,736,421	
中庚汇金资产管理有限公司	36,633,400	人民币普通股		36,633,400	
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股		15,656,640	
陈建伟	11,702,500	人民币普通股		11,702,500	
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	人民币普通股		10,369,100	
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	9,674,262	人民币普通股		9,674,262	
银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	7,178,284	人民币普通股		7,178,284	
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	6,367,138	人民币普通股		6,367,138	
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司股东信达投资有限公司持有本公司股东海南建信投资管理股份有限公司94.24%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0.8%的股权;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。 除此之外,上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

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

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

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

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

□适用 √不适用

## 三、重要事项

### 3.1公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减变动额	变动率(%)	变动主因
其他应收款	2,688,724,478.61	1,844,990,202.32	843,734,276.29	45.7%	应收往来款增加
一年内到期的非流动资产	13,687,394.68	155,409,992.17	-141,722,597.49	-91.1%	收回债权投资
债权投资	5,022,917,477.79	1,937,096,300.21	3,085,821,177.58	159.3%	债权投资业务金额增加
短期借款	482,000,000.00	0.00	482,000,000.00	不适用	新增短期借款
应付债券	10,732,933,833.80	7,928,133,301.38	2,804,800,532.42	35.3%	发行公司债券
长期应付款	1,678,822,924.10	4,835,421,791.24	-3,156,598,867.14	-65.2%	分类为金融负债
递延所得税负债	157,285,133.84	289,238,064.61	-131,952,930.77	-45.6%	评估增值减少
利润表项目	本期金额	上年同期金额	增减变动额	变动率(%)	变动主因
资产减值损失	16,622.18	13,266,193.69	-13,239,571.51	-99.87%	计提存货跌价准备减少
其他收益	1,651,569.78	2,981,374.20	-1,329,814.42	-44.60%	政府补助收益减少
投资收益	574,707,003.73	96,759,156.46	478,947,808.07	500.16%	股权转让业务收益增加
公允价值变动收益	16,821,455.19	127,941,207.15	-111,119,751.96	-86.85%	公允价值变动收益减少
资产处置收益	40,797.49	746,613.09	-426,365.60	-91.25%	资产处置收益减少
营业外收入	10,400,625.78	358,713,060.09	-348,312,434.31	-97.10%	上年同期发生股权转让收益
营业外支出	72,775,681.47	17,881,989.67	-55,106,318.20	-84.48%	赔偿金等支出减少
所得税费用	413,807,853.66	294,284,334.83	119,523,518.83	40.61%	应纳税所得额增加
现金流量项目	本期金额	上年同期金额	增减变动额	变动率(%)	变动主因
经营活动产生的现金流量净额	2,621,739,696.32	4,842,843,848.06	-2,221,104,151.64	-45.86%	主要收到往来款减少、销售回款减少
投资活动产生的现金流量净额	-3,372,072,923.80	2,734,976,450.79	-6,107,049,383.59	-223.29%	主要为对外投资金额增加
筹资活动产生的现金流量净额	-5,943,758,304.02	-8,398,309,315.64	2,454,551,011.62	不适用	主要为发行公司债券

### 3.2公司主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入87.06亿元,比上年同期79.52亿元增加9.48%;实现净利润8.66亿元,较上年同期9.82亿元减少30.14%;归属母公司净利润6.14亿元,比上年同期8.87亿元减少30.82%。

截至2019年9月30日,公司资产总额为1,011.45亿元,较年初1,014.83亿元减少3.38亿元;负债总额801.05亿元,较年初806.09亿元减少5.04亿元;归属于上市公司所有者权益为201.68亿元,较年初198.97亿元增加2.71亿元;资产负债率为79.20%,较年初79.43%减少

0.23个百分点。

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

### 3.2.1报告期内房地产储备情况

单位:平方米

序号	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是否涉及合作项目	合作开发项目涉及面积	权益比例
1	上海	宝山区罗泾镇09-06地块	13,523	18,832	否		100%
2	宁波	集士港4#地二期剩余土地	6,940	16,397	否		100%
3	嘉兴	2018秀洲区-019号地块	41,911	83,822	是	83,822	82%
4	马鞍山	秀山信达三期(A地块)剩余	11,097	29,378	否		100%
5	马鞍山	公园郡(金海岸名都)剩余	191,187	259,973	是	259,973	80%
6	合肥	信达天御剩余地块	58,462	280,179	否		100%
7	合肥	翡翠天邸(合肥S1706地块)剩余	73,576	168,257	是	168,257	50%
8	乌鲁木齐	泰山新天地C区二期剩余土地	11,948	52,616	否		100%
9	乌鲁木齐	2015-wxq-011号地块	19,747	11,848	否		100%
10	海口	信达海天二期	82,999	59,022	否		100%
11	阜新	信达皇天二期剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
12	重庆	滨江嘉源剩余土地	21,906	32,859	否		100%
13	浙江	嘉祥广场地块	22,374	134,244	否		100%
14	浙江	鹿苑地块	26,568	101,072	否		100%
15	浙江	龙湖天地	121,351	485,405	否		100%
16	浙江	大运花园地块	28,778	100,721	否		100%
17	广州	步岭镇住宅地块	61,798	173,034	否		100%
18	广州	步岭镇金融商务地块	16,203	35,646	否		100%
19	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
20	合肥	北部新城(X207TD156号地块)剩余	19,653	76,139	是	76,139	82%
21	海南	新悦苑地块	45,259	110,192	否		100%
22	海南	HCTPT19015	26,025	34,441	否		100%
23	芜湖	东方龙城9#、14#、15#、16#地块	114,974	344,949	是	344,949	60%
	合计		1,291,658	2,903,276		1,120,184	

说明:1、公司储备项目均不涉及一级土地整理;  
2、各储备项目持有待开发土地面积及项目规划计容建筑面积与前期披露数据存在差异的,均因项目规划调整导致;  
3、公司操盘代建项目储备计容建筑面积69.58万平方米。  
3.2.2报告期内房地产开发投资情况

### (1)期末在建项目情况

单位:平方米、元

序号	地区	在建项目名称	经营业态	权益比例	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期实际投资额
1	上海	顾村A单元10-06地块	商业	100%	5,002	5,001	12,176	12,176	9,000,000,000	564,864,936
2	上海	顾村A单元10-03地块	住宅	100%	101,367	152,051	264,000	264,000		
3	嘉兴	格兰上座二期（嘉兴市科技城二期）	住宅	100%	48,145	93,490	125,205	125,205	712,530,000	67,219,367
4	合肥	信达·天御一期S1-16号地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	831,919,900	
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	194,336,167
6	合肥	信达·公园二期一标段	住宅	100%	35,395	77,889	103,804	103,804	2,154,300,000	170,550,375
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	2,850,335,328	168,066,716
9	合肥	信达·公园四期	住宅	100%	46,092	62,893	94,831	94,831		
		银信广告								