

**信达地产股份有限公司**  
**2015 年第三季度报告**

# 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	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 公司负责人贾洪浩、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	48,526,503,729.91	37,714,170,538.50	28.67
归属于上市公司股东的净资产	7,809,201,010.07	7,790,527,030.76	0.24
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,775,157,041.55	-6,737,871,818.76	不适用
	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	2,920,063,910.03	2,227,391,872.86	31.10
归属于上市公司股东的净利润	167,880,632.90	250,868,286.43	-33.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	139,885,837.31	121,179,211.10	15.44

加权平均净资产收益率 (%)	2.15	3.47	增加 -1.32 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.11	0.16	-31.25
稀释每股收益 (元/股)	0.11	0.16	-31.25

### 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	142,599.92	177,101.92	
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	3,691,144.80	4,799,144.80	主要为物业服务奖励资金、分支机构及人才建设补助
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	5,105,315.07	5,135,935.46	主要为理财收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,566,569.37	17,008,726.52	主要为无法支付的款项、收到的补偿金
其他符合非经常性损益定义的损益项目		2,093,912.60	可供出售金融资产分红
国债回购业务取得的投资收益	1,244,751.04	8,303,761.90	
所得税影响额	-5,187,595.05	-9,379,645.80	
少数股东权益影响额(税后)	-13,232.80	-144,141.81	
合计	15,549,552.35	27,994,795.59	

## 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）		44,369				
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	774,518,291	50.81	0	质押	591,590,000	境内非国 有法人
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	6.58	0	无	0	国有法人
中央汇金投资有限责任公司	36,633,400	2.40	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	22,302,333	1.46	0	无	0	国有法人
财通基金-招商银行-信达投资有限公司	21,870,800	1.43	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	15,656,640	1.03	0	无	0	国有法人
全国社保基金一一一组合	10,939,639	0.72	0	无	0	未知
正元投资有限公司	10,393,898	0.68	0	无	0	境内非国 有法人
海南建信投资管理股份有限公司	10,369,100	0.68	0	无	0	境内非国 有法人
大成基金-农业银行-大成中证金融资产 管理计划	10,037,100	0.66	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			
中央汇金投资有限责任公司	36,633,400	人民币普通股	36,633,400			
中国证券金融股份有限公司	22,302,333	人民币普通股	22,302,333			
财通基金-招商银行-信达投资有限公司	21,870,800	人民币普通股	21,870,800			
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640			
全国社保基金一一一组合	10,939,639	人民币普通股	10,939,639			
正元投资有限公司	10,393,898	人民币普通股	10,393,898			
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			
大成基金-农业银行-大成中证金融资产 管理计划	10,037,100	人民币普通股	10,037,100			

上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第九大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。</p> <p>本公司第一大股东信达投资有限公司基于对公司未来发展前景的信心以及报告期内股市非理性下跌等因素，通过本公司第五大股东财通基金-招商银行-信达投资有限公司增持了公司部分股份。</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>
------------------	--

公司于 2015 年 7 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 披露了《关于控股股东及其一致行动人增持公司股份计划的公告》(临 2015-033 号)。基于对公司未来发展前景的信心以及目前股市非理性下跌等因素，信达投资及其一致行动人计划在未来 6 个月内 (自 2015 年 7 月 9 日起) 通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式增持公司股份，计划累计增持资金不低于 15,000 万元。

2015 年 7 月 29 日-2015 年 10 月 9 日，信达投资通过基金管理公司定向资产管理计划在二级市场累计增持公司股份 22,340,800 股，占公司总股本的 1.4657%，累计增持金额为 15,012 万元。增持后，信达投资持有公司股份 796,859,091 股，占公司总股本的 52.28%；信达投资及其一致行动人海南建信投资管理股份有限公司合计持有公司股份 807,228,191 股，占公司总股本的 52.96%。信达投资已完成《关于控股股东及其一致行动人增持公司股份计划的公告》(临 2015-033 号) 中的增持计划。

### 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

资产负债项目	期末余额（元）	期初余额（元）	增减额（元）	增减率（%）	变动主因
应收账款	266,948,163.11	397,427,047.50	-130,478,884.39	-32.83	收回售房款
应收利息	50,377,833.35	4,207,500.00	46,170,333.35	1,097.33	应收委贷利息
应收股利	69,639,707.34	12,124,000.00	57,515,707.34	474.40	权益法核算被投资企业分红
其他应收款	1,779,859,284.66	534,449,567.61	1,245,409,717.05	233.03	支付保证金、投资款
其他流动资产	2,802,700,055.46	1,317,233,201.93	1,485,466,853.53	112.77	主要是国债回购、对外委托贷款所致
可供出售金融资产净值	1,638,413,575.64	461,171,054.81	1,177,242,520.83	255.27	主要是购买理财产品
短期借款	7,538,150,000.00	3,912,140,000.00	3,626,010,000.00	92.69	规模做大，短期借款增加
应付账款	850,093,521.43	3,238,297,225.44	-2,388,203,704.01	-73.75	主要是支付工程款、土地款
预收款项	8,289,063,508.29	4,274,710,278.99	4,014,353,229.30	93.91	预收售房款增加
应付职工薪酬	44,369,951.13	74,685,421.66	-30,315,470.53	-40.59	支付工资、绩效
应交税费	172,690,648.38	533,192,674.28	-360,502,025.90	-67.61	缴纳税款
一年内到期的非流动负债	6,274,679,993.00	3,461,719,145.70	2,812,960,847.30	81.26	长期借款转入
利润表项目	本期金额（元）	上年同期金额（元）	增减额（元）	增减率（%）	变动主因
营业收入	2,920,063,910.03	2,227,391,872.86	692,672,037.17	31.10	房地产结转收入增加
营业成本	2,045,467,280.99	1,350,235,575.13	695,231,705.86	51.49	房地产结转收入增加，成本相应增加
营业税金及附加	255,027,123.13	190,162,463.69	64,864,659.44	34.11	房地产结转收入增加，营业税金及附加增加
销售费用	146,249,280.67	112,216,652.11	34,032,628.56	30.33	主要是加大销售推广力度，销售额增加，广告宣传、策划费用增加
营业外收入	23,317,109.80	94,634,347.62	-71,317,237.82	-75.36	不需支付的款项、无形资产处置收益减少
所得税费用	48,156,301.19	100,276,334.59	-52,120,033.40	-51.98	利润总额减少

现金流量项目	本期金额（元）	上年同期金额（元）	增减额（元）	增减率（%）	变动主因
经营活动产生的现金流量净额	-2,775,157,041.55	-6,737,871,818.76	3,962,714,777.21	不适用	销售房产收到的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,647,688,862.04	546,018,385.01	-2,193,707,247.05	-401.76	国债回购、购买理财产品导致投资净现金流出增加
筹资活动产生的现金流量净额	7,896,240,736.06	6,693,349,613.15	1,202,891,122.91	17.97	取得借款、发行中票收到的现金增加

### 3.2 公司主要经营情况

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 77.56 万平方米，同比增长 110.88%；销售合同额 72.60 亿元，同比增长 105.13%，完成全年计划的 90.75%。回笼资金 66.73 亿元，同比增长 95.98%，完成全年经营计划的 95.33%。报告期内，新开工面积 108.07 万平方米，完成全年计划的 77.19%；竣工面积 24.71 万平方米，完成全年计划的 19.01%。根据开发计划，列入全年竣工计划的项目目前进度正常，预计将在今年四季度竣工交付。截至 2015 年 9 月 30 日，公司在建面积 419.92 万平方米，公司储备项目规划建筑面积约 506.93 万平方米。

#### (1) 期末在建项目情况

单位：万平方米

序号	企业名称	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类别	在建面积
1	上海信达银泰	100%	信达蓝爵	上海	住宅	11.45
2	上海信达银泰、上海信达立人	100%	信达北苑 09-02 地块	上海	住宅	14.14
3	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	保障房	7.20
4	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	上海	住宅	1.01
5	浙江信达地产	85%	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅	2.18
6	浙江信达地产	100%	高桥项目	宁波	住宅	21.94
7	浙江信达地产	66.5%	信达·银郡二期	绍兴	住宅	17.67
8	浙江信达地产	100%	格兰晴天	宁波	住宅	15.61
9	浙江信达地产	100%	下应“B”地块项目一期	宁波	住宅	16.28
10	浙江信达地产	100%	东钱湖 07-7 地块项目一期	宁波	住宅	15.35
11	浙江信达地产	100%	嘉兴市科技城一期	嘉兴	住宅	13.68

12	安徽信达房产	100%	新际国际三期	合肥	写字楼	14.63
13	安徽信达房产	100%	银杏尚郡二期	合肥	住宅	15.15
14	安徽信达房产	100%	信达·天御一期 S-10、S-11 号地块	合肥	住宅	30.07
15	安徽信达房产	100%	信达·天御一期 S-13 号地块	合肥	住宅	10.78
16	安徽信达房产	100%	秀山·信达城一期	马鞍山	住宅	23.88
17	安徽信达房产	100%	秀山·信达城二期 D 地块	马鞍山	住宅	12.35
18	安徽信达房产	100%	信达·蓝湖郡一期	芜湖	商住	13.27
19	安徽信达房产	100%	信达·蓝湖郡二期一标段	芜湖	商住	3.78
20	安徽信达房产	51%	海上传奇一期	芜湖	住宅	11.29
21	安徽信达房产	51%	海上传奇二期	芜湖	住宅	12.03
22	浙江信达地产	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.31
23	浙江信达地产	100%	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	10.75
24	浙江信达地产	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
25	青岛信达置业	100%	蓝庭福邸	青岛	住宅	11.82
26	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期	乌鲁木齐	住宅	7.40
27	浙江信达地产	100%	信达兰韵春天	台州	住宅	9.83
28	沈阳信达置业	53%	信达龙湾一期（二标段）	长春	住宅	1.15
29	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
30	沈阳信达置业	100%	理想新城一期二组团	沈阳	住宅	2.18
31	信达阜新房产	70%	信达泉天下一期	阜新	住宅	11.95
32	安徽信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
33	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
34	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
35	信达重庆房产	100%	滨江蓝庭(一期)	重庆	商住	13.82
合计						<b>419.92</b>

## (2) 期末储备项目情况

单位：万平方米、元/平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	土地面积	规划建筑面积	其中：计容规划建筑面积	楼面地价	用地性质
1	上海信达银泰、上海信达立人	100%	松江国际生态商务区 C19-1 地块	上海	5.72	9.37	9.37	14007	住宅
2	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-06 剩余地块	上海	1.35	1.89	1.89	6842	住宅
3	浙江信达地产	85%	集士港 4#地块二期 剩余土地	宁波	1.51	2.42	2.42	2344	住宅
4	浙江信达地产	100%	下应“B”地块二期	宁波	3.39	4.83	4.83	3214	住宅
5	浙江信达地产	100%	东钱湖 07-7 地块 二期	宁波	7.68	9.63	9.63	4649	住宅
6	浙江信达地产	100%	嘉兴市科技城剩余土地	嘉兴	4.81	9.37	9.37	1671	住宅
7	安徽信达房产	100%	蓝湖郡剩余土地	芜湖	5.49	13.72	9.03	2979	商住
8	安徽信达房产	51%	海上传奇剩余土地	芜湖	4.93	26.38	16.57	2233	商住
9	安徽信达房产	100%	秀山·信达城剩余土地	马鞍山	8.43	24.98	22.00	1500	住宅
10	安徽信达房产	100%	信达天御剩余地块	合肥	16.20	80.27	57.30	4075	居住、商业及社区配套
11	安徽信达房产	100%	合肥滨湖区 BH2014-05 地块	合肥	20.94	52.94	42.21	7961	住宅、商业
12	浙江信达地产	100%	信达香格里拉三期	嘉兴	5.51	19.09	15.49	1652	住宅
13	浙江信达地产	100%	信达翰林兰庭二期	嘉兴	5.09	17.36	13.44	2957	住宅
14	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期 剩余土地	乌鲁木齐	1.19	5.26	5.26	156	住宅
15	新疆信达银通	100%	水西沟项目土地	乌鲁木齐	0.84	0.42	0.42	90	住宅
16	沈阳信达置业	53%	信达龙湾剩余土地	长春	8.23	16.14	12.34	2000	住宅
17	海南信达置业	100%	海天下三期剩余土地	海口	2.19	4.24	3.00	284	住宅

18	海南信达置业	100%	信达海天下五期	海口	8.30	6.90	5.90	391	商业
19	海南信达置业	70%	南丽湖1号二期	海口	31.76	11.75	11.75	610	住宅
20	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	6.24	12.48	12.48	1159	住宅
21	沈阳信达置业	100%	信达理想新城剩余土地	沈阳	25.69	36.15	36.15	1033	住宅
22	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	1.21	4.22	4.22	4030	住宅
23	阜新信达房产	70%	信达泉天下剩余土地	阜新	20.26	18.77	18.77	554	住宅
24	信达重庆房产	100%	滨江蓝庭剩余土地	重庆	2.19	4.94	3.29	3238	住宅、商业
25	广州信达置业	100%	嘉粤集团项目地块	广州、湛江	31.44	113.41	113.41	1990	住宅、商业
合计					230.59	506.93	440.54		

备注：滨江蓝庭剩余土地为重庆沙坪坝区双碑组团地块尚未开工部分，项目一期已经开工。

### (3) 报告期内新增储备项目情况

单位：万平方米、元/平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	土地面积	规划建筑面积	其中：计容规划建筑面积	楼面地价	用地性质
1	安徽信达房产	100%	合肥滨湖区BH2014-05地块	合肥	20.94	52.94	42.21	7961	住宅、商业
合计					20.94	52.94	42.21		

### (3) 报告期内新开工项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类型	开工面积
1	上海信达银泰、上海信达立人	100%	信达北苑09-02地块	上海	住宅	14.14
2	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇W121301单元34-03地块	上海	保障房	7.20
3	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇W121301单元34-02地块	上海	住宅	1.01
4	浙江信达地产	100%	下应“B”地块项目一期	宁波	住宅	16.28

5	浙江信达地产	100%	东钱湖 07-7 地块项目一期	宁波	住宅	15.35
6	浙江信达地产	100%	嘉兴市科技城一期	嘉兴	住宅	13.68
7	安徽信达房产	51%	海上传奇二期	芜湖	住宅	12.03
8	安徽信达房产	100%	信达·天御一期 S-13 号地块	合肥	住宅	10.78
9	安徽信达房产	100%	信达·蓝湖郡二期一标段	芜湖	商住	3.78
10	信达重庆房产	100%	滨江蓝庭(一期)	重庆	商住	13.82
合计						108.07

## (4) 报告期内竣工项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	竣工面积
1	上海信达银泰	100%	信达蓝爵一期	上海	住宅	4.51
2	浙江信达地产	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
3	安徽信达房产	80%	信达大厦	芜湖	写字楼	1.84
4	安徽信达房产	80%	信达·荷塘月色	芜湖	住宅	8.33
合计						24.71

## (5) 其他事项

1、报告期内，上海立瓴投资管理有限公司和公司全资子公司广州信达置业投资有限公司联合通过公开竞价方式取得广州市天河区广州大道北路 920 号地块使用权 [地块编号：AT020877、AT020878、AT020823（穗国房挂出告字[2015]9 号)]，最终成交总价为人民币 442,000 万元。公司直接和间接拥有该项目 19%的权益。详见公司《关于联合获取房地产项目的公告》（临 2015-026 号）。

2、报告期内，公司全资子公司安徽信达房地产开发有限公司通过现场竞买方式取得合肥市滨湖区 BH2014-05 号地块（合国土资公告[2015]31 号），最终成交总价为人民币 336,022.80 万元。详见公司《关于获得房地产项目的公告》（临 2015-035 号）。

3、公司全资子公司浙江信达地产有限公司通过现场竞买方式取得宁波市鄞州区集士港镇联丰路延伸段北侧 4 号居住 B 地块（甬鄞土告字[2015]38 号），最终成交总价为人民币 5,680.73 万元。该地块位于鄞州区集士港镇丰成村，东到河流，南至联丰路延伸段，西面、北面到用地界线，地块面积 15,147 平方米，土地用途为普通商品住宅用地，容积率 1.6，出让年限住宅 64 年、商业 34 年。该地块为原浙江信达地产有限公司储备项目（集士港 4#地块二期剩余土地），地块面积 1.83 万平方米，计容规划建筑面积 2.92 万平方米。由于该地块存在拆迁，一直未能履行净地出让的合同约定。经与当地政府协商，该地块已拆迁完成的部分重新进行了挂牌出让，公司于 2015 年 10 月 19 日现场竞买取得。未完成拆迁的部分，地块面积约 0.3 万平方米，由政府收回。

4、报告期内，公司进行了区域整合。公司全资子公司原宁波信达中建置业有限公司更名为浙江信达地产有限公司，收购了公司持有的嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、台州信达置业有限公司 100% 股权，嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、台州信达置业有限公司持有项目的权益变更为浙江信达地产有限公司持有；沈阳信达理想置业有限公司收购了公司持有的沈阳穗港房地产投资开发有限公司、吉林信达建设投资有限公司 100% 股权、长春信达丰瑞房地产开发有限公司 53% 股权，沈阳穗港房地产投资开发有限公司、长春信达丰瑞房地产开发有限公司持有项目的权益变更为沈阳信达理想置业有限公司持有；安徽信达房地产开发有限公司收购了公司持有的山西信达房地产开发有限公司 100% 股权，山西信达房地产开发有限公司持有的项目权益变更为安徽信达房地产开发有限公司持有。

#### (6) 报告期内结转项目情况

单位：万平方米

地区	3 季度结转面积	本年累计结转面积
长三角地区	1.68	16.69
中部地区	6.02	7.20
环渤海地区	1.00	2.13
其他地区	0.13	0.95
<b>合计</b>	<b>8.83</b>	<b>26.97</b>

#### (7) 报告期内销售情况

单位：万平方米，亿元，元/平方米

区域	1-9 月可售面积	1-9 月签约面积	1-9 月签约金额	销售均价
长三角地区	73.52	28.38	34.21	12054
中部地区	61.49	34.46	27.48	7974
环渤海地区	15.63	9.56	7.22	7556
其他地区	26.17	5.16	3.69	7147
<b>合计</b>	<b>176.81</b>	<b>77.56</b>	<b>72.60</b>	<b>9360</b>

#### (8) 报告期内出租情况

单位：平方米、元、%、元/平米/月

地区	建筑面积	1-9 月平均可出租面积	1-9 月平均已出租面积	1-9 月累计合同租金	出租率	单位面积平均租金
长三角地区	25,428.87	24,908.05	22,547.57	17,790,764.66	90.52	87.67
中部地区	30,714.75	25,569.32	25,529.32	9,249,185.58	99.84	40.26
环渤海地区	12,316.51	10,994.64	9,333.24	2,621,648.54	84.89	31.21
其他地区	17,968.03	17,916.23	17,916.23	9,238,821.12	100.00	57.30
<b>合计</b>	<b>86,428.16</b>	<b>79,388.24</b>	<b>75,326.36</b>	<b>38,900,419.90</b>	<b>94.88</b>	<b>57.38</b>

备注：出租物业主要为办公楼业态，租期以短、中期为主。

## 3.3 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

## 3.4 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√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。信达投资 2014 年 6 月 27 日来函承诺：“对青岛兴源诉讼案，请贵公司自 2014 年 6 月 30 日起，尽快于 1 年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于 430 重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司将在接到贵公司书面通知 1 个月内，履行现金弥补承诺。”	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		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		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		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		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	贾洪浩
日期	2015 年 10 月 30 日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2015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	5,844,414,730.35	2,745,344,422.78
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		810,000.00
应收账款	266,948,163.11	397,427,047.50
预付款项	275,878,748.39	318,477,490.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	50,377,833.35	4,207,500.00
应收股利	69,639,707.34	12,124,000.00
其他应收款	1,779,859,284.66	534,449,567.61
买入返售金融资产		
存货	34,237,272,088.88	30,167,909,983.51
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,802,700,055.46	1,317,233,201.93
流动资产合计	45,327,090,611.54	35,497,983,214.03
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	1,638,413,575.64	461,171,054.81
持有至到期投资		377,227.21
长期应收款	3,500,888.50	1,322,693.60
长期股权投资	444,543,383.39	692,803,095.38
投资性房地产	556,162,551.97	592,521,632.74
固定资产	77,602,361.29	87,075,205.00
在建工程	2,981,132.90	2,981,132.90

工程物资		
固定资产清理	5,747.09	5,747.09
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,216,144.19	3,080,246.54
开发支出		
商誉	4,317,833.83	4,317,833.83
长期待摊费用	6,785,856.39	9,411,142.32
递延所得税资产	462,883,643.18	361,120,313.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,199,413,118.37	2,216,187,324.47
资产总计	48,526,503,729.91	37,714,170,538.50
<b>流动负债：</b>		
短期借款	7,538,150,000.00	3,912,140,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	850,093,521.43	3,238,297,225.44
预收款项	8,289,063,508.29	4,274,710,278.99
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	44,369,951.13	74,685,421.66
应交税费	172,690,648.38	533,192,674.28
应付利息	190,591,199.39	156,535,950.26
应付股利	3,482,455.20	782,455.20
其他应付款	674,173,792.02	743,189,906.74
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	6,274,679,993.00	3,461,719,145.70
其他流动负债		
流动负债合计	24,037,295,068.84	16,395,253,058.27
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	10,789,368,886.72	10,520,001,359.37
应付债券	2,902,356,705.56	
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	2,257,000,000.00	2,257,000,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	7,921,492.43	7,921,492.43
递延收益	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	96,537,422.60	95,461,234.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,260,855,487.31	13,088,055,065.80
负债合计	40,298,150,556.15	29,483,308,124.07
<b>所有者权益</b>		
股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,628,294,166.92	1,628,294,166.92
减：库存股		
其他综合收益	123,129,817.29	119,910,426.68
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	4,533,516,583.86	4,518,061,995.16
归属于母公司所有者权益合计	7,809,201,010.07	7,790,527,030.76
少数股东权益	419,152,163.69	440,335,383.67
所有者权益合计	8,228,353,173.76	8,230,862,414.43
负债和所有者权益总计	48,526,503,729.91	37,714,170,538.50

法定代表人：贾洪浩

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

2015 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	1,071,256,687.79	76,901,611.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

预付款项	4,074,081.69	322,007.97
应收利息		
应收股利	731,000,000.00	171,000,000.00
其他应收款	4,663,820,351.04	1,968,288,811.55
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	844,900,000.00	489,400,000.00
流动资产合计	7,315,051,120.52	2,705,912,430.54
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	1,079,309,640.32	223,409,640.32
持有至到期投资		
长期应收款	2,818,500,000.00	
长期股权投资	6,244,950,107.25	6,436,876,314.67
投资性房地产		
固定资产	2,975,472.95	3,546,951.24
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	53,666.41	332,705.64
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	160,035.20	244,037.78
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,145,948,922.13	6,664,409,649.65
资产总计	17,461,000,042.65	9,370,322,080.19
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,650,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	2,214,628.33	10,729,020.46
应交税费	5,352,080.32	4,141,155.94
应付利息	20,832,088.85	1,986,634.68
应付股利		
其他应付款	2,489,275,055.39	1,047,072,912.25

划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		469,300,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,167,673,852.89	1,533,229,723.33
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,822,030,000.00	422,030,000.00
应付债券	2,902,356,705.56	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,724,386,705.56	422,030,000.00
负债合计	9,892,060,558.45	1,955,259,723.33
<b>所有者权益：</b>		
股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	149,465,910.93	149,465,910.93
未分配利润	549,143,767.98	395,266,640.64
所有者权益合计	7,568,939,484.20	7,415,062,356.86
负债和所有者权益总计	17,461,000,042.65	9,370,322,080.19

法定代表人：贾洪浩

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

2015 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 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	756,793,531.65	321,280,187.66	2,920,063,910.03	2,227,391,872.86
其中：营业收入	756,793,531.65	321,280,187.66	2,920,063,910.03	2,227,391,872.86

利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	847,665,740.26	406,688,807.04	2,851,662,998.55	2,071,708,366.21
其中：营业成本	578,634,410.78	169,069,951.66	2,045,467,280.99	1,350,235,575.13
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				
营业税金及附加	55,915,267.84	58,472,219.20	255,027,123.13	190,162,463.69
销售费用	55,576,674.21	47,143,567.71	146,249,280.67	112,216,652.11
管理费用	78,312,040.28	84,002,464.98	233,531,056.38	261,563,245.39
财务费用	78,728,360.11	48,639,278.90	167,799,531.99	161,418,659.66
资产减值损失	498,987.04	-638,675.41	3,588,725.39	-3,888,229.77
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)	22,886,332.09	91,120,842.76	124,167,829.38	108,044,244.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,536,265.98	-1,491,369.44	12,538,386.90	-1,842,711.86
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-67,985,876.52	5,712,223.38	192,568,740.86	263,727,751.02
加：营业外收入	15,284,344.04	8,394,262.24	23,317,109.80	94,634,347.62
其中：非流动资产处置利得	154,543.31	23,247.37	201,145.31	24,042.43
减：营业外支出	884,029.95	983,867.53	1,332,136.56	1,379,099.78
其中：非流动资产处置损失	11,943.39	34,369.85	24,043.39	130,232.23
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-53,585,562.43	13,122,618.09	214,553,714.10	356,982,998.86
减：所得税费用	14,083,359.65	-5,117,521.31	48,156,301.19	100,276,334.59
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-67,668,922.08	18,240,139.40	166,397,412.91	256,706,664.27
归属于母公司所有者的净利润	-67,721,435.50	21,478,310.53	167,880,632.90	250,868,286.43
少数股东损益	52,513.42	-3,238,171.13	-1,483,219.99	5,838,377.84

六、其他综合收益的税后净额	-145,500,751.81	-4,451,919.97	3,219,390.61	818,055.63
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-145,500,751.81	-4,451,919.97	3,219,390.61	818,055.63
(一)以后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净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-145,500,751.81	-4,451,919.97	3,219,390.61	818,055.63
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-145,500,751.81	-4,451,919.97	3,219,390.61	818,055.63
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
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	-213,169,673.89	13,788,219.43	169,616,803.52	257,524,719.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	-213,222,187.31	17,026,390.56	171,100,023.51	251,686,342.06
归属于少数股东的综合收益总额	52,513.42	-3,238,171.13	-1,483,219.99	5,838,377.84
八、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)	-0.04	0.01	0.11	0.16
(二)稀释每股收益(元/股)	-0.04	0.01	0.11	0.16

法定代表人：贾洪浩

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

2015 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、营业收入	88,485,226.64	124,841,838.05	192,324,393.35	213,215,064.90
减：营业成本				
营业税金及附加	5,267,257.21	2,354,033.99	10,919,984.51	5,980,465.46
销售费用	-			
管理费用	27,772,557.15	16,120,326.00	55,287,160.17	41,549,426.44
财务费用	94,292,296.00	16,598,889.12	175,604,868.81	58,871,471.86
资产减值损失				
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以 “-”号填列)	-235,907,897.66	-51,528,538.30	355,300,029.87	-48,559,249.55
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益			4,044,327.73	
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-274,754,781.38	38,240,050.64	305,812,409.73	58,254,451.59
加：营业外收入	310,001.81		490,761.81	194,110.62
其中：非流动资产 处置利得				
减：营业外支出				2,065.00
其中：非流动资产 处置损失				
三、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	-274,444,779.57	38,240,050.64	306,303,171.54	58,446,497.21
减：所得税费用				
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-274,444,779.57	38,240,050.64	306,303,171.54	58,446,497.21
五、其他综合收益的税后 净额				
(一)以后不能重分类 进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益 计划净负债或净资产的变 动				
2.权益法下在被投资 单位不能重分类进损益的 其他综合收益中享有的份				

额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额	-274,444,779.57	38,240,050.64	306,303,171.54	58,446,497.21
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：贾洪浩

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

2015 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	6,904,547,409.96	3,546,158,720.14
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		123,102.73
收到其他与经营活动有关的现金	6,207,447,577.35	5,231,340,896.43
经营活动现金流入小计	13,111,994,987.31	8,777,622,719.30
购买商品、接受劳务支付的现金	6,808,528,389.19	8,946,038,692.64
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	292,445,015.64	285,375,558.67
支付的各项税费	1,191,153,331.06	637,815,057.86
支付其他与经营活动有关的现金	7,595,025,292.97	5,646,265,228.89
经营活动现金流出小计	15,887,152,028.86	15,515,494,538.06
经营活动产生的现金流量净额	-2,775,157,041.55	-6,737,871,818.76
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	31,177,818,760.59	37,432,427,932.30
取得投资收益收到的现金	121,891,016.81	79,805,926.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	19,699,596.42	136,066,435.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19,000,000.00	299,145,558.20
收到其他与投资活动有关的现金	345,000,000.00	
投资活动现金流入小计	31,683,409,373.82	37,947,445,852.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,982,439.56	5,873,046.63
投资支付的现金	32,791,615,796.30	37,360,588,405.80
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		-10,033,985.06
支付其他与投资活动有关的现金	536,500,000.00	45,000,000.00
投资活动现金流出小计	33,331,098,235.86	37,401,427,467.37
投资活动产生的现金流量净额	-1,647,688,862.04	546,018,385.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	1,000,000.00	44,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,000,000.00	
取得借款收到的现金	15,336,053,000.00	11,122,103,000.00
发行债券收到的现金	2,900,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	156,750,216.20	52,795,289.12

筹资活动现金流入小计	18,393,803,216.20	11,218,998,289.12
偿还债务支付的现金	8,627,714,625.35	3,004,942,637.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,719,004,521.46	1,112,590,519.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	20,700,000.00	7,070,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	150,843,333.33	408,115,518.66
筹资活动现金流出小计	10,497,562,480.14	4,525,648,675.97
筹资活动产生的现金流量净额	7,896,240,736.06	6,693,349,613.15
<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>	3,473,394,832.47	501,496,179.40
加：期初现金及现金等价物余额	2,226,156,739.48	2,749,250,562.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,699,551,571.95	3,250,746,742.15

法定代表人：贾洪浩

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

2015 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		74,647,194.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,893,766,894.69	13,247,215,416.87
经营活动现金流入小计	9,893,766,894.69	13,321,862,611.53
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	39,651,187.71	38,988,866.76
支付的各项税费	9,562,791.09	11,924,688.58
支付其他与经营活动有关的现金	13,377,700,034.21	12,818,980,738.44
经营活动现金流出小计	13,426,914,013.01	12,869,894,293.78
经营活动产生的现金流量净额	-3,533,147,118.32	451,968,317.75
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	20,746,300,000.00	23,464,299,496.00
取得投资收益收到的现金	53,404,992.16	4,872,336.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		343,150,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	20,799,704,992.16	23,812,322,332.05

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	258,974.36	628,506.97
投资支付的现金	22,505,722,795.00	23,694,307,500.00
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		
投资活动现金流出小计	22,505,981,769.36	23,694,936,006.97
投资活动产生的现金流量净额	-1,706,276,777.20	117,386,325.08
<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	4,050,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	2,919,017,155.62	
筹资活动现金流入小计	6,969,017,155.62	
偿还债务支付的现金	401,300,000.00	263,540,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	314,921,027.70	187,696,254.30
支付其他与筹资活动有关的现金		7,569,547.79
筹资活动现金流出小计	716,221,027.70	458,805,802.09
筹资活动产生的现金流量净额	6,252,796,127.92	-458,805,802.09
<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>	1,013,372,232.40	110,548,840.74
加：期初现金及现金等价物余额	27,946,530.99	414,390,560.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,041,318,763.39	524,939,401.40

法定代表人：贾洪浩

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