

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.....	6
四、附 录.....	17

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	96,213,061,102.57	98,604,627,404.60	-2.43
归属于上市公司股东的净资产	22,357,381,953.46	21,869,851,042.14	2.23
	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	-991,781,808.76	-861,319,388.26	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	6,795,035,656.30	1,192,908,863.24	469.62
归属于上市公司股东的净利润	487,530,911.32	2,608,480.06	18,590.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	459,820,415.53	-61,703,777.26	不适用
加权平均净资产收益率(%)	2.20	0.01	增加 2.19 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.17	0.0009	18,788.89
稀释每股收益(元/股)	0.17	0.0009	18,788.89

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	113,565.85	
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	5,776,739.88	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	14,345,240.43	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	9,435,187.07	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	3,213,213.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,063,381.36	主要为理财产品投资收益
所得税影响额	-9,236,831.93	
合计	27,710,495.79	

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）		38,732				
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	100,242,666	3.51	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	1.28	0	无	0	国有法人
北京崇远投资经营公司	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	14,958,871	0.52	0	无	0	未知
陈建钊	14,835,600	0.52	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
朱宏军	10,214,800	0.36	0	无	0	境内自然人
陈雪芹	8,268,716	0.29	0	无	0	境内自然人

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
信达投资有限公司	774,518,291	人民币普通股	774,518,291
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666	人民币普通股	100,242,666
中央汇金资产管理有限责任公司	36,633,400	人民币普通股	36,633,400
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
香港中央结算有限公司	14,958,871	人民币普通股	14,958,871
陈建钊	14,835,600	人民币普通股	14,835,600
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
朱宏军	10,214,800	人民币普通股	10,214,800
陈雪芹	8,268,716	人民币普通股	8,268,716
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	7,959,862	人民币普通股	7,959,862
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：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(%)	变动原因
预付款项	128,581,897.68	86,227,179.77	42,354,717.91	49.12	预付工程款等增加
其他应收款	779,584,710.45	1,128,205,144.98	-348,620,434.53	-30.90	应收押金、保证金减少
一年内到期的非流动资产	1,085,854,998.41	785,899,459.56	299,955,538.85	38.17	长短期重分类转入
预收款项	10,329,524.19	16,435,323.57	-6,105,799.38	-37.15	预收租金减少

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(%)	变动原因
营业收入	6,795,035,656.30	1,192,908,863.24	5,602,126,793.06	469.62	房地产结转收入增加
营业成本	4,864,979,536.95	691,120,294.66	4,173,859,242.29	603.93	房地产结转收入增加，结转成本相应增加
税金及附加	559,331,653.37	113,477,811.90	445,853,841.47	392.90	房地产结转收入增加，结转税金相应增加
销售费用	186,042,064.45	45,032,074.12	141,009,990.33	313.13	销售佣金等增加
投资收益	166,899,293.84	14,582,519.95	152,316,773.89	1044.52	联合营企业权益法核算股权收益增加
资产减值损失 (损失以“-”)	-20,157,863.46	-16,622.18	-20,141,241.28	不适用	计提存货跌价准备增加

号填列)					
公允价值变动收益	9,435,187.07	17,131,359.95	-7,696,172.88	-44.92	公允价值计量收益减少
营业外收入	8,964,554.59	3,999,338.60	4,965,215.99	124.15	政府补助增加
营业外支出	1,240,271.57	2,317,065.14	-1,076,793.57	-46.47	赔偿金减少
所得税费用	332,093,395.30	68,113,705.89	263,979,689.41	387.56	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(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-991,781,808.76	-861,319,388.26	-130,462,420.50	不适用	主要为房产销售回款较上期减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,519,570,781.51	-2,116,442,731.71	596,871,950.20	不适用	主要为理财产品业务发生的现金流出净额较上期减少
筹资活动产生的现金流量净额	2,131,420,596.78	442,481,324.15	1,688,939,272.63	381.70	主要为偿还债务支付的现金流较上期减少

公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入67.95亿元，比上年同期11.93亿元增加56.02亿元；实现净利润6.37亿元，较上年同期0.14亿元增加6.23亿元；实现归属母公司净利润4.88亿元。报告期内，公司实现房地产结转收入较去年同期有所增加。

截至2020年3月31日，公司资产总额为962.13亿元，较上年度末986.05亿元减少23.92亿元；负债总额728.28亿元，较上年度末758.45亿元减少30.17亿元；归属于母公司的所有者权益为223.57亿元，较上年度末218.70亿元增加4.87亿元；资产负债率为75.69%，较上年度末76.92%减少1.23个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积15.11万平方米（其中合作项目权益销售面积1.89万平方米，代建项目销售面积0.41万平方米），销售金额26.27亿元（其中合作项目权益销售金额3.57亿元；代建项目销售金额1.83亿元）。回款金额34.13亿元（其中合作项目权益回款金额9.3亿元，代建项目回款金额1.14亿元）。报告期内，新开工面积21.08万平方米（其中代建项目面积3.47万平方米）。报告期内，公司新增储备计容规划建筑面积20.20万平方米。截至2020年3月31日，公司储备项目计容规划建筑面积348.15万平方米（其中合作项目权益面积48.15万平方米，代建项目30.97万平方米），公司在建面积635.85万平方米（其中合作项目权益面积152.55万平方米，代建项目71.49万平方米）。公司房地产出租累积实际合同租金约3,766.99万元。

3.1.1 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	183,696	246,489	是	246,489	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	61,687	132,590	是	132,590	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	天津	天津六马路项目	13,094	62,000	是	62,000	80%
11	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%

12	湛江	嘉骏广场地块	22,374	134,244	否		100%
13	湛江	麻章地块	26,598	101,072	否		100%
14	湛江	龙王围地块	121,351	485,405	否		100%
15	湛江	大运家园地块	28,778	100,721	否		100%
16	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	29,539	91,761	否		100%
17	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
18	合肥	北郡小区（XZQTD156号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
19	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
20	铜陵	铜陵43号地块	112,227	202,008	否		100%
21	芜湖	东方龙城9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60%
合计			1,213,538	2,690,204		965,325	

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348.15万平方米（其中合作项目权益面积48.15万平方米，代建项目30.97万平方米）。

3.1.2 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	24,609
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	83,822	120,587	120,587	109,836	7,710

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	
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	5,712
6	合肥	信达 天御一期 S1-18 号地块	住宅	100%	15,955	55,844	78,545	78,545	77,010	
7	合肥	信达 公园里二期剩余	住宅	100%	959	2,109	43,380	43,380		
8	合肥	信达 公园里三期	住宅	100%	58,465	128,623	192,192	192,192	289,632	6,204
9	合肥	信达 公园里四期	住宅	100%	46,092	62,893	94,841	94,841		
10	合肥	银信广场 (Q-10-2 地块)	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	29,097	1,731
11	合肥	翡翠天际 B、C、D 地块	住宅、商办	50%	92,424	225,029	294,357	294,357	382,112	16,053
12	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	66,863	154,262	203,093	203,093	224,155	12,716
13	马鞍山	秀山 信达城三期 (C 地块) 剩余	住宅	100%	21,775	53,948	81,856	81,856	29,378	3,453
14	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	4,047
15	马鞍山	公园郡 (金海岸名邸) 部分	住宅	80%	91,248	162,498	233,920	233,920	146,003	6,851
16	芜湖	海上传奇四期 (剩余)	住宅	51%	10,043	34,841	61,813	61,813	29,230	-118
17	芜湖	翡丽世家一期、二期	住宅、商业	100%	104,819	187,523	236,805	236,805	176,801	9,248
18	青岛	信达金地 蓝庭 (HD-3035)	商住	60%	53,485	149,758	199,677	199,677	171,957	5,952
19	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	253

20	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	49,595	2,996
21	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	5,979
22	重庆	信达滨江蓝庭二期	商住	100%	21,906	32,859	44,957	44,957	46,494	255
23	广州	信达珺悦蓝庭(一期)	住宅	100%	32,259	81,273	100,860	100,860	115,046	1,152
24	广州	信达珺悦公馆(一期)	商业	100%	16,203	35,647	51,579	51,579		
25	佛山	珑桂蓝庭(容桂204号地)	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	26,796	89
26	深圳	信达泰禾金尊府	住宅	100%	36,912	168,178	236,119	236,119	540,000	9,208
27	合肥	溪岸观邸	住宅	100%	36,616	46,157	77,944	77,944	69,543	2,288
28	芜湖	东方龙城14#地块	商住	60%	24,215	84,586	108,074	108,074	44,484	1,043
29	淮南	舜耕华府二期、三期(HGTP19015)	商住	100%	26,025	34,481	44,952	44,952	23,820	383
30	淮南	舜耕樾府北地块	住宅、商业	100%	35,963	47,038	60,596	60,596	26,455	2,764
31	淮南	舜耕樾府南地块	住宅、商业	100%	42,586	77,305	96,468	96,468	41,202	
32	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	17,487	849
33	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	2,898
34	嘉兴	东方禾苑	商住	100%	64,322	147,891	197,006	197,006	188,619	9,424
35	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	242,655	327
合计					1,524,516	2,970,850	4,118,163	4,118,163	4,411,082	144,077

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 635.85 万平方米（其中合作项目权益面积 152.55 万平方米，代建项目 71.49 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%	7,491	13,484	23,126	23,126	13,157	343
2	芜湖	东方龙城 14# 地块	商住	60%	24,215	84,586	108,074	108,074	44,484	1,043
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	383
合计					57,731	132,551	176,152	176,152	81,461	1,769

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，公司新开工面积21.08万平方米（其中代建项目面积3.47万平方米）。

3.1.3 报告期内房地产销售情况

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	信达蓝尊	住宅	4,669	1,277
2	上海	上城院子	住宅	24,737	2,336
3	宁波	格兰春晨	住宅	8,895	521
4	宁波	格兰星辰	商铺	169	0
5	宁波	格兰郡庭	住宅	2,226	725
6	宁波	黄河街 27 院	商办 (公寓)	6,669	0
7	宁波	信达万科公望	住宅	377	0
8	嘉兴	信达香格里拉	住宅	345	0
9	嘉兴	翰林兰庭	住宅	3,458	138
10	嘉兴	格兰上郡	住宅	3,622	0
11	嘉兴	东方禾苑	住宅	14,449	4,064
12	杭州	信达滨江壹品	住宅	195	0
13	杭州	东元府	住宅	1,848	0
14	杭州	东莱府	住宅	17,381	3,086
15	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	14,778	184
16	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	20,463	566
17	台州	都市春天	住宅	3,678	0
18	合肥	信达西山银杏二期	住宅	10,299	0
19	合肥	新城国际	商办	5,435	0
20	合肥	新城国际三期 D 座	商办	11,606	0

21	合肥	银信广场	办公	43,639	167
22	合肥	信达天御左岸广场	商办(公寓)	14,860	0
23	合肥	信达天御 s18	商办	35,439	1,639
24	合肥	信达天御香颂庭	住宅	17,501	8,136
25	合肥	信达公园里一、二期	住宅	933	933
26	合肥	信达公园里三期	住宅	451	225
27	合肥	信达公园里四期	住宅	19,814	11,230
28	合肥	翡翠天际	住宅	82,643	19,067
29	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	6,128	2,834
30	合肥	肥东东方樾府	住宅	79,329	2,452
31	合肥	家天下北郡	住宅	4,266	207
32	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0
33	合肥	万振东祥府	商铺	1,480	0
34	合肥	溪岸观邸	住宅	15,002	3,238
35	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	15,217	2,008
36	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	13,400	2,329
37	马鞍山	秀山信达城一期	商铺	3,742	0
38	马鞍山	秀山信达城二期	住宅	5,363	0
39	马鞍山	秀山信达城三期	住宅	139	0
40	马鞍山	秀山信达城四期	住宅	21,768	16,870
41	马鞍山	信达公园郡	住宅	30,297	7,378
42	芜湖	海上传奇	住宅	2,337	160
43	芜湖	信达大厦	商办	1,661	0
44	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	16,956	0
45	芜湖	翡丽世家	住宅	94,753	6,723
46	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	32,445	210
47	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	14,930	496
48	六安	六安东方蓝海	住宅	15,823	2,796
49	淮南	山南舜耕华府	住宅	67,112	4,344
50	淮南	山南舜耕樾府	住宅	47,972	2,264
51	淮南	松石居	商铺	466	0
52	淮南	龙泉广场	住宅	10,706	1,040
53	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	100,967	3,198
54	佛山	珑桂蓝庭	住宅	1,225	0
55	太原	信达国际金融中心	商办	48,429	103
56	青岛	蓝庭福邸	住宅	6,499	0
57	青岛	信达金地蓝庭	住宅	60,693	6,512
58	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	4,835	0
59	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	7,450	0
60	海口	信达·海天下三期II区	住宅	2,936	248
61	琼海	信达·银海御湖	住宅	2,227	0

62	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	5,349	0
63	重庆	信达国际	商办	37,682	0
64	北京	北京东方蓝海	住宅	51,039	8,426
合计				1,205,432	128,130

说明：1、表中未含公司参股项目。

2、公司累计实现销售金额26.27亿元，销售面积15.11万平方米，（其中合作项目权益销售金额3.57亿元，合作项目权益销售面积1.89万平方米；代建项目销售金额1.83亿元，代建项目销售面积0.41万平方米）。

3.1.4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	9,754.06	8,914.51	3.30	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	2.58	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	7.79	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	13.50	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	15,356.80	1,935.45	0.00	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	0.00	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,878.95	11,487.87	122.86	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,963.86	17,028.79	134.44	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	284.36	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	13,660.00	148.91	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	0.00	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	94.20	0.00	否
16	宁波	玫瑰花园5#楼102	商业	89.20	89.20	89.20	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	0.00	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活	商业	11,542.40	7,469.60	7,398.29	59.60	否

		荟						
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	91.70	否
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	15,139.79	15,088.00	172.80	否
21	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	54,570.08	236.17	否
22	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	24,631.24	22,334.71	204.71	否
23	芜湖	东方龙城	商业	12,448.12	12,448.12	10,910.59	6.95	否
24	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	7,253.00	6,387.00	99.79	否
25	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	974.79	4.05	否
26	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,155.00	12,003.00	24.47	否
27	淮南	谢二西商业街	商业	42,413.10	42,413.10	38,702.58	255.77	否
28	淮南	居仁村	商业	8,562.86	7,467.18	7,467.18	17.70	否
29	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	3,998.95	111.33	否
30	马鞍山	秀山信达城	商业	9,182.68	7,048.93	6,231.00	5.90	否
31	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	31,258.28	26,352.94	1,690.00	否
32	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	27.00	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	17.25	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	0.48	否
合计				458,287.70	356,691.65	306,668.75	3,766.99	

3.2 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

(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%，本期公司债尚未到付息日。

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。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 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4月28日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2020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	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产:		
货币资金	14,085,273,779.20	14,477,162,366.41
交易性金融资产	4,791,207,884.73	3,867,475,499.83
应收票据	24,000,000.00	24,000,000.00
应收账款	291,886,108.04	308,503,930.21
预付款项	128,581,897.68	86,227,179.77
其他应收款	779,584,710.45	1,128,205,144.98
存货	56,340,011,852.13	59,838,590,114.13
一年内到期的非流动资产	1,085,854,998.41	785,899,459.56
其他流动资产	4,341,969,605.67	4,961,079,877.44
流动资产合计	81,868,370,836.31	85,477,143,572.33
非流动资产:		
债权投资	6,605,167,069.42	5,529,607,776.05
长期应收款	32,932,172.07	32,503,340.05
长期股权投资	2,981,761,459.98	2,825,234,998.03
其他非流动金融资产	639,269,412.24	636,466,610.07
投资性房地产	2,334,730,557.04	2,352,723,668.16
固定资产	331,476,416.31	328,199,590.99
使用权资产	72,724,679.55	75,900,445.59
无形资产	12,082,144.27	13,881,384.26
商誉	86,549,480.84	86,549,480.84
长期待摊费用	6,856,340.01	6,293,482.20
递延所得税资产	1,199,847,146.74	1,198,829,668.24
其他非流动资产	41,293,387.79	41,293,387.79
非流动资产合计	14,344,690,266.26	13,127,483,832.27
资产总计	96,213,061,102.57	98,604,627,404.60
流动负债:		
短期借款	601,057,336.84	500,145,000.00
应付票据	10,000,000.00	
应付账款	3,492,100,937.59	4,510,495,029.10
预收款项	10,329,524.19	16,435,323.57
合同负债	20,033,152,901.31	24,086,222,331.89
应付职工薪酬	740,296,498.27	847,464,073.80

应交税费	3,062,018,584.46	3,259,623,440.71
其他应付款	6,430,635,457.09	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	16,070,266,537.46	13,150,617,825.33
其他流动负债		
流动负债合计	50,449,857,777.21	52,707,167,090.97
非流动负债：		
长期借款	10,725,014,177.42	8,643,652,075.65
应付债券	9,709,837,802.04	12,691,609,170.03
租赁负债	58,270,129.48	58,469,346.45
长期应付款	1,302,786,527.77	1,166,881,892.40
预计负债	49,142,579.20	48,392,579.20
递延收益	305,937,573.30	305,937,573.30
递延所得税负债	227,171,857.25	222,468,739.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	22,378,160,646.46	23,137,411,376.71
负债合计	72,828,018,423.67	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	11,197,166,690.56	10,709,635,779.24
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	22,357,381,953.46	21,869,851,042.14
少数股东权益	1,027,660,725.44	890,197,894.78
所有者权益（或股东权益）合计	23,385,042,678.90	22,760,048,936.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	96,213,061,102.57	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	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,911,106,213.47	1,462,912,707.28
交易性金融资产	1,765,704,665.38	1,756,450,554.25

应收票据		
应收账款	351,118.02	351,118.02
预付款项	12,893,367.25	4,962,637.59
其他应收款	1,677,412,442.29	3,136,467,747.19
其中：应收利息		
应收股利	634,835,000.00	1,077,500,000.00
存货		
一年内到期的非流动资产	3,888,247,557.47	2,432,226,891.57
其他流动资产	3,714,427,686.40	3,299,000,000.00
流动资产合计	12,970,143,050.28	12,092,371,655.90
非流动资产：		
债权投资	3,198,000,000.00	3,970,056,624.78
长期应收款	5,086,200,000.00	6,126,200,000.00
长期股权投资	13,700,891,319.86	13,700,891,319.86
其他非流动金融资产	70,711,952.72	70,409,150.55
固定资产	4,567,004.23	4,849,195.14
使用权资产	59,207,795.06	62,964,811.50
无形资产	1,521,598.62	1,836,213.06
长期待摊费用	2,689,053.33	3,226,863.99
非流动资产合计	22,123,788,723.82	23,940,434,178.88
资产总计	35,093,931,774.10	36,032,805,834.78
流动负债：		
应付账款	44,493.96	44,493.96
应付职工薪酬	92,734,574.61	119,704,472.04
应交税费	12,747,865.11	11,715,206.52
其他应付款	2,640,310,370.57	3,136,995,936.15
一年内到期的非流动负债	6,834,349,341.99	4,253,469,619.31
流动负债合计	9,580,186,646.24	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	9,709,837,802.04	12,691,609,170.03
租赁负债	52,422,300.16	51,603,958.98
递延所得税负债	19,204,154.52	16,839,926.20
非流动负债合计	10,781,464,256.72	13,760,053,055.21
负债合计	20,361,650,902.96	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	541,277,208.36	559,819,388.81

所有者权益（或股东权益）合计	14,732,280,871.14	14,750,823,051.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,093,931,774.10	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—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	2020年第一季度	2019年第一季度
一、营业总收入	6,795,035,656.30	1,192,908,863.24
其中：营业收入	6,795,035,656.30	1,192,908,863.24
二、营业总成本	5,991,611,725.92	1,145,845,161.04
其中：营业成本	4,864,979,536.95	691,120,294.66
税金及附加	559,331,653.37	113,477,811.90
销售费用	186,042,064.45	45,032,074.12
管理费用	144,890,416.18	112,336,053.72
研发费用	577,565.42	544,094.17
财务费用	235,790,489.55	183,334,832.47
其中：利息费用	261,654,689.43	216,347,198.29
利息收入	26,571,437.46	33,189,475.52
加：其他收益	1,265,669.99	405,630.00
投资收益（损失以“-”号填列）	166,899,293.84	14,582,519.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	148,255,275.39	-23,755,355.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9,435,187.07	17,131,359.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	383,070.73	1,678,196.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-20,157,863.46	-16,622.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	113,565.85	-27,181.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	961,362,854.40	80,817,604.92
加：营业外收入	8,964,554.59	3,999,338.60
减：营业外支出	1,240,271.57	2,317,065.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	969,087,137.42	82,499,878.38
减：所得税费用	332,093,395.30	68,113,705.89

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	636,993,742.12	14,386,172.49
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	636,993,742.12	14,386,172.49
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）	487,530,911.32	2,608,480.06
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	149,462,830.80	11,777,692.43
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	636,993,742.12	14,386,172.49
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	487,530,911.32	2,608,480.06
（二）归属于少数股东的综合收益总额	149,462,830.80	11,777,692.43
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.17	0.0009
（二）稀释每股收益(元/股)	0.17	0.0009

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

2020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	2020年第一季度	2019年第一季度
一、营业收入	281,489,945.67	122,059,405.95
减：营业成本		
税金及附加	1,325,718.04	382,941.03
销售费用		
管理费用	24,243,268.41	23,797,782.46
研发费用	577,565.42	544,094.17
财务费用	291,842,785.63	161,105,992.17
其中：利息费用	292,802,518.60	163,971,613.61
利息收入	1,735,686.13	2,878,376.36
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	11,364,526.40	23,746,235.70
其中：对联营企业和合营企业		

的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	9,456,913.30	744,883.57
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-15,677,952.13	-39,280,284.61
加：营业外收入		
减：营业外支出	500,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-16,177,952.13	-39,280,284.61
减：所得税费用	2,364,228.32	186,220.90
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-18,542,180.45	-39,466,505.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-18,542,180.45	-39,466,505.51
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	-18,542,180.45	-39,466,505.51
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

2020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	2020年第一季度	2019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	2,320,830,884.33	3,295,774,924.94
收到其他与经营活动有关的现金	868,424,152.34	745,439,742.45
经营活动现金流入小计	3,189,255,036.67	4,041,214,667.39
购买商品、接受劳务支付的现金	2,162,409,582.79	2,580,873,251.89
支付给职工及为职工支付的现	276,188,255.06	241,285,512.84

金		
支付的各项税费	1,036,826,081.89	958,561,025.87
支付其他与经营活动有关的现金	705,612,925.69	1,121,814,265.05
经营活动现金流出小计	4,181,036,845.43	4,902,534,055.65
经营活动产生的现金流量净额	-991,781,808.76	-861,319,388.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	681,132,443.28	17,795,640,154.80
取得投资收益收到的现金	78,047,713.08	62,822,964.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,075.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	290,195,417.72	2,189,262,697.91
投资活动现金流入小计	1,049,375,574.08	20,047,729,892.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,111,133.13	1,579,791.93
投资支付的现金	1,598,232,443.28	20,506,823,523.15
支付其他与投资活动有关的现金	969,602,779.18	1,655,769,308.68
投资活动现金流出小计	2,568,946,355.59	22,164,172,623.76
投资活动产生的现金流量净额	-1,519,570,781.51	-2,116,442,731.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	3,517,900,000.00	3,747,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	576,123,131.43	89,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,094,023,131.43	3,836,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,151,079,703.64	2,821,363,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	511,522,831.01	572,155,675.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	12,000,000.00	116,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	300,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,962,602,534.65	3,393,518,675.85
筹资活动产生的现金流量净额	2,131,420,596.78	442,481,324.15
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	-379,931,993.49	-2,535,280,795.82
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	13,805,476,405.72	16,694,429,793.16

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—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	2020年第一季度	2019年第一季度
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	1,241,132,271.41	3,106,120,903.64
经营活动现金流入小计	1,241,132,271.41	3,106,120,903.64
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	36,273,943.02	27,649,163.37
支付的各项税费	17,493,651.53	3,178,910.13
支付其他与经营活动有关的现金	1,351,521,038.16	3,001,778,602.70
经营活动现金流出小计	1,405,288,632.71	3,032,606,676.20
经营活动产生的现金流量净额	-164,156,361.30	73,514,227.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,246,800,000.00	11,440,100,000.00
取得投资收益收到的现金	466,294,318.46	24,051,826.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,713,094,318.46	11,464,151,826.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,800.00	264,790.93
投资支付的现金	385,906,220.00	14,210,000,000.00
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	386,008,020.00	14,210,264,790.93
投资活动产生的现金流量净额	1,327,086,298.46	-2,746,112,964.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		2,447,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		2,447,000,000.00
偿还债务支付的现金	485,504,125.00	66,013,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,357,305.97	133,113,250.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4,875,000.00	
筹资活动现金流出小计	714,736,430.97	199,126,250.00
筹资活动产生的现金流量净额	-714,736,430.97	2,247,873,750.00
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	448,193,506.19	-424,724,987.29
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	1,911,106,213.47	1,574,271,740.72

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