

证券代码：600657

证券简称：信达地产

信达地产股份有限公司

2022 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人郭伟、主管会计工作负责人(财务总监)周慧芬及会计机构负责人(财务管理中心总经理)王琦保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	4,061,733,760.08	25.82	11,890,157,808.70	46.71
归属于上市公司股东的净利润	120,664,213.60	25.01	448,497,274.83	-20.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	-87,048,123.15	-217.89	308,661,151.52	529.32

的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-809,270,066.69	-110.81
基本每股收益(元/股)	0.05	66.67	0.16	-20.00
稀释每股收益(元/股)	0.05	66.67	0.16	-20.00
加权平均净资产收益率(%)	0.51	增加 0.10 个百分点	1.87	减少 0.56 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	88,222,159,364.65	86,921,743,162.63		1.50
归属于上市公司股东的所有者权益	24,112,537,626.31	23,863,671,853.13		1.04

注：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

(二)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益	23,697.75	201,271.49	
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	-348,267.67	3,494,521.93	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,746,442.59	132,566,136.28	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	-2,339,370.73	-228,591,209.74	为金融资产公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	237,155,789.83	266,155,022.13	主要为并购公司产生

其他符合非经常性损益定义的损益项目	-21,455,927.42	11,462,302.96	主要为金融资产投资收益
减：所得税影响额	60,058,733.18	45,013,385.68	
少数股东权益影响额（税后）	11,294.42	438,536.06	
合计	207,712,336.75	139,836,123.31	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-本报告期	-217.89	本报告期资产减值损失较上年增加
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-年初至报告期末	529.32	年初至报告期末房地产结转收入增加，营业毛利润增加
经营活动产生的现金流量净额-年初至报告期末	-110.81	年初至报告期末销售商品、提供劳务收到的现金流较上年同期减少

二、股东信息

(一)普通股股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	50,806	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	无			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
信达投资有限公司	国有法人	1,569,077,483	55.02	0	无	0
淮南矿业（集团）有限责任公司	国有法人	531,047,261	18.62	0	无	0
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	90,575,451	3.18	0	无	0
曹慧利	境内自然人	32,029,503	1.12	0	无	0

中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	29,833,800	1.05	0	无	0
北京崇远集团有限公司	国有法人	15,656,640	0.55	0	无	0
中航证券—上海嘉融投资管理有限公司—中航证券兴航12号单一资产管理计划	未知	9,950,000	0.35	0	无	0
兴业银行股份有限公司—南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	未知	9,812,200	0.34	0	无	0
刘智广	境内自然人	7,103,570	0.25	0	无	0
香港中央结算有限公司	未知	6,939,494	0.24	0	无	0
前 10 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				
		股份种类	数量			
信达投资有限公司	1,569,077,483	人民币普通股	1,569,077,483			
淮南矿业（集团）有限责任公司	531,047,261	人民币普通股	531,047,261			
江西赣粤高速公路股份有限公司	90,575,451	人民币普通股	90,575,451			
曹慧利	32,029,503	人民币普通股	32,029,503			
中央汇金资产管理有限责任公司	29,833,800	人民币普通股	29,833,800			
北京崇远集团有限公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640			
中航证券—上海嘉融投资管理有限公司—中航证券兴航12号单一资产管理计划	9,950,000	人民币普通股	9,950,000			
兴业银行股份有限公司—南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	9,812,200	人民币普通股	9,812,200			
刘智广	7,103,570	人民币普通股	7,103,570			
香港中央结算有限公司	6,939,494	人民币普通股	6,939,494			

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>本公司股东江西赣粤高速公路股份有限公司与其控股子公司江西昌泰高速公路有限责任公司（赣粤高速持股比例为76.67%）分别持有上海嘉融投资管理有限公司97.22%、2.78%的股权，上海嘉融投资管理有限公司是本公司股东“中航证券兴航12号单一资产管理计划”的单一投资人。</p> <p>综上，江西赣粤高速公路股份有限公司直接或间接持有公司3.53%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>
<p>前 10 名股东及前 10 名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明（如有）</p>	<p>曹慧利通过投资者信用证券账户持有 32,029,503 股。</p> <p>刘智广通过投资者信用证券账户持有 5,367,570 股。</p> <p>公司未知除上述股东外的其他股东是否参与融资融券及转融通业务。</p>

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

适用 不适用

年初至报告期末，公司实现营业收入 118.90 亿元，较上年同期 81.04 亿元增加 46.71%；实现净利润 4.79 亿元，较上年同期 4.95 亿元下降 3.23%；实现归属上市公司股东净利润 4.48 亿元，比上年同期 5.67 亿元下降 20.93%。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司资产总额为 882.22 亿元，较年初 869.22 亿元增加 13.00 亿元；负债总额 632.44 亿元，较年初 622.75 亿元增加 9.69 亿元；归属于上市公司股东的所有者权益为 241.13 亿元，较年初 238.64 亿元增加 2.49 亿元；资产负债率为 71.69%，较上年度末 71.64% 增加 0.05 个百分点。

年初至报告期末，公司累计实现销售面积 63.44 万平方米（其中合作项目权益销售面积 23.25 万平方米，代建项目销售面积 1.07 万平方米）；销售金额 134.2 亿元（其中合作项目权益销售金额 54.12 亿元；代建项目销售金额 3.92 亿元）；回款金额 140.02 亿元（其中合作项目权益回款金额 51.62 亿元，代建项目回款金额 3.76 亿元）。年初至报告期末，新开工面积 289.13 万平方米（其中合作项目权益面积 47.52 万平方米，代建项目 180.17 万平方米）；公司竣工面积 92.50 万平方米（其中合作项目权益面积 42.50 万平方米）。年初至报告期末，公司新增储备计容规划建筑面积 154.92 万平方米（其中代建项目 109.24 万平方米）。截至 2022 年 9 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积 195.15 万平方米（其中合作项目权益面积 39.62 万平方米），公司在建面积 747.94 万平方米（其中合作项目权益面积 196.72 万平方米，代建项目 261.35 万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约 1.19 亿元。

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（信达蓝庭）	13,523	18,932	否		100%
2	宁波	集士港 4#地块二期剩余土地（格兰春晨）	6,940	16,397	否		100%
3	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100%
4	合肥	锦绣蘭庭剩余	786	3,806	是	3,806	50%
5	合肥	北云台剩余	31,599	56,876	是	56,876	80%
6	马鞍山	拾光里剩余	23,563	51,838	否		100%
7	芜湖	芜湖鼎邦项目	63,193	143,833	否		100%
8	青岛	君和蓝庭剩余	49,450	121,710	是	121,710	80%
9	乌鲁木齐	逸品南山剩余	19,747	11,848	否		100%
10	阜新	信达泉天下剩余	202,616	187,744	是	187,744	70%
11	广州	信达珺悦蓝庭剩余	6,158	18,121	否		100%
12	合肥	北郡小区（XZQTD156 号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
13	芜湖	东方龙城 9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60%
14	上海	上海静安曹家渡项目	10,348	25,870	否		100%
15	合肥	合肥包河 19 地块	38,693	71,305	否		100%
16	武汉	武汉商务区泛海项目	55,993	194,014	是	194,014	80%
17	重庆	重庆南山 27-2 地块、21-1 地块、K16-1 地块	72,883	91,545	否		100%
合计			742,853	1,555,258		900,652	

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、截至报告期末，公司储备项目计容规划建筑面积 195.15 万平方米（其中合作项目权益面积 39.62 万平方米）。

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	无锡	督府天承	住宅	100%	52,638	94,739	138,364	138,364	340,000	24,589
2	宁波	玫瑰山房	住宅	100%	114,988	124,385	161,109	161,109	227,777	22,973
3	合肥	信达庐阳府	住宅+商业	100%	7,523	35,224	35,294	35,294	41,281	187
4	马鞍山	秀山信达城四期(A地块)剩余	商办	100%	11,098	29,378	36,219	36,219	69,759	1,934
5	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	80%	174,268	229,519	327,402	327,402	209,234	22,817
6	合肥	信园蓝庭	住宅	51%	110,393	220,743	301,652	301,652	214,033	33,675
7	合肥	锦绣兰庭	住宅+商办	50%	44,840	107,805	149,538	149,538	143,344	6,815
8	马鞍山	拾光里	住宅	100%	29,609	65,139	91,781	91,781	81,212	7,434
9	合肥	北云台	住宅	80%	37,151	66,872	93,048	93,048	82,838	9,356
10	淮南	信达天境(听松苑)	住宅	100%	46,704	83,934	108,279	108,279	56,787	19,603
11	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	80%	40,557	99,794	131,114	131,114	90,791	11,277
12	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	-1,028
13	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	100%	11,948	52,616	62,513	62,513	28,666	1,134
14	天津	南开壹品	商办	80%	13,094	62,000	91,440	91,440	164,501	14,531
15	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	798
16	成都	麓湖左岸	住宅+商业	100%	26,163	47,322	78,558	78,558	130,438	11,876
17	广州	信达珺悦蓝庭	住宅+商业	100%	40,344	110,937	169,035	169,035	109,037	15,079
18	淮南	舜耕学府	住宅+商业	100%	62,436	117,520	157,409	157,409	159,595	16,790
19	铜陵	鼎盛府	住宅+商业	100%	112,227	202,008	253,653	253,653	137,854	24,563
20	淮南	滨河赋(舜耕祥府)	住宅+商业	100%	64,609	123,524	164,573	164,573	88,000	14,082
21	重庆	九珑郡(大杨石地块)	住宅+商业	100%	20,815	62,445	88,498	88,498	120,867	65,887
22	重庆	南山27-1地块	住宅	100%	40,309	74,163	105,451	105,451	76,338	33,751

合计	1,297,191	2,140,141	2,898,741	2,898,741	2,670,746	358,123
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、截至报告期末，公司在建面积 747.94 万平方米（其中合作项目权益面积 196.72 万平方米，代建项目 261.35 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	报告期投资额
1	合肥	锦绣兰庭部分	住宅+商办	50%	6,000	31,348	31,680	31,680	29,655	1,666
2	马鞍山	拾光里	住宅	100%	19,860	43,692	70,334	70,334	57,747	5,632
3	合肥	北云台	住宅	80%	37,151	66,872	93,048	93,048	82,838	9,356
4	淮南	信达天境（听松苑）	住宅	100%	46,704	83,934	108,279	108,279	56,787	19,603
5	马鞍山	公园郡剩余	住宅+商业	80%	103,026	88,017	117,070	117,070	86,214	2,944
6	重庆	九珑郡（大杨石地块）	住宅+商业	100%	20,815	62,445	88,498	88,498	120,867	65,887
7	重庆	南山 27-1 地块	住宅	100%	40,309	74,163	105,451	105,451	76,338	33,751
合计					273,865	450,471	614,360	614,360	510,446	138,839

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、年初至报告期末，新开工面积 289.13 万平方米（其中合作项目权益面积 47.52 万平方米，代建项目 180.17 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	竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	合肥	庐阳府-御源公馆部分	住宅+商办	100%	1,760	3,167	3,167	3,167	3,391	0.92
2	嘉兴	君望里	住宅+商业	82%	41,911	85,106	120,587	120,587	109,836	6,343
3	广州	信达珺悦蓝庭一期住宅	住宅	100%	31,499	79,623	98,216	98,216	79,138	-6,346

4	重庆	信达澜郡	住宅+商办	100%	21,906	32,859	44,957	44,957	46,494	1,742
5	马鞍山	公园郡 A2 地块部分	住宅+商业	80%	12,863	23,153	29,962	29,962	11,619	2,003
6	合肥	信达天御 S1-16 地块	住宅	100%	29,269	73,170	97,338	97,338	83,192	5,131
7	合肥	信达天御 S1-15 地块	商业+办公	100%	21,543	75,262	105,806	105,806	103,618	10,951
合计					160,751	372,340	500,033	500,033	437,288	19,825

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、年初至报告期末，公司竣工面积 92.50 万平方米（其中合作项目权益面积 42.50 万平方米，无代建项目）。

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	已售（含已预售）面积
1	上海	上城院子	住宅	6,359	1,611
2	上海	上海院子	住宅	22,329	19,001
3	无锡	督府天承	住宅	43,532	8,359
4	深圳	金尊府	住宅	31,081	8,283
5	宁波	格兰春晨	住宅	725	0
6	宁波	格兰郡庭	住宅	508	163
7	宁波	黄河街 27 院	商办（公寓）	1,952	1,465
8	嘉兴	信达香格里拉	住宅	345	0
9	嘉兴	翰林兰庭	住宅	1,426	0
10	嘉兴	格兰上郡	住宅	1,293	0
11	嘉兴	君望里	住宅	2,819	241
12	杭州	信达滨江壹品	住宅	173	0
13	杭州	东元府	住宅	923	923
14	杭州	东莱府	住宅	669	290
15	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	6,223	0
16	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	6,913	0
17	合肥	银信广场	办公	37,261	10,307
18	合肥	信达天御	住宅、商办	36,315	4,153
19	合肥	信达公园里	住宅	1,279	1,049
20	合肥	北云台	住宅	61,196	43,817
21	合肥	锦绣蘭庭	住宅	8,757	341
22	合肥	信园蓝庭	住宅	62,678	36,874
23	合肥	政务壹号	住宅、商办	32,940	1,269
24	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	15,864	2,067

25	合肥	肥东东方樾府	住宅	20,993	4,242
26	合肥	家天下北郡	住宅	3,546	1,520
27	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0
28	合肥	万振东祥府	商铺	257	115
29	合肥	溪岸观邸	住宅	499	499
30	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	1,937	136
31	合肥	信达庐阳府御源公馆	住宅	1,633	1,321
32	马鞍山	秀山信达城	住宅	37,919	6,414
33	马鞍山	信达公园郡	住宅	111,403	59,991
34	马鞍山	拾光里	住宅	12,065	0
35	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	13,487	2,131
36	芜湖	翡丽世家	住宅	9,123	8,362
37	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	20,262	1,975
38	芜湖	珑珑湾	住宅	121	0
39	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	0
40	淮南	山南舜耕华府	住宅	17,035	11,963
41	淮南	山南舜耕樾府	住宅	32,673	12,863
42	淮南	天境	住宅	30,500	11,378
43	淮南	滨河赋	住宅	16,855	2,540
44	淮南	舜耕学府	住宅	48,252	21,863
45	淮南	龙泉广场	住宅	4,067	409
46	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	74,608	23,183
47	铜陵	鼎盛府	住宅	33,853	11,634
48	广州	珺悦蓝庭	住宅	28,270	9,239
49	佛山	珑桂蓝庭	住宅	590	0
50	太原	信达国际金融中心	商办	33,843	4,135
51	青岛	蓝庭福邸	住宅	1,037	393
52	青岛	信达金地蓝庭	住宅	11,086	6,131
53	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	2,269	34
54	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	29,232	16,775
55	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	15,129	721
56	琼海	信达·银海御湖	住宅	2,349	2,349
57	成都	麓湖左岸	住宅	39,976	25,172
58	重庆	信达澜郡	住宅	3,359	793
59	重庆	信达国际	商办	34,619	2,134
60	天津	南开壹品	商办	55,854	0
61	北京	北京东方蓝海	住宅	39,998	533
合计				1,179,026	391,161

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、年初至报告期末，公司共计实现销售金额 134.2 亿元（其中合作项目权益销售金额 54.12 亿元，代建项目销售金额 3.92 亿元），公司累计实现销售面积 63.44 万平方米（其中合作项目权益销售面积 23.25 万平方米，代建项目销售面积 1.07 万平方米）。

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	权益比例	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	8273.17	386.89	100%	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1311.55	70.73	100%	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	9.39	100%	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	18.96	100%	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	27.81	100%	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,079.88	227.79	100%	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	73.50	100%	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	683.10	276.49	100%	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	16,746.90	1,641.50	100%	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	36.26	100%	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,506.89	4,506.89	834.45	100%	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	12,768.61	635.25	100%	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	44.65	100%	否
14	宁波	华侨城中兴路 671-679	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	41.33	100%	否
15	宁波	北仑华山路 278 号 1 幢	商业	94.20	94.20	0.00	0.00	100%	否
16	宁波	玫瑰花园 5#楼 102	商业	89.20	89.20	0.00	0.00	100%	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	12.00	100%	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,227.90	6,793.37	400.08	100%	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	12,949.36	10,677.69	10,949.15	521.05	100%	否
20	合肥	天御 邻里坊	商业	22,860.41	10,580.00	9,834.47	355.70	100%	否
21	合肥	天御 乐活街	商业	17,906.24	10,445.14	9,783.69	386.15	100%	否
22	合肥	家天下	商业	71,714.00	56,203.08	52,654.00	1973.41	82%	否
23	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	17,408.00	16,721.85	602.33	100%	否
24	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	10,485.41	4,544.91	50.83	60%	否
25	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,943.63	16,674.81	561.80	100%	否
26	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	979.95	10.32	100%	否
27	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,374.00	13,564.00	225.18	100%	否
28	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	36,023.71	812.92	100%	否
29	淮南	居仁村	商业	8,562.86	6,466.82	4,928.80	117.70	100%	否
30	淮南	新社西村	商业	10,176.68	10,176.68	4,372.00	156.06	100%	否

31	马鞍山	秀山信达城	商业	10,882.18	10,102.80	8,339.57	71.68	100%	否
32	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	28,993.11	19,482.06	1157.64	100%	否
33	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	27.89	100%	否
34	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,882.48	79.21	100%	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	35.71	100%	否
36	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.48	100%	否
合计				476,170.71	373,529.02	303,998.21	11,883.14		

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

适用 不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2022 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	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	11,020,787,835.79	12,227,806,258.86
交易性金融资产	2,649,558,858.54	2,917,402,215.76
应收票据	-	3,070,000.00
应收账款	1,337,245,711.09	988,392,123.61
预付款项	262,408,523.71	90,528,657.85
其他应收款	2,522,379,651.46	2,512,580,116.39
其中: 应收利息	-	-
应收股利	210,126,807.00	140,206,807.00
存货	38,863,479,519.71	44,809,908,236.65
一年内到期的非流动资产	2,696,074,741.31	619,767,476.71
其他流动资产	2,560,331,142.43	2,831,604,032.60
流动资产合计	61,912,265,984.04	67,001,059,118.43
非流动资产:		
债权投资	15,132,764,773.88	9,429,972,088.68
长期应收款	29,737,291.99	27,492,873.65
长期股权投资	5,758,739,403.58	5,245,742,447.28
其他非流动金融资产	1,632,334,038.93	1,002,994,038.93
投资性房地产	2,298,152,793.04	2,364,899,601.14

固定资产	382,313,248.98	400,946,403.56
使用权资产	21,996,610.99	29,208,689.56
无形资产	4,169,657.40	4,197,253.34
商誉	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	10,109,287.93	12,640,733.41
递延所得税资产	957,737,889.03	1,320,751,529.79
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	26,309,893,380.61	19,920,684,044.20
资产总计	88,222,159,364.65	86,921,743,162.63
流动负债：		
短期借款	1,011,038,508.37	-
应付票据	74,224,438.73	24,202,551.75
应付账款	3,597,179,005.68	4,305,296,545.60
预收款项	18,758,073.26	27,376,943.26
合同负债	10,132,852,824.74	13,671,039,595.46
应付职工薪酬	740,997,654.55	893,060,273.14
应交税费	2,259,371,325.33	2,833,397,975.37
其他应付款	6,756,258,356.40	4,488,943,925.08
其中：应付利息	-	-
应付股利	731,383.20	2,011,383.20
一年内到期的非流动负债	9,875,411,879.74	9,193,447,856.42
其他流动负债	847,067,924.00	1,143,194,522.65
流动负债合计	35,313,159,990.80	36,579,960,188.73
非流动负债：		
长期借款	12,738,568,565.75	12,649,125,000.00
应付债券	10,952,952,830.20	11,623,298,930.50
租赁负债	10,558,252.58	30,357,816.86
长期应付款	3,789,211,177.00	1,002,733,638.20
预计负债	23,087,468.40	24,440,368.40
递延收益	207,670,980.00	207,670,980.00
递延所得税负债	209,007,403.50	157,372,949.21
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	27,931,056,677.43	25,694,999,683.17
负债合计	63,244,216,668.23	62,274,959,871.90
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	8,270,059,644.96	8,270,059,644.96
未分配利润	12,990,599,386.35	12,741,733,613.17
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	24,112,537,626.31	23,863,671,853.13
少数股东权益	865,405,070.11	783,111,437.60
所有者权益（或股东权益）合计	24,977,942,696.42	24,646,783,290.73

负债和所有者权益（或股东权益） 总计	88,222,159,364.65	86,921,743,162.63
-----------------------	-------------------	-------------------

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

合并利润表

2022 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	2022 年前三季度（1-9 月）	2021 年前三季度（1-9 月）
一、营业总收入	11,890,157,808.70	8,104,495,475.35
其中：营业收入	11,890,157,808.70	8,104,495,475.35
二、营业总成本	11,575,134,094.30	8,486,839,735.08
其中：营业成本	9,295,317,341.20	6,793,585,160.57
税金及附加	598,328,429.31	229,070,796.34
销售费用	185,282,527.16	253,434,038.06
管理费用	522,355,519.97	510,611,463.71
研发费用	3,971,546.21	3,923,472.56
财务费用	969,878,730.45	696,214,803.84
其中：利息费用	1,050,497,326.69	891,720,832.93
利息收入	85,860,470.54	203,065,556.98
加：其他收益	3,494,521.93	2,474,434.67
投资收益（损失以“－”号填列）	796,086,183.86	718,704,398.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	262,347,021.39	339,754,401.67
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-228,591,209.74	41,355,198.06
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-43,200,619.56	20,467,769.66
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-55,565,032.21	-89,212,673.16
资产处置收益（损失以“－”号填列）	201,271.49	69,861.15
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	787,448,830.17	311,514,729.20
加：营业外收入	266,575,884.06	585,860,982.01
减：营业外支出	420,861.93	18,901,030.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,053,603,852.30	878,474,680.24
减：所得税费用	574,278,003.24	383,580,389.68
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	479,325,849.06	494,894,290.56

填列)		
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	479,325,849.06	494,894,290.56
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)	448,497,274.83	567,190,700.58
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	30,828,574.23	-72,296,410.02
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	479,325,849.06	494,894,290.56
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	448,497,274.83	567,190,700.58
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	30,828,574.23	-72,296,410.02
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.16	0.20
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.16	0.20

公司负责人: 郭伟

主管会计工作负责人: 周慧芬

会计机构负责人: 王琦

合并现金流量表

2022 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	2022 年前三季度 (1-9 月)	2021 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	8,531,262,099.64	18,737,789,975.48
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,721,801,072.74	27,440,688,699.12
经营活动现金流入小计	10,253,063,172.38	46,178,478,674.60
购买商品、接受劳务支付的现金	7,365,546,880.68	4,725,668,124.25
支付给职工及为职工支付的现金	577,880,000.50	625,692,581.20
支付的各项税费	1,690,793,593.11	2,619,253,098.38
支付其他与经营活动有关的现金	1,428,112,764.78	30,724,138,691.57
经营活动现金流出小计	11,062,333,239.07	38,694,752,495.40
经营活动产生的现金流量净额	-809,270,066.69	7,483,726,179.20
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,126,466,030.78	9,897,074,596.20

取得投资收益收到的现金	457,077,977.68	429,592,311.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,691,544.42	272,149.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-297,172,163.40	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,686,346,810.89	851,296,597.98
投资活动现金流入小计	2,974,410,200.37	11,178,235,655.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,908,701.55	7,827,469.15
投资支付的现金	1,946,750,011.93	10,149,424,596.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-23,031,614.03	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,256,347,074.59	12,295,181,081.36
投资活动现金流出小计	5,186,974,174.04	22,452,433,146.71
投资活动产生的现金流量净额	-2,212,563,973.67	-11,274,197,490.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	55,700,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	55,700,000.00	-
取得借款收到的现金	12,938,782,851.75	16,972,422,068.67
收到其他与筹资活动有关的现金	3,374,477,538.80	729,012,647.20
筹资活动现金流入小计	16,368,960,390.55	17,701,434,715.87
偿还债务支付的现金	11,184,424,051.46	18,775,525,540.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,667,832,440.56	1,841,861,161.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,301,936.00	81,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	563,000,000.00	2,161,548,273.09
筹资活动现金流出小计	13,415,256,492.02	22,778,934,975.07
筹资活动产生的现金流量净额	2,953,703,898.53	-5,077,500,259.20
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	-68,130,141.83	-8,867,971,570.75
加：期初现金及现金等价物余额	10,422,206,646.08	20,844,115,213.54
六、期末现金及现金等价物余额	10,354,076,504.25	11,976,143,642.79

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司资产负债表

2022 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	2022年9月30日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,962,644,082.53	1,181,725,204.92
交易性金融资产	25,350,000.00	55,858,197.39
应收账款	351,118.02	351,118.02
预付款项	15,373,450.28	13,765,690.26
其他应收款	980,895,092.02	616,054,515.60
一年内到期的非流动资产	4,640,094,871.19	838,396,615.75
其他流动资产	-	2,048,000,000.00
流动资产合计	7,624,708,614.04	4,754,151,341.94
非流动资产:		
债权投资	12,254,490,000.00	12,773,429,633.96
长期应收款	5,207,655,586.17	3,118,210,000.00
长期股权投资	13,851,920,758.81	13,700,937,330.30
固定资产	6,606,810.78	7,958,912.10
使用权资产	21,637,630.66	32,908,679.98
无形资产	2,431,597.40	1,296,576.15
长期待摊费用	1,064,312.91	1,748,513.97
递延所得税资产	8,662,500.01	1,735,450.66
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	31,354,469,196.74	29,638,225,097.12
资产总计	38,979,177,810.78	34,392,376,439.06
流动负债:		
应付账款	62,129.12	73,629.12
预收款项	16,282.91	8,199.59
应付职工薪酬	105,378,329.97	127,653,694.73
应交税费	9,543,021.48	12,507,226.68
其他应付款	6,565,751,022.64	4,185,742,072.40
一年内到期的非流动负债	6,933,696,708.67	3,041,016,424.86
其他流动负债	-	-
流动负债合计	13,614,447,494.79	7,367,001,247.38
非流动负债:		
长期借款	-	500,000,000.00
应付债券	10,952,952,830.20	11,623,298,930.50
租赁负债	2,045,764.27	20,744,333.76
非流动负债合计	10,954,998,594.47	12,144,043,264.26
负债合计	24,569,446,089.26	19,511,044,511.64
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	10,982,527,400.10	10,982,527,400.10
盈余公积	387,426,604.10	387,426,604.10

未分配利润	187,899,122.32	659,499,328.22
所有者权益（或股东权益）合计	14,409,731,721.52	14,881,331,927.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,979,177,810.78	34,392,376,439.06

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司利润表

2022 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	2022 年前三季度（1-9 月）	2021 年前三季度（1-9 月）
一、营业收入	729,151,613.15	575,009,403.95
减：营业成本	-	-
税金及附加	3,742,522.31	2,764,031.51
销售费用	-	-
管理费用	88,192,877.47	91,052,783.74
研发费用	3,971,546.21	3,923,472.56
财务费用	884,819,571.94	724,460,500.86
其中：利息费用	896,786,134.54	753,336,869.29
利息收入	11,966,291.01	29,760,471.14
加：其他收益	296,490.67	456,542.84
投资收益（损失以“-”号填列）	32,296.17	2,456,004.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,428.51	-22,859.19
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-27,708,197.39	159,989,994.83
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-278,954,315.33	-84,288,842.06
加：营业外收入	59,002.65	-
减：营业外支出	440.92	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-278,895,753.60	-84,288,842.06
减：所得税费用	-6,927,049.35	39,997,498.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-271,968,704.25	-124,286,340.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-271,968,704.25	-124,286,340.77
（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	-271,968,704.25	-124,286,340.77

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

母公司现金流量表

2022 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	2022 年前三季度 (1-9月)	2021 年前三季度 (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	5,129,596,926.96	10,926,762,395.20
经营活动现金流入小计	5,129,596,926.96	10,926,762,395.20
支付给职工及为职工支付的现金	86,665,995.35	93,762,893.56
支付的各项税费	37,958,315.51	21,535,451.06
支付其他与经营活动有关的现金	7,787,509,875.04	8,917,161,057.27
经营活动现金流出小计	7,912,134,185.90	9,032,459,401.89
经营活动产生的现金流量净额	-2,782,537,258.94	1,894,302,993.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	384,575,093.50	10,099,927,270.86
取得投资收益收到的现金	192,276.29	37,453,764.85
收到其他与投资活动有关的现金	3,679,500,000.00	2,103,500,000.00
投资活动现金流入小计	4,064,267,369.79	12,240,881,035.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,934,500.60	1,760,577.00
投资支付的现金	228,806,940.15	8,016,216,241.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,385,001,370.05	7,589,890,000.00
投资活动现金流出小计	3,616,742,810.80	15,607,866,818.00
投资活动产生的现金流量净额	447,524,558.99	-3,366,985,782.29
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	3,275,560,000.00	6,686,340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,463,000,000.00	1,250,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,738,560,000.00	7,936,340,000.00
偿还债务支付的现金	1,065,854,309.59	8,262,968,836.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	563,672,242.35	570,769,726.56
支付其他与筹资活动有关的现金	992,006,918.50	11,210,000.00
筹资活动现金流出小计	2,621,533,470.44	8,844,948,563.54
筹资活动产生的现金流量净额	3,117,026,529.56	-908,608,563.54
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	782,013,829.61	-2,381,291,352.52
加：期初现金及现金等价物余额	1,180,630,252.92	3,520,279,195.51
六、期末现金及现金等价物余额	1,962,644,082.53	1,138,987,842.99

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：周慧芬

会计机构负责人：王琦

2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会

2022 年 10 月 28 日