证券代码:600657 证券简称:信达地产

信达地产股份有限公司 2023 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)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

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	989,473,882.94	-75.64	3,926,150,329.89	-66.98
归属于上市公司股东的净利润	80,037,977.02	-33.67	258,612,510.64	-42.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,697,564.91	不适用	-1,941,942.58	-100.63
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	1,061,294,337.24	不适用
基本每股收益(元/股)	0.03	-40.00	0.09	-43.75
稀释每股收益(元/股)	0.03	-40.00	0.09	-43.75
加权平均净资产收益率(%)	0.33	减少 0.18 个百分点	1.06	减少 0.81 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	88,338,267,667.88	88,406,095,713.68		-0.08
归属于上市公司股东的所有者权益	24,385,027,608.57	24,215,759,368.00		0.70

注:"本报告期"指本季度初至本季度末 3 个月期间,下同。

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	-41,389.08	110,201.53	
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	63,061.41	7,940,278.05	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	45,376,205.03	144,648,537.57	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	18,800,653.80	186,527,409.71	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	230,497.07	2,805,721.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	41,470.13	
减:所得税影响额	48,762,094.00	78,025,407.28	
少数股东权益影响额(税后)	3,326,522.12	3,493,758.32	
合计	12,340,412.11	260,554,453.22	

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

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
营业收入_本报告期	-75.64	本报告期房地产项目结转规模较上年同期下降。
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-33.67	
基本每股收益_本报告期	-40.00	
稀释每股收益_本报告期	-40.00	
营业收入_年初至报告期末	-66.98	年初至报告期末房地产项目结转规模较上年同期下降,结转收入减少。
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-42.34	年初至报告期末房地产项目结转规模较上年同期下降,结转利润减少。
基本每股收益_年初至报告期末	-43.75	
稀释每股收益_年初至报告期末	-43.75	
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	-100.63	
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	不适用	年初至报告期末购买商品、接受劳务支付的现金流较上年同期减少。

二、股东信息

普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量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	43,492	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	1,552,939,583	54.45	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	91,912,451	3.22	0	无 / 0
曹慧利	境内自然人	32,167,103	1.13	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
香港中央结算有限公司	未知	12,889,528	0.45	0	无 / 0
上海盘京投资管理中心(有限合伙)-盘京闻恒 2 期私募证券投资基金	未知	11,044,772	0.39	0	无 / 0
上海盘京投资管理中心(有限合伙)-盘京闻恒私募证券投资基金	未知	10,982,900	0.39	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	9,000,000	0.32	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	数量
信达投资有限公司	1,552,939,583	人民币普通股	1,552,939,583
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	91,912,451	人民币普通股	91,912,451
曹慧利	32,167,103	人民币普通股	32,167,103
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
香港中央结算有限公司	12,889,528	人民币普通股	12,889,528
上海盘京投资管理中心(有限合伙)-盘京闻恒 2 期私募证券投资基金	11,044,772	人民币普通股	11,044,772
上海盘京投资管理中心(有限合伙)-盘京闻恒私募证券投资基金	10,982,900	人民币普通股	10,982,900
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	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。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 3.54%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。		
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)	曹慧利通过投资者信用证券账户持有 32,167,103 股。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。		

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 39.26 亿元,较上年同期 118.90 亿元减少 66.98%;实现归属上市公司股东净利润 2.59 亿元,较上年同期 4.48 亿元减少 42.34%。

截至 2023 年 9 月 30 日,公司资产总额为 883.38 亿元,较年初 884.06 亿元减少 0.68 亿元;负债总额 632.98 亿元,较年初 633.09 亿元减少 0.11 亿元;归属于上市公司股东的所有者权益为 243.85 亿元,较年初 242.16 亿元增加 1.69 亿元;资产负债率为 71.65%,较年初 71.61%增加 0.04 个百分点。

年初至报告期末,公司累计实现销售面积约 71.30 万平方米(其中合作项目权益销售面积约 21.20 万平方米,代建项目销售面积约 17.14 万平方米);销售金额约 150.47 亿元(其中合作项目权益销售金额约 52.16 亿元;代建项目销售金额约 43.84 亿元);回款金额约 164.12 亿元(其中合作项目权益回款金额约 55.17 亿元,代建项目回款金额约 50.72 亿元)。年初至报告期末,新开工面积约 87.20 万平方米(其中合作项目权益面积约 23.84 万平方米,代建项目面积约 5.44 万平方米);公司竣工面积约 111.67 万平方米(其中合作项目权益面积约 56.97 万平方米,代建项目面积约 18.64 万平方米)。报告期内,公司新增项目计容建筑面积约 36.02 万平方米(其中合作项目权益面积约 28.27 万平方米,代建项目面积约 7.75 万平方米)。截至 2023 年 9 月 30 日,公司储备项目计容建筑面积约 202.68 万平方米(其中合作项目权益面积约 39.05 万平方米,代建项目面积约 54.86 万平方米),公司在建面积约 663.97 万平方米(其中合作项目权益面积约 138.86 万平方米,代建项目面积约 242.79 万平方米)。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.28 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	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
2	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100%
3	合肥	北郡小区(XZQTD156 号地块)剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
4	马鞍山	拾光里剩余	23,563	51,838	否		100%
5	芜湖	时代风华剩余	43,115	88,151	否		100%
6	芜湖	东方龙城 9#、15#、16# 地块	90,759	260,363	是	260,363	60%
7	武汉	时代央著 14F 地块	24,337	100,400	是	100,400	82%
8	宁波	集士港 4# 地块二期剩余土地(格兰春晨)	6,940	16,397	否		100%
9	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块(信达蓝庭)	13,523	18,932	否		100%
10	广州	炭步镇住宅地块(信达珺悦蓝庭剩余)	6,158	18,121	否		100%
11	重庆	重庆南山 21-1 地块、K16-1 地块	50,226	52,868	否		100%
12	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块(逸品南山)	19,747	11,848	否		100%
合计			537,586	1,087,718		624,646	

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,公司储备项目计容建筑面积约 202.68 万平方米(其中合作项目权益面积约 39.05 万平方米,代建项目面积约 54.86 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	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	80%	90,007	221,472	306,753	306,753	204,537	51,517
2	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	0
3	合肥	信园蓝庭剩余	住宅	51%	54,889	111,907	147,717	147,717	187,605	12,704
4	合肥	锦绣澜庭	住宅+商办	50%	30,539	89,961	115,493	115,493	106,914	11,551
5	合肥	北云台	住宅	80%	68,750	123,748	172,228	172,228	153,271	9,317
6	合肥	观棠	住宅	100%	38,693	71,305	99,780	99,780	135,980	6,684
7	芜湖	赭山隐秀	住宅	51%	36,781	66,205	85,473	85,473	106,049	12,258
8	芜湖	时代风华	住宅	100%	20,078	55,682	55,682	55,682	23,494	1,705
9	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	1,269
10	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	100%	137,225	175,534	231,913	231,913	209,234	18,124
11	马鞍山	拾光里	住宅	100%	29,609	65,139	91,781	91,781	81,212	5,925
12	淮南	信达天境	住宅	100%	46,704	83,934	108,279	108,279	56,787	12,482
13	淮南	滨河赋	住宅+商业	100%	64,609	123,524	164,573	164,573	88,000	12,019
14	铜陵	鼎盛府剩余	住宅+商业	100%	54,125	97,426	149,071	149,071	137,854	43,743
15	武汉	时代央著 26A 地块	住宅	82%	31,656	93,614	129,386	129,386	267,120	14,445
16	宁波	格兰云山	住宅	100%	114,988	124,385	161,109	161,109	227,777	30,882
17	上海	曹家渡项目	住宅	100%	10,348	25,870	54,721	54,721	352,800	12,736
18	广州	信达珺悦蓝庭	住宅+商业	100%	40,344	110,937	169,035	169,035	109,037	15,795
19	成都	麓湖左岸	住宅+商业	100%	26,163	47,322	78,558	78,558	130,438	10,600
20	重庆	九珑郡	住宅+商业	100%	20,815	62,445	88,498	88,498	120,867	13,383
21	重庆	南山 27-1 地块	住宅	100%	40,309	74,163	105,451	105,451	76,338	8,826
22	重庆	南山 27-2 地块	住宅+商业	100%	22,657	38,677	55,141	55,141	43,448	19,149
23	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	100%	57,184	34,311	34,311	34,311	33,394	5,534
24	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅+商业	100%	11,948	52,616	62,513	62,513	40,244	4,038
合计					1,237,812	2,075,318	2,823,185	2,823,185	3,027,159	334,686

说明:1、表中为公司合并范围项目;

2、报告期内,公司在建面积约 663.97 万平方米(其中合作项目权益面积约 138.86 万平方米,代建项目面积约 242.79 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	芜湖	赭山隐秀	人防车库	51%	0	0	5,090	5,090	0	0
2	合肥	锦绣澜庭剩余	配套	50%	786	3,806	3,806	3,806	0	0
3	合肥	观棠	住宅	100%	38,693	71,305	99,780	99,780	135,980	6,684
4	重庆	印南山 27-2 地块	住宅+商业	100%	22,657	38,677	55,141	55,141	43,448	19,149
5	青岛	君和蓝庭二期	住宅	80%	49,450	121,677	175,639	175,639	113,746	34,842
6	上海	曹家渡项目	住宅	100%	10,348	25,870	54,721	54,721	352,800	12,736
7	芜湖	时代风华	住宅	100%	20,078	55,682	55,682	55,682	23,494	1,705
8	武汉	时代央著 26A 地块	住宅	82%	31,656	93,614	129,386	129,386	267,120	14,445
合计					173,668	410,631	579,245	579,245	936,588	89,561

说明:1、表中为公司合并范围项目;

2、报告期内,新开工面积约 87.20 万平方米(其中合作项目权益面积约 23.84 万平方米,代建项目面积约 5.44 万平方米);

3、车库及配套未分摊投资额。

(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	庐阳府香颂公馆 1# 楼商业	商业	100%	1,080	2,699	2,699	2,699	3,049	44
2	合肥	庐阳府香颂公馆 1# 楼办公	办公	100%	1,768	10,668	10,757	10,757	11,617	11.56
3	合肥	庐阳府御源公馆 2#、14#	商办	100%	4,676	21,857	21,839	21,839	23,234	2,351.45
4	合肥	信园蓝庭配套及车库	配套及车库	51%	379	587	39,069	39,069	26,428	2,883.02
5	无锡	无锡督府天承	住宅	100%	52,638	94,739	138,364	138,364	340,000	24,022
6	淮南	舜耕学府剩余	住宅	100%	39,009	70,667	109,969	109,969	159,595	7,551
7	合肥	锦绣澜庭 A 地块部分	住宅	50%	15,087	21,650	37,851	37,851	36,430	690
合计					114,637	222,867	360,548	360,548	600,353	37,553

说明:1、表中为公司合并范围项目;

2、报告期内,公司竣工面积约 111.67 万平方米(其中合作项目权益面积约 56.97 万平方米,代建项目面积约 18.64 万平方米)。

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	上海院子	住宅	3,328	1,080
2	无锡	督府天承	住宅	62,005	14,208
3	深圳	金尊府	住宅	20,334	3,836
4	宁波	格兰春晨	住宅	486	0
5	宁波	格兰郡庭	住宅	72	72
6	宁波	玖珑山房	住宅	21,169	2,385
7	嘉兴	信达香格里	住宅	367	367
8	嘉兴	翰林兰庭	住宅	1,380	1,380
9	嘉兴	格兰上郡	住宅	1,526	1,526
10	嘉兴	君望里	住宅	2,342	2,342
11	杭州	东莱府	住宅	379	0
12	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	6,223	0
13	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	6,913	0
14	合肥	银信广场	办公	23,627	3,290
15	合肥	信达天御	住宅、商办	51,459	12,775
16	合肥	信达公园里	住宅	78	53
17	芜湖	赭山隐秀	住宅	37,411	16,614
18	合肥	北云台	住宅	22,154	6,211
19	合肥	信园蓝庭	住宅	39,777	17,911
20	合肥	政务壹号	住宅、商办	29,046	3,326
21	合肥	观棠	住宅	68,545	68,380
22	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	15,866	578
23	合肥	肥东东方樾府	住宅	15,631	777
24	合肥	家天下北郡	住宅	1,521	136
25	合肥	环美家天下	住宅	4,230	0
26	合肥	万振东祥府	商铺	64	64
27	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	232	0
28	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	20,449	8,478
29	马鞍山	秀山信达城	住宅	28,902	0
30	马鞍山	信达公园郡	住宅	53,209	20,234
31	马鞍山	拾光里	住宅	26,127	2,931
32	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	16,276	0
33	芜湖	翡丽世家	住宅	761	0
34	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	5,692	325
35	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	0
36	淮南	山南舜耕华府	住宅	6,316	151
37	淮南	山南舜耕樾府	住宅	15,727	4,898
38	淮南	天境	住宅	62,414	34,628
39	淮南	滨河赋	住宅	23,774	8,331
40	淮南	舜耕学府	住宅	30,207	8,661
41	淮南	龙泉广场	住宅	3,658	324
42	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	48,945	8,649
43	铜陵	鼎盛府	住宅	35,209	12,267
44	广州	珺悦蓝庭	住宅	27,909	9,300
45	佛山	珑桂蓝庭	住宅	273	0
46	太原	信达国际金融中心	商办	27,034	1,394
47	青岛	蓝庭福邸	住宅	1,196	0
48	青岛	信达金地蓝庭	住宅	4,269	926
49	青岛	君和蓝庭	住宅、商业	30,861	8,538
50	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	2,235	265
51	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	26,162	18,634
52	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	27,434	1,408
53	成都	麓湖左岸	住宅	8,273	6,691
54	重庆	九珑郡	住宅	30,202	13,332
55	重庆	印南山	住宅	9,390	557
56	重庆	信达斓郡	住宅	2,430	124
57	重庆	信达国际	商办	31,751	0
58	天津	南开壹品	商办	55,701	0
59	北京	北京东方蓝海	住宅	39,465	1,264
合计				1,140,953	329,621

说明:1、表中为公司合并范围项目;

2、报告期内,公司共计实现销售金额约 150.47 亿元(其中合作项目权益销售金额约 52.16 亿元,代建项目销售金额约 43.84 亿元),公司累计实现销售面积约 71.30 万平方米(其中合作项目权益销售面积约 21.20 万平方米,代建项目销售面积约 17.14 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	9288.17	352.68	100%	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1311.55	67.40	100%	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	6.57	100%	否
4	青岛	千禧龙花园 10 号楼一楼大堂	其他	1,059.08	393.50	0.00	0.00	100%	否
5	济南	和信大厦	其他	92.71	92.71	92.71	2.86	100%	否
6	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	26.49	100%	否
7	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,593.44	362.38	100%	否
8	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	633.10	53.63	100%	否
9	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	12,902.86	1,485.00	100%	否
10	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	0.00	100%	否
11	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,506.89	4,506.89	1,024.35	100%	否
12	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	15,530.12	1,305.02	100%	否
13	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	93.82	100%	否
14	宁波	新街	办公	369.62	369.62	369.62	9.45	100%	否
15	嘉兴	穆湖花园	商业	3,420.75	3,261.42	3,261.42	71.11	100%	否
16	嘉兴	百墅花园	办公	749.78	749.78	749.78	9.00	100%	否
17	杭州	东莱府	住宅	4,990.65	4,990.65	4,990.65	232.20	100%	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,083.90	6,987.37	348.72	100%	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	商业	8,570.55	8,570.55	8,469.00	404.54	100%	否
20	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	8,886.14	8,773.57	277.82	100%	否
21	合肥	天御·乐活街	商业	17,906.24	10,730.75	9,976.21	359.95	100%	否
22	合肥	天御·乐活街二期	商业	11,614.90	11,614.90	10,800.96	101.21	100%	否
23	合肥	政务乐活街	商业	13,064.00	13,064.00	12,853.07	270.60	100%	否
24	合肥	家天下	商业	71,714.00	55,653.08	54,574.08	2,369.00	82%	否
25	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	17,284.06	16,400.50	446.99	100%	否
26	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	5,306.65	2,403.10	100.88	60%	否
27	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,943.63	19,651.63	452.71	100%	否
28	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	1,068.26	14.39	100%	否
29	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,763.00	14,133.00	265.67	100%	否
30	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	38,118.41	775.40	100%	否
31	淮南	居仁村	商业	8,562.86	6,466.82	5,731.14	131.78	100%	否
32	淮南	新社西村	商业	10,176.68	5,832.00	5,430.95	164.01	100%	否
33	马鞍山	秀山信达城	商业	10,882.18	273.30	0.00	0.00	100%	否
34	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	27,739.98	15,697.25	1014.14	100%	否
35	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	16.27	100%	否
36	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,548.54	86.63	100%	否
37	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	77.12	100%	否
38	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.96	100%	否
合计				490,547.76	367,337.44	317,105.99	12,780.74		

说明:石家庄万隆大厦已处置。

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

2023 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	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	10,816,681,864.06	12,333,155,399.94
交易性金融资产	1,232,450,178.15	2,100,713,333.02
应收账款	1,734,935,881.71	2,001,281,626.29
预付款项	83,582,474.56	74,606,901.63
其他应收款	1,776,296,658.18	1,886,133,344.55
其中:应收利息	69,448,850.00	0.00
应收股利	0.00	4.00
存货	40,010,107,632.72	39,554,257,384.32
合同资产	186,996,351.83	187,814,748.20
一年内到期的非流动资产	9,097,503,928.85	7,313,336,632.71
其他流动资产	1,911,940,730.95	1,819,272,956.59
流动资产合计	66,850,495,701.01	67,270,572,327.25
非流动资产:		
债权投资	7,353,422,089.84	9,078,146,977.35
长期应收款	20,289,298.37	18,725,512.85
长期股权投资	6,307,073,152.73	5,616,920,486.10
其他非流动金融资产	4,029,585,206.97	2,633,148,185.14
投资性房地产	2,160,519,232.66	2,256,811,587.97
固定资产	512,989,072.87	530,542,873.50
使用权资产	19,255,902.70	26,014,816.41
无形资产	3,918,916.80	5,893,972.30
商誉	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	6,613,207.02	10,548,585.37
递延所得税资产	992,267,502.05	876,932,004.58
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	21,487,771,966.87	21,135,523,386.43
资产总计	88,338,267,667.88	88,406,095,713.68
流动负债:		
短期借款	10,003,833.33	1,012,272,495.59
应付票据	20,528,459.06	26,704,507.28
应付账款	3,403,914,204.46	4,183,544,846.39
预收款项	21,076,692.65	24,219,136.61
合同负债	9,789,408,231.28	7,519,269,827.74
应付职工薪酬	591,351,510.60	772,942,183.59
应交税费	2,259,114,671.18	2,570,959,292.47
其他应付款	9,240,517,858.81	8,759,834,254.17
其中:应付利息	0.00	0.00
应付股利	731,383.20	16,914,043.20
一年内到期的非流动负债	8,554,185,498.83	11,590,356,272.48
其他流动负债	501,997,504.93	620,986,693.41
流动负债合计	34,392,098,465.13	37,081,089,509.73
非流动负债:		
长期借款	10,440,892,597.79	10,916,751,999.55
应付债券	14,888,879,844.58	10,574,773,584.93
租赁负债	12,821,777.43	19,276,723.46
长期应付款	386,509,589.60	554,883,417.00
预计负债	23,087,468.40	23,087,468.40
递延收益	275,020,830.88	241,400,916.37
递延所得税负债	218,483,504.73	221,468,431.33
其他非流动负债	2,660,417,244.44	3,676,520,486.89
非流动负债合计	28,906,112,857.85	26,228,163,027.93
负债合计	63,298,211,322.98	63,309,252,537.66
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	8,296,105,639.73	8,271,374,766.00
未分配利润	13,237,043,373.84	13,092,506,007.00
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	24,385,027,608.57	24,215,759,368.00
少数股东权益	655,028,736.33	881,083,808.02
所有者权益(或股东权益)合计	25,040,056,344.90	25,096,843,176.02
负债和所有者权益(或股东权益)总计	88,338,267,667.88	88,406,095,713.68

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

2023 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	2023 年前三季度(1-9 月)	2022 年前三季度(1-9 月)
一、营业总收入	3,926,150,329.89	11,890,157,808.70
其中:营业收入	3,926,150,329.89	11,890,157,808.70
二、营业总成本	4,541,110,380.42	11,575,134,094.30
其中:营业成本	2,658,218,546.57	9,295,317,341.20
税金及附加	89,337,807.58	598,328,429.31
销售费用	189,403,824.82	185,282,527.16
管理费用	462,108,514.56	522,355,519.97
研发费用	4,128,178.33	3,971,546.21
财务费用	1,137,913,508.56	969,878,730.45
其中:利息费用	1,193,202,962.68	1,050,497,326.69
利息收入	57,088,047.52	85,860,470.54
加:其他收益	7,940,278.05	3,494,521.93
投资收益(损失以"-"号填列)	716,421,964.59	796,086,183.86
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	548,454,382.49	262,347,021.39
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	186,527,409.71	-228,591,209.74
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-2,323,727.98	-43,200,619.56
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-3,756,468.07	-55,565,032.21
资产处置收益(损失以"-"号填列)	110,201.53	201,271.49
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	289,959,607.30	787,448,830.17
加:营业外收入	3,226,684.53	266,575,884.06
减:营业外支出	420,962.70	420,861.93
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	292,765,329.13	1,053,603,852.30
减:所得税费用	58,814,480.44	574,278,003.24
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	233,950,848.69	479,325,849.06
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	233,950,848.69	479,325,849.06
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)	258,612,510.64	448,497,274.83
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-24,661,661.95	30,828,574.23
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	233,950,848.69	479,325,849.06
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	258,612,510.64	448,497,274.83
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-24,661,661.95	30,828,574.23
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	0.09	0.16
(二)稀释每股收益(元/股)	0.09	0.16

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

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

2023 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	2023 年前三季度(1-9 月)	2022 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	6,029,966,426.41	8,531,262,099.64
收到其他与经营活动有关的现金	1,929,578,434.15	1,721,801,072.74
经营活动现金流入小计	7,959,544,860.56	10,253,063,172.38
购买商品、接受劳务支付的现金	3,353,687,451.81	7,365,546,880.68
支付给职工及为职工支付的现金	521,681,085.94	577,880,000.50
支付的各项税费	1,053,153,497.39	1,690,793,593.11
支付其他与经营活动有关的现金	1,969,728,488.18	1,428,112,764.78
经营活动现金流出小计	6,898,250,523.32	11,062,333,239.07
经营活动产生的现金流量净额	1,061,294,337.24	-809,270,066.69
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	1,078,247,128.18	1,126,466,030.78
取得投资收益收到的现金	473,384,957.49	457,077,977.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,336,497.00	1,691,544.42
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	1,160,235,392.19	1,686,346,810.89
投资活动现金流入小计	2,762,203,974.86	2,974,410,200.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,417,070.30	6,908,701.55
投资支付的现金	1,452,271,900.00	1,946,750,011.93
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	972,338,550.52	3,256,347,074.59
投资活动现金流出小计	2,428,027,520.82	5,186,974,174.04
投资活动产生的现金流量净额	334,176,454.04	-2,212,563,973.67
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	13,796,772,171.79	12,938,782,851.75
收到其他与筹资活动有关的现金	300,000,000.00	3,374,477,538.80
筹资活动现金流入小计	14,096,772,171.79	16,368,960,390.55
偿还债务支付的现金	13,967,711,300.00	11,184,424,051.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,919,862,323.59	1,667,832,440.56
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	148,537,569.89	1,301,936.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,138,498,000.00	563,000,000.00
筹资活动现金流出小计	17,026,071,623.59	13,415,256,492.02
筹资活动产生的现金流量净额	-2,929,299,451.80	2,953,703,898.53
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	-1,533,828,660.52	-68,130,141.83
加:期初现金及现金等价物余额	12,044,683,232.23	10,422,206,646.08
六、期末现金及现金等价物余额	10,510,854,571.71	10,354,076,504.25

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

2023 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	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	1,563,655,795.81	2,299,061,536.92
交易性金融资产	22,614,000.00	22,614,000.00
应收账款	351,118.02	351,118.02
预付款项	21,335,271.04	18,727,011.42
其他应收款	1,982,267,695.19	1,837,530,739.10
其中:应收利息	-	-
应收股利	1,360,000,000.00	1,360,000,000.00
一年内到期的非流动资产	14,820,291,269.05	14,416,354,401.67
流动资产合计	18,410,515,149.11	18,594,638,807.13
非流动资产:		
债权投资	1,570,000,000.00	1,336,890,000.00
长期应收款	7,129,468,090.60	5,502,845,586.17
长期股权投资	13,887,648,253.30	13,852,292,867.33
固定资产	6,148,906.90	7,716,916.02
使用权资产	6,850,016.07	17,880,614.22
无形资产	2,496,180.93	3,791,592.15
长期待摊费用	228,067.10	836,245.82
递延所得税资产	108,080,804.55	9,346,500.01
非流动资产合计	22,710,920,319.45	20,731,600,321.72
资产总计	41,121,435,468.56	39,326,239,128.85
流动负债:		
应付账款	-	62,129.12
应付职工薪酬	89,288,703.99	110,885,532.38
应交税费	10,624,899.32	11,535,443.99
其他应付款	7,705,790,044.82	7,145,787,604.21
其中:应付利息	-	-
应付股利	-	-
一年内到期的非流动负债	3,170,508,810.70	5,851,338,700.43
流动负债合计	10,976,212,458.83	13,119,609,410.13
非流动负债:		
应付债券	14,888,879,844.58	10,574,773,584.93
租赁负债	3,511,015.52	3,701,312.73
非流动负债合计	14,892,390,860.10	10,578,474,897.66
负债合计	25,868,603,318.93	23,698,084,307.79
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	10,981,527,400.10	10,982,527,400.10
盈余公积	482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润	937,354,110.90	1,311,676,782.33
所有者权益(或股东权益)合计	15,252,832,149.63	15,628,154,821.06
负债和所有者权益(或股东权益)总计	41,121,435,468.56	39,326,239,128.85

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

2023 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	2023 年前三季度(1-9 月)	2022 年前三季度(1-9 月)
一、营业收入	706,709,405.58	729,151,613.15
减:营业成本	-	-
税金及附加	3,292,139.41	3,742,522.31
销售费用	-	-
管理费用	91,059,514.75	88,192,877.47
研发费用	4,128,178.33	3,971,546.21
财务费用	1,003,964,793.72	884,819,571.94
其中:利息费用	1,010,025,323.86	896,786,134.54
利息收入	6,101,192.03	11,966,291.01
加:其他收益	323,727.92	296,490.67
投资收益(损失以"-"号填列)	36,355,385.97	32,296.17
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	36,355,385.97	3,428.51
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-	-27,708,197.39
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	-359,056,106.74	-278,954,315.33
加:营业外收入	74,274.57	59,002.65
减:营业外支出	-	440.92
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-358,981,832.17	-278,895,753.60
减:所得税费用	-98,734,304.54	-6,927,049.35
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	-260,247,527.63	-271,968,704.25
(一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-260,247,527.63	-271,968,704.25
(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	-260,247,527.63	-271,968,704.25
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

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

2023 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	2023 年前三季度(1-9 月)	2022 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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,111,311,765.58	5,129,596,926.96
经营活动现金流入小计	1,111,311,765.58	5,129,596,926.96
支付给职工及为职工支付的现金	79,566,708.84	86,665,995.35
支付的各项税费	31,826,865.46	37,958,315.51
支付其他与经营活动有关的现金	2,988,216,469.88	7,787,509,875.04
经营活动现金流出小计	3,099,610,044.18	7,912,134,185.90
经营活动产生的现金流量净额	-1,988,298,278.60	-2,782,537,258.94
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
取得投资收益收到的现金	11,844,703.90	192,276.29
收到其他与投资活动有关的现金	1,272,722,271.66	3,679,500,000.00
投资活动现金流入小计	1,284,566,975.56	4,064,267,369.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	175,000.00	2,934,500.60
投资支付的现金	-	228,806,940.15
支付其他与投资活动有关的现金	1,250,000,000.00	3,385,001,370.05
投资活动现金流出小计	1,250,175,000.00	3,616,742,810.80
投资活动产生的现金流量净额	34,391,975.56	447,524,558.99
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	8,388,152,000.00	3,275,560,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,842,890,000.00	2,463,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,231,042,000.00	5,738,560,000.00
偿还债务支付的现金	7,645,000,000.00	1,065,854,309.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	714,437,878.64	563,672,242.35
支付其他与筹资活动有关的现金	652,918,980.00	992,006,918.50
筹资活动现金流出小计	9,012,356,858.64	2,621,533,470.44
筹资活动产生的现金流量净额	1,218,685,141.36	3,117,026,529.56
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	-735,221,161.68	782,013,829.61
加:期初现金及现金等价物余额	2,298,876,957.49	1,180,630,252.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,563,655,795.81	1,962,644,082.53

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

2023 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

2023 年 10 月 27 日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-042 号

关于公司 2023 年第三季度经营情况简报

重要提示

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。

一、新增项目情况

2023 年前三季度,公司新增项目计容建筑面积约 36.02 万平方米(其中合作项目权益面积约 28.27 万平方米,代建项目面积约 7.75 万平方米)。

二、开竣工情况

2023 年前三季度,公司新开工面积约 87.20 万平方米(其中合作项目权益面积约 23.84 万平方米,代建项目面积约 5.44 万平方米);公司竣工面积约 111.67 万平方米(其中合作项目权益面积约 56.97 万平方米,代建项目面积约 18.64 万平方米)。

三、销售情况

2023 年前三季度,公司累计实现销售面积约 71.30 万平方米(其中合作项目权益销售面积约 21.20 万平方米,代建项目销售面积约 17.14 万平方米);销售金额约 150.47 亿元(其中合作项目权益销售金额约 52.16 亿元;代建项目销售金额约 43.84 亿元)。

四、出租情况

2023 年前三季度,公司房地产出租累计实现合同租金约 1.28 亿元。

特此公告。

信达地产股份有限公司

董事会

二〇二三年十月二十八日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-043 号

关于召开 2023 年第三季度业绩说明会的公告

重要提示

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:

● 会议召开时间:2023 年 11 月 10 日(星期五)下午 16:00-17:00

● 会议召开地点:上海证券交易所上证路演中心(网址:https://roadshow.sseinfo.com/)

● 会议召开方式:上证路演中心网络互动

● 投资者可于 2023 年 11 月 3 日(星期五)至 11 月 9 日(星期四)16:00 前登录上证路演中心网站首页点击"提问预征集"栏目或通过公司邮箱 dongban_dc@cinda.com.cn 进行提问。公司将在说明会上对投资者普遍关注的问题进行回答。

信达地产股份有限公司(以下简称"公司")已于 2023 年 10 月 28 日披露公司 2023 年第三季度报告,为便于广大投资者更全面深入地了解公司 2023 年第三季度经营成果、财务状况,公司计划于 2023 年 11 月 10 日下午 16:00-17:00 举行 2023 年第三季度业绩说明会,就投资者关心的问题进行交流。

一、说明会类型

本次投资者说明会以网络互动形式召开,公司将针对 2023 年第三季度的经营成果及财务指标的具体情况与投资者进行互动交流和沟通,在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。

二、说明会召开的时间、地点

(一)会议召开时间:2023 年 11 月 10 日下午 16:00-17:00

(二)会议召开地点:上海证券交易所上证路演中心(网址:https://roadshow.sseinfo.com/)

(三)会议召开方式:上证路演中心网络互动

三、参加人员

公司总经理郭伟先生、独立董事仲为国先生、财务总监周慧芬女士、董事会秘书郑奕女士等。

四、投资者参加方式

(一)投资者可在 2023 年 11 月 10 日下午 16:00-17:00,通过互联网登录上证路演中心(https://roadshow.sseinfo.com/),在线参与本次业绩说明会,公司将及时回答投资者的提问。

(二)投资者可于 2023 年 11 月 3 日(星期五)至 11 月 9 日(星期四)16:00 前登录上证路演中心网站首页,点击"提问预征集"栏目(https://roadshow.sseinfo.com/questionCollection.do),根据活动时间,选中本次活动或通过公司邮箱 dongban_dc@cinda.com.cn 向公司提问,公司将在说明会上对投资者普遍关注的问题进行回答。

五、联系人及咨询办法

联系人:余继鹏

电话:010-82190959

邮箱:dongban_dc@cinda.com.cn

六、其他事项

本次投资者说明会召开后,投资者可以通过上证路演中心(https://roadshow.sseinfo.com/)查看本次投资者说明会的召开情况及主要内容。

特此公告。

信达地产股份有限公司

董事会

二〇二三年十月二十八日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临 2023-041 号

第十二届董事会第二十九次(临时)会议决议公告

重要提示

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。

信达地产股份有限公司(以下简称"公司")第十二届董事会第二十九次(临时)会议于 2023 年 10 月 27 日以通讯形式召开。会议通知及相关议案材料已于 2023 年 10 月 24 日以电话、电子邮件方式送达各位董事及监事。公司董事应参加表决 11 人,实际参加表决 11 人。公司 4 名监事及部分高级管理人员参阅了相关议案材料。本次会议符合《中华人民共和国公司法》和《信达地产股份有限公司章程》的有关规定。

公司董事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司 2023 年第三季度报告》

公司 2023 年第三季度报告请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

二、审议通过了《关于修订<信达地产股份有限公司资产减值准备计提及损失核销管理办法>的议案》

同意对《信达地产股份有限公司资产减值准备计提及损失核销管理办法》进行修订。

表决结果:11 票同意,0 票反对,0 票弃权。

特此公告。

信达地产股份有限公司

董事会

二〇二三年十月二十八日