

# 信达地产股份有限公司

## 2014 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.....	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 本次董事会应出席董事 9 人，实到董事 8 人。董事刘社梅因工作原因未能出席，委托董事宁桂兰代为表决。会议一致通过了公司 2014 年第三季度报告。
- 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（财务总监）刘品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中的财务报表未经审计。

## 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	32,932,373,796.13	24,410,479,477.36	34.91
归属于上市公司股东的净资产	7,279,920,053.02	7,150,174,546.32	1.81
	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	-6,737,871,818.76	-1,820,074,586.41	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	2,227,391,872.86	1,789,035,937.13	24.50
归属于上市公司股东的净利润	250,868,286.43	195,866,832.20	28.08

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	121,179,211.10	60,123,676.03	101.55
加权平均净资产收益率(%)	3.47	2.95	增加 0.52 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.16	0.13	23.08
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.13	23.08

## 扣除非经常性损益项目和金额

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	22,442,831.93	55,189,097.57	处置股权、无形资产收益
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	172,953.00	447,443.00	
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	40,151,906.78	55,481,216.36	主要为国债回购、处置可供出售金融资产收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	3,981,680.00	收回应收款项
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,023,539.49	56,092,636.98	主要为不需支付的应付款项
其他符合非经常性损益定义的损益项目	50,821.28	1,996,255.73	主要为可供出售金融资产分红
所得税影响额	-16,960,513.12	-43,297,082.41	
少数股东权益影响额(税后)	-41,156.72	-202,171.90	
合计	50,840,382.64	129,689,075.33	

## 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）					40,996		
前十名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	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	0	834,518,311	54.75%	0	质押	813,690,000	境内非国 有法人
江西赣粤 高速公路 股份有限 公司	0	100,242,666	6.58%	0	无	0	国有法人
海南建信 投资管理 股份有限 公司	0	30,369,100	1.99%	0	质押	30,369,100	境内非国 有法人
深圳市建 信投资发 展有限公 司	0	27,222,550	1.79%	0	质押	17,000,000	境内非国 有法人
北京崇远 投资经营 公司	0	15,656,640	1.03%	0	无	0	国有法人
吕剑锋	-2,200,000	10,800,000	0.71%	0	无	0	未知
正元投资 有限公司	-10,520,068	10,393,898	0.68%	0	冻结	10,393,898	境内非国 有法人
云南国际 信托有限 公司-金丝 猴证券投 资-瑞园	9,693,154	9,693,154	0.64%	0	无	0	未知
宏源证券 -建行- 宏源3号红 利成长集 合资产管 理计划	3,500,000	5,000,000	0.33%	0	无	0	未知
曹慧利	4,322,763	4,322,763	0.28%	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		股份种类及数量	

	股的数量	种类	数量
信达投资有限公司	834,518,311	人民币普通股	834,518,311
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
海南建信投资管理股份有限公司	30,369,100	人民币普通股	30,369,100
深圳市建信投资发展有限公司	27,222,550	人民币普通股	27,222,550
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640
吕剑锋	10,800,000	人民币普通股	10,800,000
正元投资有限公司	10,393,898	人民币普通股	10,393,898
云南国际信托有限公司-金丝猴证券投资. 瑞园	9,693,154	人民币普通股	9,693,154
宏源证券-建行-宏源 3 号红利成长集合资产管理计划	5,000,000	人民币普通股	5,000,000
曹慧利	4,322,763	人民币普通股	4,322,763
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三大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2%的股权；持有本公司第四大股东深圳市建信投资管理股份有限公司 100%的股权，本公司第四大股东深圳市建信投资发展有限公司持有本公司第三大股东海南建信投资管理股份有限公司 5.8%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>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。		

### 三、重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

资产负债项目	期末余额 (元)	期初余额 (元)	增减额 (元)	增减率 (%)	变动主因
交易性金融资产	0.00	149,050,000.00	-149,050,000.00	-100.00	国债回购
应收账款	646,608,988.48	355,079,146.00	291,529,842.48	82.10	国债回购
存货	25,041,222,327.94	17,400,175,511.57	7,641,046,816.37	43.91	获取新项目、开发规模扩大
其他流动资产	315,446,424.89	207,925,696.84	107,520,728.05	51.71	应缴税费重分类
无形资产	1,702,153.74	5,225,850.76	-3,523,697.02	-67.43	土地使用权减少
在建工程	4,371,065.90	3,313,167.40	1,057,898.50	31.93	持有性物业改造
短期借款	4,153,310,000.00	1,422,328,000.00	2,730,982,000.00	192.01	新增短期借款
应付票据	7,868,409.00	4,551,000.00	3,317,409.00	72.89	商业承兑汇票支付工程款增加
应付账款	540,879,531.90	937,478,679.23	-396,599,147.33	-42.30	支付工程款
预收款项	4,195,858,857.67	2,872,219,604.94	1,323,639,252.73	46.08	预收售房款
应交税费	237,270,663.62	374,154,923.33	-136,884,259.71	-36.58	缴纳税款
应付利息	119,851,130.22	66,201,383.94	53,649,746.28	81.04	借款增加, 计提利息相应增加
一年内到期的非流动负债	1,713,000,000.00	2,999,940,000.00	-1,286,940,000.00	-42.90	偿还借款
长期借款	13,054,109,771.00	7,080,991,408.86	5,973,118,362.14	84.35	新增长期借款
递延所得税负债	75,130,998.15	57,157,068.90	17,973,929.25	31.45	所得税纳税调整
<b>利润表项目</b>					
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
销售费用	112,216,652.11	67,199,862.70	45,016,789.41	66.99	广告策划费、中介费增加
资产减值损失	-3,888,229.77	1,824,822.97	-5,713,052.74	-313.07	转回已计提的减值准备
营业外收入	94,634,347.62	65,495,171.40	29,139,176.22	44.49	无形资产处置收益
营业外支出	1,379,099.78	3,019,831.73	-1,640,731.95	-54.33	支付客户补偿金减少
所得税费用	100,276,334.59	73,768,889.71	26,507,444.88	35.93	利润较上年同期增加

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	-6,737,871,818.76	-1,820,074,586.41	-4,917,797,232.35	不适用	支付工程款、土地款
投资活动产生的现金流量净额	546,018,385.01	-301,064,300.51	847,082,685.52	不适用	国债回购
筹资活动产生的现金流量净额	6,693,349,613.15	2,527,699,493.54	4,165,650,119.61	164.80	借款增加

### 3.2 公司主要经营情况

报告期内，公司项目结转面积为 23.33 万平方米，结转收入 18.62 亿元；实现房地产销售面积 36.78 万平方米，销售合同额 35.39 亿元；公司房地产出租累计实现合同租金 4662 万元。报告期内，新开工面积 103.80 万平方米；竣工面积 34.30 万平方米。截至 2014 年 9 月 30 日，公司在建面积 340.73 万平方米。报告期内，公司积极关注土地市场动向，新增土地储备规划建筑面积约 191.07 万平方米。截至 2014 年 9 月 30 日，公司储备项目规划建筑面积约 487.19 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	15.96
2	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅	2.18
3	宁波信达中建、嘉兴信达建设	66.50%	信达银郡二期	绍兴	住宅	17.67
4	宁波信达中建、嘉兴信达建设	100%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.73
5	宁波信达中建、嘉兴信达建设	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
6	宁波信达中建	100%	月湖东侧地块	宁波	商业	2.35
7	宁波信达中建	100%	格兰晴天	宁波	住宅	15.61
8	宁波信达中建	100%	高桥项目	宁波	住宅	21.94
9	安徽信达房产	100%	新际国际三期	合肥	写字楼	14.63



10	安徽信达房产	100%	银杏尚郡一期	合肥	住宅	4.70
11	安徽信达房产	100%	银杏尚郡二期	合肥	住宅	15.15
12	安徽信达房产	100%	秀山信达城	马鞍山	住宅	23.88
13	安徽信达房产	80%	信达大厦	芜湖	写字楼	1.84
14	安徽信达房产	80%	荷塘月色	芜湖	住宅	8.26
15	安徽信达房产	100%	蓝湖郡一期一标段	芜湖	住宅	4.49
16	安徽信达房产	51%	海上传奇	芜湖	住宅	11.29
17	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.31
18	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	10.75
19	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
20	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	12.20
21	青岛信达置业	100%	蓝庭福邸	青岛	住宅	11.82
22	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期	乌鲁木齐	住宅	8.58
23	台州信达置业	100%	信达兰韵春天	台州	住宅	9.83
24	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾一期	长春	住宅	9.55
25	海南信达置业	100%	信达海天下三期 一区	海口	住宅	4.33
26	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
27	沈阳穗港	100%	信达理想新城三期	沈阳	住宅	10.59
28	沈阳穗港	100%	理想新城一期二组 团	沈阳	住宅	3.14
29	信达阜新房产	70%	信达泉天下一期	阜新	住宅	11.95
30	山西信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
31	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
32	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
合计						340.73

## (2) 期末储备项目情况

单位：万平方米

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	用地性质
1	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	3.14	6.29	保障房
2	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	上海	0.51	0.76	住宅

3	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-02、09-06 地块	上海	7.89	12.35	住宅
4	上海信达银泰、上海信达立人	100%	松江区中山街道地块	上海	5.72	9.37	住宅
5	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期剩余土地	宁波	1.83	2.92	住宅
6	宁波信达中建	100%	下应“B”地块	宁波	11.86	16.6	住宅
7	宁波信达中建	100%	东钱湖 07-7 地块	宁波	14.14	21.21	住宅
8	宁波信达中建	100%	嘉兴 2014 南-004 号	嘉兴	10.76	19.38	住宅
9	安徽信达房产	100%	蓝湖郡剩余土地	芜湖	9.94	26.70	商住
10	安徽信达房产	51%	海上传奇剩余土地	芜湖	9.11	37.24	商住
11	安徽信达房产	100%	秀山信达城剩余土地	马鞍山	12.03	38.90	住宅
12	安徽信达房产、宁波信达中建	100%	合肥 S1406 地块	合肥	29.75	104.36	居住、商业及社区配套
13	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉三期	嘉兴	5.51	19.09	住宅
14	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭二期	嘉兴	5.09	17.36	住宅
15	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	住宅
16	新疆信达银通	100%	水西沟项目土地	乌鲁木齐	0.84	0.42	住宅
17	新疆信达银通	100%	雅山新天地南侧土地	乌鲁木齐	17.10	19.57	住宅
18	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾剩余土地	长春	8.23	16.14	住宅
19	海南信达置业	100%	海天下三期剩余土地	海口	2.19	4.24	住宅
20	海南信达置业	100%	海天下五期	海口	8.30	6.90	商业
21	海南信达置业	70%	南丽湖 1 号二期	海口	31.76	11.75	住宅
22	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	6.24	12.48	住宅
23	沈阳穗港	100%	信达理想新城剩余土地	沈阳	25.69	36.15	住宅
24	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	1.21	4.22	住宅
25	阜新信达房产	70%	信达泉天下剩余土地	阜新	20.26	18.77	住宅
26	信达重庆房产	100%	重庆沙坪坝区双碑组团地块	重庆	4.85	18.76	住宅、商业
合计					255.14	487.19	

## (3) 报告期内新开工项目情况

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	开工面积
1	安徽信达房产	100%	蓝湖郡一期一标段	芜湖	住宅	4.49
2	安徽信达房产	51%	海上传奇	芜湖	住宅	11.29
3	新疆信达银通	100%	C2 高层 25#、31-33#楼	乌鲁木齐	住宅	6.82
4	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
5	沈阳穗港	100%	信达理想城一期二组团	沈阳	住宅	3.14
6	山西信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
7	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
8	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
9	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
10	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾一期	长春	住宅	1.15
11	宁波信达中建	100%	高桥项目	宁波	住宅	21.94
合计						103.80

## (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	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块一期	宁波	住宅	7.74
2	安徽信达房产	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	14.31
3	嘉兴信达建设	100%	信达南郡三期	嘉兴	住宅	10.73
4	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	1.52
合计						34.30

## (5) 报告期内新增项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	计容建筑面积	用地性质
1	信达阜新房产	70%	阜蒙县 2013-19-2 号地块	阜新	5.82	住宅
2	安徽信达房产	100%	秀山新区 2013-167 号地块	马鞍山	1.25	住宅
3	安徽信达房产、宁波信达中建	100%	合肥市包河区 S1406 号地块	合肥	88.70	居住、商业及社区配套
4	宁波信达中建	100%	高桥镇秀丰村、新联村 1 号居住地块	宁波	17.28	住宅
5	宁波信达中建	100%	嘉兴 2014 南-004 号	嘉兴	19.38	住宅
6	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	6.29	保障房
7	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-02、09-06 地块	上海	12.35	住宅
8	上海信达银泰	100%	松江区中山街道项目	上海	9.37	住宅
9	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	12.48	住宅
10	信达重庆房产	100%	重庆沙坪坝区双碑组团地块	重庆	13.93	住宅、商业
11	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	4.22	住宅
合计					191.07	

## (6) 报告期内结转项目情况

单位：万平方米

地区	本季度结转面积	1-9 月累计结转面积
长三角地区	1.59	12.13
中部地区	0.00	7.81
环渤海地区	0.00	1.82
其他地区	-0.60	1.57
合计	0.99	23.33

## (7) 报告期内销售情况

单位：万平方米、万元

地区	本季度销售面积	1-9 月销售面积	本季度销售合同额	1-9 月销售合同额
长三角地区	4.82	14.58	56,695	175,071
中部地区	5.46	13.76	41,284	104,416
环渤海地区	2.00	4.72	17,686	41,869
其他地区	0.72	3.72	5,609	32,563
合计	13.00	36.78	121,274	353,919

## (8) 报告期内出租情况

单位：平方米、万元、元 / 平方米 / 月

地区	建筑面积	可出租面积	报告期同期租金	报告期出租率	单位面积平均租金
环渤海地区	13,973.84	10,822.99	351.59	85.54%	36.10
长三角地区	25,715.02	23,215.24	1,776.47	90.32%	85.02
中部地区	37,617.41	18,757.73	665.66	58.02%	39.43
其他地区	32,348.35	31,145.01	1,869.03	97.32%	66.68
合计	109,654.62	83,940.97	4,662.77	81.74%	61.72

说明：由于存在处置情况，每月的建筑面积和可出租面积都有变化，上述数据取 9 个月的平均值。

## 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。”	依承诺履行。
	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。
	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。
	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。

	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

3.6 执行新会计准则对合并财务报表的影响

3.6.1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益(+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资(+/-)	可供出售金融资产(+/-)	归属于母公司股东权益(+/-)
中投信用担保公司			-30,000,000.00	30,000,000.00	
领锐资产管理股份有限公司			-149,159,640.32	149,159,640.32	
烟台京都物业管理有限公司			-200,000.00	200,000.00	
广州立成投资发展有限公司			-20,027,972.04	20,027,972.04	
长春华信房地产开发有限公司			-1,451,659.00	1,451,659.00	
合计	-		-200,839,271.36	200,839,271.36	

## 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》，除对子公司、合营企业或联营企业的投资以外的权益性投资，不属于修订版准则的适用范围，适用《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》。据此，公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且公允价值不能可靠计量的权益性投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，调减 2014 年初长期股权投资 200,839,271.36 元，调增 2014 年初可供出售金融资产 200,839,271.36 元；上述调整对本期及比较期归属母公司的净利润及所有者权益均无影响。

公司名称	信达地产股份有限公司
法定代表人	贾洪浩
日期	2014 年 10 月 29 日



## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2014 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	3,704,958,477.89	2,898,614,892.53
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		149,050,000.00
应收票据		0.00
应收账款	646,608,988.48	355,079,146.00
预付款项	377,776,662.56	339,567,647.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		0.00
其他应收款	854,575,039.76	1,015,167,498.68
买入返售金融资产		
存货	25,041,222,327.94	17,400,175,511.57
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	315,446,424.89	207,925,696.84
流动资产合计	30,940,587,921.52	22,365,580,392.62
<b>非流动资产:</b>		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	378,193,668.58	379,300,458.24
持有至到期投资	377,227.21	377,227.21
长期应收款		
长期股权投资	469,382,748.01	471,343,059.87

投资性房地产	718,708,876.81	791,784,227.14
固定资产	86,537,853.66	93,574,435.49
在建工程	4,371,065.90	3,313,167.40
工程物资		
固定资产清理	14,167.85	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,702,153.74	5,225,850.76
开发支出		
商誉	4,317,833.83	4,317,833.83
长期待摊费用	12,720,229.07	12,899,946.62
递延所得税资产	315,460,049.95	282,762,878.18
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,991,785,874.61	2,044,899,084.74
资产总计	32,932,373,796.13	24,410,479,477.36
<b>流动负债:</b>		
短期借款	4,153,310,000.00	1,422,328,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	7,868,409.00	4,551,000.00
应付账款	540,879,531.90	937,478,679.23
预收款项	4,195,858,857.67	2,872,219,604.94
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	56,393,175.03	72,496,514.53
应交税费	237,270,663.62	374,154,923.33
应付利息	119,851,130.22	66,201,383.94
应付股利	782,455.20	782,455.20
其他应付款	812,163,640.62	692,072,289.25
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		

一年内到期的非流动负债	1,713,000,000.00	2,999,940,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	11,837,377,863.26	9,442,224,850.42
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	13,054,109,771.00	7,080,991,408.86
应付债券		
长期应付款	11,739,152.70	11,739,152.70
专项应付款		0.00
预计负债	3,720,427.66	3,720,427.66
递延所得税负债	75,130,998.15	57,157,068.90
其他非流动负债	207,670,980.00	204,135,850.00
非流动负债合计	13,352,371,329.51	7,357,743,908.12
负债合计	25,189,749,192.77	16,799,968,758.54
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	1,754,407,809.68	1,753,589,754.05
减：库存股		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	4,001,251,801.34	3,872,324,350.27
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益	7,279,920,053.02	7,150,174,546.32
合计		
少数股东权益	462,704,550.34	460,336,172.50
所有者权益合计	7,742,624,603.36	7,610,510,718.82
负债和所有者权益总	32,932,373,796.13	24,410,479,477.36
计		

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（财务总监）：刘晶

### 母公司资产负债表

2014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	572,644,447.88	454,526,059.35

交易性金融资产		400,000.00
应收票据		
应收账款	20,000,000.00	
预付款项	10,292,576.27	655,607.28
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,772,975,090.67	2,685,561,591.68
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	370,000,000.00	
流动资产合计	3,745,912,114.82	3,141,143,258.31
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	179,159,640.32	179,159,640.32
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,206,876,314.67	6,665,301,235.59
投资性房地产		
固定资产	4,015,645.97	4,634,730.29
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	421,386.82	739,907.83
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	396,634.18	852,013.99
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,390,869,621.96	6,850,687,528.02
资产总计	10,136,781,736.78	9,991,830,786.33
<b>流动负债：</b>		
短期借款		190,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		

应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	7,880,615.99	17,481,856.71
应交税费	8,366,347.57	8,602,662.70
应付利息	1,907,048.82	1,269,599.05
应付股利		
其他应付款	951,326,841.77	470,141,447.09
一年内到期的非流动负债	1,093,000,000.00	1,166,540,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,062,480,854.15	1,854,035,565.55
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	919,150,000.00	919,150,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	919,150,000.00	919,150,000.00
负债合计	2,981,630,854.15	2,773,185,565.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	117,630,113.79	117,630,113.79
一般风险准备		
未分配利润	167,190,963.55	230,685,301.70
所有者权益（或股东权益）合计	7,155,150,882.63	7,218,645,220.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,136,781,736.78	9,991,830,786.33

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（财务总监）：刘晶

## 合并利润表

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	321,280,187.66	408,392,778.62	2,227,391,872.86	1,789,035,937.13
其中：营业收入	321,280,187.66	408,392,778.62	2,227,391,872.86	1,789,035,937.13
利息收入				
已赚保费				
手续费及 佣金收入				
二、营业总成本	406,688,807.04	465,655,446.15	2,071,708,366.21	1,727,248,138.70
其中：营业成本	169,069,951.66	274,980,813.85	1,350,235,575.13	1,137,314,440.80
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	58,472,219.20	54,163,931.76	190,162,463.69	164,848,047.85
销售费用	47,143,567.71	28,133,952.07	112,216,652.11	67,199,862.70
管理费用	84,002,464.98	59,995,812.69	261,563,245.39	229,696,175.69
财务费用	48,639,278.90	47,156,989.39	161,418,659.66	126,364,788.69
资产减值损失	-638,675.41	1,223,946.39	-3,888,229.77	1,824,822.97
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)	91,120,842.76	9,310,949.14	108,044,244.37	149,686,443.67
其中:对 联营企业和合营 企业的投资收益	-1,491,369.44	-261,975.15	-1,842,711.86	12,700,959.48
汇兑收益 (损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	5,712,223.38	-47,951,718.39	263,727,751.02	211,474,242.10
加:营业外收入	8,394,262.24	1,844,908.29	94,634,347.62	65,495,171.40
减:营业外支出	983,867.53	695,495.70	1,379,099.78	3,019,831.73
其中:非流动资产处置损失	34,369.85	18,192.20	130,232.23	76,042.08
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	13,122,618.09	-46,802,305.80	356,982,998.86	273,949,581.77
减:所得税费用	-5,117,521.31	-11,197,513.78	100,276,334.59	73,768,889.71
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	18,240,139.40	-35,604,792.02	256,706,664.27	200,180,692.06
归属于母公司所有者的净利润	21,478,310.53	-37,151,364.58	250,868,286.43	195,866,832.20
少数股东损益	-3,238,171.13	1,546,572.56	5,838,377.84	4,313,859.86
六、每股收益:				
(一)基本每股收益(元/股)	0.01	-0.02	0.16	0.13
(二)稀释每股收益(元/股)	0.01	-0.02	0.16	0.13
七、其他综合收益	-4,451,919.97	-3,793,597.18	818,055.63	-4,571,770.97
八、综合收益总额	13,788,219.43	-39,398,389.20	257,524,719.9	195,608,921.09
归属于母公司所有者的综合	17,026,390.56	-40,944,961.76	251,686,342.06	191,295,061.23

收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	-3,238,171.13	1,546,572.56	5,838,377.84	4,313,859.86

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：\_\_\_\_\_元。

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（财务总监）：刘品

### 母公司利润表

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	124,841,838.05	15,448,260.78	213,215,064.90	95,463,173.99
减：营业成本				
营业税金及附 加	2,354,033.99	1,189,235.37	5,980,465.46	4,703,491.53
销售费用				
管理费用	16,120,326.00	11,855,034.44	41,549,426.44	34,479,352.14
财务费用	16,598,889.12	11,153,048.01	58,871,471.86	37,005,872.23
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）	-51,528,538.30	7,308,974.54	-48,559,249.55	9,761,178.67
其中：对联营 企业和合营企业的投资 收益				
二、营业利润（亏损以 “-”号填列）	38,240,050.64	-1,440,082.50	58,254,451.59	29,035,636.76
加：营业外收入		1.06	194,110.62	564,957.04
减：营业外支出			2,065.00	100,040.18
其中：非流动资 产处置损失				
三、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）	38,240,050.64	-1,440,081.44	58,446,497.21	29,500,553.62



减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	38,240,050.64	-1,440,081.44	58,446,497.21	29,500,553.62
五、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	38,240,050.64	-1,440,081.44	58,446,497.21	29,500,553.62

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（财务总监）：刘品

### 合并现金流量表

2014 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	3,546,158,720.14	3,301,605,665.06
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		
处置交易性金融资产净增加额		
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	6,121,586.88
收到其他与经营活动有关的现金	5,231,340,896.43	2,657,321,953.12
经营活动现金流入小计	8,777,622,719.30	5,965,049,205.06
购买商品、接受劳务支付的现金	8,946,038,692.64	4,201,669,531.32
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	285,375,558.67	268,263,217.68
支付的各项税费	637,815,057.86	622,922,885.14
支付其他与经营活动有关的现金	5,646,265,228.89	2,692,268,157.33
经营活动现金流出小计	15,515,494,538.06	7,785,123,791.47
经营活动产生的现金流量净额	-6,737,871,818.76	-1,820,074,586.41
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	37,432,427,932.30	28,099,562,772.79
取得投资收益收到的现金	79,805,926.42	89,296,205.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	136,066,435.46	73,373,827.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	299,145,558.20	266,530,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	37,947,445,852.38	28,528,762,805.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,873,046.63	10,988,172.81
投资支付的现金	37,360,588,405.80	28,818,790,000.00
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	45,000,000.00	48,933.56
投资活动现金流出小计	37,401,427,467.37	28,829,827,106.37
投资活动产生的现金流量净额	546,018,385.01	-301,064,300.51
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	44,100,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,122,103,000.00	5,430,408,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	52,795,289.12	
筹资活动现金流入小计	11,218,998,289.12	5,430,408,000.00
偿还债务支付的现金	3,004,942,637.86	2,247,992,316.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,112,590,519.45	651,561,189.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	7,070,000.00	36,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	408,115,518.66	3,155,000.00
筹资活动现金流出小计	4,525,648,675.97	2,902,708,506.46
筹资活动产生的现金流量净额	6,693,349,613.15	2,527,699,493.54
<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>	501,496,179.40	406,560,606.62
加：期初现金及现金等价物余额	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,250,746,742.15	3,017,991,270.46

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（财务总监）：刘品

## 母公司现金流量表

2014 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	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末金额 (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	24,025,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,247,215,416.87	5,304,730,262.57
经营活动现金流入小计	13,321,862,611.53	5,328,755,262.57
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	38,988,866.76	32,448,492.90
支付的各项税费	11,924,688.58	8,159,151.26
支付其他与经营活动有关的现金	12,818,980,738.44	4,691,360,663.83
经营活动现金流出小计	12,869,894,293.78	4,731,968,307.99
经营活动产生的现金流量净额	451,968,317.75	596,786,954.58
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	23,464,299,496.00	22,936,700,000.00
取得投资收益收到的现金	4,872,336.05	9,736,629.70
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	23,812,322,332.05	22,946,436,629.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	628,506.97	484,407.00
投资支付的现金	23,694,307,500.00	23,543,700,000.00
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	23,694,936,006.97	23,544,184,407.00
投资活动产生的现金流量净额	117,386,325.08	-597,747,777.30
<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		590,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		590,000,000.00
偿还债务支付的现金	263,540,000.00	71,540,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	187,696,254.30	140,620,599.29
支付其他与筹资活动有关的现金	7,569,547.79	3,058,000.00
筹资活动现金流出小计	458,805,802.09	215,218,599.29
筹资活动产生的现金流量净额	-458,805,802.09	374,781,400.71
<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>	110,548,840.74	373,820,577.99
加：期初现金及现金等价物余额	414,390,560.66	159,650,554.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	524,939,401.40	533,471,132.13

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（财务总监）：刘晶

#### 4.2 审计报告

若季度报告经过注册会计师审计，则附录应披露审计报告正文。

适用 不适用