

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2021 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	7
四、附 录	18

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 公司负责人郭伟、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	99,566,106,955.79	94,278,648,054.25	5.61
归属于上市公司股东的净资产	23,275,487,637.87	23,086,697,770.18	0.82
	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	337,787,506.93	-991,781,808.76	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	1,363,768,777.85	6,795,035,656.30	-79.93
归属于上市公司股东的净利润	295,437,651.89	487,530,911.32	-39.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-137,981,060.81	459,820,415.53	-130.01
加权平均净资产收益率(%)	1.27	2.20	减少0.93个百分点
基本每股收益(元/股)	0.10	0.17	-41.18
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.17	-41.18

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	126,831.71	
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	515,925.67	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	42,732,946.85	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	712,059.78	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	531,212,008.25	主要为收到的补偿款
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,591,844.67	理财产品收益
所得税影响额	-144,472,904.23	
合计	433,418,712.70	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）

持股情况表

单位：股

股东总数（户）		37,767				
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	111,525,466	3.91	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
香港中央结算有限公司	23,817,992	0.84	0	无	0	未知

北京崇远投资经营公司	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
陈建钊	11,242,800	0.39	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
银华基金—农业银行—银华中证金融资产 管理计划	7,178,284	0.25	0	无	0	未知
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融 资产管理计划	6,367,138	0.22	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量		股份种类及数量			
			种类	数量		
信达投资有限公司	774,518,291		人民币普通股	774,518,291		
江西赣粤高速公路股份有限公司	111,525,466		人民币普通股	111,525,466		
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		
香港中央结算有限公司	23,817,992		人民币普通股	23,817,992		
北京崇远投资经营公司	15,656,640		人民币普通股	15,656,640		
陈建钊	11,242,800		人民币普通股	11,242,800		
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		
银华基金—农业银行—银华中证金融 资产管理计划	7,178,284		人民币普通股	7,178,284		
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融 资产管理计划	6,367,138		人民币普通股	6,367,138		
曹慧利	4,941,600		人民币普通股	4,941,600		
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					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	信达投资有限公司	796,570,892	2022年1月24日	-	自发行完成之日起36个月内不得转让，且重组完成后6个月内信达地产股票连续20个交易日的收盘价低于发价，或者重组完成后6个月期末收盘价低于发行价格，锁定期自动延长6个月。
2	淮南矿业（集团）有限责任公司	531,047,261	2021年7月26日	-	自发行完成之日起36个月内不得转让。
上述股东关联关系或一致行动的说明		信达投资股东中国信达持有淮矿集团超过5%的股权。			

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
交易性金融资产	1,572,894,248.27	3,606,472,738.86	-2,033,578,490.59	-56.39	因合营企业取得控制权并表，对外投资余额减少
其他应收款	1,459,468,288.53	750,394,955.11	709,073,333.42	94.49	主要为外部单位往来款增加
一年内到期的非流动资产	852,025,305.40	4,422,682,807.13	-3,570,657,501.73	-80.74	因合营企业取得控制权并表，对外债权投资余额减少
预收款项	9,821,323.24	35,959,357.26	-26,138,034.02	-72.69	预收租金余额减少
应付债券	13,969,559,968.75	7,446,473,793.76	6,523,086,174.99	87.60	本期新发行公司债券增加
预计负债	33,110,788.99	60,383,049.83	-27,272,260.84	-45.17	本期支付以前年度计提的项目利润

单位：元 币种：人民币

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	1,363,768,777.85	6,795,035,656.30	-5,431,266,878.45	-79.93	房地产结转收入减少
营业成本	1,081,780,082.42	4,864,979,536.95	-3,783,199,454.53	-77.76	房地产结转收入减少,结转成本相应减少
税金及附加	24,991,658.75	559,331,653.37	-534,339,994.62	-95.53	本年计提的土地增值税较上年同期大幅减少
销售费用	49,491,572.69	186,042,064.45	-136,550,491.76	-73.40	主要为销售佣金较上年同期减少
管理费用	214,988,238.53	144,890,416.18	70,097,822.35	48.38	主要为咨询费较上年同期增加
公允价值变动收益	712,059.78	9,435,187.07	-8,723,127.29	-92.45	公允价值计量收益较上年同期减少
营业外收入	541,714,078.67	8,964,554.59	532,749,524.08	5942.84	主要为补偿款较上年同期增加
营业外支出	10,486,242.93	1,240,271.57	9,245,971.36	745.48	主要为缴纳滞纳金较上年同期增加
所得税费用	82,394,245.63	332,093,395.30	-249,699,149.67	-75.19	应纳税所得额较上年同期减少

单位：元 币种：人民币

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	337,787,506.93	-991,781,808.76	1,329,569,315.69	不适用	主要为房产销售回款较上年同期增加
投资活动产生的现金流量净额	322,551,795.24	-1,519,570,781.51	1,842,122,576.75	不适用	主要为理财产品业务发生的现金流出净额较上年同期增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,477,156,535.58	2,131,420,596.78	-654,264,061.20	-30.70	主要为偿还债务支付的现金流较上年同期增加

公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入13.64亿元，比上年同期67.95亿元下降79.93%；实现净利润2.69亿元，较上年同期6.37亿元下降57.77%；实现归属母公司净利润2.95亿元，较上年同期4.88亿元下降39.55%。

截至2021年3月31日，公司资产总额为995.66亿元，较上年度末942.79亿元增加52.87亿元；负债总额751.94亿元，较上年度末700.68亿元增加51.26亿元；归属于母公司的所有者权益为232.75亿元，较上年度末230.87亿元增加1.88亿元；资产负债率为75.52%，较上年度末74.32%增加1.20个百分点。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积29.79万平方米（其中合作项目权益销售面积3.55万平方米，代建项目销售面积0.76万平方米）；销售金额57.31亿元（其中合作项目权益销售金额7.16亿元；代建项目销售金额3.54亿元）；回款金额56.69亿元（其中合作项目权益回款金额10.07亿元，代建项目回款金额3.23亿元）。报告期内，新开工面积51.32万平方米（其中合作项目权益面积12.05万平方米）。

报告期内，公司新增储备计容规划建筑面积41.86万平方米（均为合作项目）。截至2021年3月31日，公司储备项目计容规划建筑面积271.53万平方米（其中合作项目权益面积60.80万平方米，代建项目15.08万平方米），公司在建面积546.99万平方米（其中合作项目权益面积140.29万平方米，代建项目88.17万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约0.5亿元。

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	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	公园郡(金海岸名邸)剩余	144,276	175,533	是	175,533	80%
4	合肥	信达天御剩余地块	36,909	204,917	否		100%
5	合肥	翡翠天际(合肥S1706地块)剩余	16,125	49,573	是	49,573	50%
6	胶州	2019-22-3030、2019-22-2031	90,007	221,504	是	221,504	80%
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(逸品南山)	19,747	11,848	否		100%
9	海口	信达海天下五期	82,999	59,022	否		100%

10	阜新	信达泉天下剩余土地	202,616	187,744	是	187,744	70%
11	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	6,158	18,121	否		100%
12	广州	东平路地块	72,704	106,365	否		100%
13	合肥	北郡小区（XZQTD156号地块）剩余	19,693	76,139	是	76,139	82%
14	淮南	听松苑地块	45,259	110,192	否		100%
15	铜陵	铜陵43号地块	57,389	103,300	否		100%
16	芜湖	东方龙城9#、15#、16#地块	90,759	260,363	是	260,363	60%
17	合肥	BH202004	16,965	58,093	是	58,093	50%
18	合肥	FD202001	51,223	102,446	是	102,446	51%
19	淮南	淮南HGTP20045号地块	64,609	123,524	否		100%
合计			1,049,848	1,956,630		1,131,395	

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271.53万平方米（其中合作项目权益面积60.80万平方米，代建项目15.08万平方米）。

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	529,639	24,175
2	上海	顾村A单元10-03地块	住宅	100%	55,667	72,314	179,438	179,438		
3	嘉兴	信达君望里（2018嘉秀洲-019号地块）	商住	82%	41,911	85,106	120,587	120,587	109,836	173

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	310
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	519
6	合肥	信达·公园里四期	住宅	100%	46,092	66,031	94,841	94,841	104,131	2,654
7	合肥	银信广场(Q-10-2地块)	办公	100%	9,618	48,089	63,032	63,032	29,097	2,627
8	合肥	翡翠天际A、C、D地块	住宅、商办	50%	100,034	224,850	301,166	301,166	424,503	20,690
9	合肥	信达庐阳府	住宅、商业	70%	44,377	104,794	135,176	135,176	147,456	6,750
10	马鞍山	秀山信达城四期(A地块)部分	住宅	100%	41,351	108,037	140,999	140,999	69,759	2,698
11	马鞍山	公园郡(金海岸名邸)部分	住宅	80%	130,667	232,274	350,983	350,983	213,334	4,156
12	青岛	信达金地·蓝庭(HD-3035)	商住	60%	53,485	149,754	199,677	199,677	171,957	6,144
13	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	574
14	天津	六马路项目	商业、办公	80%	13,094	62,000	91,440	91,440	164,501	3,735
15	阜新	信达泉天下一期	住宅	70%	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	1,027
16	重庆	信达滨江蓝庭二期	商住	100%	21,906	32,859	44,957	44,957	46,494	822
17	广州	信达珺悦蓝庭(一期)	住宅	100%	32,259	81,273	100,860	100,860	195,971	313
18	广州	信达珺悦公馆(一期)	商业	100%	16,203	35,647	51,579	51,579		
19	广州	信达珺悦蓝庭(二期)	住宅	100%	23,382	73,640	114,812	114,812		

20	佛山	珑桂蓝庭 (容桂204号地)	商住	100%	7,373	17,203	24,584	24,584	26,796	489
21	芜湖	东方龙城 14#地块	商住	60%	24,215	84,586	108,074	108,074	44,484	3,183
22	淮南	舜耕华府三期 (HGTP19015)	商住	100%	19,457	30,007	36,003	36,003	23,820	3,065
23	淮南	龙泉广场	住宅、商业	100%	11,589	44,196	58,132	58,132	17,487	938
24	杭州	杭州东莱府	住宅	100%	19,236	46,165	71,241	71,241	242,655	2,226
25	合肥	信园兰庭	住宅	51%	59,170	118,340	161,437	161,437	115,929	5,153
26	合肥	锦绣蘭庭	住宅、商办	50%	28,661	53,518	71,906	71,906	69,207	2,184
27	淮南	舜耕学府	住宅+商业	100%	62,436	117,520	157,409	157,409	159,595	31,671
28	铜陵	鼎盛府	住宅+商业	100%	54,838	98,708	137,460	137,460	275,708	2,342
合计					1,208,312	2,270,417	3,184,923	3,184,923	3,467,561	128,617

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、公司在建面积546.99万平方米（其中合作项目权益面积140.29万平方米，代建项目88.17万平方米）。

(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	秀山新达城A地块剩余	办公+商业	100%	11,097	29,378	36,219	36,219	17,701	616
2	合肥	信园蓝庭	住宅+商业	51%	28,715	57,429	61,516	61,516	50,077	794
3	淮南	舜耕学府	住宅+商业	100%	62,436	117,520	157,409	157,409	79,797	31,671
4	铜陵	鼎盛府	住宅+商业	100%	54,838	98,708	137,460	137,460	137,854	2,342

合计	157,085	303,035	392,604	392,604	285,430	35,423
----	---------	---------	---------	---------	---------	--------

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、报告期内，新开工面积51.32万平方米（其中合作项目权益面积12.05万平方米）。

3.1.3 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	权益比例(%)	可供出售面积	已售(含已预售)面积
1	上海	上城院子	住宅	100	14,232	11,933
2	宁波	格兰春晨	住宅	100	7,617	0
3	宁波	格兰郡庭	住宅	100	458	0
4	宁波	黄河街27院	商办(公寓)	100	3,257	489
5	宁波	澜湖郡	住宅	90	377	0
6	嘉兴	信达香格里	住宅	100	345	0
7	嘉兴	翰林兰庭	住宅	100	2,266	353
8	嘉兴	格兰上郡	住宅	100	1,568	0
9	嘉兴	君望里	住宅	82	21,748	20,867
10	杭州	信达滨江壹品	住宅	75	195	0
11	杭州	东元府	住宅	100	1,848	0
12	杭州	东莱府	住宅	100	6,422	1,149
13	绍兴	信达银郡花园一期	住宅	66.5	6,223	0
14	绍兴	信达银郡花园二期	住宅	66.5	7,151	0
15	合肥	信达西山银杏	住宅	100	10,299	0
16	合肥	新城国际	商办	100	5,435	0
17	合肥	新城国际三期D座	商办	100	11,606	0
18	合肥	银信广场	办公	100	40,888	497
19	合肥	信达天御	住宅、商办	100	50,624	3,263
20	合肥	信达公园里	住宅	100	6,921	3,982
21	合肥	翡翠天际	住宅	75	55,443	52,257
22	合肥	锦绣兰庭	住宅	50	40,275	32,114
23	合肥	信园蓝庭	住宅	51	46,904	25,168
24	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	100	109	0
25	合肥	肥东东方樾府	住宅	60	40,574	5,104
26	合肥	家天下北郡	住宅	81.37	3,546	0
27	合肥	环美家天下	住宅	82	4,230	0
28	合肥	万振东祥府	商铺	60	1,013	77
29	合肥	溪岸观邸	住宅	100	1,257	252
30	合肥	信达庐阳府香颂公馆	住宅	75	3,638	2,383

31	合肥	信达庐阳府御园公馆	住宅	75	8,728	7,537
32	马鞍山	秀山信达城	住宅	100	8,329	815
33	马鞍山	信达公园郡	住宅	80	38,858	35,895
34	芜湖	海上传奇	住宅	51	2,015	0
35	芜湖	信达大厦	商办	100	1,661	0
36	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	100	16,956	0
37	芜湖	翡丽世家	住宅	100	54,436	6,632
38	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	60	30,785	452
39	芜湖	玥珑湾	住宅	100	12,720	9,122
40	芜湖	芜湖东方蓝海	住宅	65	8,480	0
41	六安	六安东方蓝海	住宅	100	5,329	126
42	淮南	山南舜耕华府	住宅	100	42,008	8,587
43	淮南	山南舜耕樾府	住宅	100	64,558	2,447
44	淮南	松石居	商铺	100	466	0
45	淮南	龙泉广场	住宅	100	10,352	2,788
46	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	100	72,100	7,487
47	广州	珺悦蓝庭	住宅	100	21,150	5,599
48	佛山	珑桂蓝庭	住宅	100	4,876	3,183
49	太原	信达国际金融中心	商办	100	40,945	2,066
50	青岛	蓝庭福邸	住宅	100	2,023	0
51	青岛	信达金地蓝庭	住宅	60	38,912	1,868
52	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	100	3,270	50
53	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	100	6,134	0
54	海口	信达·海天下三期 II区	住宅	100	1,073	0
55	琼海	信达·银海御湖	住宅	100	1,518	0
56	重庆	信达滨江蓝庭	住宅	100	4,152	0
57	重庆	信达澜郡	住宅	100	3,556	297
58	重庆	信达国际	商办	100	36,804	0
59	北京	北京东方蓝海	住宅	100	42,601	0
合计					981,264	254,839

说明：1、表中未含公司参股项目。

2、公司累计实现销售金额57.31亿元，销售面积29.79万平方米（其中合作项目权益销售金额7.16亿元，合作项目权益销售面积3.55万平方米；代建项目销售金额3.54亿元，代建项目销售面积0.76万平方米）。

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	权益比例 (%)	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	100	办公楼	11,121.31	9,754.06	8,806.17	81.49	否
2	青岛	青岛世纪大厦	100	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	23.57	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	100	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	100	其他	1,059.08	631.21	393.50	7.79	否
5	大连	大连博览酒店	100	办公楼	910.82	910.82	450.00	13.50	否
6	南昌	南昌信达大厦	100	办公楼	19,593.44	19,593.44	18,564.18	29.17	否
7	石家庄	石家庄万隆大厦	100	办公楼	9,138.00	9,138.00	5,222.00	24.50	否
8	广州	广州建和中心	100	办公楼	11,928.48	11,928.48	10,538.87	26.56	否
9	上海	上海信达大厦	100	办公楼	22,226.90	19,827.08	16,365.49	500.23	否
10	上海	银桥大厦	100	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	0.00	否
11	北京	北京国际大厦	100	办公楼	10,718.26	4,500.89	4,500.89	421.43	否
12	宁波	星汇金座	99.77	商业办公	15,530.12	15,530.12	12,994.54	470.33	否
13	宁波	亚细亚	100	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	44.65	否
14	宁波	华侨城中心路 671-679	100	商业	6,127.88	6,127.88	6,127.88	62.00	否
15	宁波	北仑华山路 278 号 1 幢	100	商业	94.20	94.20	0.00	0.00	否
16	宁波	玫瑰花园 5#楼 102	100	商业	89.20	89.20	0.00	0.00	否
17	台州	椒江区江城南路 114-1、114-2、114-3 号	100	商业	97.27	97.27	97.27	0.00	否
18	合肥	新城国际 IFC 生活荟	100	商业	11,542.40	7,469.60	7,398.29	185.50	否
19	合肥	西山银杏同乐汇	100	商业	12,949.36	10,391.36	10,391.36	196.80	否
20	合肥	天御·邻里坊	100	商业	22,860.41	15,139.79	15,088.00	297.80	否
21	合肥	家天下	82	商业	71,714.00	56,203.08	52,879.08	735.48	否
22	芜湖	星悦汇	100	商业	26,137.05	24,631.24	22,334.71	484.30	否
23	芜湖	东方龙城	60	商业	12,448.12	12,448.12	10,910.59	54.31	否
24	淮南	上东锦城	100	商业	23,882.18	18,047.36	13,360.23	182.04	否
25	淮南	支架村	100	商业	4,923.68	1,282.77	1,121.97	9.17	否
26	淮南	水云庭	100	商业	17,781.33	15,358.00	12,358.00	103.63	否
27	淮南	谢二西商业街	100	商业	42,413.10	42,653.08	38,785.73	416.17	否

28	淮南	居仁村	100	商业	8,562.86	6,466.82	5,031.80	48.79	否
29	淮南	新社西村	100	商业	10,176.68	10,176.68	5,348.95	112.42	否
30	马鞍山	秀山信达城	100	商业	9,182.68	7,048.93	6,231.00	23.00	否
31	重庆	重庆信达国际	100	商业办公	58,454.43	29,695.84	26,324.54	373.64	否
32	重庆	滨江蓝庭	100	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	13.90	否
33	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	100	办公楼	3,336.27	2,160.07	1,882.48	53.45	否
34	乌鲁木齐	信达雅山新天地幼儿园	100	幼儿园	2,750.03	2,750.03	2,750.03	12.92	否
35	乌鲁木齐	友好花园住宅	100	住宅	104.30	104.30	104.30	0.00	否
合计					458,287.70	369,515.58	325,627.71	5,011.11	

3.2 重要事项进展情况及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），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 1 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 2021 年 3 月 1 日完成付息兑付。

2016 年 3 月 15 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 2021 年 3 月 15 日完成付息兑付。

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。

公司于 2020 年 11 月 5 日收到中国证监会出具的《关于同意信达地产股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2923 号），获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 70.04 亿元的公司债券。

2021 年 1 月 25 日，公司通过簿记方式完成人民币 27.7 亿元公司债券发行，其中品种一（债券简称“21 信地 01”）发行规模 17.2 亿元，期限 2+2+1 年，票面利率 4.40%；品种二（债券简称“21 信地 02”）发行规模 10.5 亿元，期限 3+2 年，票面利率 4.57%。报告期内，本期债券尚未到付息日。

2021 年 3 月 25 日，公司通过簿记方式完成人民币 30.3 亿元公司债券发行，其中品种一（债券简称“21 信地 03”）发行规模 20.2 亿元，期限 2+2+1 年，票面利率 4.50%；

品种二(债券简称“21 信地 04”)发行规模 10.1 亿元,期限 3+2 年,票面利率 4.70%。报告期内,本期债券尚未到付息日。

上述两期公开发行人公司债券均为 5 年期,其中“21 信地 01”、“21 信地 03”附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,“21 信地 02”、“21 信地 04”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%。2021 年 1 月 12 日,19 信地 01 回售登记期结束。2021 年 1 月 22 日,完成回售 14.0 亿元,存续 1.0 亿元,调整后年利率 2.00%。本期公司债券已于 2021 年 1 月 22 日完成付息及回售部分的兑付。

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%,本期公司债券尚未到 2021 年度付息日。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%,本期公司债券尚未到 2021 年度付息日。

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	郭伟
日期	2021 年 4 月 28 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2021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	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产:		
货币资金	23,395,166,781.21	21,126,505,747.35
交易性金融资产	1,572,894,248.27	3,606,472,738.86
应收票据	17,270,000.00	26,000,000.00
应收账款	936,631,770.86	911,026,204.15
预付款项	134,241,400.39	121,724,355.06
其他应收款	1,459,468,288.53	750,394,955.11
其中:应收利息	-	-
应收股利	20,335,653.89	-
存货	56,593,962,862.67	49,106,488,226.61
一年内到期的非流动资产	852,025,305.40	4,422,682,807.13
其他流动资产	2,288,099,541.99	2,665,552,725.52
流动资产合计	87,249,760,199.32	82,736,847,759.79
非流动资产:		
债权投资	1,591,771,648.62	1,779,581,843.31
长期应收款	32,738,675.60	29,666,894.05
长期股权投资	3,808,154,504.78	3,244,349,599.18
其他非流动金融资产	2,588,790,853.19	2,188,790,853.19
投资性房地产	2,410,255,450.38	2,414,738,212.44
固定资产	406,737,021.71	410,205,407.17
使用权资产	48,952,381.96	46,837,581.12
无形资产	7,413,142.52	9,387,191.05
商誉	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	11,988,786.46	13,758,562.41
递延所得税资产	1,327,705,906.39	1,322,575,079.08
其他非流动资产	-	70,686.60
非流动资产合计	12,316,346,756.47	11,541,800,294.46
资产总计	99,566,106,955.79	94,278,648,054.25
流动负债:		
短期借款	-	480,806,666.63
应付票据	16,991,450.35	30,614,330.63
应付账款	3,797,504,649.60	4,236,135,642.42

预收款项	9,821,323.24	35,959,357.26
合同负债	18,545,853,959.01	14,809,670,424.32
应付职工薪酬	813,735,140.42	981,014,067.38
应交税费	3,559,074,435.03	3,997,814,077.95
其他应付款	6,596,694,806.16	7,784,016,384.61
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	14,621,326,057.97	18,609,867,177.44
其他流动负债	-	-
流动负债合计	47,961,001,821.78	50,965,898,128.64
非流动负债：		
长期借款	12,688,786,386.74	11,069,450,295.83
应付债券	13,969,559,968.75	7,446,473,793.76
租赁负债	49,038,026.25	37,042,641.44
长期应付款	2,090,527.00	2,090,527.00
预计负债	33,110,788.99	60,383,049.83
递延收益	298,912,714.89	297,611,063.52
递延所得税负债	191,070,401.28	189,097,792.35
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	27,232,568,813.90	19,102,149,163.73
负债合计	75,193,570,635.68	70,068,047,292.37
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	8,201,688,883.70	8,308,336,667.90
未分配利润	12,221,920,159.17	11,926,482,507.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	23,275,487,637.87	23,086,697,770.18
少数股东权益	1,097,048,682.24	1,123,902,991.70
所有者权益（或股东权益）合计	24,372,536,320.11	24,210,600,761.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	99,566,106,955.79	94,278,648,054.25

公司负责人：郭伟

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

2021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	2021年3月31日	2020年12月31日
----	------------	-------------

流动资产：		
货币资金	4,903,245,743.89	3,601,572,306.87
交易性金融资产	1,310,650,020.85	1,307,950,020.85
应收票据	-	-
应收账款	351,118.02	351,118.02
预付款项	8,142,901.32	1,415,117.71
其他应收款	1,725,187,082.22	1,723,160,814.06
其中：应收利息	-	-
应收股利	1,194,000,000.00	1,194,000,000.00
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	2,649,911,480.68	4,364,339,457.17
其他流动资产	1,820,000,000.00	730,000,000.00
流动资产合计	12,417,488,346.98	11,728,788,834.68
非流动资产：		
债权投资	5,799,790,000.00	4,329,036,644.62
长期应收款	4,018,210,000.00	3,708,210,000.00
长期股权投资	13,751,311,875.72	13,751,291,875.72
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	7,692,027.35	7,634,004.67
使用权资产	44,179,729.30	47,936,745.74
无形资产	1,656,936.44	2,070,959.48
商誉	-	-
长期待摊费用	2,970,525.80	3,736,403.48
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	23,625,811,094.61	21,849,916,633.71
资产总计	36,043,299,441.59	33,578,705,468.39
流动负债：		
短期借款		
应付账款	158,632.52	1,168,632.52
预收款项	-	170,956.86
合同负债	-	-
应付职工薪酬	112,691,201.23	144,133,029.51
应交税费	4,709,189.84	8,956,998.43
其他应付款	403,490,902.23	3,504,847.20
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
一年内到期的非流动负债	5,562,059,345.28	9,852,146,358.69
其他流动负债		

流动负债合计	6,083,109,271.10	10,010,080,823.21
非流动负债:		
长期借款	680,000,000.00	740,000,000.00
应付债券	13,969,559,968.75	7,446,473,793.76
租赁负债	34,206,565.46	36,740,278.77
长期应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	7,800,000.00	7,800,000.00
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	14,691,566,534.21	8,231,014,072.53
负债合计	20,774,675,805.31	18,241,094,895.74
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	387,426,604.10	387,426,604.10
未分配利润	990,422,435.44	1,059,409,371.81
所有者权益（或股东权益）合计	15,268,623,636.28	15,337,610,572.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,043,299,441.59	33,578,705,468.39

公司负责人：郭伟 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

2021 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	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业总收入	1,363,768,777.85	6,795,035,656.30
其中：营业收入	1,363,768,777.85	6,795,035,656.30
二、营业总成本	1,678,696,459.30	5,991,611,725.92
其中：营业成本	1,081,780,082.42	4,864,979,536.95
税金及附加	24,991,658.75	559,331,653.37
销售费用	49,491,572.69	186,042,064.45
管理费用	214,988,238.53	144,890,416.18
研发费用	1,991,024.93	577,565.42
财务费用	305,453,881.98	235,790,489.55
其中：利息费用	387,014,765.12	261,654,689.43
利息收入	81,560,883.14	26,571,437.46

加：其他收益	500,098.18	1,265,669.99
投资收益（损失以“-”号填列）	132,879,892.52	166,899,293.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	375,969,973.51	148,255,275.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	712,059.78	9,435,187.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	458,551.58	383,070.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-20,157,863.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	126,831.71	113,565.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-180,250,247.68	961,362,854.40
加：营业外收入	541,714,078.67	8,964,554.59
减：营业外支出	10,486,242.93	1,240,271.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	350,977,588.06	969,087,137.42
减：所得税费用	82,394,245.63	332,093,395.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	268,583,342.43	636,993,742.12
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	268,583,342.43	636,993,742.12
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）	295,437,651.89	487,530,911.32
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-26,854,309.46	149,462,830.80
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	268,583,342.43	636,993,742.12
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	295,437,651.89	487,530,911.32
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-26,854,309.46	149,462,830.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.10	0.17
（二）稀释每股收益(元/股)	0.10	0.17

公司负责人：郭伟

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

2021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	2021年第一季度	2020年第一季度
一、营业收入	165,567,345.77	281,489,945.67
减：营业成本	-	-
税金及附加	328,400.87	1,325,718.04
销售费用	-	-
管理费用	29,228,298.11	24,243,268.41
研发费用	1,991,024.93	577,565.42
财务费用	207,451,454.19	291,842,785.63
其中：利息费用	226,801,978.30	292,802,518.60
利息收入	19,335,514.32	1,735,686.13
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,453,871.03	11,364,526.40
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
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）	-70,977,961.30	-15,677,952.13
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）	-70,977,961.30	-16,177,952.13
减：所得税费用	-	2,364,228.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-70,977,961.30	-18,542,180.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-70,977,961.30	-18,542,180.45
（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	-70,977,961.30	-18,542,180.45

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：张宁 会计机构负责人：周慧芬

合并现金流量表

2021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	2021年第一季度	2020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	4,417,302,947.90	2,320,830,884.33
收到其他与经营活动有关的现金	1,253,607,567.63	868,424,152.34
经营活动现金流入小计	5,670,910,515.53	3,189,255,036.67
购买商品、接受劳务支付的现金	1,698,268,607.89	2,162,409,582.79
支付给职工及为职工支付的现金	343,976,713.83	276,188,255.06
支付的各项税费	873,554,110.07	1,036,826,081.89
支付其他与经营活动有关的现金	2,417,323,576.81	705,612,925.69
经营活动现金流出小计	5,333,123,008.60	4,181,036,845.43
经营活动产生的现金流量净额	337,787,506.93	-991,781,808.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,206,800,000.00	681,132,443.28
取得投资收益收到的现金	74,332,834.33	78,047,713.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	27,110.00	
收到其他与投资活动有关的现金	599,999,999.69	290,195,417.72
投资活动现金流入小计	7,881,159,944.02	1,049,375,574.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,435,554.45	1,111,133.13
投资支付的现金	7,309,697,594.33	1,598,232,443.28
支付其他与投资活动有关的现金	245,475,000.00	969,602,779.18
投资活动现金流出小计	7,558,608,148.78	2,568,946,355.59

投资活动产生的现金流量净额	322,551,795.24	-1,519,570,781.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
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	10,134,922,068.67	3,517,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	601,998,492.62	576,123,131.43
筹资活动现金流入小计	10,736,920,561.29	4,094,023,131.43
偿还债务支付的现金	6,264,531,639.83	1,151,079,703.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	926,372,289.09	511,522,831.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	12,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,068,860,096.79	300,000,000.00
筹资活动现金流出小计	9,259,764,025.71	1,962,602,534.65
筹资活动产生的现金流量净额	1,477,156,535.58	2,131,420,596.78
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	2,137,495,837.75	-379,931,993.49
加：期初现金及现金等价物余额	21,068,024,206.35	14,185,408,399.21
六、期末现金及现金等价物余额	23,205,520,044.10	13,805,476,405.72

公司负责人：郭伟

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

2021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	2021年第一季度	2020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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	535,249,456.08	1,241,132,271.41
经营活动现金流入小计	535,249,456.08	1,241,132,271.41

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	48,799,066.09	36,273,943.02
支付的各项税费	9,424,611.33	17,493,651.53
支付其他与经营活动有关的现金	17,190,221.64	1,351,521,038.16
经营活动现金流出小计	75,413,899.06	1,405,288,632.71
经营活动产生的现金流量净额	459,835,557.02	-164,156,361.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,910,093,925.00	1,246,800,000.00
取得投资收益收到的现金	14,786,572.21	466,294,318.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	60,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	8,984,880,497.21	1,713,094,318.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	924,677.00	101,800.00
投资支付的现金	7,948,712,866.00	385,906,220.00
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	2,110,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	10,059,637,543.00	386,008,020.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,074,757,045.79	1,327,086,298.46
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	6,686,340,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	6,686,340,000.00	-
偿还债务支付的现金	4,461,508,863.01	485,504,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	308,236,211.20	224,357,305.97
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	4,769,745,074.21	714,736,430.97
筹资活动产生的现金流量净额	1,916,594,925.79	-714,736,430.97

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	1,301,673,437.02	448,193,506.19
加：期初现金及现金等价物余额	3,601,572,306.87	1,462,912,707.28
六、期末现金及现金等价物余额	4,903,245,743.89	1,911,106,213.47

公司负责人：郭伟

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：周慧芬

4.2 2021 年起首次执行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 2021 年起首次执行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