

信达地产股份有限公司
2025 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：

公司董事会及董事、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。

公司负责人邓立新、主管会计工作负责人（财务总监）周慧芬及会计机构负责人（计划财务部经理）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	914,063,064.32	-5.47	2,692,447,092.16	-23.06
利润总额	-1,786,562,307.71	不适用	-5,706,046,853.91	-32,275.88
归属于上市公司股东的净利润	-1,618,496,837.38	不适用	-5,308,937,920.14	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,677,421,199.26	不适用	-5,273,020,155.41	不适用
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	821,315,264.03	不适用
基本每股收益（元/股）	-0.57	不适用	-1.86	不适用
稀释每股收益（元/股）	-0.57	不适用	-1.86	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-8.28	减少 7.50 个百分点	-25.06	减少 24.71 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	75,241,603,840.84	76,434,374,484.87	-1.56
归属于上市公司股东的所有者权益	18,530,018,502.78	23,838,638,882.37	-22.27

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末 金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-14,315.30	527,769.19	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	40,415.26	2,007,669.73	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	60,439,164.17	60,439,164.17	收购股权取得收益
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-91,156,887.21	与公司正常经营业务无关的诉讼事项计提预计负债
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,328,602.94	-6,725,014.30	
减：所得税影响额	14,460.19	616,576.56	
少数股东权益影响额（税后）	197,839.12	393,889.75	
合计	58,924,361.88	-35,917,764.73	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

□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
利润总额_本报告期	不适用	本报告期，部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值迹象，公司计提相应的资产减值准备。
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	不适用	
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	不适用	
基本每股收益_本报告期	不适用	

稀释每股收益_本报告期	不适用	年初至报告期末，房地产开发项目集中交付规模减少，营业收入和毛利率同比下降；部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值迹象，公司计提相应的资产减值准备。
加权平均净资产收益率_本报告期	减少 7.50 个百分点	
利润总额_年初至报告期末	-32,275.88	
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	不适用	
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	不适用	
基本每股收益_年初至报告期末	不适用	
稀释每股收益_年初至报告期末	不适用	
加权平均净资产收益率_年初至报告期末	减少 24.71 个百分点	年初至报告期末，公司销售商品收到的现金较上年同期增加。
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	不适用	

二、股东信息

(一) 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	38,525	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			0	
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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	83,712,451	2.94	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	其他	14,149,003	0.50	0	无	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	未知	10,811,617	0.38	0	无	0
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	未知	7,833,600	0.27	0	无	0
申华	境内自然人	7,571,400	0.27	0	无	0
何工	境内自然人	6,486,300	0.23	0	无	0
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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, 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	83, 712, 451	人民币普通股	83, 712, 451
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	14, 149, 003	人民币普通股	14, 149, 003
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10, 811, 617	人民币普通股	10, 811, 617
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	7, 833, 600	人民币普通股	7, 833, 600
申华	7, 571, 400	人民币普通股	7, 571, 400
何工	6, 486, 300	人民币普通股	6, 486, 300
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间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）	申华通过投资者信用证券账户持有 7, 571, 400 股。 何工通过投资者信用证券账户持有 6, 486, 300 股。 公司未知除上述股东外的其他股东是否参与融资融券业务。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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 26.92 亿元，实现归属母公司净利润-53.09 亿元。本期发生亏损主要原因为：房地产开发项目集中交付规模减少，营业收入和毛利率同比下降；部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值迹象，公司计提相应的资产减值准备。

截至 2025 年 9 月 30 日，公司资产总额 752.42 亿元，较年初 764.34 亿元减少 11.92 亿元；负债总额 532.96 亿元，较年初 504.98 亿元增加 27.98 亿元；归属于母公司的所有者权益为 185.30 亿元，较年初 238.39 亿元减少 53.09 亿元；资产负债率为 70.83%，较上年度末 66.07%增加 4.76 个百分点。

年初至报告期末，公司累计实现销售面积约 41.32 万平方米（其中合作项目权益销售面积约 14.38 万平方米，代建项目销售面积约 7.65 万平方米）；公司共计实现销售金额约 75.58 亿元（其中合作项目权益销售金额约 25.18 亿元，代建项目销售金额约 15.07 亿元）；回款金额约 79.08 亿元（其中合作项目权益回款金额约 24.52 亿元，代建项目回款金额约 16.05 亿元）。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.16 亿元。

年初至报告期末，新开工面积约 42.95 万平方米（其中合作项目权益面积约 13.06 万平方米，代建项目面积约 20.60 万平方米）；公司竣工面积约 68.20 万平方米（其中合作项目权益面积约 31.88 万平方米，代建项目面积约 20.46 万平方米）。年初至报告期末，公司新获取项目计容规划建筑面积约 96.66 万平方米（其中合作项目权益面积约 21.26 万平方米，代建项目面积约 65.20 万平方米）。截至 2025 年 9 月 30 日，公司储备项目计容规划建筑面积约 321.31 万平方米（其中合作项目权益面积约 33.52 万平方米，代建项目面积约 140.92 万平方米），公司在建面积约 479.22 万平方米（其中合作项目权益面积约 103.52 万平方米，代建项目面积约 224.89 万平方米）。

1、年初至报告期末房地产储备情况

单位：平方米

序号	持有待开发土地区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地面积	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	合作开发项目的权益占比(%)
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		
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		
5	芜湖	时代风华剩余	27,205	66,024	否		
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	六安	锦绣江山剩余	38,882	63,527	是	63,527	50
9	上海	宝山区罗泾镇区 09-06 地块（信达蓝庭）	13,523	18,932	否		
10	广州	炭步镇住宅地块（信达珺悦蓝庭剩余）	6,158	18,121	否		
11	定安	南丽湖项目	96,957	66,204	否		
12	重庆	重庆南山 21-1 地块、K16-1 地块	50,226	52,868	否		
13	乌鲁木齐	2015-wxg-011 号地块（逸品南山）	19,747	11,848	否		
14	重庆	重庆南山项目 18 组团、21-2 组团、地块 2、地块 3	202,571	187,766	是	187,766	90
15	北京	昌平区沙河镇高教园区一期 A 区	52,302	102,010	是	102,010	35
合计			905,448	1,468,702		977,949	

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、年初至报告期末，公司储备项目计容规划建筑面积约 321.31 万平方米（其中合作项目权益面积约 33.52 万平方米，代建项目面积约 140.92 万平方米）。

2、年初至报告期末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 币种：人民币

序号	地区	在建项目名称	经营业态	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	君和蓝庭二期	住宅+商业	49,450	121,677	175,639	175,639	113,746	6,831
2	阜新	信达泉天下一期	住宅	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	-
3	合肥	锦绣兰庭剩余	住宅+商办	7,199	36,189	36,522	36,522	31,248	2,889
4	合肥	北云台剩余	住宅	32,265	57,876	80,880	80,879	71,977	2,661
5	芜湖	时代风华	住宅	35,988	77,809	106,629	106,629	42,872	7,653
6	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	50,658	41,544	44,915	44,915	88,789	1,717
7	铜陵	鼎盛府剩余	住宅+商业	54,125	97,672	149,317	149,317	137,854	-
8	六安	锦绣江山剩余	住宅+商业	88,809	141,983	198,814	198,814	159,636	6,100
9	武汉	时代央著26A地块	住宅	31,656	93,614	129,386	129,386	267,120	1,749
10	合肥	北麓雅舍（长丰08地块）	住宅	32,343	51,780	78,015	78,015	65,685	1,169
11	宁波	格兰春晨二期四区	住宅+商业	6,633	12,088	12,088	12,088	13,337	1,500
12	上海	信安里	住宅	10,348	25,870	54,721	54,721	352,800	20,936
13	广州	信达珺悦蓝庭剩余	住宅+商业	24,782	61,925	118,470	118,470	56,407	4,931
14	定安	南丽湖F06地块	住宅	51,956	38,335	55,159	55,159	55,038	2,823
15	重庆	南山27-2地块	住宅+商业	22,657	38,677	55,141	55,141	43,448	888
16	广州	繁花里	住宅	36,359	61,708	92,873	92,873	146,335	54,878
合计				713,521	1,054,510	1,508,069	1,508,068	1,711,292	116,725

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、年初至报告期末，公司在建面积约 479.22 万平方米（其中合作项目权益面积约 103.52 万平方米，代建项目面积约 224.89 万平方米）。

(2) 年初至报告期末新开工项目情况

单位：平方米、万元 币种：人民币

序号	地区	新开工项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	新开工面积	总投资额	报告期实际投资额
----	----	-------	------	--------	------------	-------	-------	------	----------

1	广州	繁花里	住宅	36,359	61,708	92,873	92,873	146,335	54,878
合计				36,359	61,708	92,873	92,873	146,335	54,878

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、年初至报告期末，公司新开工面积约 42.95 万平方米（其中合作项目权益面积约 13.06 万平方米，代建项目面积约 20.60 万平方米）。

（3）年初至报告期末竣工项目情况

单位：平方米、万元 币种：人民币

序号	地区	竣工项目	经营业态	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	锦绣蘭庭	住宅+商业	14,078	22,940	45,952	45,952	43,888	588
2	广州	信达珺悦蓝庭	住宅	8,006	25,214	25,783	25,783	35,320	1,183
3	重庆	南山 27-1 地块剩余	住宅	33,233	55,650	86,939	86,939	35,357	8,481
合计				55,317	103,804	158,674	158,674	114,565	10,252

说明：1、表中为公司合并范围项目；

2、年初至报告期末，公司竣工面积约 68.20 万平方米（其中合作项目权益面积约 31.88 万平方米，代建项目面积约 20.46 万平方米）。

3、年初至报告期末房地产销售情况

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	989	0
2	上海	信安里	住宅	17,681	8,389
3	无锡	督府天承	住宅	31,923	11,872
4	深圳	金尊府	住宅	11,569	3,895
5	宁波	格兰云山	住宅	30,209	1,877
6	合肥	银信广场	办公	17,867	1,851
7	合肥	信达天御	住宅、商办	31,224	4,800
8	芜湖	赭山隐秀	住宅	27,089	9,740
9	芜湖	时代风华	住宅、商业	43,329	9,575
10	武汉	时代央著	住宅、商业	41,227	0
11	合肥	北云台	住宅	14,813	3,375
12	合肥	锦绣蘭庭	住宅、商办	35,480	11,093
13	合肥	信园蓝庭	住宅	24,618	7,534
14	合肥	政务壹号	住宅、商办	28,640	4,396
15	合肥	滨湖东方蓝海	住宅	21,942	366
16	合肥	肥东东方樾府	住宅	15,052	0
17	合肥	北麓雅舍	住宅	13,822	1,329
18	合肥	家天下北郡	住宅	1,385	0

19	合肥	环美家天下	住宅	5,452	0
20	合肥	信达庐阳府	住宅	7,419	774
21	马鞍山	秀山信达城	住宅	29,995	555
22	马鞍山	信达公园郡	住宅	52,422	10,365
23	马鞍山	拾光里	住宅	22,803	0
24	芜湖	信达蓝湖郡	住宅	15,429	960
25	芜湖	翡丽世家	住宅	455	0
26	芜湖	芜湖东方龙城	住宅	2,907	0
27	芜湖	东郊路	商业	5,675	5,675
28	芜湖	樾江望	住宅	21,738	1,706
29	六安	六安东方蓝海	住宅	2,537	0
30	六安	锦绣江山	住宅	28,316	6,131
31	淮南	山南舜耕华府	住宅	5,358	0
32	淮南	山南舜耕樾府	住宅	7,917	3,168
33	淮南	天境	住宅	2,384	1,763
34	淮南	滨河赋	住宅	22,745	5,625
35	淮南	舜耕学府	住宅	21,707	7,385
36	淮南	龙泉广场	住宅	3,087	0
37	铜陵	铜陵东方蓝海	住宅	37,979	1,071
38	铜陵	鼎盛府	住宅	31,674	2,757
39	广州	珺悦蓝庭	住宅	20,049	5,570
40	广州	繁花里	住宅	14,121	7,728
41	海口	南丽湖	住宅	10,324	0
42	太原	信达国际金融中心	商办	18,429	11,486
43	青岛	君和蓝庭	住宅、商业	26,315	2,068
44	乌鲁木齐	雅山新天地	住宅	1,213	0
45	乌鲁木齐	雅山蓝庭	住宅	2,069	375
46	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	24,264	1,196
47	成都	麓湖左岸	住宅	991	451
48	重庆	九珑郡	住宅	22,847	12,257
49	重庆	印南山	住宅	48,373	23,048
50	重庆	信达斓郡	住宅	3,028	0
51	重庆	信达国际	商办	31,751	726
52	天津	南开壹品	商办	55,701	0
53	北京	北京东方蓝海	住宅	38,201	0
54	绍兴	银郡	住宅	13,057	0
合计				1,067,591	192,932

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约 75.58 亿元（其中合作项目权益销售金额约 25.18 亿元，代建项目销售金额约 15.07 亿元），公司累计实现销售面积约 41.32 万平方米（其中合作项目权益销售面积约 14.38 万平方米，代建项目销售面积约 7.65 万平方米）。

4、年初至报告期末房地产出租情况

单位：平方米、万元 币种：人民币

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	5,750.12	370.50	100%	否
2	青岛	青岛世纪大厦	办公楼	1,311.55	1,311.55	1,311.55	70.73	100%	否
3	青岛	千禧银杏苑会所	其他	1,798.00	630.00	630.00	8.94	100%	否
4	济南	和信大厦	其他	92.71	92.71	0.00	0.00	100%	否
5	大连	大连博览酒店	办公楼	910.82	910.82	450.00	29.43	100%	否
6	南昌	南昌信达大厦	办公楼	19,593.44	19,593.44	19,593.44	309.30	100%	否
7	广州	广州建和中心	办公楼	11,928.48	11,928.48	0.00	0.00	100%	否
8	上海	上海信达大厦	办公楼	22,226.90	19,827.08	1,509.65	750.42	100%	否
9	上海	银桥大厦	办公楼	1,883.00	1,883.00	1,883.00	98.18	100%	否
10	北京	北京国际大厦	办公楼	10,718.26	4,506.89	3,260.41	785.49	100%	否
11	北京	北京东方蓝海中心	商业办公	66,402.00	66,402.00	28,111.91	291.56	51%	否
12	太原	信达国际金融中心	办公商业	4,601.00	4,601.00	4,601.00	509.52	100%	否
13	天津	南开壹品	办公	8,537.31	8,537.31	8,537.31	336.53	80%	否
14	宁波	星汇金座	商业办公	15,530.12	15,530.12	14,758.52	1358.00	100%	否
15	宁波	亚细亚	办公	2,859.24	2,859.24	2,859.24	85.00	100%	否
16	宁波	新街	办公	369.62	369.62	369.62	9.92	100%	否
17	嘉兴	穆湖花园	商业	3,420.75	3,420.75	3,420.75	82.00	100%	否
18	嘉兴	百墅花园	办公	749.78	749.78	749.78	9.00	100%	否
19	嘉兴	中山东路办公楼四楼	办公	201.50	201.50	201.50	0.00	100%	否
20	杭州	东莱府	住宅	4,990.65	4,990.65	4,990.65	163.94	100%	否
21	合肥	新城国际 IFC 生活荟	商业	11,542.40	7,177.90	6,076.20	375.00	100%	否
22	合肥	西山银杏同乐汇	商业	8,662.52	3,203.62	2,369.00	110.82	100%	否
23	合肥	天御·邻里坊	商业	22,860.41	9,071.69	8,750.62	198.00	100%	否
24	合肥	天御·乐活街一期	商业	17,906.24	9,755.05	5,816.49	227.90	100%	否
25	合肥	天御·乐活街二期	商业	11,614.90	8,407.34	7,431.10	228.76	100%	否

26	合肥	天御 15 地块办公	办公	19,508.55	6,567.24	3,160.85	59.00	100%	否
27	合肥	政务乐活街	商业	13,064.00	12,354.82	7,350.96	239.00	100%	否
28	合肥	家天下	商业	71,714.00	50,588.08	43,001.56	2,045.00	82%	否
29	芜湖	星悦汇	商业	26,137.05	15,433.81	14,404.61	373.00	100%	否
30	芜湖	东方龙城	商业	10,485.41	5,225.34	0.00	3.45	60%	否
31	淮南	上东锦城	商业	23,882.18	22,383.63	21,837.63	474.00	100%	否
32	淮南	支架村	商业	4,923.68	1,282.77	1,068.26	7.08	100%	否
33	淮南	水云庭	商业	17,781.33	15,444.00	13,666.00	183.00	100%	否
34	淮南	谢二西商业街	商业	42,653.08	42,653.08	37,378.26	621.00	100%	否
35	淮南	居仁村	商业	8,562.86	5,788.14	5,788.14	122.00	100%	否
36	淮南	新社西村	商业	10,176.68	5,832.00	4,323.50	152.00	100%	否
37	淮南	东方蓝海	商业	4,875.08	4,875.08	899.37	17.02	100%	否
38	铜陵	鼎盛府	商业	4,464.68	4,252.54	2,752.67	22.73	100%	否
39	铜陵	东方蓝海	商业	26,308.70	26,308.70	517.42	1.40	100%	否
40	六安	东方蓝海	商业	2,536.50	2,536.50	2,536.50	91.30	100%	否
41	重庆	重庆信达国际	商业办公	58,454.43	24,281.12	14,575.00	539.56	100%	否
42	重庆	滨江蓝庭	幼儿园	2,582.07	2,582.07	2,582.07	17.06	100%	否
43	重庆	信达澜郡	商业办公	9,941.06	9,941.06	7,002.27	122.30	100%	否
44	乌鲁木齐	银通大厦部分房产	办公楼	3,509.43	3,509.43	1,603.14	91.42	100%	否
45	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	30.60	100%	否
46	乌鲁木齐	友好花园住宅	住宅	104.30	104.30	104.30	0.61	100%	否
合计				626,248.01	480,409.34	320,734.40	11,621.45		

5、实际控制人变更情况

公司实际控制人由中华人民共和国财政部变更为中央汇金投资有限责任公司，详见公司 2025 年 9 月 6 日披露的《关于控股股东之控股股东股权结构变更完成的公告》（临 2025-039 号）。

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

2025 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	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,617,121,633.29	4,957,338,928.35
交易性金融资产	774,890,661.97	776,951,471.33
应收账款	2,184,861,446.02	2,177,789,959.98
预付款项	106,440,969.59	48,531,994.89
其他应收款	789,722,067.04	1,288,101,497.83
其中：应收利息	78,735,761.60	202,513,291.70
应收股利	0.00	0.00
存货	33,474,547,700.98	34,960,478,997.77
合同资产	525,419,645.76	531,378,101.88
一年内到期的非流动资产	1,607,689,992.22	2,415,713,854.79
其他流动资产	1,835,764,120.46	1,739,107,919.80
流动资产合计	47,916,458,237.33	48,895,392,726.62
非流动资产：		
债权投资	12,870,646,721.22	13,120,701,686.09
长期应收款	3,684,486.96	3,738,134.62
长期股权投资	6,364,440,403.91	7,422,874,892.15
其他非流动金融资产	4,043,454,813.34	3,356,742,596.53
投资性房地产	2,569,094,002.47	2,114,204,926.80
固定资产	470,879,002.79	490,340,216.71
在建工程	10,373,350.02	295,609.35
使用权资产	86,418,883.78	50,248,986.75
无形资产	2,670,485.75	5,532,979.94
商誉	81,838,384.86	81,838,384.86
长期待摊费用	6,017,647.20	5,313,504.84
递延所得税资产	815,627,421.21	887,130,971.69
其他非流动资产	0.00	18,867.92
非流动资产合计	27,325,145,603.51	27,538,981,758.25
资产总计	75,241,603,840.84	76,434,374,484.87
流动负债：		

短期借款	607,477,410.52	640,067,745.95
应付票据	15,866,322.18	29,419,577.21
应付账款	1,840,832,033.05	2,667,638,394.29
预收款项	48,957,437.20	37,875,152.74
合同负债	3,147,481,055.07	1,584,477,058.95
应付职工薪酬	442,759,253.46	501,612,701.96
应交税费	1,301,741,371.32	1,555,546,050.60
其他应付款	2,157,285,255.88	2,651,600,956.52
其中：应付利息	0.00	1,701,111.11
应付股利	731,383.20	731,383.20
一年内到期的非流动负债	19,632,978,394.72	17,735,969,285.25
其他流动负债	264,299,967.26	132,760,724.34
流动负债合计	29,459,678,500.66	27,536,967,647.81
非流动负债：		
长期借款	9,034,846,798.41	9,690,172,271.01
应付债券	6,130,000,000.00	4,410,000,000.00
租赁负债	67,944,776.13	17,787,438.69
长期应付款	1,996,616,393.73	4,992,563,012.33
预计负债	94,702,039.52	21,288,786.00
递延收益	268,257,603.51	273,318,138.93
递延所得税负债	179,593,514.78	177,769,273.97
其他非流动负债	6,064,651,948.36	3,378,216,694.51
非流动负债合计	23,836,613,074.44	22,961,115,615.44
负债合计	53,296,291,575.10	50,498,083,263.25
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	8,287,188,305.05	8,286,870,764.51
盈余公积	482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润	6,908,879,559.10	12,217,817,479.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,530,018,502.78	23,838,638,882.37
少数股东权益	3,415,293,762.96	2,097,652,339.25
所有者权益（或股东权益）合计	21,945,312,265.74	25,936,291,221.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计	75,241,603,840.84	76,434,374,484.87

公司负责人：邓立新

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

2025 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	2025 年前三季度 (1-9 月)	2024 年前三季度 (1-9 月)
一、营业总收入	2,692,447,092.16	3,499,341,894.56
其中：营业收入	2,692,447,092.16	3,499,341,894.56
二、营业总成本	3,874,268,168.17	4,104,600,730.65
其中：营业成本	2,136,710,149.15	2,487,424,141.47
税金及附加	45,684,255.93	37,745,052.03
销售费用	200,820,294.33	163,219,415.04
管理费用	398,255,577.48	414,058,391.79
研发费用	1,694,033.63	3,152,505.03
财务费用	1,091,103,857.65	999,001,225.29
其中：利息费用	1,108,668,402.76	1,033,716,159.85
利息收入	18,173,820.05	32,864,293.55
加：其他收益	2,007,669.73	957,891.91
投资收益（损失以“-”号填列）	-507,408,454.62	159,953,818.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-544,760,657.91	71,800,384.38
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-70,956,042.49	504,874,346.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,168,397,895.16	-13,436,003.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,742,556,087.21	-41,847,724.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	527,769.19	129,989.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,668,604,116.57	5,373,481.25
加：营业外收入	62,951,464.92	13,522,476.80
减：营业外支出	100,394,202.26	1,162,032.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,706,046,853.91	17,733,925.10
减：所得税费用	143,257,190.12	168,629,598.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,849,304,044.03	-150,895,673.84
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,849,304,044.03	-150,895,673.84
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）	-5,308,937,920.14	-86,727,091.66
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-540,366,123.89	-64,168,582.18
六、其他综合收益的税后净额		

七、综合收益总额	-5,849,304,044.03	-150,895,673.84
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,308,937,920.14	-86,727,091.66
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-540,366,123.89	-64,168,582.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-1.86	-0.03
（二）稀释每股收益(元/股)	-1.86	-0.03

公司负责人：邓立新 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

2025 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	2025 年前三季度 (1-9 月)	2024 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	3,917,992,191.08	2,275,060,839.15
收到其他与经营活动有关的现金	1,013,443,845.89	699,175,564.25
经营活动现金流入小计	4,931,436,036.97	2,974,236,403.40
购买商品、接受劳务支付的现金	1,675,527,692.73	2,066,754,052.57
支付给职工及为职工支付的现金	380,572,850.43	499,972,035.35
支付的各项税费	629,728,072.31	1,000,321,515.65
支付其他与经营活动有关的现金	1,424,292,157.47	2,073,037,480.95
经营活动现金流出小计	4,110,120,772.94	5,640,085,084.52
经营活动产生的现金流量净额	821,315,264.03	-2,665,848,681.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	166,412,056.06	1,205,198,358.87
取得投资收益收到的现金	144,230,703.19	141,288,659.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	578,886.00	331,369.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	479,000,000.00
投资活动现金流入小计	311,221,645.25	1,825,818,387.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,843,962.38	1,091,667.96
投资支付的现金	840,216,958.63	141,754,622.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	206,597,335.10	32,413,791.66
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	186,721,266.67
投资活动现金流出小计	1,055,658,256.11	361,981,348.56
投资活动产生的现金流量净额	-744,436,610.86	1,463,837,038.64
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	8,188,077,100.00	5,494,111,541.40
收到其他与筹资活动有关的现金	2,455,000,000.00	1,072,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,643,077,100.00	6,566,111,541.40
偿还债务支付的现金	7,761,882,500.00	7,382,085,044.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,148,076,400.00	1,516,442,465.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	205,818,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	210,000,000.00	773,905,052.45
筹资活动现金流出小计	9,119,958,900.00	9,672,432,562.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,523,118,200.00	-3,106,321,020.98
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	1,599,996,853.17	-4,308,332,663.46
加：期初现金及现金等价物余额	4,508,481,753.79	9,300,313,601.02
六、期末现金及现金等价物余额	6,108,478,606.96	4,991,980,937.56

公司负责人：邓立新

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

2025 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	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,398,369,279.21	833,313,592.47
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	7,219,060.34	8,857,527.75
其他应收款	95,242,501.75	92,721,031.33
一年内到期的非流动资产	9,950,902,570.39	7,888,933,006.46
其他流动资产	2,342,995,670.34	313,000,000.00
流动资产合计	14,817,694,200.05	9,159,790,276.03
非流动资产：		
债权投资	11,617,538,032.24	14,272,428,948.58
长期应收款	4,204,607,133.83	5,301,622,202.19
长期股权投资	13,236,760,704.69	13,442,691,052.78
固定资产	4,380,684.01	5,645,088.29
使用权资产	18,080,005.79	27,337,815.96
无形资产	1,849,496.87	4,571,351.70
递延所得税资产	0.00	79,375,000.00
非流动资产合计	29,083,216,057.43	33,133,671,459.50

资产总计	43,900,910,257.48	42,293,461,735.53
流动负债：		
短期借款	500,763,888.89	500,000,000.00
应付职工薪酬	79,816,457.62	85,747,449.37
应交税费	9,214,482.26	9,164,909.07
其他应付款	10,904,770,898.35	8,755,162,591.40
一年内到期的非流动负债	12,160,376,674.92	13,546,006,100.83
流动负债合计	23,654,942,402.04	22,896,081,050.67
非流动负债：		
应付债券	6,130,000,000.00	4,410,000,000.00
租赁负债	1,384,248.17	14,933,105.45
长期应付款	0.00	500,000,000.00
非流动负债合计	6,131,384,248.17	4,924,933,105.45
负债合计	29,786,326,650.21	27,821,014,156.12
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	482,072,043.63	482,072,043.63
未分配利润	-201,894,431.46	155,969,540.68
所有者权益（或股东权益）合计	14,114,583,607.27	14,472,447,579.41
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	43,900,910,257.48	42,293,461,735.53

公司负责人：邓立新 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

2025 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	2025 年前三季度 (1-9 月)	2024 年前三季度 (1-9 月)
一、营业收入	657,003,549.15	716,658,409.24
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	3,011,445.09	3,127,476.16
销售费用	0.00	0.00
管理费用	69,178,593.35	85,914,004.13
研发费用	1,694,033.63	3,152,505.03
财务费用	804,024,972.86	1,018,983,957.68
其中：利息费用	805,899,170.53	1,014,099,972.87
利息收入	2,020,295.52	4,883,984.81
加：其他收益	171,545.80	232,955.81
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,571,021.15	-12,813.20
其中：对联营企业和合营企业的投 资收益	-1,571,021.15	-92,115.30

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-56,180,418.26	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,573.81	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-278,488,963.20	-394,299,391.15
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	8.94	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-278,488,972.14	-394,299,391.15
减：所得税费用	79,375,000.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-357,863,972.14	-394,299,391.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-357,863,972.14	-394,299,391.15
（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	-357,863,972.14	-394,299,391.15
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：邓立新 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
2025 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	2025 年前三季度 (1-9月)	2024 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	0.00	325,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	722,719,936.49	3,462,281,999.02
经营活动现金流入小计	722,719,936.49	3,462,606,999.02
支付给职工及为职工支付的现金	47,991,470.21	78,181,115.03
支付的各项税费	28,071,654.18	29,886,763.00
支付其他与经营活动有关的现金	372,820,977.43	2,475,268,784.18
经营活动现金流出小计	448,884,101.82	2,583,336,662.21
经营活动产生的现金流量净额	273,835,834.67	879,270,336.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	1,491,680.77

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,460,359,326.94	1,065,592,250.00
投资活动现金流入小计	1,460,359,326.94	1,067,083,930.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	0.00
投资支付的现金	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,176,640,550.00	1,697,780,000.00
投资活动现金流出小计	1,176,640,550.00	1,697,780,000.00
投资活动产生的现金流量净额	283,718,776.94	-630,696,069.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	6,397,046,943.33	1,327,670,972.18
收到其他与筹资活动有关的现金	2,660,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	9,057,046,943.33	1,327,670,972.18
偿还债务支付的现金	7,414,153,190.00	3,738,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	635,299,552.20	763,203,999.99
支付其他与筹资活动有关的现金	93,126.00	89,282.00
筹资活动现金流出小计	8,049,545,868.20	4,501,293,281.99
筹资活动产生的现金流量净额	1,007,501,075.13	-3,173,622,309.81
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		
加：期初现金及现金等价物余额	1,565,055,686.74	-2,925,048,042.23
	833,313,592.47	3,732,754,775.85
六、期末现金及现金等价物余额		
	2,398,369,279.21	807,706,733.62

公司负责人：邓立新 主管会计工作负责人：周慧芬 会计机构负责人：王琦

2025 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
2025 年 10 月 30 日