

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2019 年度实现归属于母公司股东的净利润 2,315,414,232.30 元。截至报告期末，公司可供股东分配的利润为 559,819,388.81 元。经第十一届董事会第十八次（2019 年度）董事会审议通过，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总股本为 2,851,878,595 股，以此计算合计派发现金红利总金额 285,187,859.50 元（含税），占当年归属母公司股东净利润的比率为 12.32%。

本次利润分配方案符合公司《章程》、《公司股东分红回报规划（2018-2020）》的规定。本次利润分配方案考虑到，需充分重视广大投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展，满足公司正常生产经营的资金需求；同时考虑到公司所处房地产行业为资金密集型行业，所处发展阶段属成长期，预计未来有重大资金支出安排，为了保障公司合理的偿债能力，降低财务风险；保持公司利润分配政策连续性与稳定性，并保证公司现阶段经营及长期发展需要等因素拟定了本次利润分配方案。

公司留存未分配利润节余的现金将用于补充流动资金，增加项目储备等资金用途，同时节省新增融资成本，提高公司盈利能力。

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

公司本次利润分配议案尚需提交公司股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	信达地产	600657	北京天桥

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈戈	李谦
办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座10层	北京市海淀区中关村南大街甲18号北京国际大厦A座10层
电话	010-82190959	010-82190959
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

（一）公司所从事的主要业务和经营模式

公司以房地产开发为核心，以商业物业经营管理、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司开发产品以住宅为主，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司进入了近三十个城市，包括北京、上海、广州、深圳、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、青岛、太原、海口、琼海、重庆、乌鲁木齐、沈阳等，形成了多线城市的均衡布局。公司秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、东方系列、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司依托信达系统资源，发挥信达地产在房地产开发方面的专业能力，坚持房地产开发与集团协同联动双轮驱动，打造专业化、差异化、特色化发展模式。公司持续创新业务模式和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及监管代建收入等多元化收入来源转变，努力提高监管代建等轻资产业务的比重。

（二）行业情况

房地产行业具有周期性、地域性、资金密集型、人才密集型和资源整合型等特点，房地产市场调控政策、土地政策、融资政策等，也对房地产企业经营具有重要影响，近期新冠肺炎疫情发生后，各级政府也在政策层面积极稳妥地应对，促进市场平稳健康发展。房地产市场自身由于供求关系变化，也存在周期性波动的规律。在经济发展、人口流动、产业布局等因素的影响下，我

国房地产市场城市分化日益显著，不动产的地域性特征更加凸显。房地产属于资金密集型行业，投融资能力影响房企的生存和发展。同时，房地产行业吸引了大量人才，房企的竞争往往体现为人才素质和激励机制的竞争。此外，房地产还是资源整合型的行业，带动上下游产业链比较长，产品业态复杂多变，企业合作日益深入。房地产的各种特征使得房地产企业在定位、模式、规模、布局、机制、产品等方面各具特色，房地产企业必须根据自身能力和特点，找准定位，清晰战略，寻求差异化、特色化的竞争优势和发展模式，走高质量、可持续的发展道路。

2019年房地产调控持续进行，在稳的主基调下，2019年调控政策既坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的原则性，同时也采取“一城一策”的灵活性，既遏制投机炒房需求，同时也支持和保障合理的自住需求，保持市场总体稳定。2019年7月30日，中共中央政治局召开会议提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”，对于引导市场预期具有重要影响作用。2019年限价限购限贷政策基本没有松动，房企融资渠道依然收紧。下半年市场预期有所变化，土地市场有所降温，购房者观望增多。不过从全年来看，2019年我国房地产市场依然保持平稳，有利于稳就业、稳投资，为经济平稳增长发挥了“稳定器”的作用。根据国家统计局数据，2019年全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%；商品房销售额159725亿元，比上年增长6.5%；房地产市场总体表现好于预期。

2019年，房企优胜劣汰加剧，中小房企面临较大的竞争压力。中指研究院发布的2019年房地产销售排行榜显示，2019年权益销售额过百亿的房企共有147家，权益销售额共计9.6万亿元，市场份额达到59.5%。随着行业集中度的提高，我国房地产行业的竞争将更加激烈，追求高质量发展的房企需要不断提升企业的核心竞争力和品牌影响力，努力形成可复制的业务模式和可持续的盈利模式。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	98,604,627,404.60	101,483,472,181.59	-2.84	71,952,754,603.47
营业收入	19,478,393,074.75	18,754,066,657.15	3.86	15,216,048,901.01
归属于上市公司股东的净利润	2,315,414,232.30	2,150,970,038.95	7.65	1,011,287,680.85
归属于上市公司股东的扣除非经常	1,945,674,542.81	1,443,496,540.69	34.79	647,654,507.52

性损益的净利润				
归属于上市公司股东的净资产	21,869,851,042.14	19,896,867,719.20	9.92	9,846,077,525.20
经营活动产生的现金流量净额	8,114,810,076.53	7,061,357,381.55	14.92	14,412,330,842.27
基本每股收益(元/股)	0.81	1.04	-22.12	0.66
稀释每股收益(元/股)	0.81	1.04	-22.12	0.66
加权平均净资产收益率(%)	11.09	15.65	减少4.56个百分点	10.72

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,192,908,863.24	4,236,807,379.62	3,275,901,612.40	10,772,775,219.49
归属于上市公司股东的净利润	2,608,480.06	451,543,929.65	159,637,172.76	1,701,624,649.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-61,703,777.26	344,757,600.87	120,357,002.23	1,542,263,716.97
经营活动产生的现金流量净额	-861,319,388.26	1,029,487,046.04	2,453,572,037.54	5,493,070,381.21

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

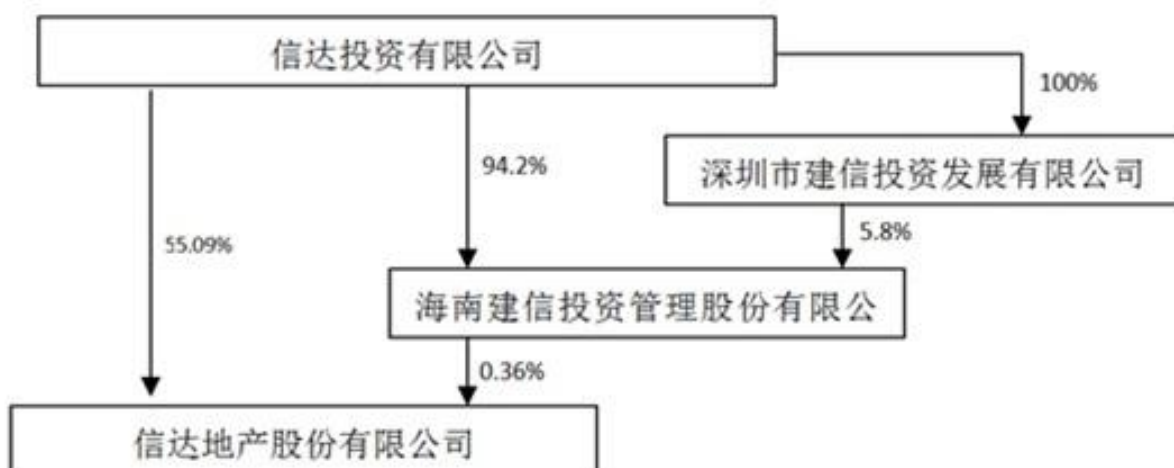
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)					39,030		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					38,014		
前10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 条件的股份 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	796,570,892	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	0	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	0	100,242,666	3.51	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	36,633,400	1.28	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	-16,816,615	30,919,806	1.08	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
陈建钊	2,717,500	14,420,000	0.51	0	无	0	境内自然人
海南建信投资管理股份有限公司	0	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人
陈雪芹	1,933,524	8,121,516	0.28	0	无	0	境内自然人
中国农业银行股份有限公司—中证500交易型开放式指数证券投资基金	-1,630,400	8,043,862	0.28	0	无	0	未知
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。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。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						

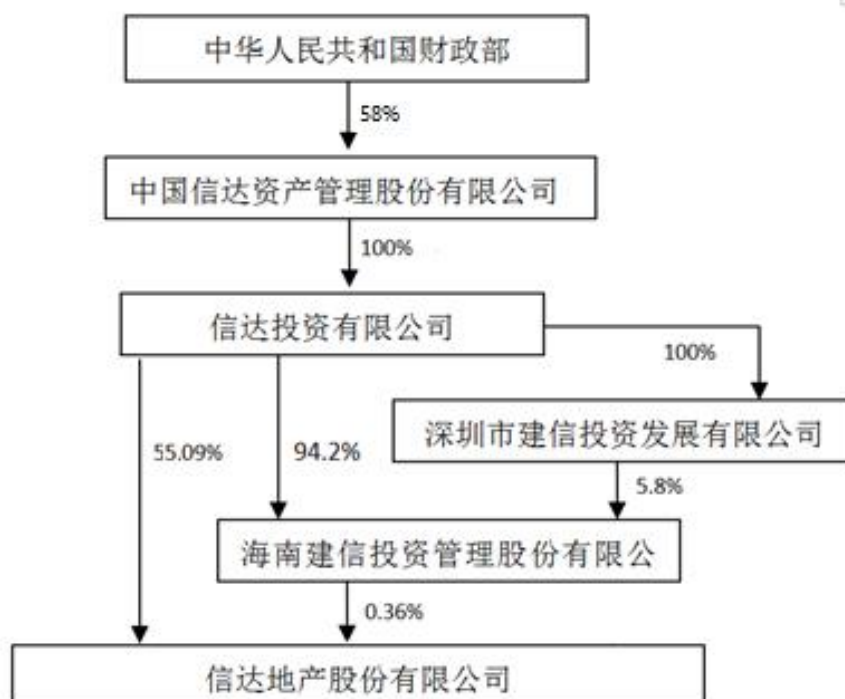
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
信达地产股份有限公司2016年公司债券(第一期)	16 信地01	136251	2016年3月1日	2021年3月1日	24.80	5.30	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司2016年公司债券(第二期)	16 信地02	136294	2016年3月15日	2021年3月15日	4.54	5.10	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	16 信地03	135496	2016年5月26日	2019年5月26日	0	6.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)	16 信地04	135727	2016年8月12日	2019年8月12日	0	6.99	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支	上海证券交易所

							付	
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19 信地 01	151106	2019年1月22日	2022年1月22日	15.00	5.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	19 信地 02	151572	2019年5月21日	2022年5月21日	27.00	4.98	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
信达地产股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第三期)	19 信地 03	151883	2019年7月26日	2022年7月26日	7.00	4.90	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司已于2019年3月1日支付“16信地01”2018年3月1日至2019年2月28日期间的利息。

公司已于2019年3月15日支付“16信地02”2018年3月15日至2019年3月14日期间的利息。

公司已于2019年5月27日支付“16信地03”2018年5月26日至2019年5月25日期间的利息及到期本金。

公司已于2019年8月12日支付“16信地04”2018年8月12日至2019年8月11日期间的

利息及到期本金。

公司已于2020年1月22日支付“19信地01”2019年1月22日至2020年1月21日期间的利息。

公司已于2020年3月2日支付“16信地01”2019年3月1日至2020年2月28日期间的利息。

公司已于2020年3月16日支付“16信地02”2019年3月15日至2020年3月14日期间的利息。

公司于2019年5月21日发行“19信地02”，报告期内本期债券未到付息日。

公司于2019年7月26日发行“19信地03”，报告期内本期债券未到付息日。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于2019年5月27日出具了《信达地产股份有限公司2016年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告(2019)》（信评委函字[2019]跟踪274号）、《信达地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告(2019)》（信评委函字[2019]跟踪275号）。本次跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为AA+；维持评级展望为稳定；维持“16信地01”、“16信地02”、“16信地03”及“16信地04”公司债券信用等级为AA+。

跟踪评级结果及评级报告按照规定披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	76.92	79.43	-3.16
EBITDA全部债务比	0.0619	0.05	23.80
利息保障倍数	1.65	1.48	11.49

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入194.78亿元，比上年同期187.54亿元增加3.86%；实现净利润25.56亿元，较上年同期25.09亿元增加1.87%；归属母公司净利润23.15亿元，比上年同期21.51亿元增长7.62%。

截至2019年12月31日，公司资产总额为986.05亿元，较上年同期期末1014.83亿元减少28.78亿元；负债总额758.45亿元，较上年同期期末806.09亿元减少47.64亿元；归属于母公

司的所有者权益为 218.70 亿元，较上年同期期末 198.97 亿元增加 19.73 亿元；资产负债率为 76.92%，较上年同期期末 79.43%减少 2.51 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 146.59 万平方米（其中合作项目权益销售面积 32.53 万平方米，代建项目销售面积 1.49 万平方米）；销售金额 265.58 亿元（其中合作项目权益销售金额 81.06 亿元；代建项目销售金额 6.91 亿元）。回款金额 261.54 亿元（其中合作项目权益回款金额 75.62 万平方米，代建项目回款金额 4.18 亿元）。报告期内，新开工面积 223.93 万平方米（其中合作项目权益面积 40.77 万平方米，代建项目面积 63.02 万平方米）；竣工面积 236.80 万平方米（其中合作项目权益面积 45.32 万平方米）。报告期内，公司新增储备计容规划建筑面积 89.5 万平方米（其中合作项目权益面积 23.15 万平方米，代建项目 54.52 万平方米）。截至 2019 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 344.5 万平方米（其中合作项目权益面积 48.16 万平方米，代建项目 34.27 万平方米），公司在建面积 614.76 万平方米（其中合作项目权益面积 152.55 万平方米，代建项目 68.02 万平方米）。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.73 亿元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、2018 年 12 月 7 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(财会[2018]35 号)，规定在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。母公司或子公司在境外上市且按照国际财务报告准则或企业会计准则编制其境外财务报表的企业，可以提前执行本准则。

2、2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，本通知适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

3、2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》(财会〔2019〕16 号)，本通知适用已执行新金融准则的企业 2019 年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

4、2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》(财会[2019]8 号)，要求在所有执行企业会计准则的企业范围内实施。

5、2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会[2019]9号），要求在所有执行企业会计准则的企业范围内实施。

上述会计政策变更对公司财务报表的影响请参见本报告附注五、29“重要会计政策和会计估计的变更”。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见年度报告附注八“合并范围的变更”。