

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2020 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2020年度实现归属于母公司股东的净利润1,502,034,587.54元。截至报告期末，公司可供股东分配的利润为1,059,409,371.81元。

经公司第十二届董事会第二次（2020年度）董事会审议通过，公司拟定的2020年度公司利润分配预案为：不进行现金股利分配，亦不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司2020年年度股东大会审议。

公司最近三年实现的年均可分配利润1,989,472,952.93元，公司最近三年以现金方式累计分配627,413,290.90元，累计分配占最近三年年均可分配利润的31.54%。根据公司《章程》关于利润分配的规定，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%，符合公司《章程》的规定。

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，以商业运营、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产开发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，持续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。公司秉承“建筑传递梦想”的企业愿景，坚持“理解客户需要，开发宜居产品，建设美好家园”的品牌价值观，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。公司进入了北京、上海、广州、深圳、佛山、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、天津、青岛、太原、海口、琼海、重庆、乌鲁木齐、沈阳等近三十个城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。

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。

（二）行业情况

我国房地产行业具有政策性、地域性、周期性、资金密集型等特点，同时房企自身的投融资能力、资源整合能力和人才培养能力也会影响房企的发展。房地产行业的众多特点，使得房地产企业在定位、模式、规模、布局、产品等方面存在差异。房地产企业需要结合自身实际，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。

2020年新冠肺炎疫情对房地产行业形成了一定的冲击，但影响逐季递减。与上半年相比，下半年房地产市场明显好转，住宅市场稳步复苏；与住宅市场相比，写字楼和商业市场受到影响更大，成交量整体萎缩，租金水平下降。

2020年的调控政策既坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的原则性，同时也保持因城施策的灵活性。政府坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。2020年上半年房地产市场受到新冠肺炎疫情的不利影响，房地产调控政策总体保持平稳，但随着下半年住宅市场的复苏和土地市场的回暖，热点城市调控政策有所收紧，同时房企融资受到的限制增多。2020年8月，为进一步实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房和城乡建设部试点推行了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，促进房地产市场持续平稳健康发展。

整体来看，2020年，我国房地产市场平稳复苏，有利于稳就业、稳投资，为我国经济恢复发挥了“稳定器”的作用。根据国家统计局数据，2020年全国房地产开发投资141,443亿元，同比增长7.0%；土地成交价款17,269亿元，增长17.4%；商品房销售额173,613亿元，增长8.7%；全国房地产开发投资和销售总体情况体现出中国房地产行业的韧性和活力。

疫情冲击和调控影响进一步助推行业洗牌，房企优胜劣汰加剧。中指研究院发布的2020年中国房地产企业销售业绩排行榜显示，2020年，销售额突破千亿的房企有41家，销售额突破500亿元的房企有67家；2020年共有166家房企销售额突破100亿元，百亿房企占据全国61.8%的市场份额。随着行业集中度的提高，竞争将更加激烈，追求高质量、可持续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。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	94,278,648,054.25	98,604,627,404.60	-4.39	101,483,472,181.59
营业收入	25,863,802,943.66	19,478,393,074.75	32.78	18,754,066,657.15
归属于上市公司股东的净利润	1,502,034,587.54	2,315,414,232.30	-35.13	2,150,970,038.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,195,685,965.80	1,945,674,542.81	-38.55	1,443,496,540.69
归属于上市公司股东的净资产	23,086,697,770.18	21,869,851,042.14	5.56	19,896,867,719.20
经营活动产生的现金流量净额	7,361,073,970.19	8,114,810,076.53	-9.29	7,061,357,381.55
基本每股收益(元/股)	0.53	0.81	-34.57	1.04
稀释每股收益(元/股)	0.53	0.81	-34.57	1.04
加权平均净资产收益率(%)	6.68	11.09	减少4.41个百分点	15.65

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	6,795,035,656.30	3,429,939,160.63	2,016,888,301.68	13,621,939,825.05
归属于上市公司股东的净利润	487,530,911.32	417,815,210.62	197,779,402.27	398,909,063.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	459,820,415.53	495,366,886.08	183,071,934.90	57,426,729.29
经营活动产生的现金流量净额	-991,781,808.76	3,527,147,612.20	3,158,296,277.99	1,667,411,888.76

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

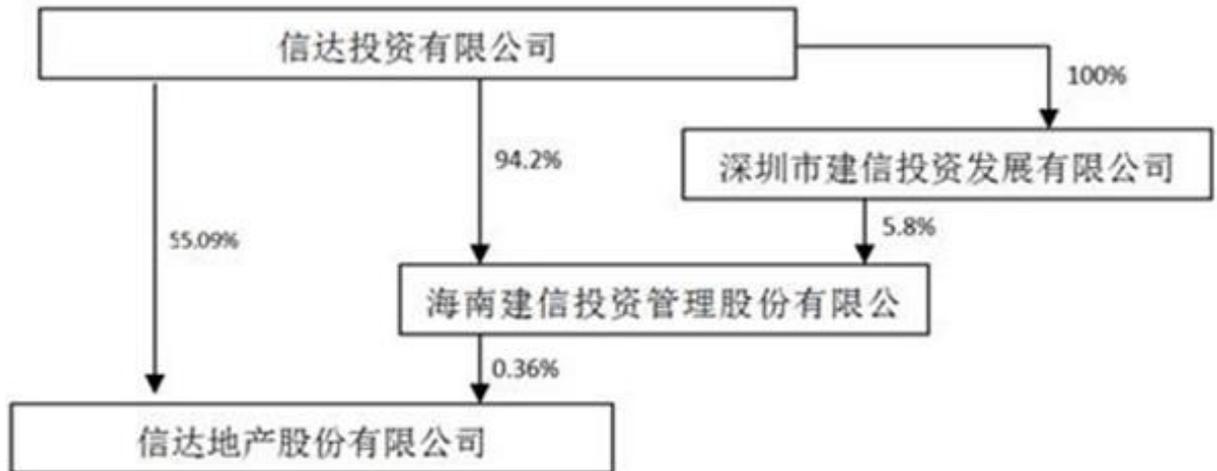
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						39,881	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						39,980	
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	0	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	11,106,000	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	0	36,633,400	1.28	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限 公司	-365,141	21,731,735	0.76	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	-120,000	10,820,000	0.38	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
银华基金—农业银 行—银华中证金融 资产管理计划	0	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	0	6,367,138	0.22	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</p>						

	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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

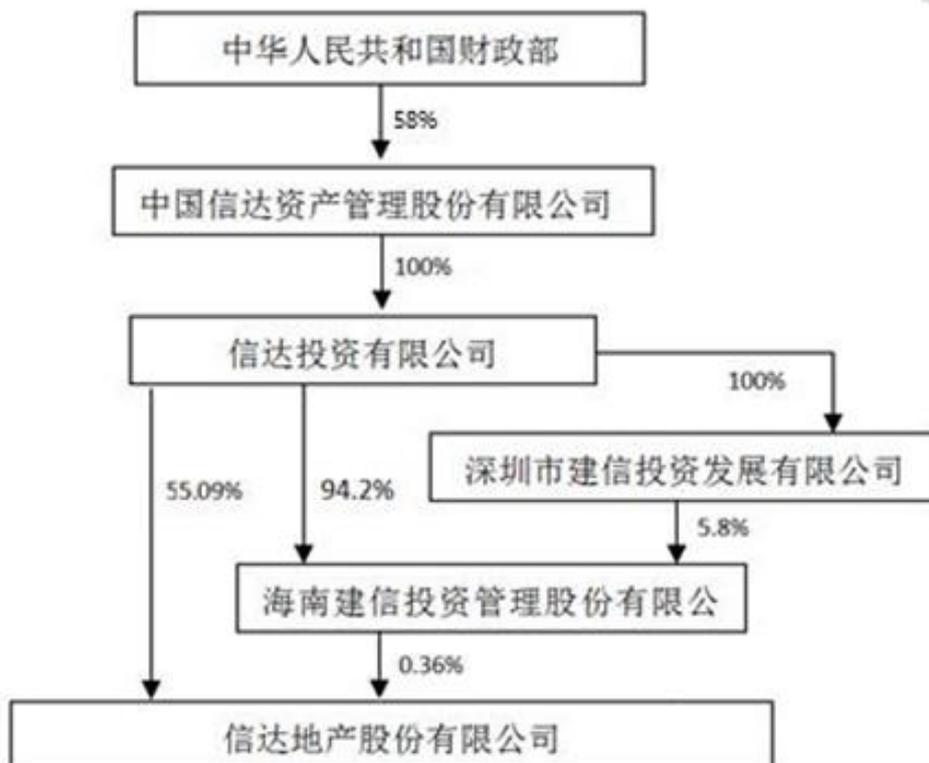
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	0	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	0	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	1	2.00	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	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	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
信达地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 信地 01	175664	2021年1月25日	2026年1月25日	17.2	4.40	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2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 信地 02	175665	2021年1月25日	2026年1月25日	10.5	4.57	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	21 信地 03	175888	2021年3月25日	2026年3月25日	20.2	4.50	每年付息一次,到期一次还本,	上海证券交易所

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)							最后一期利息随本金的兑付一起支付	所
信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 信地 04	175889	2021 年 3 月 25 日	2026 年 3 月 25 日	10.1	4.70	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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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 29 日期间的利息, 于 2021 年 3 月 1 日支付“16 信地 01”2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日期间的利息及到期本金。

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, 于 2021 年 3 月 15 日支付“16 信地 02”2020 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 14 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, 于 2021 年 1 月 22 日支付“19 信地 01”2020 年 1 月 22 日至 2021 年 1 月 21 日期间的利息。

公司已于 2020 年 5 月 21 日支付“19 信地 02”2019 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 20 日期间的利息。

公司已于 2020 年 7 月 26 日支付“19 信地 03”2019 年 7 月 26 日至 2020 年 7 月 25 日期间的利息。

公司于 2021 年 1 月 25 日完成“21 信地 01”、“21 信地 02”的发行, 报告期内尚未到该期债券的首个付息日。

公司于 2021 年 3 月 25 日完成“21 信地 03”、“21 信地 04”的发行, 报告期内尚未到该期债券的首个付息日。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信国际信用评级有限责任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 2020 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(2020)》(信评委函字[2020]跟踪 0397 号)。本次跟踪评级结果为: 维持公司主体信用等级为 AA+; 评级展望为稳定; 维持“16 信地 01”、“16 信地 02”公司债券信用等级为 AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及发行公司债券的信用状况进行综合分析, 于 2021 年 1 月 19 日、2021 年 3 月 1 日分别出具了《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》(信评委函字[2020]3426D 号)、《信达地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》(信评委函字[2021]0527D 号)。评级结果均为: 公司主体信用等级为 AA+; 评级展望为稳定; 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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	74.32	76.92	-3.38
EBITDA 全部债务比	7.23	6.19	16.80
利息保障倍数	1.66	1.65	0.61

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 258.64 亿元，比上年同期 194.78 亿元增加 32.79%；实现净利润 17.44 亿元，较上年同期 25.56 亿元下降 31.77%；归属母公司净利润 15.02 亿元，比上年同期 23.15 亿元下降 35.12%。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总额为 942.79 亿元，较上年同期期末 986.05 亿元减少 43.26 亿元；负债总额 700.68 亿元，较上年同期期末 758.45 亿元减少 57.77 亿元；归属于母公司的所有者权益为 230.87 亿元，较上年同期期末 218.70 亿元增加 12.17 亿元；资产负债率为 74.32%，较上年同期期末 76.92%减少 2.60 个百分点。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 120.2 万平方米（其中合作项目权益销售面积 21.06 万平方米，代建项目销售面积 2.14 万平方米）；销售金额 210.33 亿元（其中合作项目权益销售金额 49.08 亿元；代建项目销售金额 9.75 亿元）。回款金额 224.06 亿元（其中合作项目权益回款金额 55.33 亿元，代建项目回款金额 9.72 亿元）。报告期内，新开工面积 135.26 万平方米（其中合作项目权益面积 31.45 万平方米，代建项目面积 25.11 万平方米）；公司竣工面积 253.82 万平方米（其中合作项目权益面积 55.15 万平方米，代建项目面积 5 万平方米），结转面积 135.41 万平方米。报告期内，公司新增储备计容规划建筑面积 112.92 万平方米（其中代建项目 13.22 万平方米）。截至 2020 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 266.38 万平方米（其中合作项目权益面积 25.34 万平方米，代建项目 15.08 万平方米），公司在建面积 495.64 万平方米（其中合作项目权益面积 128.24 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 1.6 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

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”。