

# 信达地产股份有限公司

## 2012 年年度报告摘要

### 一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

### 1.2 公司简介

股票简称	信达地产	股票代码	600657
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	石爱民	刘瑜	
电话	010-82190959	010-82190959	
传真	010-82190958	010-82190958	
电子信箱	dongmiban@cnda.com.cn	dongmiban@cnda.com.cn	

### 二、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

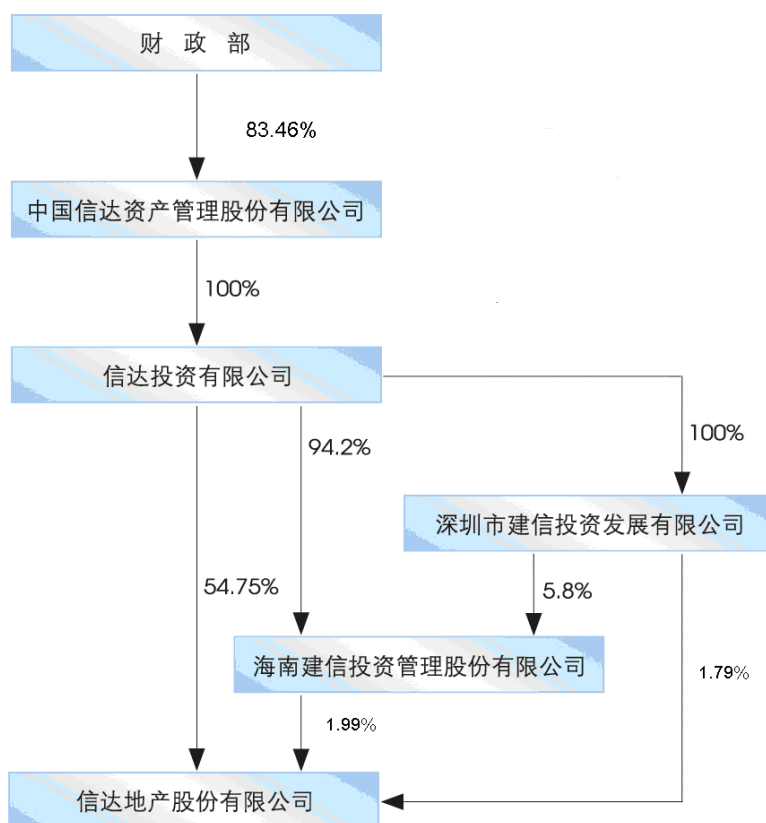
	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上 年(末)增减 (%)	2010 年(末)
总资产	19,564,056,275.63	15,080,515,137.13	29.73	13,937,883,841.40
归属于上市公司股东的 净资产	6,599,287,862.47	6,158,881,892.81	7.15	5,747,258,441.89
经营活动产生的现金流 量净额	-2,225,141,157.70	-176,204,548.77	不适用	-836,160,341.61
营业收入	4,007,250,368.87	3,306,772,180.67	21.18	4,133,496,713.60
归属于上市公司股东的 净利润	613,784,293.29	562,964,189.43	9.03	418,445,650.07
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	507,693,957.09	409,816,589.67	23.88	374,616,994.48
加权平均净资产收益率 (%)	9.55	9.46	增加 0.09 个百 分点	7.64
基本每股收益(元/股)	0.40	0.37	8.11	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.37	8.11	0.27

#### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	45,337	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	45,566		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
信达投资有限公司	境内非国有法人	54.75	834,518,311		质押 716,740,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666		无
正元投资有限公司	境内非国有法人	5.86	89,393,898		质押 89,393,898
海南建信投资管理股份有限公司	境内非国有法人	1.99	30,369,100		质押 12,698,412
深圳市建信投资发展有限公司	境内非国有法人	1.79	27,222,550		质押 19,000,000
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640		无
中国工商银行一诺安股票证券投资基金	未知	0.83	12,629,287		无
中国工商银行一易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	0.66	10,004,163		无
东吴证券股份有限公司	其他	0.45	6,855,756		无
华夏成长证券投资基金	未知	0.42	6,424,212		无
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四大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2% 的股权，持有本公司第五大股东深圳市建信投资发展有限公司 100% 的股权；本公司第五大股东深圳市建信投资发展有限公司持有本公司第四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它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>注：截至 2012 年 12 月 31 日为止，正元投资所持有公司 89,393,898 股股份被质押或被司法冻结，占公司总股本的 5.86%（其中，79,000,000 股股份被质押；10,393,898 股股份被司法冻结）。</p>				

### 2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



### 三、 管理层讨论与分析

#### 1. 报告期内公司管理回顾

报告期内，公司围绕“一个主题、两项重点、三大措施”的工作部署，突出产品管理主题，做好资金管理和土地储备两项重点工作，采取精细化管理、资源整合和培训交流的有效措施，务实创新工作，取得积极成果。

报告期内，公司实现营业收入 40.07 亿元，比上年同期 33.07 亿元增加 21.18%；其中，房地产项目结转营业收入 36.75 亿元，较上年同期 29.70 亿元增加 23.74%；实现净利润 6.88 亿元，较上年同期 6.22 亿元增长 10.61%；归属母公司净利润 6.14 亿元，较上年同期 5.63 亿元增长 9.03%。截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额为 195.64 亿元，较年初 150.81 元增加 44.83 亿元；负债总额 124.39 亿元，较年初 83.55 亿元增加 40.84 亿元；净资产 71.25 亿元，较年初 67.25 亿元增加 4 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 65.99 亿元，较年初 61.59 亿元增加 4.4 亿元；资产负债率为 63.58%，较年初增长 8.18 个百分点，主要是报告期内借款增加所致。主要开展了以下几个方面的工作：

一是深入开展产品管理年活动，开发管理能力有所提升。公司完善了技术决策委员会机制，加强对项目定位、方案设计的评审，重视户型研究和精装修设计，推广项目建造标准，保证了项目前期工作的质量；强化工程质量管理，实施样板先行，重视对工程质量通病的控制及预防；开展产品线研究和复制试点，开发周期有所加快。

二是加大销售力度，拓宽融资渠道，资金管理得到加强。2012 年，公司围绕“销存量、保回收”的主题，狠抓销售，实现房地产销售面积 43.39 万平方米，合同销售金额 37.64 亿元；公司巩固传统融资优势，努力拓宽融资渠道，资金瓶颈有所突破；加强系统资金的统筹管理，提高了资金使用效率，保障了现金流的安全和公司各项业务的正常开展。

三是及时补充土地储备，公司发展基础得以巩固。报告期内，公司密切关注土地市场动向，加强信达系统协同联动，全年通过股权收购与土地市场招拍挂方式，新增土地储备规划建筑面积约 121.92 万平方米。

四是集团化管理能力和精细化管理水平稳步提高。报告期内，公司优化了考核体系，加强了绩效考核的针对性与激励、约束和导向作用；公司开展了公司、子公司及项目三个层面的经营诊断和运营分析，不断改进经营管理工作；公司创新成本管理思路，推行成本筹划先行、成本有效投放的做法，成本管理水平继续提高。

五是人才培养工作和企业文化建设得到加强。公司创新培训方式，开拓培训渠道；建立人才库，加强招聘管理工作，努力吸引高素质专业人才。创作宣传册、宣传片、改版企业内刊，整合公司文化宣传平台，员工队伍向心力、凝聚力增强。

## 2. 发展战略和经营计划进展说明

公司在 2011 年制订了《信达地产五年发展规划纲要（2011-2015）》，作为在“十二五”期间指导公司发展的纲领性文件。规划明确了“依托信达系统资源、立足地产开发市场、发挥上市公司优势、实现公司持续发展”为主题的发展定位，并提出积极拓展项目、实施战略融资、加强战略协作、提升产品与品牌、强化组织管控五个方面的战略实施路径。

2012 年公司务实开展工作，在这五个方面均取得了积极的进展。在销售业绩符合预期、融资渠道有所拓宽的情况下，公司及时补充了土地储备。在项目和资金方面加强信达系统协同联动，集团协同效应有所显现。通过开展产品管理年活动，加强物业管理和品牌建设，公司产品与品牌有所提升。通过加强项目运营管理，优化计划和考核体系，强化人才队伍建设，公司集团管控能力和组织效率稳步提高。

报告期内，行业调控持续深入，公司采取措施积极应对，全面完成或超额完成年初各项经营计划。全年累计实现房地产销售面积 43.39 万平方米，合同销售金额 37.64 亿元，分别完成年初计划的 124.55%和 117.06%；新开工面积 72.16 万平方米，竣工面积 53.66 万平方米，截止 2012 年 12 月 31 日，公司在建面积 156.41 万平方米；新增土地储备规划建筑面积约 121.92 万平方米，截至 2012 年 12 月 31 日，公司储备项目规划建筑面积约 427.4 万平方米。

## 3. 核心竞争力分析

公司目前的核心竞争力主要体现在协同优势、精细化管理提升、企业团队、企业文化四个方面。

**协同优势方面：**作为中国信达唯一的房地产开发业务运作平台，公司的比较优势在于中国信达系统资源能够为公司发展提供项目和资金方面的支持。信达地产将借助中国信达系统资源，继续加强集团协同联动，不断创新公司业务模式和盈利模式。

**精细化管理提升方面：**通过开展主题管理年活动等方式不断提升精细化管理水平。2011 年公司开展了成本管理年活动，通过落实成本管理责任制、健全成本管理体系、加大集中采购力度、规范开展招标投标工作，成本管理平有所提高。2012 年开展产品管理年活动，通过做好项目定位和规划设计、加强户型和功能研究、推行项目建造标准、加强工程质量管理、

深化产品线研究和应用，产品性价比和市场竞争力有所提高。

**企业团队方面：**公司具有和谐、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。重组上市四年来，经过磨合，集团管控模式得到完善，集团管理水平有所提高。主要子公司伴随中国房地产业的起步而成长，产品品牌在区域市场具有一定的影响力，管理团队市场化意识较强，管理比较规范，培养了一批房地产专业人才，具有在当地进行城市深耕的基础。

**企业文化方面：**公司具有良好的公司治理文化，公司治理机制在公司发展中积极发挥作用。公司倡导阳光清新的企业文化，以文化聚人心，用文化促发展，形成了建功立业、争优创先的良好氛围，企业具有很强的凝聚力和向心力。公司秉持“始于信，达于行--诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任。

## （二）董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### 1.行业竞争格局和发展趋势

公司认为，当前宏观经济已经筑底回升，房地产市场整体回暖，但不同城市住宅市场冷热不均。从政策信号看，房地产调控呈现常态化，限购、限贷等遏制投资投机需求的政策将延续；同时新一届政府可能会针对房地产市场的变化出台一些新措施，下半年市场可能面临一定的不确定因素。

对于中长期的房地产市场形势，伴随着国内生产总值和人均收入倍增计划的实施以及新型城镇化的推进，我们仍持乐观态度。但是行业内的企业会加速分化，行业集中度将进一步提升，中小企业将在细分市场上寻求差异化的发展模式；城市发展也将出现一定的分化，具有集聚效应的大中城市前景可期，三四线城市存在一定的不确定性。

### 2.公司发展战略

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将借助信达系统的资源优势和品牌支持，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来发展定位为：具有信达特色的房地产开发与资本运作相结合的综合性房地产开发企业。公司的业务发展方向是：以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营、房地产金融业务和物业服务为支持，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，继续巩固既有区域市场地位，同时以市场为导向，以经济效益为核心，抓住机遇逐步进入其他区域，扩大公司的市场影响力。

### 3. 经营计划

2013 年，为适应行业发展的新趋势，提高综合竞争能力，公司将围绕“一个主题、两项工程、三个措施”开展工作，突出营销管理这个主题，建设人才培养工程和产品标准化工程，采取提速、优化、转型三个措施，力争实现效益稳步增长。

（1）深入开展“营销管理年”活动。进一步创新营销管理模式，提升营销管理水平和项目开发精细化管理水平。

（2）深化人才强企战略。大力开展专业技术人员的继续教育和技能提升培训，推进多层次人才交流；加强年轻干部培养和后备干部储备，形成合理的人才梯队。

（3）推进产品标准化工作。构建产品研发体系，加强产品研发，力争初步形成符合公司产品战略与客户细分战略的产品系列与标准化产品。

（4）加快项目开发速度和销售速度。

（5）进一步优化公司资源配置；持续优化业务流程和基础管理制度。

（6）创新业务发展模式。加强集团协同，开展受托管理、咨询顾问等轻资产业务；探索房地产基金业务。

#### 4.可能面对的风险

**政策风险：**2013 年，房地产市场调控还将持续，投资投机需求依然受到抑制。同时，城镇个人住房信息系统建设、房产税试点可能进入新阶段，将对购房者预期产生一定的影响。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为。

**市场风险：**不同城市住宅市场表现趋于分化，城市吸纳人口能力和库存去化周期不同是导致城市分化的主要原因；传统的销售旺季淡季可能会被政策和预期打乱，一定程度上会加大推盘的难度。公司将加强市场监测，及时调整营销策略，确保完成销售计划。

**行业风险：**当前行业竞争日趋激烈，行业集中度逐步提升。公司将不断提高企业竞争力，适度扩大规模，提高市场份额；继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品性价比；加强物业管理和品牌建设，提高产品附加值。

**财务风险：**随着宏观经济和物价指数的筑底回升，货币政策存在微调的空间，房地产开发贷款政策也存在一定的变数。公司将加快销售回款，合理安排融资计划，加强资金管理，确保资金链安全。

#### 四、 涉及财务报告的相关事项

##### 4.1 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。

(1) 本集团于 2012 年 10 月 30 日出资设立青岛信达置业有限公司，出资 20,000 万元，持有其 100% 股权，自成立日起纳入合并范围。

(2) 本集团于 2012 年 12 月 6 日出资设立信达重庆房地产开发有限公司，出资 5000 万元，持有其 100% 股权，自成立日起纳入合并范围。

(3) 本集团所属子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司于 2012 年 7 月 23 日将本集团全资三级子公司青岛合和置业有限公司注销，注销手续于 2012 年 12 月 31 日执行完毕。

(4) 本集团所属子公司台州信达置业有限公司本年 2012 年 11 月 27 日新设成立台州信达格兰置业有限公司，注册资本 8000 万元，本集团持有其 100% 股权，自成立日起纳入合并范围。

(5) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 9 月 5 日与上海信达立人投资管理有限公司共同出资 5,000.00 万元设立了上海松江信达银泰房地产开发有限公司，自 2012 年 9 月 5 日将上海松江信达银泰房地产开发有限公司纳入合并范围。

(6) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 7 月 23 日将其子公司昆山银泰置业有限公司清算注销，不再纳入合并范围。

(7) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 1 月 16 日将其子公司成都福地物业发展有限公司 60% 股权出售给成都汉华瑞信商贸有限公司，股权转让于 2012 年 09 月 30 日执行完毕。因此自 2012 年 10 月 1 日开始不再纳入合并范围。

(8) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 01 月 16 日将其子公司南京仁裕达物业有限公司 58% 股权出售给南京正成投资管理有限公司，股权转让于 2012 年 9 月 30 日执行完毕，自 2012 年 10 月 1 日开始不再纳入合并范围。

(9) 本集团所属子公司安徽信达房地产开发有限公司出资人民币 4000 万元取得芜湖建银房地产开发有限公司 88.89% 的股权，自 2012 年 11 月 30 日开始将芜湖建银房地产开发有限公司作为非同一控制下取得的子公司纳入合并范围。

(10) 本集团所属子公司安徽信达房地产开发有限公司原直接加间接合计持有安徽基石置业有限公司 51% 的股权，但因对安徽基石置业有限公司不具有实际控制权，未将该公司纳入合并范围。本期安徽基石置业有限公司章程进行了修正，本集团有权决定安徽基石置业有限公司的财务和经营政策，因此自 2012 年 8 月 31 日起将安徽基石置业有限公司作为非同一控

制下取得的子公司纳入合并范围。

(11) 本集团所属子公司海南信达置业有限公司于 2012 年 9 月 1 日通过资产收购取得海南幸福城投资有限公司 70% 的股权，本期将其纳入合并范围。