

# 信达地产股份有限公司

## 2013 年半年度报告摘要

### 一、 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

### 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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	21,055,376,697.15	19,564,056,275.63	7.62
归属于上市公司股东的净资产	6,699,199,687.39	6,599,287,862.47	1.51
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,550,911,353.76	-458,222,398.88	不适用
营业收入	1,380,643,158.51	1,380,517,571.05	0.01
归属于上市公司股东的净利润	233,018,196.78	188,537,143.98	23.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,228,815.53	182,147,887.32	-44.42
加权平均净资产收益率(%)	3.48	3.01	增加 0.47 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.15	0.12	25.00
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.12	25.00

#### 2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数				45,730	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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 118,000,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666		
正元投资有限公司	境内非国有法人	5.86	89,393,898		冻结 10,393,898
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		
齐钟秀	境内自然人	0.55	8,400,000		
北京市电影股份有限公司	国有法人	0.28	4,200,000		
中信证券（浙江）有限责任公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.25	3,742,796		
北京东方国兴科技发展有限公司	境内非国有法人	0.23	3,578,855		
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>				

### 2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用  不适用

### 三、 管理层讨论与分析

报告期内，公司按照“加快周转，全面提速，推进核心能力建设，夯实公司发展基础”的总体思路，围绕“一个主题、两项工程、三个措施”开展工作，开展营销管理主题年活动，加强人才培养工程建设和产品标准化工程建设，采取提速、优化、转型三个方面措施，狠抓落实，经营管理工作取得了阶段性成果。

报告期内，积极开展品牌推广活动和客户维护工作，有效促进了营销管理年活动的开展，

并以营销为龙头带动提高各个开发环节的工作质量和效率。人才工程建设和产品标准化工程初见成果，一批大学毕业生进入公司，成为信达地产事业的生力军，公司系统内人才交流有力地促进了一批新项目的运作；在重视产品性价比、关注首次置业和首次改善需求的产品战略下，公司进一步清晰了产品线系列，并启动了产品标准化工作。报告期内，公司要求子公司加强项目管理，提高项目运营效率，缩短开发周期，初步取得了销售提速、开发提速的效果；公司加强土地储备结构性优化和区域项目结构性调整，初显成效；从严控制融资成本，积极获取新的融资，有效降低了借款成本，公司资金结构也得到了优化；公司依托中国信达系统资源，积极探索项目监管、托管代建等轻资产业务。

报告期内，公司实现营业收入 13.81 亿元，与上年同期基本持平；其中，房地产项目结转营业收入 12.04 亿元，较上年同期 12.23 亿元减少 1.55%；实现净利润 2.36 亿元，较上年同期 2.21 亿元增长 6.79%；归属母公司净利润 2.33 亿元，较上年同期 1.89 亿元增长 23.28%。截至 2013 年 6 月 30 日，公司资产总额为 210.55 亿元，较年初 195.64 亿元增加 14.91 亿元；负债总额 138.75 亿元，较年初 124.39 亿元增加 14.36 亿元；净资产 71.81 亿元，较年初 71.25 亿元增加 0.56 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 66.99 亿元，较年初 65.99 亿元增加 1 亿元；资产负债率为 65.9%，较年初增长 2.32 个百分点。

### 公司未来发展展望

公司将通过整合信达系统资源、收购、合作开发以及参与公开市场“招拍挂”等多种形式获取项目，继续巩固既有区域市场地位，同时抓住机遇，逐步进入其他区域，完善公司布局，扩大公司的市场影响力。公司将进一步探索创新盈利模式，依托信达系统资源，融入信达主业，通过项目并购、专业化管理、阶段性持有和多渠道退出等方式，形成新的盈利增长点。

公司除了努力提升规模效益和融资能力等硬实力外，还将不断提升在营销体系、产品研发、人力资源、管控模式、企业文化、品牌价值等方面的软实力。公司将在巩固销售净利润率的基础上，稳步提升资产周转率，保持合理的负债水平，不断增强公司的盈利能力，同时把握好销售、开发、储备的合理节奏，实现公司可持续发展和有质量的规模增长。

### 公司 2013 年下半年工作计划

公司将按照年初的工作部署，确保完成全年工作任务。

- (1) 全面开展营销管理年活动，提高营销管理水平，争取获得良好的销售业绩。
- (2) 全面实施人才强企战略，推进人才工程建设，打造人才梯队和专业团队。
- (3) 积极推进产品标准化工程建设，构建产品研发体系，提高产品开发效率和品质。
- (4) 加快项目开发速度和销售速度，加快资金周转，提高公司运营效率。
- (5) 进一步优化资金结构和土地储备结构，继续优化制度流程。
- (6) 加强信达集团协同，探索开展项目监管、托管代建等轻资产业务。

### 公司未来面临的主要风险和应对措施

**行业风险：**持续的房地产调控下，一线房企仍然在不断提高市场份额和品牌影响力，行业集中度提升的速度还在加快，未来跻身主流品牌房企的门槛还将继续提高。公司将积极开展行业研究和战略评估，探索创新业务模式和盈利模式，努力实现有质量、有效益、可持续发展，不断提高公司行业地位。

**市场风险：**房地产持续调控下，投机投资需求依然受到抑制，以首次置业、首次改善为主的刚性需求成为市场主导，为此公司将围绕主流客户开发适销对路的主流产品，同时提高市场快速反应能力，抓住销售时机做好营销工作。

**财务风险：**去年以来，公司适度加快了土地储备及项目开发节奏，未来随着项目建设的

持续推进,可能会带来更多资金需求。公司将加大销售力度,创新融资方式,加强资金管理,提高资金使用效率,确保现金流安全。

## (一)

### 主营业务分析

#### 1、财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,380,643,158.51	1,380,517,571.05	0.01
营业成本	862,333,626.95	757,198,646.26	13.88
销售费用	39,065,910.63	32,789,210.27	19.14
管理费用	169,700,363.00	184,885,638.45	-8.21
财务费用	79,207,799.30	34,881,936.09	127.07
经营活动产生的现金流量净额	-1,550,911,353.76	-458,222,398.88	
投资活动产生的现金流量净额	147,018,371.03	-4,683,027.32	
筹资活动产生的现金流量净额	791,281,787.11	-110,068,093.87	

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:支付工程款、土地款增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:国债回购净支出减少,投资收益取得的现金增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:借款收到的现金增加

## 2、其它

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例 (%)	变动原因
财务费用	79,207,799.30	34,881,936.09	127.07	借款增加,利息相应增加
投资收益	140,375,494.53	24,477,263.32	473.49	股权转让投资收益增加
营业外收入	63,650,263.11	4,494,606.58	1,316.15	子公司清退费结余及固定资产处置
营业外支出	2,324,336.03	3,483,331.26	-33.27	支付客户补偿金减少

### (2) 经营计划进展说明

报告期内,行业调控持续深入,公司采取措施积极应对,上半年累计实现房地产销售面积 25.92 万平方米,同比增长 55.4%;合同销售金额 22.89 亿元,同比增长 65.9%。报告期内,公司新开工面积 63.22 万平方米,竣工面积 10.49 万平方米,截止 2013 年 6 月 30 日,公司在建面积 213.03 万平方米。报告期内,公司积极关注土地市场动向,上半年通过土地市场挂牌方式,新增土地储备规划建筑面积约 28.18 万平方米,截至 2013 年 6 月 30 日,公司储备项目规划建筑面积约 385.88 万平方米。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房屋销售收入	1,203,914,748.65	739,876,622.99	38.54	-1.57	14.71	减少 8.72 个百分点
物业管理及出租收入	89,550,342.07	70,390,697.74	21.40	3.48	-3.43	增加 5.63 个百分点
其他	66,608,957.70	42,979,409.14	35.48	18.03	11.39	增加 3.85 个百分点

## 2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
长三角地区	687,096,628.52	-10.14
中部地区	415,799,103.07	400.70
环渤海地区	64,138,548.32	-53.37
其他地区	193,039,768.51	-49.31
合计	1,360,074,048.42	-0.44

### (三) 核心竞争力分析

信达地产的竞争能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。在业务模式方面，借助中国信达的不良资产经营和资产管理功能优势，由原来的全产业链的房地产开发商向房地产投资商与房地产专业服务商相结合转变；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、咨询监管业务收入以及投资收益等多元化收入来源转变。

**精细化管理提升方面：**公司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、规范开展招投标工作，成本管理有所提高。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。2013 年，公司将开展营销管理年活动，不断提高公司营销管理能力，并以营销为龙头，以客户为导向，带动各个开发环节的精细化管理水平。

**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。信达地产重组上市以来，经过磨合，组织结构和管控模式得到完善，公司管理水平有所提高。信达地产很多下属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。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

被投资单位	主营业务	期末数（元）	期初数（元）	增减变动	在被投资单位持股比例（%）
中投信用担保有限公司	担保业务、融资咨询	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	投资、咨询	149,159,640.32	149,159,640.32	0.00	7.77
广州立成投资发展有限公司	投资、咨询	20,027,972.04	20,027,972.04	0.00	17.32
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	投资管理	11,838,674.50	10,109,161.91	1,729,512.59	49.00
嘉兴经房置业有限公司	房地产开发与经营	77,581,378.26	77,300,744.79	280,633.47	49.00
嘉兴三塔建材股份有限公司	混凝土产品销售	2,571,920.00	2,571,920.00	0.00	4.80
山东世纪物业经营管理有限公司	物业管理	648,955.46	795,955.46	-147,000.00	49.00
烟台京都物业管理有限责任公司	物业管理	200,000.00	200,000.00	0.00	20.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	房地产	67,739,687.48	155,768,109.03	-88,028,421.55	45.00
长春华信房地产有限公司	房地产	1,451,659.00	1,451,659.00	0.00	40.00
新疆广电传输网络有限责任公司	广电传输	-		0.00	49.00
宁波沁伦投资中心（有限合伙）	股权投资管理、实业投资	172,562,201.51	168,080,991.39	4,481,210.12	20.75
合计		533,782,088.57	615,466,153.94		

##### (1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600366	宁波韵升	14,828,545.75	2.52	2.52	204,789,399.77	3,890,868.90	-778,173.79	可供出售金融	

								资产	
合计	14,828,545.75	/	/	204,789,399.77	3,890,868.90	-778,173.79	/	/	

**(2) 持有金融企业股权情况**

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	3.00	3.00	30,000,000.00			长期股权投资	
合计	30,000,000.00	/	/	30,000,000.00			/	/

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1) 委托理财情况**

本报告期公司无委托理财事项。

**(2) 委托贷款情况**

本报告期公司无委托贷款事项。

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

公司利用闲置资金开展国债回购业务，日平均资金占用额 2.43 亿元，取得投资收益 492.34 万元，折合年化净收益率为 4.06%。

**3、募集资金使用情况**

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

**4、主要子公司、参股公司分析**

被投资的公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例 (%)	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
上海信达银泰	房地产开发等	100.00	41,827.58	229,440.49	93,914.19	5,533.07
宁波信达中建	房地产开发等	100.00	17,969.00	565,007.96	176,292.99	6,789.46
安徽信达房产	房地产开发等	100.00	15,000.00	291,912.35	59,023.37	8,788.98
嘉兴信达房产	房地产开发等	100.00	6,020.00	146,426.97	68,711.49	1,541.60
青岛信达荣昌	房地产开发等	100.00	2,000.00	34,907.34	6,594.91	2,341.75
新疆信达银通	房地产开发等	100.00	15,162.00	127,565.09	47,898.36	7,951.47
台州信达置业	房地产开发等	100.00	5,000.00	83,716.68	14,805.69	99.08
吉林信达金都	房地产开发等	100.00	39,542.00	262,247.03	76,262.97	-1,867.72
海南信达置业	房地产开发等	100.00	23,000.00	72,044.25	26,645.25	728.91
海南建安	房地产开发等	100.00	1,000.00	933.78	884.52	-62.04
沈阳穗港	房地产开发等	100.00	30,000.00	88,740.91	59,814.89	40.46

信达阜新房地产	房地产开发等	70.00	10,000.00	67,148.86	8,889.75	-474.68
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100.00	50,000.00	231,002.20	65,864.60	1,770.43
青岛信达置业	房地产开发等	100.00	20,000.00	105,657.72	15,471.06	-331.65
信达重庆房产	房地产开发等	100.00	5,000.00	45,990.04	4,982.57	-17.42
山西信达房地产	房地产开发等	100.00	5,000.00	19,635.90	4,460.66	-184.22

## 5、非募集资金项目情况

### (1) 2013 年上半年新开工项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	开工面积
1	宁波信达中建	100%	月湖东侧地块	宁波	商业	2.35
2	宁波信达中建、嘉兴信达建	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
3	安徽信达房产	100%	秀山信达城	马鞍山	住宅	23.88
4	安徽信达房产	88.89%	信达大厦	芜湖	办公	1.84
5	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.3
6	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	2.88
7	海南信达置业	100%	信达海天下三期 I 区	海口	住宅	4.33
8	沈阳穗港	100%	信达理想城三期	沈阳	住宅	5.61
合计						63.22

### (2) 2013 年上半年竣工项目情况

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	竣工面积
1	宁波信达中建	80%	黄河街 27 院	宁波	商业	1.77
2	安徽信达房产	100%	新城国际 C 楼	合肥	办公	6.87
3	海南信达置业	100%	信达海天下一期	海口	住宅	1.85
合计						10.49

### (3) 截止 2013 年 6 月 30 日在建项目情况

第二节单位：万平方米

序号	企业名称	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类别	在建面积
1	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块一期	宁波	住宅	7.76



2	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅	2.18
3	宁波信达中建、 嘉兴信达建	66.5%	信达·银郡一期	绍兴	住宅	15.53
4	宁波信达中建、 嘉兴信达建	66.5%	信达·银郡二期	绍兴	住宅	17.56
5	宁波信达中建、 嘉兴信达建	100%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.73
6	宁波信达中建、 嘉兴信达建	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
7	宁波信达中建	100%	月湖东侧地块	宁波	商业	2.35
8	安徽信达房产	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	14.30
9	安徽信达房产	100%	新城国际 D 楼	合肥	办公	14.63
10	安徽信达房产	100%	银杏尚郡一期	合肥	住宅	4.67
11	安徽信达房产	100%	秀山·信达城	马鞍山	住宅	23.88
12	安徽信达房产	88.89%	信达大厦	芜湖	办公	1.84
13	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.31
14	嘉兴信达建设	100%	信达南郡三期	嘉兴	住宅	10.73
15	青岛信达荣昌	100%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	1.52
16	青岛信达荣昌	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	12.20
17	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期	乌鲁木齐	住宅	10.77
18	台州信达置业	100%	信达都市春天	台州	住宅	8.04
19	海南信达置业	100%	信达海天下二期	海口	住宅	5.14
20	海南信达置业	100%	信达海天下三期一区	海口	住宅	4.33
21	沈阳穗港	100%	理想新城三期	沈阳	住宅	10.59
22	信达阜新房产	70%	信达·泉天下一期	阜新	住宅	11.95
合计						213.03

#### 四、利润分配或资本公积金转增预案

##### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司于 2013 年 4 月 26 日第五十七次（2012 年度）股东大会审议通过了《公司 2012 年度利润分配方案》，并于 2013 年 6 月 25 日完成利润分配相关事宜。

#### 五、其他披露事项

##### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用