

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司
2020 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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

2020年4月28日，公司第八十七次（2019年度）股东大会审议通过了《公司2019年度利润分配方案》。根据公司《章程》规定，结合公司经营实际情况，兼顾公司长远发展和股东利益，每10股派发现金红利1.00元（含税），派发现金红利总金额285,187,859.50元，不进行资本公积金转增股本。公司2019年度现金红利已于2020年6月23日分配实施完毕。

2020年半年度，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。

二 公司基本情况

2.1 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
电话	010-82190959	010-82190959
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
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

2.2 公司主要财务数据

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	99,245,042,965.67	98,604,627,404.60	0.65
归属于上市公司股东的净资产	22,490,009,304.58	21,869,851,042.14	2.84
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增

	(1-6月)		减(%)
经营活动产生的现金流量净额	2,535,365,803.44	168,167,657.78	1,407.64
营业收入	10,224,974,816.93	5,429,716,242.86	88.32
归属于上市公司股东的净利润	905,346,121.94	454,152,409.71	99.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	955,187,301.61	283,053,823.61	237.46
加权平均净资产收益率(%)	4.06	2.26	增加1.80个百分点
基本每股收益(元/股)	0.32	0.16	100.00
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.16	100.00

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)				37,734		
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	国有法人	55.09	1,571,089,183	796,570,892	无	0
淮南矿业(集团)有限责任公司	国有法人	18.62	531,047,261	531,047,261	无	0
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	3.51	100,242,666	0	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.28	36,633,400	0	无	0
香港中央结算有限公司	未知	0.79	22,613,477	0	无	0
北京崇远投资经营公司	国有法人	0.55	15,656,640	0	无	0
陈建钊	境内自然人	0.49	13,860,000	0	无	0
海南建信投资管理股份有限公司	国有法人	0.36	10,369,100	0	无	0
陈雪芹	境内自然人	0.28	8,121,516	0	无	0
银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	未知	0.25	7,178,284	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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(%)
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	24.8	5.30
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
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	5.50
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
信达地产股份有限公司	19信地03	151883	2019年7月26日	2022年7月26日	7	4.90

非公开发行 2019 年公 司债券(第 三期)						
----------------------------------	--	--	--	--	--	--

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	76.37	76.92
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.14	0.88

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

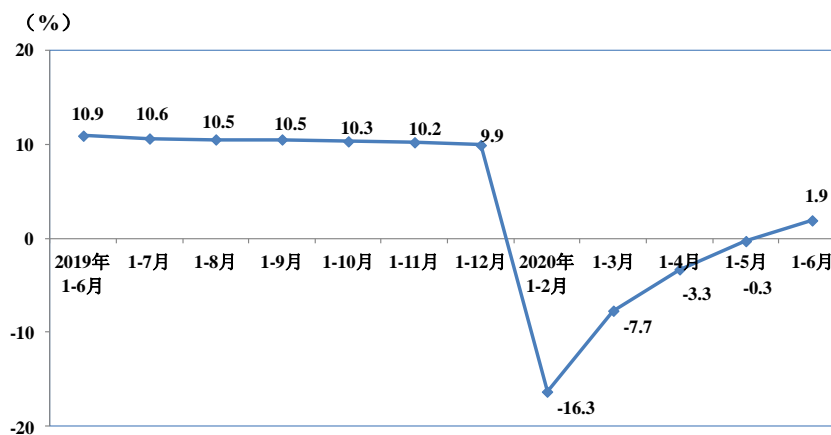
三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

(一) 房地产市场回顾与展望

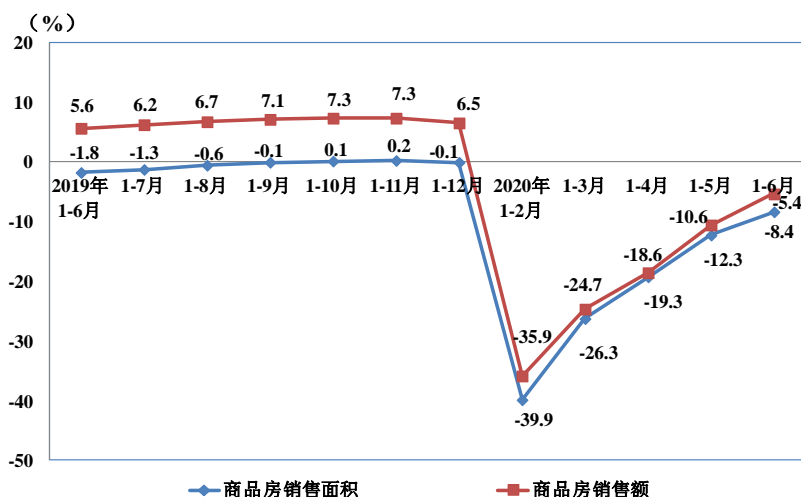
国内疫情防控局势平稳,经济运行基本恢复,房地产开发投资逐步企稳,为稳经济、稳就业做出了贡献。国家统计局数据显示,2020年1-6月,全国房地产开发投资62780亿元,同比增长1.9%,实现正增长,此前1-5月份为下降0.3%。如下图1所示。

图1:全国房地产开发投资增速



受新冠肺炎疫情影响,2、3月份房地产市场受到较大冲击,由于一些售楼处关闭,往年春节前后的返乡置业潮也不复存在,商品房销售快速下滑。1-2月份,全国商品房销售面积同比下降39.9%;1-3月份,全国商品房销售面积同比下降26.3%。随着国内疫情防控取得成效,二季度市场逐步复苏。国家统计局数据显示,1-6月份,全国商品房销售面积69404万平方米,同比下降8.4%,降幅比1-5月份收窄3.9个百分点;商品房销售额66895亿元,下降5.4%,降幅比1-5月份收窄5.2个百分点。如下图2所示,逐月来看,商品房销售面积、销售额降幅逐月收窄。

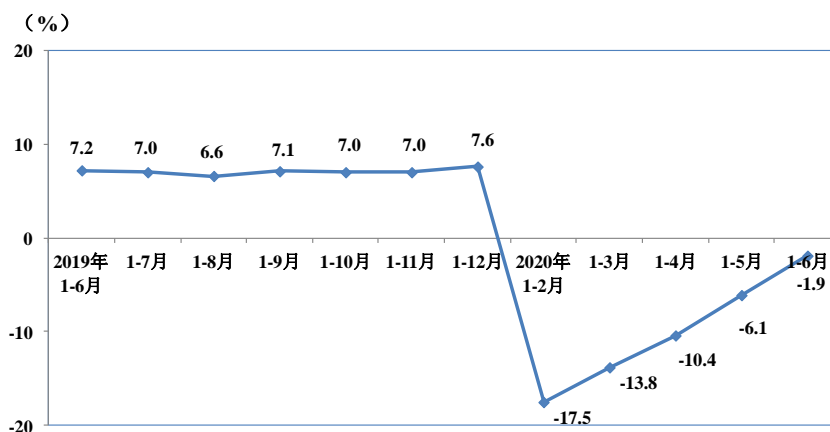
图2:全国商品房销售面积及销售额增速



受疫情抑制的置业需求在二季度得到释放，市场逐渐恢复，不过这种复苏是结构性的，主要是住宅市场的复苏，写字楼、商业市场依然低迷。疫情发生后，远程办公快速增长，企业扩张更加谨慎，人员招聘减少，租金下降，都对办公楼销售产生不利影响。同时，商业零售、餐饮、电影院等高度依赖客流的行业受疫情影响较大，加上电商的分流，导致商业销售下降。国家统计局数据显示，1-6月份，办公楼销售面积和销售额分别下降26.5%、28.0%，商业营业用房销售面积和销售额分别下降20.7%、25.5%。

在国内贷款保持基本稳定和二季度商品房销售有所好转的助推下，上半年全国房地产开发企业到位资金情况逐步改善。国家统计局数据显示，1-6月份，房地产开发企业到位资金83344亿元，同比下降1.9%，降幅比1-5月份收窄4.2个百分点。其中，国内贷款13792亿元，增长3.5%；利用外资46亿元，增长8.0%；自筹资金26943亿元，增长0.8%；定金及预收款26474亿元，下降7.0%；个人按揭贷款13202亿元，增长3.1%。逐月来看，如下图3所示，上半年房地产开发企业到位资金降幅逐月收窄。

图3：全国房地产开发企业本年到位资金增速



总体来看，稳是房地产市场的主基调。一季度房地产行业受疫情影响较大，为保障房地产市场平稳运行，各地在“稳地价、稳房价、稳预期”的总体目标下，因城施策更加灵活，多地从供给侧和需求侧完善房地产相关政策，支持和保障合理的自住需求，有利于促进市场的恢复。不过由于房地产市场具有较强的地域性特征，不同城市市场分化明显，总体上一二线核心城市有所复苏，但广大的三四线城市由于库存较高，加上受疫情影响居民收入预期下降，导致很多三四线城市去化速度较慢，市场依然处于低迷状态。

2020年两会政府工作报告提出，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。当前我国经济发展面临较大压力，要扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，我国将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度。在此背景下，我国应保持房地产市场稳定，促进房地产上下游产业的资金循环和充分就业，同时也要防止过多资金流向房地产，因此稳依然是房地产市场的主基调，具体来说，就是“稳地价、稳房价、稳预期”。从地方政府层面看，遏制房价过快上涨的同时也要防范市场急剧降温，因此预计热点城市依然难以放开调控，同时一些人口流出、供过于求的三四线城市将因城施策，维护市场稳定。

随着我国疫情防控取得重大成果，复产复工有序推进，中国经济运行稳步复苏，但从全球来看，疫情仍然在扩大，一些西方发达国家陷入经济衰退，世界经济难以在短期内恢复，宏观环境依然复杂严峻。2020年7月30日中共中央政治局召开会议强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。地方政府层面，7月份以来已经有10个以上城市发布了调控政策。当前我国已经进入疫情防控常态化阶段，一季度被疫情抑制的需求在二季度释放后，下半年潜在购房者的市场预期仍然存在一定的不确定性，市场形势不容乐观。

从更长远的角度看，疫情期间的居住体验对客户产生了影响，未来客户对于社区品质和住宅功能有着更高的要求，改善型需求增加，将助推住房消费升级。具体表现在：除满足居民日常生活和工作的第一居所外，满足居民休闲、养生等高品质生活的第二居所需求将有所增加；居民对居住空间尺度的需求增加，对户型舒适度和室外园林景观的要求提高；居民对通风、日照等居住体验以及物业服务、社区商业、教育医疗等配套的期望值明显提高。

（二）公司主要经营工作情况

报告期内，面对复杂的市场形势，公司贯彻落实“专业经营、效率至上、创造价值”的经营理念，坚持“聚焦发展、协同联动”，坚持“加快周转，提升效率”，坚持“守正出新、提升能力”，着力打造公司“专业化、差异化、特色化”的发展模式，进一步加强协同拓展、销售回款、能力提升等重点工作，务实推进公司高质量发展，取得了一定的经营成果。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是创新业务模式。公司依托中国信达资源优势，加强集团协同联动，紧抓协同拓展、企业并购、监管代建等业务机会，丰富公司业务模式，扩大公司项目来源，努力提高持续发展能力。

二是加快销售回款。公司紧紧抓住疫情趋缓窗口期，推进销售回款攻坚战，精准制定营销策略，将线上蓄客转化为线下成交，取得了一定成效；强化销售考核，加大销售回款力度，努力通过快速开发、快速销售、快速回款，提高项目运营效率。

三是提升专业能力。公司秉持“守正出新”的理念，持续提升公司专业能力，重点提升市场营销、产品设计、成本管控、工程质量、运营管理等方面的守正能力，以及价值判断、尽职调查、投后管理、并购整合等方面的协同能力。

四是加强资金统筹。公司加强系统资金统筹，严肃资金计划管理，科学合理安排支出，同时拓展融资渠道，控制资金成本，提高资金使用效率；加强财务共享中心建设，提高财务管理信息化、标准化水平，保持财务稳健。

五是夯实基础管理。公司围绕战略课题研究、人才工程建设、疫情防控、复工复产、风险管理、法律合规、信息技术、企业文化、品牌建设等夯实基础工作，确保公司持续平稳健康发展。

（三）重组整合的进展情况

2018年，公司圆满完成重大资产重组事项，并顺利进入后续整合阶段。报告期内，长淮信达地产在公司统一领导下，企业文化、品牌建设、管理制度、产品体系、业务拓展、人才队伍等方面进一步融合、提升，取得积极进展。

一是文化融入。报告期内，长淮信达地产在公司党委领导下，将党建工作与经营发展深度融合，发挥党组织引领作用，发挥工会、共青团桥梁纽带作用，全面参与公司各项管理和文化活动，广大员工对于信达地产的归属感持续增强，有力促进了整合工作的顺利开展。

二是品牌统一。2018年度，淮矿地产更名为长淮信达地产，统一品牌识别系统，品牌营销能力增强。报告期内，长淮信达地产积极开展品牌建设，继续与安徽信达房产、浙江信达地产等公司进行合作，加强品牌推广，提高了长淮信达地产在当地的品牌知名度。

三是管理有序。长淮信达地产积极落实信达地产各项管理制度，管理规范水平持续提升。报告期内，长淮信达地产健全成本管理和工程施工类招标采购制度，推进成本管理信息化建设；加强营销管理，强化销售考核，努力减少疫情对销售工作的冲击。报告期内，公司指导长淮信达地产严格落实疫情防控工作要求，努力克服疫情不利影响，有序推进复工复产。

四是产品提升。报告期内，长淮信达地产围绕设计招标、样板房精装设计、强排方案设计等加强设计管理工作，补充设计标准，完善东方系列产品线，产品研发能力持续提高。根据疫情给客户需求带来的变化，加强户型功能研究，重视园林景观配置，优化住宅产品设计。

五是业务发展。报告期内，长淮信达地产加强集团协同联动，扩大了城市布局，拓宽了业务来源。通过加强协同业务模式推广与拓展业务经验交流，长淮信达地产协同拓展能力不断提高。

六是队伍建设。报告期内，长淮信达地产完善了机构与部门的设置，合理配置人力资源，优化干部管理结构，确保了员工在公司内部有序流动、有效利用。报告期内，长淮信达地产规范员工培训管理工作，引进培训合作机构，利用网络平台开展线上教学，进一步提升员工的专业技术能力和管理水平。

综上所述，公司对于长淮信达地产的整合措施较为系统，整合取得良好成效。长淮信达地产源自国企的背景给后续整合提供了有利的条件，经过这两年多的有效整合，长淮信达地产已经融入信达地产大家庭。报告期内，长淮信达地产人员队伍稳定，公司凝聚力和向心力不断增强。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用