

信达地产股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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	石爱民	李谦
电话	010-82190959	010-82190959
传真	010-82190933	010-82190933
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

- 1.6 根据安永华明会计师事务所出具的审计报告，母公司 2015 年初未分配利润为 395,266,640.64 元，2015 年度净利润为 265,027,267.17 元，2015 年度计提法定盈余公积 26,502,726.72 元，2015 年末未分配利润为 481,365,136.89 元，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，公司 2015 年度拟进行利润分配，每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），派发现金红利总金额 152,426,044.20 元，不进行资本公积金转增股本。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。

二 报告期主要业务或产品简介

公司以房地产开发业务为核心，以房地产金融业务、持有型物业经营和物业服务为支持，强化中国信达集团协同，同时以经济效益为核心，完善产品体系与城市布局，努力扩大公司的市场影响力。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。公司进入了近二十个城市，形成了一二三线城市的均衡布局，城市主要分布在上海、浙江、安徽、广深、重庆、青岛、海口、乌鲁木齐、沈阳等区域。

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，坚持房地产开发与资本运作双轮驱动，逐步强化公司在房地产价值链前端的竞争优势，形成具有信达特色的金融地产发展模式。

2015 年政府出台多项房地产利好政策，支持居民住房消费，以化解房地产库存。期内房地产市场整体有所好转，但不同城市市场表现分化明显。在激烈的市场竞争下，房企优胜劣汰加剧，行业集中度整体进一步提高。根据中国房地产测评中心发布的 2015 年中国房地产企业销售百强报告，以销售金额计算，销售十强房企行业集中度达到 16.87%，销售二十强房企达到 22.82%，销售五十强房企达到 31.74%，销售百强房企达到 39.64%。2015 年，公司销售面积和销售金额首次双双跻身房地产企业销售百强，其中销售面积由 2014 年的 96 位上升至 79 位，销售金额由 2014 年的百名以外提升至 97 位。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	52,184,125,543.98	37,714,170,538.50	38.37	24,410,479,477.36
营业收入	8,135,592,908.88	4,850,493,791.51	67.73	4,479,506,484.87
归属于上市公司股东的净利润	860,166,044.10	767,678,480.25	12.05	703,899,215.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	800,692,373.33	568,837,396.55	40.76	551,781,798.38
归属于上市公司股东的净资产	8,444,838,765.62	7,790,527,030.76	8.40	7,150,174,546.32
经营活动产生的现金流量净额	-4,345,542,250.55	-5,832,061,343.23		-3,205,034,174.08
期末总股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00	0.00	1,524,260,442.00
基本每股收益(元)	0.56	0.50	12.00	0.46

/ 股)				
稀释每股收益(元 / 股)	0.56	0.50	12.00	0.46
加权平均净资产收益率 (%)	10.60	10.31	增加0.29个百分点	10.25

四 2015 年分季度的主要财务指标

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	437,796,686.02	1,725,473,692.36	756,793,531.65	5,215,528,998.85
归属于上市公司股东的净利润	-29,561,803.72	265,163,872.12	-67,721,435.50	692,285,411.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-37,801,888.38	260,958,713.54	-83,270,987.85	660,806,536.02
经营活动产生的现金流量净额	-2,475,683,973.51	773,583,931.94	-1,073,056,999.98	-1,570,385,209.00

五 股本及股东情况

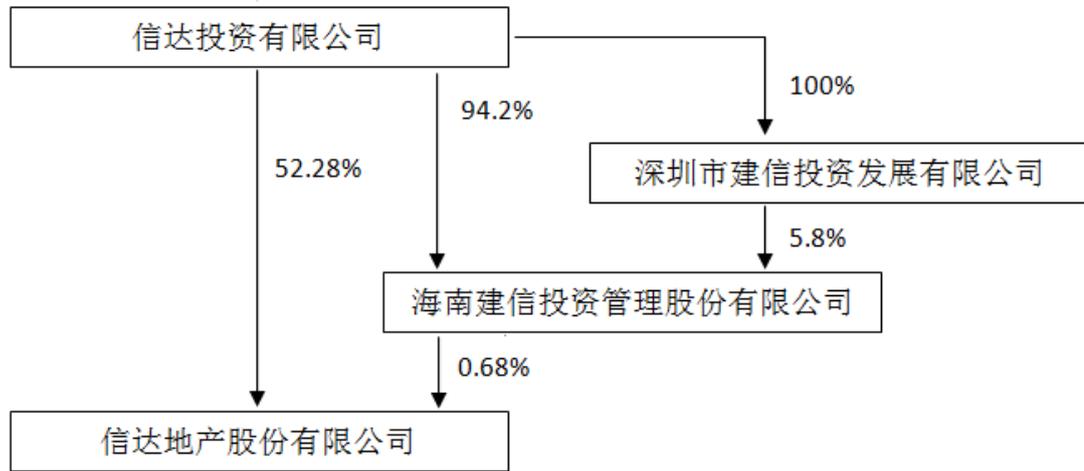
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

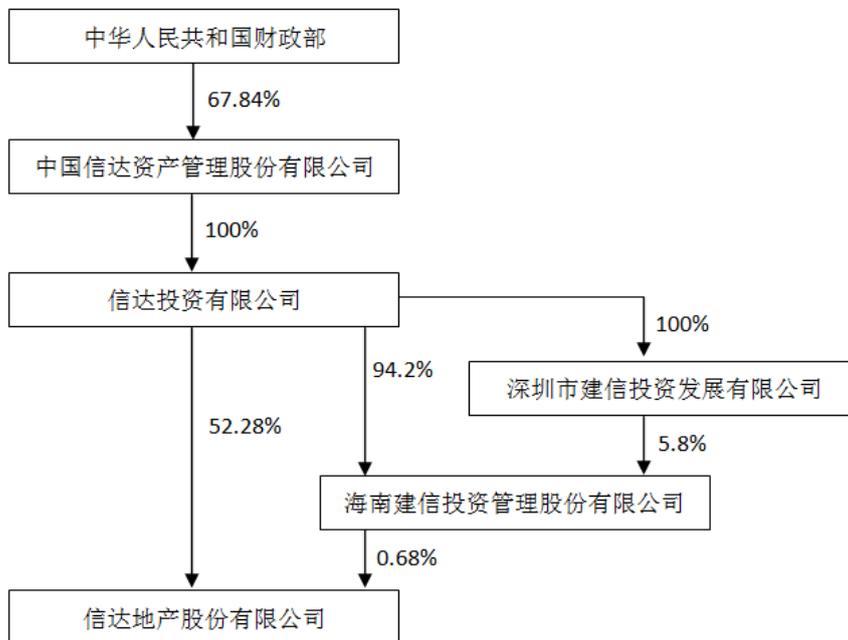
截止报告期末普通股股东总数 (户)		41,535					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)		41,987					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
信达投资有限公司	0	774,518,291	50.81	0	质押	591,590,000	境内非 国有法 人
江西赣粤高速公路 股份有限公司	0	100,242,666	6.58	0	无	0	国有法 人
中央汇金资产管理 有限责任公司	36,633,400	36,633,400	2.40	0	无	0	未知

财通基金—招商银行—信达投资有限公司	470,000	22,340,800	1.47	0	无	0	未知
中国证券金融股份有限公司	-3,497,600	18,804,733	1.23	0	无	0	未知
北京崇远投资经营公司	0	15,656,640	1.03	0	无	0	国有法人
全国社保基金一一一组合	546,100	11,485,739	0.75	0	无	0	未知
兴业证券股份有限公司	10,520,073	10,520,073	0.69	0	无	0	未知
海南建信投资管理股份有限公司	0	10,369,100	0.68	0	无	0	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	9,403,809	9,403,809	0.62	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资持有本公司第九大股东海南建信 94.2%的股权；信达投资通过其他全资子公司持有海南建信 5.8%的股权；即信达投资直接或间接持有海南建信 100%的股权。本公司第一大股东信达投资通过本公司第四大股东财通基金-招商银行-信达投资有限公司持有公司股份。</p> <p>综上，信达投资直接或间接持有公司 52.96%的股权，为公司的控股股东。</p> <p>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						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.3 公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

截止报告期末优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末的优先股股东总数（户）							
前 10 名优先股股东持股情况							
股东名称	股东性质	报告期内股份增减变动	持股比例(%)	持股数量	所持股份类别	质押或冻结情况	
						股份状态	数量
前十名优先股股东之间，上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明							

六 管理层讨论与分析

报告期内，公司围绕“守正出新、有所作为”的总体指导思想，紧扣“改革、创新、规范、发展”工作主线，主动适应房地产市场新常态和新趋势，紧紧抓住集团协同业务机遇，坚守开发主业，发展金融地产，创新经营管理工作，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：

一是持续提升房地产开发专业能力。公司统筹优化研发、成本、工程等各环节，不断提高项目运营效率。公司关注行业前沿及客户需求变化，形成了改善型住宅、精装修、养老地产、绿色建筑等研发成果；加强成本管理，推进合约规划，完善成本标准，扩大区域集中采购范围；不断加强工程质量管理，努力提高产品品质。

二是强化集团协同，探索发展金融地产。期内公司与中国信达部分分公司召开业务协同对接会，开展协同业务交流。在基金业务联动方面，通过引入中国信达旗下基金、联合设立基金等方式，增强了公司在投融资方面的优势。在特殊机遇投资方面，公司积极参与协同项目调研，尝试了“投资+投后管理”模式。

三是优化区域布局，适时补充土地储备。期内公司把握市场变化趋势，加大了在一线城市和部分二线城市的投资力度，增强了公司发展后劲。公司依托中国信达，发挥融资端优势，不断创新拓展模式。除自主开发外，公司还加大了与业内优秀房企的合作力度，共同开发项目，通过优势互补，提高项目开发效益。

四是加强营销工作，销售额首次超百亿。公司以“超百亿，进百强”为目标，创新营销模式，采取互联网营销、联合代理、全员营销等策略，努力加快销售节奏，销售业绩再创新高。根据中国房地产测评中心发布的 2015 年中国房地产企业销售百强排行榜，公司销售面积和销售金额首次双双跻身房地产企业销售百强，其中销售面积由 2014 年的 96 位上升至 79 位，销售金额由 2014 年的百名以外提升至 97 位。

五是资本市场融资取得突破。公司密切关注资本市场形势，积极推进股权融资、中期票据和债券融资，努力优化资本结构，降低资金成本。期内公司成功发行 5 年期中期票据 30 亿元；推进再融资工作，30 亿元公开发行公司债券和 80 亿元非公开发行公司债券均通过监管机构审批。

六是加强基础管理，进一步夯实发展基础。报告期内，公司顺利完成了浙江、东北、安徽与山西公司的三大区域整合，提高了集约化经营水平。持续推进人才工程建设，公司系统后备干部、80 后青年骨干、职业经理人培养成效显著。积极推进企业文化建设，报告期内公司荣获中国金融

系统企业文化建设先进单位称号。

报告期内，公司实现营业收入 81.36 亿元，比上年同期 48.50 亿元增长 67.75%；其中，房地产项目结转营业收入 75.41 亿元，较上年同期 42.17 亿元增长 78.82%；实现净利润 8.13 亿元，较上年同期 7.61 亿元增加 6.83%；归属母公司净利润 8.60 亿元，比上年同期 7.68 亿元增长 11.98%。截至 2015 年 12 月 31 日，公司资产总额为 521.84 亿元，较年初 377.14 亿元增加 144.70 亿元；负债总额 434.39 亿元，较年初 294.83 亿元增加 139.56 亿元；净资产 87.45 亿元，较年初 82.31 亿元增加 5.14 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 84.45 亿元，较年初 77.91 亿元增加 6.54 亿元；资产负债率为 83.24%，较年初增长 5.06 个百分点。报告期内，公司主业收入大幅增长，房地产营业利润增幅 34.06%，但毛利率有所下降。

报告期内，公司累计实现销售面积 111.4 万平方米，较 2014 年增长 66.5%；销售额 105.2 亿元，较 2014 年增长 59.3%。公司房地产出租累计实现合同租金约 5,158 万元。报告期内，新开工面积 123.11 万平方米，同比下降 20.5%；竣工面积 141.38 万平方米，同比增长 57.3%；截止 2015 年 12 月 31 日，公司在建面积 317.60 万平方米。报告期内，全年新增储备规划建筑面积 111 万平方米。截至 2015 年 12 月 31 日公司储备项目规划建筑面积 487.60 万平方米。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

7.3 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。

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附注八“合并范围的变更”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。
