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。

公司最近一年实现的年均可分配利润1,989,472,962.93元,公司最近三年以现金方式累计分配627,413,290.90元,累计分配利润是近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平均可分配利润的30%,符合公司《章程》的有关规定。

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	010-82190969	010-82190969
电子信箱	dongban_de@cinda.com.cn	dongban_de@cinda.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

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,重点关注获改置业与资源整合等高附加值项目,同时以客厅发型文体校园会员、公司简称“建筑春梦想”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、逸郡系列,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、启东、合肥、芜湖、马鞍山、南通、大连、鞍山、沈阳、成都、天津、青岛、太原、海口、烟台、重庆、马鞍山等二十个城市,形成了核心城市、深耕城市和辐射城市群的业务布局。

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的同联动发展模式,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,努力由聚焦单一城市,深耕城市和辐射城市群的业务布局。

(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,同时房企目身的投融资能力,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目身实际,找准定位,谨慎战略,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,但影响逐季减弱。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年的调控政策延续“稳地价,稳房价,稳预期”的原则性,同时也保持较城施策的灵活性。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,同时房企融资受到约束明显多,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资金监管规范预期,合理安排经营活动和融资行为,增强目身抗风险能力,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,有利于稳定经济、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%;土地成交款17,289亿元,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。

疫情中出和调控影响进一步助推行业洗牌,房企体量实力加强。中国房地产百强企业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,百亿房企占要全国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抗单影响力。

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	94,278,648,064.25	98,604,627,404.60	-4.39	101,483,472,181.59
营业收入	25,803,802,943.66	19,278,303,074.75	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	23,096,697,770.18	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	6,796,035,656.30	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	-991,791,808.76	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
北京崇远投资控股公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
陈建利	-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	10,309,100	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 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0.4%的股权;即信达投资有限公司共计持有海南建信投资管理股份有限公司100%的股权。除上述关系外,信达投资有限公司直接或间接持有公司30.4%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

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(面向一般投资者)	16 信达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(面向一般投资者)	16 信达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2019年公司债(面向一般投资者)	19 信达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(第一期)	19 信达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(第二期)	19 信达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面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 信达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面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 信达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面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 信达03	175888	2021年3月26日	2026年3月26日	20.2	4.50	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面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 信达04	175889	2021年3月26日	2026年3月26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2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16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与评估的基础上,于2020年5月27日出具了《信达地产股份有限公司2020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[2021]跟踪0270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]跟踪0271号),评级结果为: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9422.79亿元,较上年同期期末9860.46亿元减少4326.67亿元;负债总额7006.68亿元,较上年同期期末7658.46亿元减少5777.72亿元;归属于母公司的所有者权益为2308.87亿元,较上年同期期末2218.70亿元增加1217.62亿元;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1201.27万平方米(其中合作项目权益销售面积216.07万平方米,代建项目销售面积214.17万平方米);销售金额2103.63亿元(其中合作项目权益销售金额493.08亿元;代建项目销售金额95.67亿元);同比分别增长22.04%、27.12%(其中合作项目权益销售金额66.53亿元,代建项目销售金额0.72亿元)。报告期内,新开工面积136.39万平方米(其中合作项目权益面积31.45万平方米,代建项目面积105.31万平方米);公司竣工面积253.82万平方米(其中合作项目权益面积85.15万平方米,代建项目面积168.67万平方米),结转面积136.41万平方米。报告期内,公司新增储备计容规划建筑面积122.92万平方米(其中合作项目权益面积25.34万平方米,代建项目97.58万平方米);公司在建面积495.04万平方米(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16亿元。

2 业务板块情况

√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”。

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2021-008号

信达地产股份有限公司第十二届监事会第二次(2020年度)会议决议公告

重要提示

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)第十二届监事会第二次(2020年度)会议于2021年3月25日以现场方式召开。会议通知及相关议案材料已于2021年3月15日以电话、邮件方式送达各位监事。公司监事应参加表决人,实际参加表决人5人。会议由监事会主席时光主持。本次会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。

公司监事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司2020年年度报告及报告摘要》。

监事会认为:

1.公司2020年年度报告编制和审议的程序符合法律、法规、公司《章程》和公司内部管理制度的各项规定;

2.公司2020年年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2020年度经营管理和财务状况等事项;

3.在提出本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

同意将本议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:赞成5票,反对0票,弃权0票。

二、审议通过了《公司2020年度监事会工作报告》。

同意将本议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:赞成5票,反对0票,弃权0票。

三、审议通过了《公司2020年度财务决算报告》。

同意将本议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:赞成5票,反对0票,弃权0票。

四、审议通过了《公司2020年度利润分配方案》。

监事会认为:公司2020年度利润分配方案是根据公司实际情况,在保证公司正常经营和长期发展的前提下,充分考虑股东的合理回报,有利于公司的持续稳定健康发展,符合公司长期发展的战略目标,不存在损害公司和股东利益的情形,同意公司2020年度利润分配方案。

表决结果:赞成5票,反对0票,弃权0票。

五、审议通过了《公司2020年度内部控制评价报告》。

监事会认为:公司内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部环境、风险控制、重点控制活动、信息与沟通和内部监督等。

2.公司现有内部控制制度较为完善、合理,符合中国证监会、上海证券交易所的相关要求,且各项制度均得到了较好的执行。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

八、审议通过了《公司2020年度董事履职情况报告》。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

特此公告。

信达地产股份有限公司监事会

二〇二一年三月二十七日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2021-009号

信达地产股份有限公司第十二届董事会第二次(2020年度)会议决议公告

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)第十二届董事会第二次(2020年度)会议于2021年3月25日在北京市以现场及通讯相结合方式召开。会议通知及相关议案材料已于2021年3月15日以电话、电子邮件方式送达各位董事及监事。公司董事应参加表决10人,实际参加表决10人。公司6名监事及高级管理人员列席会议。会议由赵立国董事长主持。本次会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。

公司董事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司2020年年度报告及报告摘要》。

此议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

二、审议通过了《公司2020年度董事会工作报告》。

此议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

三、审议通过了《公司2020年度财务决算报告》。

此议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

四、审议通过了《公司2020年度利润分配方案》。

公司董事会认为:公司2020年度利润分配方案是根据公司实际情况,在保证公司正常经营和长期发展的前提下,充分考虑股东的合理回报,有利于公司的持续稳定健康发展,符合公司长期发展的战略目标,不存在损害公司和股东利益的情形,同意公司2020年度利润分配方案。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

五、审议通过了《公司2020年度内部控制评价报告》。

公司董事会认为:公司内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部环境、风险控制、重点控制活动、信息与沟通和内部监督等。

2.公司现有内部控制制度较为完善、合理,符合中国证监会、上海证券交易所的相关要求,且各项制度均得到了较好的执行。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

六、审议通过了《公司2020年度董事履职情况报告》。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会

二〇二一年三月二十七日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2021-010号

信达地产股份有限公司第十二届监事会第二次(2020年度)会议决议公告

重要提示

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)第十二届监事会第二次(2020年度)会议于2021年3月25日以现场方式召开。会议通知及相关议案材料已于2021年3月15日以电话、邮件方式送达各位监事。公司监事应参加表决5人,实际参加表决5人。会议由监事会主席时光主持。本次会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。

公司监事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司2020年年度报告及报告摘要》。

监事会认为:

1.公司2020年年度报告编制和审议的程序符合法律、法规、公司《章程》和公司内部管理制度的各项规定;

2.公司2020年年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2020年度经营管理和财务状况等事项;

3.在提出本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

同意将本议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

二、审议通过了《公司2020年度监事会工作报告》。

同意将本议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

三、审议通过了《公司2020年度财务决算报告》。

同意将本议案提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

四、审议通过了《公司2020年度利润分配方案》。

监事会认为:公司2020年度利润分配方案是根据公司实际情况,在保证公司正常经营和长期发展的前提下,充分考虑股东的合理回报,有利于公司的持续稳定健康发展,符合公司长期发展的战略目标,不存在损害公司和股东利益的情形,同意公司2020年度利润分配方案。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

五、审议通过了《公司2020年度内部控制评价报告》。

监事会认为:公司内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部环境、风险控制、重点控制活动、信息与沟通和内部监督等。

2.公司现有内部控制制度较为完善、合理,符合中国证监会、上海证券交易所的相关要求,且各项制度均得到了较好的执行。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

六、审议通过了《公司2020年度董事履职情况报告》。

表决结果:5票同意,0票反对,0票弃权。

特此公告。

信达地产股份有限公司监事会

二〇二一年三月二十七日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2021-011号

信达地产股份有限公司关于修订公司《章程》的公告

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据《中华人民共和国公司法》的有关规定,并结合信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)实际情况,提议对公司《章程》作如下修订:

公司《章程》修订			
序号	修订前	修订后	
1	第八条 董事长为公司的法定代表人。	第八条 总经理为公司的法定代表人。	
2	第一百三十条 董事长行使下列权利: (一)主持股东大会和召集、主持董事会会议; (二)督促、检查董事会决议的执行; (三)签署公司发行的股票、公司债券及其他有价证券; (四)签署董事会重要文件和应由公司法定代表人签署的其他文件; (五)行使法定代表人的职权; (六)在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下,对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权,并在事后向公司董事会和股东大会报告; (七)董事会授予的其他职权。	第一百三十条 董事长行使下列职权: (一)主持股东大会和召集、主持董事会会议; (二)督促、检查董事会决议的执行; (三)签署公司发行的股票、公司债券及其他有价证券; (四)签署董事会重要文件; (五)在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下,对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权,并在事后向公司董事会和股东大会报告; (六)董事会授予的其他职权。	
3	第一百五十八条 总经理对董事会负责,行使下列职权: (一)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议,并向董事会报告工作; (二)组织实施公司年度经营计划和投资方案; (三)拟订公司内部管理机构设置方案; (四)拟订公司的基本管理制度; (五)制定公司的具体规章; (六)提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务总监、风险总监、人力总监、技术总监; (七)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员; (八)行使法定代表人的职权,并签署应由公司法定代表人签署的文件; (九)本章程或董事会授予的其他职权。总经理列席董事会会议。	第一百五十八条 总经理对董事会负责,行使下列职权: (一)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议,并向董事会报告工作; (二)组织实施公司年度经营计划和投资方案; (三)拟订公司内部管理机构设置方案; (四)拟订公司的基本管理制度; (五)制定公司的具体规章; (六)提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、总经理助理、财务总监、风险总监、人力总监、技术总监; (七)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员; (八)行使法定代表人的职权,并签署应由公司法定代表人签署的文件; (九)本章程或董事会授予的其他职权。 总经理列席董事会会议。	

除以上修订外,公司《章程》其他条款不变。

此议案拟提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议,同时提请股东大会授权公司经营层全权办理修订公司《章程》相关工商变更登记变更等具体事宜,最终修订内容以工商行政管理部门核准内容为准。

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会

二〇二一年三月二十七日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2021-016号

信达地产股份有限公司关于公司2020年度经营情况简报

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司2020年度新增土地储备情况

2020年度,公司新增土地储备情况见证券简报表格1112.92万平方米(其中代建项目约13.22万平方米)。

二、公司2020年度开竣工情况

2020年度,公司新开工面积约136.26万平方米(其中合作项目权益面积约31.45万平方米,代建项目面积约25.11万平方米);竣工面积约253.82万平方米(其中合作项目权益面积约85.15万平方米,代建项目面积约168.67万平方米)。

三、公司2020年度销售情况

2020年度,公司累计实现房地产销售面积约1201.27万平方米(其中合作项目权益销售面积约216.07万平方米,代建项目销售面积214.17万平方米);累计销售金额约2103.63亿元(其中合作项目权益销售金额约493.08亿元;代建项目销售金额约95.67亿元)。

四、公司2020年度出租情况

2020年度,公司累计实现房地产出租收入约16亿元。

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会

二〇二一年三月二十七日

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2021-006号

信达地产股份有限公司关于2020年度利润分配方案的公告

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

● 本年度不进行现金股利分配预案;不进行现金股利分配,亦不进行资本公积金转增股本。

● 本次利润分配预案已经公司第十二届董事会第二次(2020年度)会议审议通过,尚需提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

一、利润分配方案内容

经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计,信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)2020年度实现归属于母公司股东的净利润为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。

考虑到房地产行业特性及资源获取能力要求,为了更好的保障公司资金使用安全性,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。

二、2020年度不进行利润分配的原因

公司最近三年实现的年均可分配利润为1,989,472,962.93元,公司最近三年以现金方式累计分配627,413,290.90元,累计分配利润是近三年年均可供分配净利润的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供分配净利润的30%,符合公司《章程》的有关规定。

近年来,由于受到国家对房地产市场持续深入调控,对房地产金融加强审慎管理的综合影响,房地产行业的资金流入受到限制,房地产企业的融资渠道有所收紧;考虑到公司未来房地产行业为资金密集型行业,市场发展新投资或扩展,预计未来有重大资金投资项,为了保障公司合理用资需求,公司决定不进行现金股利分配,将留存资金用于公司日常经营活动。在综合考虑了行业发展趋势、公司经营发展规划、为满足公司日常经营和投资需要、保障公司长期发展战略的顺利实施、保障公司稳健可持续发展、平稳运营、进一步提高公司的发展质量、给投资者带来长期的回报,公司决定2020年度暂不进行现金股利分配,亦不进行资本公积金转增股本。未分配利润节余的资金用于补充流动资金,增加项目储备等资金用途,同时节省新增融资成本。

三、公司履行决策程序

(一)董事会会议的召开、表决情况及决议内容

公司于2021年3月25日召开第十二届董事会第二次(2020年度)会议,审议通过了《公司2020年度利润分配方案》,本次议案的表决结果为:赞成10票,反对0票,弃权0票。

(二)独立董事发表了同意的事前认可意见和独立意见。

此议案须提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

四、审议通过了《关于确定董事会授权事项的议案》。

公司根据业务发展需要,就董事会对管理层授权事项的议案,同意在第十一届董事会第十八次(2019年度)会议审议确定的授权基础上进行补充调整,补充调整后的授权如下:

(一)战略性授权投资审批权

战略性授权投资审批权(不含项目公司),由公司董事会审批。

(二)新增土地投资审批权

1.以土地拍卖挂牌竞买等形式新增土地储备,单个项目投资额分别不超过70亿元(京津冀、粤港澳大湾区、长三角城市一体化区域)、50亿元(其他省会城市、计划单列市及直辖市)和20亿元(其他地区),由公司管理层审批。

2.对接银行机构、金融机构、信托机构、融资等方式进行的融资性投资事项,本公司原则承诺)、参股等投权投资类项目,单个项目投资额分别不超过70亿元(京津冀、粤港澳大湾区、长三角城市一体化区域)、50亿元(其他省会城市、计划单列市及直辖市)和20亿元(其他地区),并且单项股权投资金额不超过3亿元的项目投资(其中物业类公司单个公司注册资本不超过300万元的),由公司管理层审批。

(三)财务性投资审批权

1.公司(含控股子公司)进行的非新增土地投资类事项,单项投资额不超过最近一期经审计净资产的10%,投权管理层审批;但因公司以基金、信托、券商等方式进行的财务性投资事项,不含股票投资。

2.公司(含控股子公司)利用目有闲置资金投资国债逆回购,银行理财产品、货币基金等期限不超过12个月的低风险收益产品,李度未余额不超过30亿元时。

(四)融资审批权

除发行一年期以上(含一年)债券外其他融资事项,由公司管理层审批。

(五)对外担保审批权

1.股东大会授权的前提下,公司对外投权股子公司提供担保事项,由公司管理层审批。

2.公司对非控股子公司投权比例对等提供担保,在股东大会授权的前提下,单笔金额不超过公司最近一期经审计净资产的10%的担保事项由公司管理层审批。

(六)关联交易审批权

在股东大会、董事会批准的关联交易额度内,关联管理层审批。如关联交易投权与业务类投权不一致,管理层权限按照孰低标准执行。

(七)出售和收购非股权类资产审批权

单项目评估价格不超过40亿元的出售和收购非股权类资产事项,由公司管理层审批。

(八)捐赠审批权

单笔对外捐赠(包括公益性捐赠、商业性赞助等)不超过30万元,且年度累计对外捐赠总额不超过50万元的事项,由管理层审批。

(九)内部管理机构的设置的审批权

在具体经营活动过程中,投权管理层根据业务需要决定公司内部管理机构的设置。

(十)上述投权目第十二届董事会第二次(2020年度)会议通过后生效,有效期至董事会作出新的授权方案时止。

注1:管理层须遵循“三重一大”事项集体决策的有关原则和要求,按照公司相关权限管理制度行使以上投权。

注2:上述事项在董事会投权的前提下,根据国家监管机构相关法律、法规等要求,应履行相应管理程序。

注3:战略性投权投资,是指符合公司发展战略,公司能够实际控制并计划长期持有,且在合并报表范围内符合公司法规定的股权投资,投资方式包括但不限于公司以目有资金新设(包括独资、合资等)、收购兼并、股权置换等方式进行的股权投资。

注4:本投权方案列明的事项为人民币,包括等值的外币。

注5:本投权方案中列明的金额或比率均包含本数。

注6:本投权方案列明的资产组均指公司合并报表数据。

表决结果:10票同意,0票反对,0票弃权。

九、审议通过了《关于确定公司对外担保额度投权的议案》。

具体请详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)《关于确定公司对外担保额度投权的公告》(临2021-007号)。

独立董事对公司2020年度对外担保情况出具了专项说明及独立意见,对公司2021年确定的对外担保额度投权议案发表了同意的独立意见。

此议案须提交公司第九十二次(2020年度)股东大会审议。

表决结果:10票同