

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2024 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑公司实际经营状况及未来发展需求，经公司第十三届董事会第十四次（2024年度）会议审议通过，公司拟定的2024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2024年年度股东大会审议。

第二节 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	郑奕	李谦
联系地址	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	010-82190959	010-82190959
传真	010-82190933	010-82190933
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

2、 报告期公司主要业务简介

我国房地产行业的规模大、链条长，对经济稳定和金融安全具有重要的系统性影响。我国房地产行业具有周期性、政策性、地域性、资金密集型和资源整合型等特征。房地产行业专业分工不断细化，投资商、开发商、运营商、服务商等细分领域的专业门槛持续提高，要求房企不断增强自身专业能力和外部资源整合能力。各区域城市市场差异很大、分化显著，2024 年除了少数一线城市和二线核心城市市场出现止跌回稳趋势外，大部分城市市场还较为低迷，一些经济活力不足、人口流出的三四线城市面临较大的去库存压力。我国要促进房地产市场止跌回稳，商品房建设将严控增量、优化存量、提高质量，在此背景下，一些房企开始关注存量资产盘活、轻资产、并购重组等新的业务模式，房企将加速向新发展模式转型。

我国房地产市场供求关系发生重大变化，房地产市场已经告别全面短缺时代，总体上已经从卖方市场转变为买方市场，加上近年来现房销售的比重有所提高，二手房对新房市场的分流作用显现，房地产开发景气指数较低。2024 年，全国房地产市场整体呈现调整态势。国家统计局数据显示，2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。2024 年 12 月份，房地产开发景气指数为 92.78。

房地产市场供求关系变化进一步加剧了房企销售竞争的压力。中指研究院发布的 2024 中国房地产企业销售业绩排行榜显示：2024 年，TOP100 房企销售总额为 43,547.3 亿元，同比下降 30.6%。2024 年，销售总额超千亿的房企有 11 家，较上年同期减少 5 家。行业将告别高杠杆、高负债、高周转“三高”模式，未来将引导房地产企业逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制，房地产企业要结合自身实际，探索可复制的业务模式和可持续的盈利模式，努力适应房地产业新发展模式的转型发展趋势。

公司以房地产开发为核心，以代建服务、物业服务、商业运营等为支持，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。公司重点关注经济强市和人口导入城市，围绕长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝城市群，进入了浙江、安徽、江苏、广东、山东、湖北、四川、陕西、海南、北京、天津、上海、重庆等省市近三十个城市，形成了核心城市、深耕城市和辐射城市兼顾的业务布局。公司开发产品以住宅为主，重点关注改善型需求和刚性需求，同时适度开发写字楼和综合体，积极参与城市更新，逐步探索长租公寓、产业园区、养老地产等新业态。公司秉承“专业特色的不动产资源整合商”的企业愿景，践行“专业创造、共赢未来”的企业使命，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、东方系列产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，并努力提高物业服务水平和商业运营能力。

公司依托中国信达系统资源和协同合力，发挥专业开发和资源整合能力，打造专业化、差异化、特色化发展模式，努力成为专业特色的不动产资源整合商，逐步提高市场影响力。公司持续创新业务模式和盈利模式，努力由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益以及代建监管收入等多元化收入来源转变。

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

	2024年	2023年	本年比上年增减(%)	2022年
总资产	76,434,374,484.87	82,655,052,776.68	-7.53	88,406,095,713.68
归属于上市公司股	23,838,638,882.37	24,631,784,328.50	-3.22	24,215,759,368.00

东的净资产				
营业收入	8,028,417,979.54	11,420,073,314.21	-29.70	18,248,095,457.18
扣除与主营业务无 关的业务收入和 不具备商业实质的 收入后的营业收入	7,986,489,880.82	11,355,639,062.09	-29.67	18,216,558,915.35
归属于上市公司股东的 净利润	-783,910,570.83	505,369,230.49	-255.12	550,403,895.48
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	-816,833,650.54	497,784,834.65	-264.09	348,445,215.53
经营活动产生的现 金流量净额	-1,140,965,527.76	712,494,411.15	-260.14	1,840,131,585.83
加权平均净资产收 益率 (%)	-3.23	2.07	减少5.30 个百分点	2.29
基本每股收益 (元 / 股)	-0.27	0.18	-250.00	0.19
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.27	0.18	-250.00	0.19

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	788,121,965.84	1,744,294,369.25	966,925,559.47	4,529,076,084.98
归属于上市公司股东的 净利润	-195,363,033.89	301,795,875.36	-193,159,933.13	-697,183,479.17
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	-203,454,844.89	299,994,589.48	-200,668,351.80	-712,705,043.33
经营活动产生的现 金流量净额	-1,507,180,301.13	718,359,783.07	-1,877,028,163.06	1,524,883,153.36

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4、 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数 (户)	51,358
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)	47,846
前十名股东持股情况 (不含通过转融通出借股份)	

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、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
信达投资有限公司	0	1,552,939,583	54.45	0	无	0	国有法人
淮南矿业(集团)有 限责任公司	0	531,047,261	18.62	0	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路股 份有限公司	-8,200,000	83,712,451	2.94	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有 限责任公司	0	29,833,800	1.05	0	无	0	国有法人
曹慧利	-16,114,800	16,052,303	0.56	0	无	0	境内自然 人
北京崇远集团有限公 司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公 司	4,337,112	14,658,824	0.51	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司-南方中证1000交 易型开放式指数证券 投资基金	6,062,300	7,078,500	0.25	0	无	0	未知
中国工商银行股份有 限公司-南方中证全 指房地产交易型开放 式指数证券投资基金	101,872	6,738,937	0.24	0	无	0	未知
沈治果	970,000	5,880,000	0.21	0	无	0	境内自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间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						

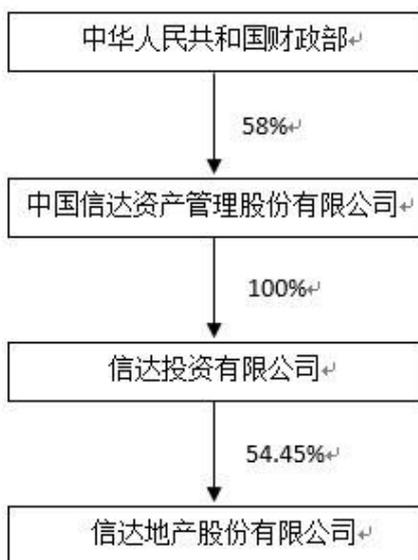
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	23 信地 01	115514	2028-06-15	6.5	4.00

信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	23 信地 02	115515	2028-06-15	8.5	4.55
信达地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	23 信地 05	240440	2028-12-22	8	4.07
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	22 信地 01	185779	2025-05-19	6	3.05
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	22 信地 02	185782	2027-05-19	6	3.70
信达地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) (品种一)	22 信地 03	137616	2027-08-05	15	3.10
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) (品种一)	21 信地 01	175664	2026-01-25	17.2	2.80
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) (品种二)	21 信地 02	175665	2026-01-25	10.5	4.15
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) (品种一)	21 信地 03	175888	2026-03-25	20.2	3.20
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) (品种二)	21 信地 04	175889	2026-03-25	10.1	3.15
信达地产股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 信达地产 MTN001	102501278	2030-04-08	16.6	2.90
信达地产股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 信达地产 MTN001	102300357	2028-04-26	16	4.35
信达地产股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 信达地产 MTN002	102300406	2028-07-21	10	4.50
信达地产股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	23 信达地产 MTN003	102383269	2028-12-07	18.2	4.30
信达地产股份有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具	23 信达地产 PPN001	032380337	2026-04-11	0	1.50
信达地产股份有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	22 信达地产 PPN001	032281021	2025-11-04	6	5.00
信达地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 (并购)	22 信达地产 MTN001	102280816	2025-04-18	5.8	4.07

信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 信达地产 MTN001	102100050	2024-01-13	0	4.50
---------------------------	----------------	-----------	------------	---	------

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23 信地 01	公司于 2024 年 6 月 15 日支付“23 信地 01”在 2023 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日期间的利息。
23 信地 02	公司于 2024 年 6 月 15 日支付“23 信地 02”在 2023 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日期间的利息。
23 信地 05	公司于 2024 年 12 月 22 日支付“23 信地 05”在 2023 年 12 月 22 日至 2024 年 12 月 21 日期间的利息。
22 信地 01	公司于 2024 年 5 月 19 日支付“22 信地 01”在 2023 年 5 月 19 日至 2024 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 02	公司于 2024 年 5 月 19 日支付“22 信地 02”在 2023 年 5 月 19 日至 2024 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 03	公司于 2024 年 8 月 5 日支付“22 信地 03”在 2023 年 8 月 5 日至 2024 年 8 月 4 日期间的利息。
21 信地 01	公司于 2024 年 1 月 25 日支付“21 信地 01”在 2023 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 02	公司于 2024 年 1 月 25 日支付“21 信地 02”在 2023 年 1 月 25 日至 2024 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 03	公司于 2024 年 3 月 25 日支付“21 信地 03”在 2023 年 3 月 25 日至 2024 年 3 月 24 日期间的利息。
21 信地 04	公司于 2024 年 3 月 25 日支付“21 信地 04”在 2023 年 3 月 25 日至 2024 年 3 月 24 日期间的利息。
23 信达地产 MTN001	公司于 2024 年 4 月 26 日支付“23 信达地产 MTN001”在 2023 年 4 月 26 日至 2024 年 4 月 25 日期间的利息。
23 信达地产 MTN002	公司于 2024 年 7 月 22 日（因 2024 年 7 月 21 日为法定节假日，延后至下一交易日）支付“23 信达地产 MTN002”在 2023 年 7 月 21 日至 2024 年 7 月 20 日期间的利息。
23 信达地产 MTN003	公司于 2024 年 12 月 9 日（因 2024 年 12 月 7 日为法定节假日，延后至下一交易日）支付“23 信达地产 MTN003”在 2023 年 12 月 7 日至 2024 年 12 月 6 日期间的利息。
23 信达地产 PPN001	公司于 2024 年 4 月 11 日支付“23 信达地产 PPN001”在 2023 年 4 月 11 日至 2024 年 4 月 11 日期间的利息。
22 信达地产 PPN001	公司于 2024 年 11 月 4 日支付“22 信达地产 PPN001”在 2023 年 11 月 4 日至 2024 年 11 月 3 日期间的利息。
22 信达地产 MTN001	公司于 2024 年 4 月 18 日支付“22 信达地产 MTN001”在 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 4 月 17 日期间的利息。
21 信达地产 MTN001	公司于 2024 年 1 月 15 日（因 2024 年 1 月 13 日为法定节假日，延后至下一交易日）支付“21 信达地产 MTN001”在 2023 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 12 日期间的利息，并完成本金兑付。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	66.07	69.43	-3.36
扣除非经常性损益后净利润	-81,683.365054	49,778.483465	-264.09
EBITDA 全部债务比	0.02	0.06	-66.67
利息保障倍数	0.39	1.08	-63.89

第三节 重要事项**1. 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。**

报告期内，公司实现营业收入 80.28 亿元，较上年同期 114.20 亿元下降 29.70%；实现净利润 -8.09 亿元，较上年同期 6.02 亿元下降 234.41%；实现归属母公司净利润 -7.84 亿元，较上年同期 5.05 亿元下降 255.12%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额 764.34 亿元，较年初 826.55 亿元减少 62.21 亿元；负债总额 504.98 亿元，较年初 573.83 亿元减少 68.85 亿元；归属于母公司的所有者权益为 238.39 亿元，较年初 246.32 亿元减少 7.93 亿元；资产负债率为 66.07%，较上年度末 69.43% 减少 3.36 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 47.57 万平方米（其中合作项目权益销售面积 17.63 万平方米，代建项目销售面积 7.32 万平方米）；公司共计实现销售金额 82.69 亿元（其中合作项目权益销售金额 32.84 亿元，代建项目销售金额 11.62 亿元）；回款金额 82.09 亿元（其中合作项目权益回款金额 34.83 亿元，代建项目回款金额 14.39 亿元）。报告期内，新开工面积 74.70 万平方米（其中合作项目权益面积 25.14 万平方米，代建项目面积 47.95 万平方米）；公司竣工面积 267.23 万平方米（其中合作项目权益面积 77.36 万平方米，代建项目面积 70.46 万平方米）。报告期内，公司新获取项目计容建筑面积 144.63 万平方米（其中合作项目权益面积 88.32 万平方米，代建项目面积 31.43 万平方米）。截至 2024 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 241.50 万平方米（其中合作项目权益面积 20.96 万平方米，代建项目面积 77.77 万平方米），公司在建面积 484.13 万平方米（其中合作项目权益面积 120.33 万平方米，代建项目面积 206.44 万平方米）。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.62 亿元。

2. 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用