

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司
2023 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 普华永道中天会计师事务所（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三次（2023年度）会议审议通过，公司拟定的2023年度利润分配预案为：不进行现金分红，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2023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
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	010-82190959	010-82190959
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，关系国计民生，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。宏观

经济环境对房地产行业具有深远影响，居民就业状况和收入预期影响购房的能力和信心。调控政策对房地产行业的影响是全方位的，其中土地政策、融资政策、税收政策、房屋预售制度、人口户籍政策对于行业的影响最为明显。各区域城市由于经济活力、产业布局、人口流动等因素千差万别，导致各地市场差异很大、分化明显。互联网、数字化、智能科技对房地产行业的渗透日新月异。同时，房企自身的投融资能力、组织管控能力和资源整合能力深刻影响企业发展水平。房地产行业的多种特征使得房企在定位、模式、规模、布局、产品、管理等方面各具特色。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。

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，房企在产品和服务方面的竞争趋于白热化。国家统计局数据显示，2023年末，商品房待售面积67,295万平方米，比上年增长19.0%。其中，住宅待售面积增长22.2%。2023年，全国房地产市场整体呈现调整下行的态势。2023年，商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%。

市场变化进一步加剧了销售竞争的压力，房企优胜劣汰加剧。中指研究院发布的2023年中国房地产销售额百亿企业排行榜显示：2023年TOP100房企销售总额为62,791亿元，同比下降17.3%；2023年各阵营房企销售额均较2022年有所下降。其中，TOP10房企销售额均值为2,744亿元，下降11.7%；TOP11-30房企销售额均值为851.1亿元，下降17.8%；TOP31-50房企销售均值为420.6亿元，下降19.0%；TOP51-100房企销售额均值为198.3亿元，下降28.2%。行业将告别高负债、高杠杆、高周转“三高”模式，追求高质量发展、高产品能力、高运营效率已经成为共识。

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，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。

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将发挥在房地产开发方面的专业能力，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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	82,655,052,776.68	88,406,095,713.68	-6.51	86,921,743,162.63
归属于上市公司股东的净资产	24,631,784,328.50	24,215,759,368.00	1.72	23,863,671,853.13

产				
营业收入	11,420,073,314.21	18,248,095,457.18	-37.42	22,105,282,753.10
归属于上市公司股东的净利润	505,369,230.49	550,403,895.48	-8.18	815,251,105.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	497,784,834.65	348,445,215.53	42.86	104,376,087.89
经营活动产生的现金流量净额	712,494,411.15	1,840,131,585.83	-61.28	2,711,787,986.70
加权平均净资产收益率(%)	2.07	2.29	减少0.22个百分点	3.47
基本每股收益(元/股)	0.18	0.19	-5.26	0.29
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.19	-5.26	0.29

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	1,288,216,766.70	1,648,459,680.25	989,473,882.94	7,493,922,984.32
归属于上市公司股东的净利润	22,452,621.80	156,121,911.82	80,037,977.02	246,756,719.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-102,517,415.70	32,877,908.21	67,697,564.91	499,726,777.23
经营活动产生的现金流量净额	-711,756,267.30	1,567,632,308.98	205,418,295.56	-348,799,926.09

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和前 10 名股东情况

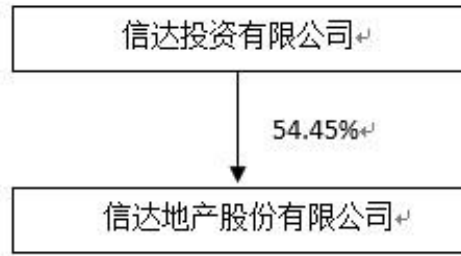
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		42,108				
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		42,252				
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	质押、标记或冻 结情况	股东 性质

				售条件的股份数量	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	0	91,912,451	3.22	0	无	0	国有法人
曹慧利	137,600	32,167,103	1.13	0	无	0	境内自然人
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
北京崇远集团有限公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
上海盘京投资管理中心(有限合伙)—盘京闻恒私募证券投资基金	10,761,500	10,761,500	0.38	0	无	0	未知
上海盘京投资管理中心(有限合伙)—盘京闻恒2期私募证券投资基金	10,758,272	10,758,272	0.38	0	无	0	未知
香港中央结算有限公司	3,461,308	10,321,712	0.36	0	无	0	其他
中航证券—上海嘉融投资管理有限公司—中航证券兴航12号单一资产管理计划	0	9,000,000	0.32	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司股东江西赣粤高速公路股份有限公司与其控股子公司江西昌泰高速公路有限责任公司(赣粤高速持股比例为76.67%)分别持有上海嘉融投资管理有限公司97.22%、2.78%的股权,上海嘉融投资管理有限公司是本公司股东“中航证券兴航12号单一资产管理计划”的单一投资人。</p> <p>综上,江西赣粤高速公路股份有限公司直接或间接持有公司3.54%的股权。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						

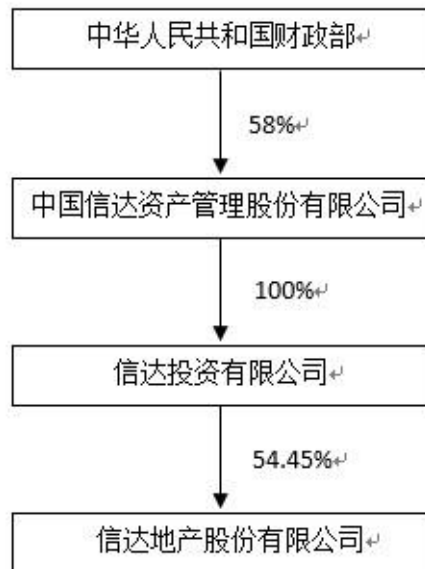
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	23 信地 05	240440	2028-12-22	8	4.07

公司债券(第二期)					
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	3.45
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	3.80
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)(品种一)	21 信地 01	175664	2026-01-25	17.2	5.15

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	5.15
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)(品种二)	21 信地 04	175889	2026-03-25	10.1	4.70
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	11	5.18
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	22 信达地产	102280816	2025-04-18	5.8	4.07

有限公司2022年度第一期中期票据(并购)	MTN001				
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
信达地产股份有限公司2020年度第一期中期票据	20 信达地产 MTN001	102001033	2023-05-21	0	3.50
信达地产股份有限公司2020年度第二期中期票据	20 信达地产 MTN002	102001516	2023-08-13	0	3.90
信达地产股份有限公司2020年度第三期中期票据	20 信达地产 MTN003	102002312	2023-12-17	0	5.00

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	报告期内，“23 信地 01”尚未到首个付息日。
23 信地 02	报告期内，“23 信地 02”尚未到首个付息日。
23 信地 05	报告期内，“23 信地 05”尚未到首个付息日。
22 信地 01	公司于2023年5月19日支付“22 信地 01”在2022年5月19日至2023年5月18日期间的利息。
22 信地 02	公司于2023年5月19日支付“22 信地 02”在2022年5月19日至2023年5月18日期间的利息。
22 信地 03	公司于2023年8月5日支付“22 信地 03”在2022年8月5日至2023年8月4日期间的利息。
21 信地 01	公司于2023年1月25日支付“21 信地 01”在2022年1月25日至2023年1月24日期间的利息。
21 信地 02	公司于2023年1月25日支付“21 信地 02”在2022年1月25日至2023年1月24日期间的利息。
21 信地 03	公司于2023年3月27日支付“21 信地 03”在2022年3月25日至2023年3月24日期间的利息。
23 信达地产 MTN001	报告期内，“23 信达地产 MTN001”尚未到付息日。
23 信达地产 MTN002	报告期内，“23 信达地产 MTN002”尚未到付息日。
23 信达地产 MTN003	报告期内，“23 信达地产 MTN003”尚未到付息日。
23 信达地产 PPN001	报告期内，“23 信达地产 PPN001”尚未到付息日。
22 信达地产 PPN001	公司于2023年11月6日支付“22 信达地产 PPN001”在2022年11月4

	日至 2023 年 11 月 3 日期间的利息。
22 信达地产 MTN001	公司于 2023 年 4 月 18 日支付“22 信达地产 MTN001”在 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日期间的利息。
21 信达地产 MTN001	公司于 2023 年 1 月 13 日支付“21 信达地产 MTN001”在 2022 年 1 月 13 日至 2023 年 1 月 12 日期间的利息。
20 信达地产 MTN001	公司于 2023 年 5 月 22 日支付“20 信达地产 MTN001”在 2022 年 5 月 21 日至 2023 年 5 月 20 日期间的利息，并完成本金兑付。
20 信达地产 MTN002	公司于 2023 年 8 月 14 日支付“20 信达地产 MTN002”在 2022 年 8 月 13 日至 2023 年 8 月 12 日期间的利息，并完成本金兑付。
20 信达地产 MTN003	公司于 2023 年 12 月 18 日支付“20 信达地产 MTN003”在 2022 年 12 月 17 日至 2023 年 12 月 16 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	69.43	71.61	-2.18
扣除非经常性损益后净利润	49,778.483465	34,844.521553	42.86
EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	-25.00
利息保障倍数	1.08	1.40	-22.86

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 114.20 亿元，较上年同期 182.48 亿元下降 37.42%；实现净利润 6.02 亿元，较上年同期 5.75 亿元上涨 4.64%；实现归属母公司净利润 5.05 亿元，较上年同期 5.50 亿元下降 8.18%。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额为 826.55 亿元，较年初 884.06 亿元减少 57.51 亿元；负债总额 573.83 亿元，较年初 633.09 亿元减少 59.26 亿元；归属于母公司的所有者权益为 246.32 亿元，较年初 242.16 亿元增加 4.16 亿元；资产负债率为 69.43%，较上年度末 71.61%减少 2.18 个百分点。

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