

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2025-018号

信达地产股份有限公司 估值提升计划

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法律责任。

主要内容提示:

●估值提升计划的触发情形及审议程序:自2024年1月1日至2024年12月31日,信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)股票已连续12个月每个交易日收盘价均低于前一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产,属于达到制定估值提升计划的情形。公司第十三届董事会第十四次(2024年度)会议审议通过了本次估值提升计划。

●估值提升计划概述:公司将通过努力提升经营效率,推进并购重组业务,探索长效激励机制,重视股东回报,加强投资者沟通,提高信息披露质量,探索股东增持计划等措施提升公司整体价值,维护公司全体股东利益,促进公司长期可持续发展。

●风险提示:本估值提升计划仅为公司行动计划,不代表公司对业绩、股价、重大事件等任何指标事项的承诺。公司业绩及二级市场表现受到宏观经济、行业政策、市场情况等诸多因素影响,相关目标的实现情况存在不确定性。

一、估值提升计划的触发情形及审议程序

(一)触发情形

根据《上市公司市值指引第10号——市值管理》相关规定,股票连续12个月每个交易日收盘价均低于前一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产的上市公司,应当制定上市公司估值提升计划,并经董事会审议后披露。

自2024年1月1日至2024年12月31日,公司股票处于低位运行,已连续12个月每个交易日收盘价均低于前一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产(8.49元),2024年3月2日至2024年12月31日每日收盘价均低于2023年经审计每股净资产(8.64元),应当启动制定估值提升计划的情形。

(二)审议程序

2025年4月10日,公司召开第十三届董事会第十四次(2024年度)会议,审议通过了关于《公司估值提升计划》的议案,同意公司实施本次估值提升计划。该议案无需提交股东大会审议。

二、估值提升计划的具体内容

公司将根据房地产市场实际情况,结合公司发展战略,扎实开展经营管理工作,同时加强投资者沟通,信息披露等基础工作,努力提升上市公司投资价值,推动公司投资价值评价合理反映公司质量,公司可采取以下措施:

(一)努力提升经营效率

公司将发挥专业开发优势,强化集团协同,不断拓宽专业业务来源,努力打造专业化、差异化、特色化的发展模式,成为专业特色不动产“资源整合者”。公司将坚定差异化、模式轻量化、团队专业化、运营数字化、机制市场化等方面不断提升核心竞争力。公司将积极拓展困境不动产投资、轻资产、存资产运营等业务,增强持续发展能力;加强政策市场监测,提高市场应变能力;采取灵活的营销策略,加快销售回款;加强投后管理工作,努力提高投资资金回收效率;加强产品研发,推进“好房子”体系建设,努力提高产品性价比和客户满意度;加强工程质量管理和进度管理,保障项目顺利交付;加强资金统筹管理,提高资金使用效率;强化成本管控,提高集中采购效率,努力降本增效。

(二)推进并购重组业务

房地产行业竞争日益加剧,行业并购重组将成为长期趋势。公司将结合自身实际情况,强化集团协同,推进投研一体化,努力形成“被投资”闭环,通过协同拓展、自主投资,存资产运营盘活资金等多种方式,重点从房地产项目的并购重组入手,同时也关注中小房企的并购重组机会。公司将努力拓展资源整合能力,选择适宜的并购标的,通过有效的并购,进一步优化业务结构,探索业务布局,提高公司核心竞争力和内在价值。

(三)探索长效激励机制

作为长期努力的方向,公司将加强相关政策学习,学习先进企业运用长效激励机制的经验,强化管理层、员工与上市公司长期利益的一致性。公司将健全考核体系,优化薪酬结构,强化业务导向和效益导向,各类资源向前台业务、向基层倾斜,向创造业绩单位、一线员工倾斜,促进上市公司长期可持续发展。

(四)重视股东回报

公司所处房地产行业为资金密集型行业,近年来房地产市场持续调整,行业面临规模增速显著放缓的发展态势。公司高度重视股东回报相关工作,将综合考虑公司实际经营状况及项目开发资金需求,并结合宏观经济形势,在保障公司可持续发展的基础上,强化抗风险能力,全力维护投资者长远权益。作为长期努力方向,公司将高度重视对投资者的合理回报,努力提升股东价值。

(五)加强投资者沟通

公司将不断加强投资者关系管理工作,切实维护广大投资者的合法权益。公司将通过业绩说明会、线上线下互动交流、投资者实地调研等方式,加强与股东和投资者的沟通,进一步提升投资者对公司的了解,并及时将投资者的关切反馈给公司管理层。通过拓展投资者交流互动渠道,加强双向沟通,向资本市场展示公司差异化竞争优势和持续发展能力,增强投资者对公司长期投资价值的认可度。

(六)提高信息披露质量

公司将继续按照法律、法规及监管规则,严格执行信息披露管理制度,确保真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司将增强信息披露的针对性和有效性,进一步提高信息披露内容的可信性,持续提升公司的透明度。公司将加强舆情监测,密切关注市场对公司价值的反映,在市场表现明显偏离上市公司价值时,审慎分析并说明可能原因,积极采取举措促进公司投资价值真实反映公司质量。

(七)探索股东增持计划

公司将加强与主要股东的沟通联系,鼓励增持公司5%以上股份的股东,在符合条件的情况下制定、披露并实施股份增持计划,或者通过承诺式减持股份等方式提振市场信心,同时密切关注主要股东增持行为对股价运行情况,并及时与增持方相关信息披露义务。

三、董事会对估值提升计划的说明

公司本次董事会公司估值提升计划经审议,认为该计划以提高公司经营质量和长期投资价值为基础,充分考虑了公司战略、发展阶段、经营情况、市场环境等因素,符合公司的实际情况,具备可行性,有利于提升公司投资价值,不存在损害公司及全体股东特别是中小投资者利益的情形。

四、评估说明

公司本次估值提升计划是在今年年度,以平均净资产低于所在行业平均值的,公司将在年度业绩说明会上就估值提升计划的执行情况作进一步说明。

五、风险提示

1.本估值提升计划仅为公司行动计划,不代表公司对业绩、股价、重大事件等任何指标或事项的承诺。公司业绩及二级市场表现受到宏观经济、房地产行业、市场情况等诸多因素影响,相关目标的实现情况存在不确定性。

2.本估值提升计划为长期计划,系基于公司对当前经营情况、财务状况、市场环境、监管政策等条件和未来市场环境做出的合理预期判断。若未来相关因素发生变化导致计划不再具有实施基础,公司将将根据实际情况对计划进行修正或者终止。敬请投资者理性投资,注意投资风险。

特此公告。

信达地产股份有限公司
董事会
二〇二五年四月十二日

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、董事会审议通过的本报告期利润分配预案为:公司拟在2025年三十三届董事会第十四次(2024年度)会议审议通过,公司将按照2024年度利润分配政策:不进行现金股利分配,亦不进行资本公积金转增股本。

本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	公司简称	公司全称
股票种类	股票上市交易所	股票简称
A股	上海证券交易所	信达地产
股票上市地点	股票上市日期	股票代码
联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	董晓	董晓
联系地址	北京市海淀区中关村大街18号B座16层B1601	北京市海淀区中关村大街18号B座16层B1601
电话	010-82190953	010-82190953
传真	010-82190933	010-82190933
电子信箱	dongxian.d@cinde.com.cn	dongxian.d@cinde.com.cn

2、报告期内主要业务简介

我国房地产行业规模的扩大、城镇化、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、资金密集型和资源密集型等特点。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性持续提升,要求房企不断增强自身专业能力和外购资源整合能力。各区域城市市场差异加大,分化显著,2024年除了少数一线城市和二线城市城市市场出现止跌回稳趋势外,大部分城市市场增速较为低迷,一些经济活力不大、人口流出的三四线城市市场面积较大的去库存压力。我国要促进存量房地产市场止跌回稳,商品房销售将呈现控增量、消化存量、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,二手房对新市场的分流作用显现,房地产开发投资将较放缓。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,商品房待开发面积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壓力。中指研究院发布的《2024年中国房地产企业销售业绩排行榜》显示:2024年,TOP100房企销售面积共43,547.13亿元,同比下降30.6%。2024年,销售业绩超越千亿的企业有18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,未来将引导房企有序实现或逐步实现行业、金融、债务水平和正常健康速度的发展机制。房地产行业要结合自身实际,探索可复制的业务模式和可持续发展的盈利模式,努力适应房地产行业新发展模式转型发展趋势。

我国房地产市场开发为核心,以代建服务、物业服务、商业运营等作为支持,持续完善产品体系与城市布局,努力提升公司的品牌影响力和品牌美誉度。公司重点聚焦经济强市和人口净流入城市,围绕长三角、粤港澳大湾区、京津冀、长江中游和成渝城市群,重点布局浙江、安徽、江苏、广东、山东、湖北、四川、陕西、海南、北京、天津、上海、重庆等省市三个中心城市,形成了核心城市、深耕城市和辐射城市发展的业务布局。公司开发方式以住宅为主,重点发展代建服务和棚改业务,同时适度开发写字楼和综合商业,积极参与城市更新,逐步探索长租公寓、产业园区、养老地产等新业务。(一)公共类“专业”特色的不动产开发运营的企业品牌,践行“专业创造、共赢未来”的企业使命,坚持“理解客户需要,开发真正有价值、建设好口碑”的品牌理念,在住宅领域形成了蓝系列、都系列、东方系列产品线,在办公领域形成了国际商务产品线,在住宅和商业地产领域,公司持续完善产品体系,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创新盈利模式,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
归属于上市公司普通股股东的净资产	23,838,638,882.37	24,631,314,328.50	-3.22	24,215,799,368.00
营业收入	8,028,417,979.54	11,420,073,314.21	-29.70	18,248,095,457.18
归属与主营业务无关系的非经常性损益的税后收入	7,986,489,880.82	11,355,399,062.09	-29.67	18,216,558,915.35
归属于上市公司普通股股东的净利润	-783,910,570.83	505,369,230.49	-255.12	550,403,895.48
归属于上市公司普通股股东的非经常性损益的税后净利润	-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	-20.14	3.50
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报告期末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	966,025,559.47	4,529,076,084.98
归属于上市公司普通股股东的净利润	-195,363,033.89	301,795,875.35	-103,159,933.13	-697,183,479.01
归属于上市公司普通股股东的非经常性损益的税后净利润	-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	-1,507,180,130.11	718,359,783.07	-1,877,028,163.06	1,524,883,153.36

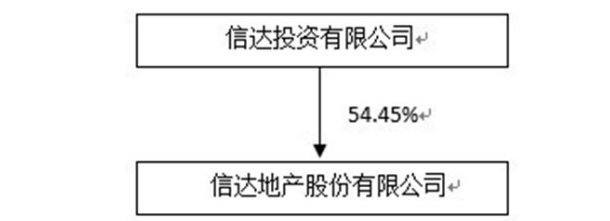
季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

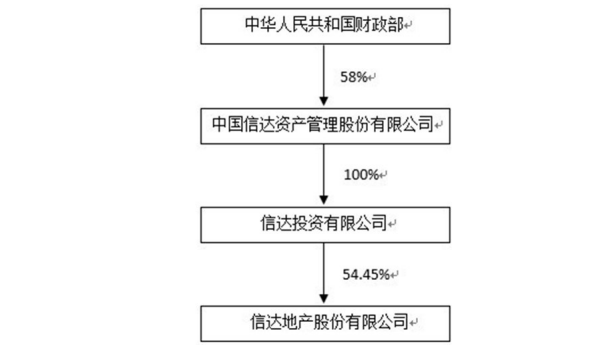
4、股东情况

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户数(P2)	51,358					
		年度报告披露前一个月末普通股股东总户数(P2)	47,866					
前十名股东持股情况(不含通过融资融券持有股份)								
股东名称(全称)	报告期末持股数	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	股份状态	数量	股东性质
信达证券股份有限公司	0	1,552,939,583	54.45	0	无	0	0	国有法人
海南南兴(集团)有限公司	0	531,047,261	18.62	0	无	0	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	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	0	国有法人
曹慧利	-16,114,800	16,052,303	0.56	0	无	0	0	境内自然人
北京远通集团有限公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	0	国有法人
普源中实投资有限公司	4,337,112	14,658,824	0.51	0	无	0	0	其他
招商局银行股份有限公司	6,062,300	7,078,500	0.25	0	无	0	0	未知
中国工商银行股份有限公司	101,872	6,738,937	0.24	0	无	0	0	未知
招商局地产开发投资有限公司	0	5,880,000	0.21	0	无	0	0	境内法人
合计	970,000	5,880,000	0.21	0	无	0	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



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						
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(第一期)(品种二)	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(第一期)(品种三)	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(第一期)(品种三)	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)(品种一)	21信地04	175889	2026-03-25	10.1	3.15	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23信地01	102501278	2030-04-08	16.6	2.90	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23信地02	102300357	2028-04-26	16	4.35	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种三)	23信地03	102300406	2028-07-21	10	4.50	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种四)	23信地04	102382369	2028-12-07	18.2	4.30	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种五)	23信地05	032380337	2026-04-11	0	1.50	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种六)	23信地06	032281021	2025-11-04	6	5.00	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种七)	23信地07	102288616	2025-04-18	5.8	4.07	
信达地产股份有限公司2023年度公开发行公司债券(第一期)(品种八)	21信地01	102100500	2024-01-13	0	4.50	

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券简称	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16日支付“23信达地产MTN001”在2023年4月16日至2024年4月15日期间的利息。
23信达地产MTN002	公司于2024年7月23日(前2024年7月21日)为法定节假日,提前兑付(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19日(前2024年12月17日)为法定节假日,提前兑付(一交易日)支付“23信达地产MTN003”在2023年12月17日至2024年12月16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10日期间的利息。
23信达地产PPN001	公司于2024年4月14日支付“23信达地产PPN001”在2023年4月14日至2024年4月13日期间的利息。
23信达地产MTN001	公司于2024年4月18日支付“23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(前2024年1月13日)为法定节假日,提前兑付(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,并完成本息。

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2年内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(%)
总资产(万元)	66.07	69.94	-5.36
归属上市公司普通股股东的净资产	-81.683,650.54	49.778,483.65	-264.09
EBITDA(万元)	0.02	0.06	-66.67
利润总额(万元)	0.39	1.08	-63.89

第三节 重要事项

1、公司应当披露重要事项时,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,较上年同期增加114.20亿元,增长29.70%;实现利润-8.09亿元,较上年同期减少6.02亿元,下降234.41%;实现归属母公司净利润-7.84亿元,较上年同期减少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,较年初减少26.21亿元;负债总额504.98亿元,较年初增加37.83亿元;净资产68.85亿元;归属于上市公司所有者权益为23.84亿元,较年初24.63亿元减少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3.12万平方米),公司累计实现销售金额82.49亿元(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34.83亿元,代建项目回款金额14.39亿元)。报告期内,新开工建筑面积74.70万平方米(其中合作项目权益面积17.36万平方米,代建项目面积60.46万平方米);公司竣工面积267.23万平方米(其中合作项目权益面积25.41万平方米,代建项目面积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220.54万平方米);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363.80万平方米);公司竣工面积13.96万平方米(其中合作项目权益面积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

证券代码:600657 证券简称:信达地产 编号:临2025-016号

信达地产股份有限公司 关于公司提供财务资助的公告

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法律责任。