

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司
2022 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

经公司董事会审议通过，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.40元（含税），不进行资本公积金转增股本。截至2022年12月31日，公司总股本为2,851,878,595股，以此计算合计派发现金红利总金额114,075,143.80元（含税）。

公司本次利润分配议案将在提交公司股东大会审议通过后实施。

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，对于经济金融稳定具有重要的系统性影响，是国民经济的支柱产业，保持房地产行业长期健康发展始终是宏观调控的重要方向。在我国推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化，以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局的城镇化进程中，房地产行业还有广阔的发展空间。我国房地产行业具有周期性、政策性、地域性、资金密集型、人才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、交通网络、气候环境、医疗教育资源等因素千差万别，导致各地市场差异很大、分化明显，即使同在一个城市，不同区位板块的市场表现也往往大相径庭。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，房企总体呈现差异化、特色化发展的趋势。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，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，2022年末，我国商品房待售面积56,366万平方米，比上年增长10.5%。其中，住宅待售面积增长18.4%。2022年，全国房地产市场整体呈现调整下行的态势，房价上涨也受到了有效的抑制，一些城市房价出现了下跌。2022年，商品房销售面积135,837万平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额133,308亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。房地产价格稳中有降，国家统计局数据显示，2022年12月，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比下降城市有53个，比上月增加2个；新建商品住宅销售价格环比下降城市有55个，比上月增加4个。

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2022年中国房地产销售额百亿企业排行榜显示，2022年，TOP100房企销售总额为75,968.5亿元，同比下降41.3%。2022年，各阵营房企销售额增速均有所下滑。其中，TOP10房企销售额均值为3,107.7亿元，较上年下降33.1%；TOP11-30房企销售额均值为1,035亿元，较上年下降45.5%；TOP31-50房企及TOP51-100房企销售额均值分别为519.4亿元和276.1亿元，同比分别下降50.2%和42.6%。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，以物业服务、商业运营、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；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，进入了北京、天津、上海、广东、浙江、江苏、安徽、湖北、山东、海南、重庆、成都等地近三十个城市，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，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。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、逸邨系列、天下系列五大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线，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、投资收益以及监管代建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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	88,406,095,713.68	86,921,743,162.63	1.71	94,278,648,054.25
归属于上市公司 股东的净资产	24,215,759,368.00	23,863,671,853.13	1.48	23,086,697,770.18
营业收入	18,248,095,457.18	22,105,282,753.10	-17.45	25,863,802,943.66
归属于上市公司 股东的净利润	550,403,895.48	815,251,105.89	-32.49	1,502,034,587.54

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	348,445,215.53	104,376,087.89	233.84	1,195,685,965.80
经营活动产生的现金流量净额	1,840,131,585.83	2,711,787,986.70	-32.14	7,361,073,970.19
加权平均净资产收益率(%)	2.29	3.47	减少1.18个百分点	6.68
基本每股收益(元/股)	0.19	0.29	-34.48	0.53
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.29	-34.48	0.53

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	4,044,153,220.43	3,784,270,828.19	4,061,733,760.08	6,357,937,648.48
归属于上市公司股东的净利润	30,353,102.12	297,479,959.11	120,664,213.60	101,906,620.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,858,006.63	391,851,268.04	-87,048,123.15	39,784,064.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,078,495,450.31	2,422,680,204.38	-2,153,454,820.76	2,649,401,652.52

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

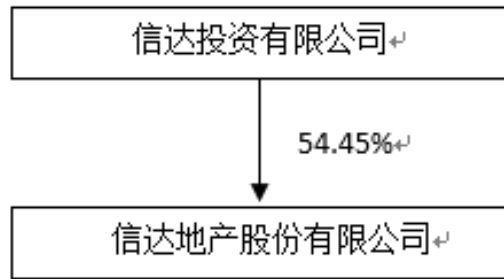
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		55,660					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		50,423					
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、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	-18,149,600	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	1,336,985	91,912,451	3.22	0	无	0	国有法人
曹慧利	4,011,400	32,029,503	1.12	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
上海运舟私募基金管理有限公司—运舟成长精选1号私募证券投资基金	9,003,600	9,003,600	0.32	0	无	0	未知
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	-11,950,000	9,000,000	0.32	0	无	0	未知
何乔	8,120,595	8,120,595	0.28	0	无	0	境内自然人
刘智广	1,667,500	6,974,470	0.24	0	无	0	境内自然人
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						

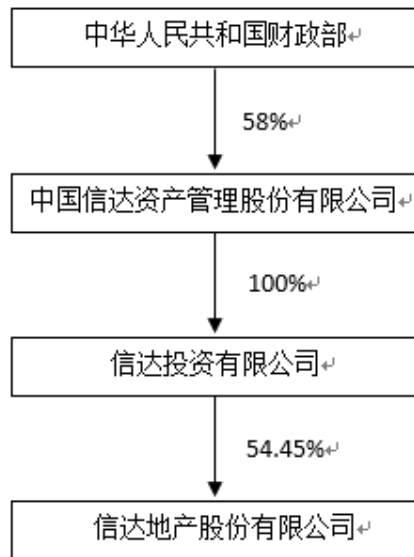
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 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	22 信地 02	185782	2027-05-19	6	3.70

开发行公司债券(第一期) (品种二)					
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	4.40
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	4.57
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	4.50
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 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	9	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	16	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	14.6	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	9.8	5.00

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
22 信地 01	报告期内,“22 信地 01”尚未到首个付息日
22 信地 02	报告期内,“22 信地 02”尚未到首个付息日
22 信地 03	报告期内,“22 信地 03”尚未到首个付息日
21 信地 01	公司于 2022 年 1 月 25 日支付“21 信地 01”在 2021 年 1 月 25 日至 2022

	年1月24日期间的利息。
21 信地 02	公司于2022年1月25日支付“21 信地 02”在2021年1月25日至2022年1月24日期间的利息。
21 信地 03	公司于2022年3月25日支付“21 信地 03”在2021年3月25日至2022年3月24日期间的利息。
21 信地 04	公司于2022年3月25日支付“21 信地 04”在2021年3月25日至2022年3月24日期间的利息。
22 信达地产 PPN001	报告期内，“22 信达地产 PPN001”尚未到付息日。
22 信达地产 MTN001	报告期内，“22 信达地产 MTN001”尚未到付息日。
21 信达地产 MTN001	公司于2022年1月13日支付“21 信达地产 MTN001”在2021年1月13日至2022年1月12日期间的利息。
20 信达地产 MTN001	公司于2022年5月23日支付“20 信达地产 MTN001”在2021年5月21日至2022年5月20日期间的利息。
20 信达地产 MTN002	公司于2022年8月15日支付“20 信达地产 MTN002”在2021年8月13日至2022年8月12日期间的利息。
20 信达地产 MTN003	公司于2022年12月19日支付“20 信达地产 MTN003”在2021年12月17日至2022年12月16日期间的利息。

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

5.2 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	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	71.61	71.64	-0.03
扣除非经常性损益后净利润	34,844.521553	10,437.608789	233.84
EBITDA全部债务比	0.08	0.09	-11.11
利息保障倍数	1.40	1.41	-0.71

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 182.48 亿元，较上年同期 221.05 亿元下降 17.45%；实现净利润 5.75 亿元，较上年同期 8.45 亿元下降 31.94%；实现归属母公司净利润 5.50 亿元，较上年同期 8.15 亿元下降 32.49%。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 884.06 亿元，较年初 869.22 亿元增加 14.84 亿元；负债总额 633.09 亿元，较年初 622.75 亿元增加 10.34 亿元；归属于母公司的所有者权益为 242.16 亿元，较年初 238.64 亿元增加 3.52 亿元；资产负债率为 71.61%，较上年度末 71.64%减少 0.03 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 89.2 万平方米（其中合作项目权益销售面积 30.66 万平方米，代建项目销售面积 8.15 万平方米）；销售金额 224.18 亿元（其中合作项目权益销售金额 75.22

亿元；代建项目销售金额 57.8 亿元)；回款金额 225.41 亿元(其中合作项目权益回款金额 74.34 亿元，代建项目回款金额 45.51 亿元)。报告期内，新开工面积 330 万平方米(其中合作项目权益面积 63.88 万平方米，代建项目 188.72 万平方米)；公司竣工面积 172.65 万平方米(其中合作项目权益面积 77.26 万平方米，无代建项目)。报告期内，公司新增项目计容规划建筑面积 219.82 万平方米(其中代建项目 167.51 万平方米)。截至 2022 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 229.44 万平方米(其中合作项目权益面积 27.75 万平方米，代建项目 51.85 万平方米)，公司在建面积 694.48 万平方米(其中合作项目权益面积 178.03 万平方米，代建项目 256 万平方米)，公司房地产出租累计实现合同租金约 1.48 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