

公司代码：600657

公司简称：信达地产

信达地产股份有限公司 2025 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、 本公司董事会及董事、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二十四次（2025年度）会议审议通过，公司拟定的2025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2025年年度股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

报告期末，母公司未弥补亏损金额308,818,322.73元。

母公司存在未弥补亏损与公司本期不进行现金股利分配无联系。

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

我国房地产行业规模大、链条长，对经济发展和金融稳定具有重要影响，与城镇化进程密切相关。我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，需要坚持城市内涵式发展，推动城市高质量发展。我国将加快构建房地产发展新模式，推进城市更新，积极盘活存量，有效推动低效土地再利用。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行为。调控政策对房地产行业影响深远，其中土地政策、融资政策、税收政策、预售制度的影响最为明显。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，导致各地市场严重分化。我国众多金融机构涉房业务较为广泛，需要加强投前研判、投后管理、回收处置与存量盘活，对于不动产专业服务有较大的需求。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，打造不动产业务生态圈。

我国房地产市场供求关系发生重大变化，房地产市场总体上已经从卖方市场转变为买方市场，房地产开发景气指数较低。2025年，全国房地产市场仍处于调整下行的过程，需要更大力度推动房地产市场止跌回稳。国家统计局数据显示，2025年，新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额下降13.0%。2025年12月份，房地产开发景气指数为91.45。

市场变化进一步加剧了房企销售竞争的压力。克而瑞发布的2025年中国房企销售业绩分析报告显示：2025年房企销售整体保持低位运行。从100家典型房企的全口径销售情况来看，全年销售规模超过1,000亿元的企业共有10家，300-1,000亿的企业有13家，100-300亿的企业有42家，100亿以下的企业有35家。行业将告别高杠杆、高负债、高周转“三高”模式，加快向房地产发展新模式转变，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、上海、天津、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，逐步探索商业地产、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，发挥专业开发优势和资源整合能力，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，逐步提高行业竞争力。公司将持续创新业务模式和盈利模式，发展困境不动产投资、轻资产、资产盘活等业务，努力抓住行业并购重组机遇，提高轻资产业务规模，打造不动产资产管理第二增长曲线，构建轻重并举的业务组合，提高持续发展能力。

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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	76,599,481,343.47	76,434,374,484.87	0.22	82,655,052,776.68
归属于上市公司股东的净资产	15,963,614,978.42	23,838,638,882.37	-33.03	24,631,784,328.50
营业收入	4,584,450,760.76	8,028,417,979.54	-42.90	11,420,073,314.21
利润总额	-8,449,847,516.92	-642,589,276.63	不适用	875,567,368.39
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	4,561,135,433.10	7,986,489,880.82	-42.89	11,355,639,062.09
归属于上市公司股东的净利润	-7,875,341,444.48	-783,910,570.83	不适用	505,369,230.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,856,492,805.83	-816,833,650.54	不适用	497,784,834.65
经营活动产生的现金流量净额	510,705,400.54	-1,140,965,527.76	不适用	712,494,411.15
加权平均净资产收益率(%)	-39.57	-3.23	减少36.34个百分点	2.07
基本每股收益(元/股)	-2.76	-0.27	不适用	0.18
稀释每股收益(元/股)	-2.76	-0.27	不适用	0.18

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	518,452,959.88	1,259,931,067.96	914,063,064.32	1,892,003,668.60
归属于上市公司股东的净利润	-209,051,523.60	-3,481,389,559.16	-1,618,496,837.38	-2,566,403,524.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-205,666,453.38	-3,389,932,502.77	-1,677,421,199.26	-2,583,472,650.42

经营活动产生的现金流量净额	-348,454,536.98	1,225,464,088.23	-55,694,287.22	-310,609,863.49
---------------	-----------------	------------------	----------------	-----------------

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

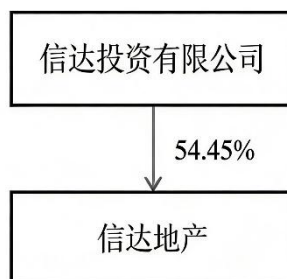
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					37,665		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,862		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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	0	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
北京崇远集团有限公 司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有 法人
陈世辉	14,044,800	14,044,800	0.49	0	无	0	境内 自然 人
香港中央结算有限公 司	-5,672,850	8,985,974	0.32	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	765,600	7,844,100	0.28	0	无	0	未知
申华	7,571,400	7,571,400	0.27	0	无	0	境内 自然 人

							人
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	521,909	7,260,846	0.25	0	无	0	未知
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.SH	2026-01-25	0	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.SH	2026-01-25	0	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.SH	2026-03-25	0	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.SH	2026-03-25	0	3.15
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.SH	2027-05-19	6	2.95
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.SH	2027-08-05	15	3.10
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.SH	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.SH	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.SH	2028-12-22	8	4.07
信达地产股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25信地01	243267.SH	2030-07-04	6	2.55
信达地产股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	25信地03	243908.SH	2030-10-27	24	2.78
信达地产股份有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司	26信地01	282102.SH	2031-03-30	17	2.99

债券（第一期）（品种一）					
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. IB	2030-04-08	16.6	2.90
信达地产股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 信达地产 MTN002	102501317. IB	2030-04-21	16	2.87
信达地产股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种一）	25 信达地产 MTN003A	102501440. IB	2030-07-09	5	2.55
信达地产股份有限公司 2025 年度第三期中期票据（品种二）	25 信达地产 MTN003B	102501441. IB	2030-07-09	5.2	2.84
信达地产股份有限公司 2025 年度第四期中期票据	25 信达地产 MTN004	102501702. IB	2030-11-23	6	2.85
信达地产股份有限公司 2026 年度第一期中期票据	26 信达地产 MTN001	102601871. IB	2028-03-06	18.2	3.25

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
21 信地 01	公司于 2025 年 1 月 25 日支付“21 信地 01”在 2024 年 1 月 25 日至 2025 年 1 月 24 日期间的利息；于 2026 年 1 月 25 日支付“21 信地 01”本金及在 2025 年 1 月 25 日至 2026 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 02	公司于 2025 年 1 月 25 日支付“21 信地 02”在 2024 年 1 月 25 日至 2025 年 1 月 24 日期间的利息；于 2026 年 1 月 25 日支付“21 信地 02”本金及在 2025 年 1 月 25 日至 2026 年 1 月 24 日期间的利息。
21 信地 03	公司于 2025 年 3 月 25 日支付“21 信地 03”在 2024 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日期间的利息；于 2026 年 3 月 25 日支付“21 信地 03”本金及在 2025 年 3 月 25 日至 2026 年 3 月 24 日期间的利息。
21 信地 04	公司于 2025 年 3 月 25 日支付“21 信地 04”在 2024 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日期间的利息；于 2026 年 3 月 25 日支付“21 信地 04”本金及在 2025 年 3 月 25 日至 2026 年 3 月 24 日期间的利息。
22 信地 01	公司于 2025 年 5 月 19 日支付“22 信地 01”本金及在 2024 年 5 月 19 日至 2025 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 02	公司于 2025 年 5 月 19 日支付“22 信地 02”在 2024 年 5 月 19 日至 2025 年 5 月 18 日期间的利息。
22 信地 03	公司于 2025 年 8 月 5 日支付“22 信地 03”在 2024 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 4 日期间的利息。
23 信地 01	公司于 2025 年 6 月 15 日支付“23 信地 01”在 2024 年 6 月 15 日至 2025 年 6 月 14 日期间的利息。
23 信地 02	公司于 2025 年 6 月 15 日支付“23 信地 02”在 2024 年 6 月 15 日至 2025 年 6 月 14 日期间的利息。
23 信地 05	公司于 2025 年 12 月 22 日支付“23 信地 05”在 2024 年 12 月 22 日至 2025 年 12 月 21 日期间的利息。
22 信达地产 MTN001	公司于 2025 年 4 月 18 日支付“22 信达地产 MTN001”在 2024 年 4 月 18 日至 2025 年 4 月 17 日期间的利息，并完成本金兑付。
22 信达地产 PPN001	公司于 2025 年 11 月 4 日支付“22 信达地产 PPN001”在 2024 年 11 月 4

	日至2025年11月3日期间的利息，并完成本金兑付。
23 信达地产 PPN001	公司于2025年4月11日支付“23 信达地产 PPN001”在2024年4月11日至2025年4月10日期间的利息，并完成本金兑付。
23 信达地产 MTN001	公司于2025年4月26日支付“23 信达地产 MTN001”在2024年4月26日至2025年4月25日期间的利息，并完成本金兑付。
23 信达地产 MTN002	公司于2025年7月21日支付“23 信达地产 MTN002”在2024年7月21日至2025年7月20日期间的利息，并完成本金兑付。
23 信达地产 MTN003	公司于2025年12月7日支付“23 信达地产 MTN003”在2024年12月7日至2025年12月6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	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.15	66.07	9.08
扣除非经常性损益后净利润	-785,649.280583	-81,683.365054	不适用
EBITDA全部债务比	-0.19	0.02	-1,050.00
利息保障倍数	-3.72	0.39	-1,053.85

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45.84亿元，较上年同期80.28亿元下降42.90%；实现净利润-87.23亿元，较上年同期-8.09亿元减少79.14亿元；实现归属母公司净利润-78.75亿元，较上年同期-7.84亿元减少70.91亿元。截至2025年12月31日，公司资产总额765.99亿元，较年初764.34亿元增加1.65亿元；负债总额575.65亿元，较年初504.98亿元增加70.67亿元；归属于母公司的所有者权益为159.64亿元，较年初238.39亿元减少78.75亿元；资产负债率为75.15%，较上年度末66.07%增加9.08个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积约55.97万平方米（其中合作项目权益销售面积约18.12万平方米，代建项目销售面积约9.68万平方米）；公司共计实现销售金额98.27亿元（其中合作项目权益销售金额30.77亿元，代建项目销售金额17.24亿元）；回款金额107.08亿元（其中合作项目权益回款金额32.32亿元，代建项目回款金额18.49亿元）。报告期内，新开工面积约60.92万平方米（其中合作项目权益面积约25.92万平方米，代建项目面积约25.16万平方米）；公司竣工面积约152.49万平方米（其中合作项目权益面积约37.19万平方米，代建项目面积约84.70万平方米）。报告期内，公司新获取项目计容建筑面积约161.83万平方米（其中合作项目权益面积约22.28万平方米，代建项目面积约118.54万平方米）。2025年，公司储备项目计容建筑面积约375.56万平方米（其中合作项目权益面积约25.18万平方米，代建项目面积约193.26万平方米），公司

在建面积约 420.01 万平方米（其中合作项目权益面积约 111.07 万平方米，代建项目面积约 165.21 万平方米）。2025 年，公司储备项目计容建筑面积约 375.56 万平方米（其中合作项目权益面积约 25.18 万平方米，代建项目面积约 193.26 万平方米），公司在建面积约 412.89 万平方米（其中合作项目权益面积约 111.07 万平方米，代建项目面积约 165.21 万平方米）。公司房地产出租累计实现合同租金约 1.5 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