

公司代码：600657

公司简称：信达地产

**信达地产股份有限公司**  
**2021 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](http://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

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年度实现归属于母公司股东的净利润815,251,105.89元。截至报告期末，公司可供股东分配的利润为659,499,328.22元。

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0.70元（含税）。截至2021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199,631,501.65元（含税），占当年归属母公司股东净利润比例为24.49%。

本次利润分配方案符合公司《章程》的规定。本次利润分配方案考虑到，需充分重视广大投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展，满足公司正常生产经营的资金需求；同时考虑到公司所处房地产行业为资金密集型行业，预计未来有重大资金支出安排，为保障公司合理的偿债能力，降低财务风险；保持公司利润分配政策连续性，并保证公司现阶段经营及长期发展需要等因素拟定了本次利润分配方案。

公司留存未分配利润结余的现金将用于补充流动资金，增加项目储备等资金用途，同时节省新增融资成本，提高公司盈利能力。

本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

公司本次利润分配议案尚需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，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。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，从短周期来看，房地产周期与经济周期不完全吻合，但从长周期来看，房地产周期与经济周期密切相关。在调控政策影响下，各区域城市市场分化明显，其中土地供应、融资政策对于行业的影响最为明显。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自身发展水平。房地产行业的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、服务商等不同维度的专业水平要求不断提高，房企之间的联合合作越来越普遍。

2021年，全国房地产市场整体规模依然在高位运行，全国房地产开发投资和商品房销售规模依然保持增长，只是增速趋缓，但下半年与上半年相比，市场降温明显，行业资金链总体趋紧，陷入经营困难的房企有所增加。在此形势变化下，2021年9月以来中央和地方出台一系列维护市场稳定的政策以引导市场预期。整体来看，2021年，我国房地产市场规模依然可观，房价上涨也受到了有效的抑制。根据国家统计局数据，2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%；其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%；商品房销售额181,930亿元，增长4.8%；其中，住宅销售额比上年增长5.3%。房地产价格总体平稳，2021年12月，70个大中城市中，一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨4.4%、2.8%、0.9%。

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。克而瑞研究中心发布的2021年中国房地产企业销售排行榜显示，2021年，百强房企在各梯队销售门槛继续提升的同时，规模增速也呈现分化趋势。其中，行业龙头房企继续保持规模优势，十强房企销售操盘金额门槛达到2,879.5亿元，同比增幅达19.8%；二十强和三十强房企的销售操盘金额门槛也分别同比提升9.2%和2.5%，达到1,588.2亿元和1,148.3亿元，实现规模稳定提升；而五十强房企销售操盘金额门槛同比下降14.9%至570.6亿元；百强房企的销售操盘金额门槛同比下降9.3%至200.3亿元，房企分化加剧。随着行业竞争趋于激烈，行业洗牌将加速，房企需要不断提升企业的核心竞争力，追求高质量发展成为行业共识。

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；同时以经济效益为核心，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。公司进入了北京、上海、广州、深圳、佛山、杭州、宁波、嘉兴、台州、绍兴、无锡、合肥、芜湖、马鞍山、淮南、六安、铜陵、天津、青岛、太原、海口、琼海、重庆、成都、乌鲁木齐、沈阳等近三十个城市，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，重点关注首次置业与改善型需求，同时适度开发写字楼和综合体。公司秉承“建筑传递梦想”的企业愿景，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，公司依托信达系统资源，发挥公司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，努力成为具有核心竞争力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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	86,921,743,162.63	94,278,648,054.25	-7.80	98,604,627,404.60
归属于上市公司股东的净资产	23,863,671,853.13	23,086,697,770.18	3.37	21,869,851,042.14
营业收入	22,105,282,753.10	25,863,802,943.66	-14.53	19,478,393,074.75
归属于上市公司股东的净利润	815,251,105.89	1,502,034,587.54	-45.72	2,315,414,232.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	104,376,087.89	1,195,685,965.80	-91.27	1,945,674,542.81
经营活动产生的现金流量净额	2,711,787,986.70	7,361,073,970.19	-63.16	8,114,810,076.53
加权平均净资产收益率(%)	3.47	6.68	减少3.21个百分点	11.09
基本每股收益(元/股)	0.29	0.53	-45.28	0.81
稀释每股收益(元/股)	0.29	0.53	-45.28	0.81

#### 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	1,363,768,777.85	3,512,626,314.88	3,228,100,382.62	14,000,787,277.75
归属于上市公司股东的净利润	295,437,651.89	175,228,254.18	96,524,794.51	248,060,405.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的	-137,981,060.81	113,188,769.79	73,838,864.48	55,329,514.43

净利润				
经营活动产生的现金流量净额	337,787,506.93	2,595,695,311.03	4,550,243,361.24	-4,771,938,192.50

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 股东情况

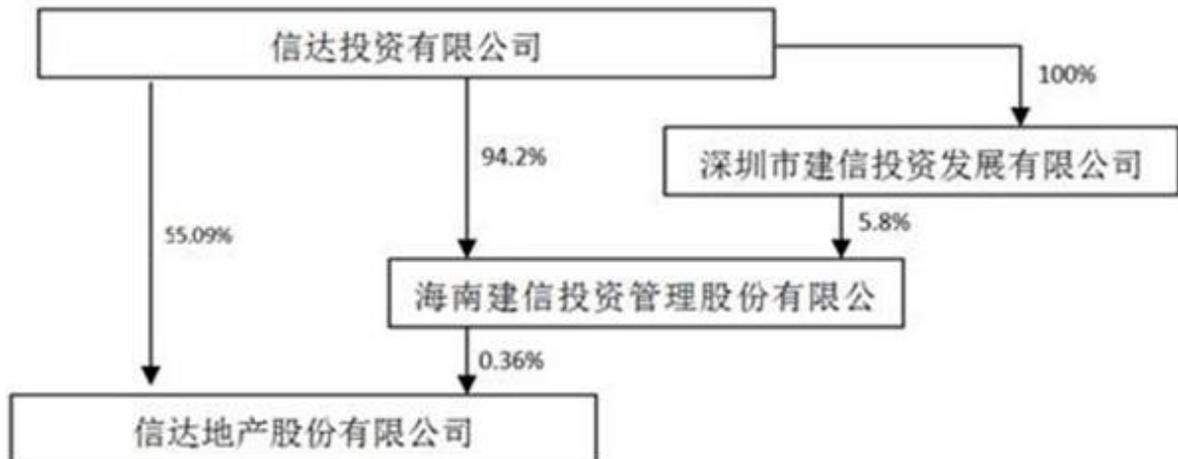
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						39,881	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						34,835	
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	0	1,571,089,183	55.09	796,570,892	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	90,575,466	3.18	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理 有限责任公司	-6,799,600	29,833,800	1.05	0	无	0	国有法人
曹慧利	1,100,000	28,018,103	0.98	0	无	0	境内自然 人
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	20,950,000	0.73	0	无	0	未知
北京崇远投资经营 公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
海南建信投资管理 股份有限公司	0	10,369,100	0.36	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限	-14,229,956	8,356,347	0.29	0	无	0	未知

公司							
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	0	7,178,284	0.25	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司股东信达投资有限公司持有公司股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2%的股权；信达投资有限公司通过其他全资子公司持有海南建信投资管理股份有限公司 5.8%的股权；即信达投资有限公司直接或间接持有海南建信投资管理股份有限公司 100%的股权。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。综上，信达投资有限公司直接或间接持有公司 55.45%的股权，为公司的控股股东；江西赣粤高速公路股份有限公司直接或间接持有公司 3.91%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						

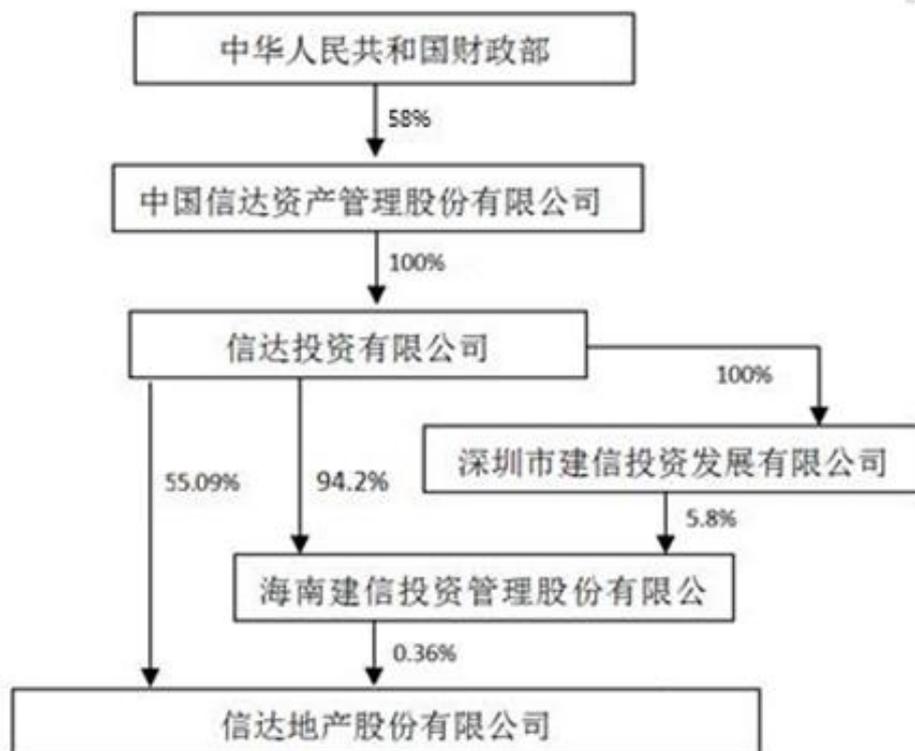
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 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 年 1 月 25 日	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 年 1 月 25 日	10.5	4.57
信达地产股份有限公司	21 信地 03	175888	2026 年 3 月 25 日	20.2	4.50

2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第二期)(品种一)					
信达地产股份有限公司2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第二期)(品种二)	21 信地 04	175889	2026 年 3 月 25 日	10.1	4.70
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 信地 01	151106	2022 年 1 月 22 日	0	2.00
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	19 信地 02	151572	2022 年 5 月 21 日	0	2.00
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期)	19 信地 03	151883	2022 年 7 月 26 日	0	2.00
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 信地 01	136251	2021 年 3 月 1 日	0	5.30
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	16 信地 02	136294	2021 年 3 月 15 日	0	5.10
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 年 1 月 13 日	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 年 5 月 21 日	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 年 8 月 13 日	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 年 12 月 17 日	9.8	5.00
信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	19 信达地产 ABN001 优先 A1	081900017	2020 年 1 月 26 日	0	5.20
	19 信达地产 ABN001 优先 A2	081900018	2021 年 1 月 26 日	0	5.30
	19 信达地产 ABN001 优先 A3	081900019	2022 年 1 月 26 日	0	5.50
	19 信达地产 ABN001 优先 A4	081900020	2022 年 1 月 26 日	0	5.50
	19 信达地产	081900021	2022 年 1 月 26 日	0	5.50

	ABN001 优先 A5				
	19 信达地产 ABN001 优先 A6	081900022	2022 年 1 月 26 日	0	5.50
	19 信达地产 ABN001 优先 A7	081900023	2022 年 1 月 26 日	0	5.50
	19 信达地产 ABN001 优先 A8	081900024	2022 年 1 月 26 日	0	5.50
	19 信达地产 ABN001 优先 A9	081900025	2022 年 1 月 26 日	0	5.50
	19 信达地产 ABN001 次级	081900026	2022 年 1 月 26 日	0	

### 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
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)	已于 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。
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)	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。
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)	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。
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)	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。
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	公司已于 2021 年 1 月 22 日支付“19 信地 01”在 2020 年 1 月 22 日至 2021 年 1 月 21 日期间的利息及回售本金。经持有人会议决议, 未回售部分的本金及对应的利息于 2021 年 5 月 11 日完成兑付。截至 2021 年 12 月 31 日, 已按时足额完成“19 信地 01”全部本金和利息的兑付, 债券余额为 0 元。
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	公司已于 2021 年 5 月 21 日支付“19 信地 02”在 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日期间的利息及回售本金。截至 2021 年 12 月 31 日, 已按时足额完成“19 信地 02”全部本金和利息的兑付, 债券余额 0 元。
信达地产股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期)	公司已于 2021 年 7 月 26 日支付“19 信地 03”在 2020 年 7 月 26 日至 2021 年 7 月 25 日期间的利息及回售本金。截至 2021 年 12 月 31 日, 已按时足额完成“19 信地 03”全部本金和利息的兑付, 债券余额 0 元。

信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	公司已于 2021 年 3 月 1 日支付“16 信地 01”在 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日期间的利息及到期本金。截至 2021 年 12 月 31 日,已按时足额完成“16 信地 01”全部本金和利息的兑付,债券余额 0 元。
信达地产股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)	公司已于 2021 年 3 月 15 日支付“16 信地 02”在 2020 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 14 日期间的利息及到期本金。截至 2021 年 12 月 31 日,已按时足额完成“16 信地 02”全部本金和利息的兑付,债券余额 0 元。
信达地产股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 5 月 21 日支付“20 信达地产 MTN001”在 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日期间的利息。
信达地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 8 月 13 日支付“20 信达地产 MTN002”在 2020 年 8 月 13 日至 2021 年 8 月 12 日期间的利息。
信达地产股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 12 月 17 日支付“20 信达地产 MTN003”在 2020 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 16 日期间的利息。
信达地产股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 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。
信达地产股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	公司于 2021 年 1 月 26 日、2021 年 7 月 26 日分别支付 2020 年 7 月 26 日至 2021 年 1 月 25 日、2021 年 1 月 26 日至 2021 年 7 月 25 日的利息,并兑付优先 A2 级全部剩余本金及优先 A3 级部分本金。根据本期债券回售、赎回行权结果,公司于 2022 年 1 月 26 日支付了 2021 年 7 月 26 日至 2022 年 1 月 25 日的利息,并兑付全部优先级剩余本金。

#### 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	71.64	74.32	-3.61
扣除非经常性损益后净利润	10,437.608789	119,568.59658	-91.27
EBITDA 全部债务比	8.78	7.23	21.44
利息保障倍数	1.41	1.66	-15.06

### 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 221.05 亿元，较上年同期 258.64 亿元减少 14.53%；归属母公司净利润 8.15 亿元，较上年同期 15.02 亿元下降 45.74%。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 869.22 亿元，较上年同期期末 942.79 亿元减少 73.57 亿元；负债总额 622.75 亿元，较上年同期期末 700.68 亿元减少 77.93 亿元；归属上市公司股东的所有者权益为 238.64 亿元，较上年同期期末 230.87 亿元增加 7.77 亿元；资产负债率为 71.64%，较上年同期期末 74.32%减少 2.68 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积 133.09 万平方米（其中合作项目权益销售面积 25.56 万平方米，代建项目销售面积 1.4 万平方米）；销售金额 325.18 亿元（其中合作项目权益销售金额 71.51 亿元；代建项目销售金额 6.7 亿元）；回款金额 312 亿元（其中合作项目权益回款金额 66.11 亿元，代建项目回款金额 9.07 亿元）。报告期内，新开工面积 235.86 万平方米（其中合作项目权益面积 79.11 万平方米，无代建项目）；竣工面积 153.09 万平方米（其中合作项目权益面积 35.67 万平方米，代建项目 9.17 万平方米）。报告期内，公司新增储备计容规划建筑面积 175.73 万平方米（其中合作项目权益面积 93.42 万平方米，代建项目 10.97 万平方米）。截至 2021 年 12 月 31 日，公司储备项目计容规划建筑面积 237.87 万平方米（其中合作项目权益面积 69.39 万平方米，代建项目 10.97 万平方米），公司在建面积 564.16 万平方米（其中合作项目权益面积 184.81 万平方米，代建项目 81.74 万平方米），公司房地产出租累计实现合同租金约 1.9 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