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、滨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，发展围绕不动产投资、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	82,685,052,776.68
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	4,584,460,760.76	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	-7,856,492,806.83	-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	518,462,969.88	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
淮海矿业（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
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债券（第一期）（品种一）	26信地 01	282102.SH	2031-03-30	17	2.99
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 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	-785,649.280683	-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

证券代码:600657 证券简称:信达地产　　编号:临 2026-014 号

信达地产股份有限公司 关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的公告

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。

重要内容提示：

- 该事项已经公司董事会审议通过，无需提交股东会审议。
- 本公司主要业务或收入、利润来源不依赖该等关联交易。
- 该事项为满足公司业务发展的需要。

一、关联交易基本情况

（一）关联交易履行的审议程序

2026 年 3 月 31 日，信达地产股份有限公司（以下简称“公司”）第十三届董事会第二十四次（2025 年度）会议审议通过了《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》（以下简称“本议案”）。表决结果为：5 名关联董事回避表决，6 票同意，0 票反对，0 票弃权。

公司召开了独立董事专门会议对上述关联交易相关议案进行审议，公司全体独立董事认为本次关联交易公平合理，有利于公司更好地发展，关联交易定价公允，不存在损害公司和中小投资者利益的行为，并同意将此议案提交公司董事会审议。

（二）2025 年度关联交易的执行情况

根据公司第十三届董事会第十四次（2024 年度）会议审议通过的《关于与关联人房屋租赁、购销产品、代理咨询服务暨关联交易等授权事项的议案》，根据公司业务发展需要，自本议案生效之日起至 2025 年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）（含其控制单位）等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、购销产品等事项交易金额不超过 5 亿元。

截至本公告日，公司与中国信达（含其控制单位）等关联法人及关联自然人发生的房屋租赁、代理咨询服务、购销产品等事项合计约 1.18 亿元。2025 年度实际发生金额与年度董事会预计情况有所差异的原因在于：承租关联人持有的某项目 9.11 万平方米房屋，合同期总租金约 1.10 亿元，较预期增加；与关联人发生提供代理、咨询服务的交易较预期有所减少；关联人购销产品较预期有所减少。具体执行情况详见下表：

单位:万元

关联交易类别	2025年度实际发生金额
与关联人房屋租赁	11,215.53
与关联人发生提供代理、咨询服务、专业服务的交易	567.17
购销产品等其他事项	0
合计	11,782.70

备注：中国信达控制单位主要包括信达投资有限公司、信达资本管理有限公司、信达证券股份有限公司、中国金谷国际信托有限责任公司、信达金融租赁股份有限公司、中国信达（香港）控股有限公司、中润经济发展有限责任公司等。

（三）2026 年度关联交易预计金额和类别

根据公司业务发展需要，自本议案生效之日起至 2026 年度董事会召开前，公司（含实际控制的各级子公司）与中国信达（含其控制单位）等关联法人及关联自然人拟发生的房屋租赁、代理咨询服务、专业服务、购销产品等事项交易金额不超过 5 亿元。

上述与公司关联法人及关联自然人的交易事项构成关联交易。

上述事项在董事会批准的关联额度内，授权经营层按照公司相关制度规定具体实施。

2026 年度预计情况详见下表：

单位:万元

关联交易类别	本次预计金额	占同类业务比例	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额
与关联人房屋租赁	3,000	15%	0
与关联人发生提供代理、咨询服务、专业服务的交易	40,000	49.50%	0
购销产品等其他事项	7,000	0.25%	0
合计	50,000		0

备注：1、中国信达控制单位主要包括信达投资有限公司、信达资本管理有限公司、信达证券股份有限公司、中国金谷国际信托有限责任公司、信达金融租赁股份有限公司、中国信达（香港）控股有限公司、中润经济发展有限责任公司等。

2、上述关联交易额度是基于公司对目前业务情况的预计。根据可能发生的变化，在上述关联交易额度范围内，在本议案生效之日起至 2026 年度董事会召开前，总额度范围内上述每个类别的关联交易额度之间可调剂使用。

3、在董事会授权的前提下，根据国家监管机构相关法律、法规等要求，应履行相应管理程序。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方介绍

1、中国信达资产管理股份有限公司

企业性质：股份有限公司（上市、国有控股）

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：张卫东

注册资本：3,816,453.5147 万元人民币

成立日期：1999 年 4 月 19 日

主营业务：（一）吸收、受托经营金融机构和非金融机构不良资产，对不良资产进行管理、投资和处置；（二）债权转股权，对股权资产进行管理、投资和处置；（三）破产管理；（四）对外投资；（五）买卖有价证券；（六）发行金融债券、同业拆借和向其他金融机构进行商业融资；（七）经批准的资产证券化业务、金融机构托管和关闭清算业务；（八）财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问；（九）资产及项目评估；（十）国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

2、信达投资有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：林华喆

注册资本：468,231.72 万元人民币

成立日期：2000 年 8 月 1 日

主营业务：对外投资；商业地产管理、酒店管理、物业管理、资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。

股东构成：中国信达资产管理股份有限公司

3、信达资本管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：天津开发区南港工业区综合服务区办公楼 D 座二层 202 室（开发区金融服务中心托管第 55 号）

法定代表人：郭金春

注册资本：20,000 万元人民币

成立日期：2008 年 12 月 16 日

主营业务：受托管理私募股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务业务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

股东构成：深圳市前海华建股权投资有限公司和信达投资有限公司

4、信达证券股份有限公司

企业性质：其他股份有限公司（上市）

注册地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：林志忠

注册资本：324,300 万元人民币

成立日期：2007 年 9 月 4 日

主营业务：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金销售。

股东构成：中国信达资产管理股份有限公司等

5、中国金谷国际信托有限责任公司

企业性质：其他有限责任公司

注册地址：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 C 座 10 层

法定代表人：马承宇

注册资本：220,000 万元人民币

成立日期：1993 年 4 月 21 日

主营业务：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或基金管理公司发起人从事投资基金业务；经营企业资产重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查业务；代保管及保管箱业务；存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借。

股东构成：中国信达资产管理股份有限公司、中国妇女活动中心

6、信达金融租赁股份有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：甘肃省兰州市城关区东岗西路街道天水中路 3 号第 2 单元 26 层 001 室

法定代表人：任志强

注册资本：350,524.8838 万元人民币

成立日期：1996 年 12 月 28 日

主营业务：融资租赁业务；吸收非银行股东 3 个月（含）以上定期存款；接受承租人的租赁保证金；转让和受让融资租赁资产；固定收益类证券投资业务；同业拆借；向金融机构借款；境外借款；租赁物品变卖及处理业务；经济咨询；在境内保税地区设立项目公司开展融资租赁业务；为控股子公司、项目公司对外融资提供担保业务；资产证券化业务；中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

股东构成：中国信达资产管理股份有限公司等

7、中国信达（香港）控股有限公司

企业性质：控股有限公司

注册地址：香港中环干诺道中 1 号友邦金融中心 12 楼

成立日期：1998 年 12 月 16 日

主营业务：投资业务。

股东构成：中国信达资产管理股份有限公司

8、中润经济发展有限责任公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：北京市西城区三里河东路 5 号中商大厦 9 层

法定代表人：叶方明

注册资本：3,000 万元人民币

成立日期：2000 年 5 月 8 日

主营业务：问题机构托管清算，困境企业重组重整咨询与投资，不良资产投资、管理与顾问服务。

股东构成：信达投资有限公司

（二）关联关系介绍

中国信达为公司控股股东之控股股东，信达投资有限公司、信达资本管理有限公司、信达证券股份有限公司、中国金谷国际信托有限责任公司、信达金融租赁股份有限公司、中国信达(香港)控股有限公司、中润经济发展有限责任公司均为中国信达实际控制的公司，信达投资有限公司为公司控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，上述企业为公司的关联法人，与上述企业的交易构成关联交易。

三、关联交易主要内容和定价政策

公司根据自身的实际需要，与中国信达及其实际控制的单位等关联法人及关联自然人发生房屋租赁、代理咨询服务、专业服务、购销产品等，关联交易定价按《公司关联交易管理办法》（2025 年 11 月 7 日修订）确定和执行。公司与关联方之间的上述关联交易等均采用市场化的定价原则。

四、关联交易的目的及对公司的影响

公司与关联人预计发生的上述关联交易事项均为满足公司业务发展的需要，对公司发展具有积极意义，有利于保障本公司全体股东的利益。

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立，上述关联交易不会对公司的独立性产生影响，公司主营业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

特此公告。

信达地产股份有限公司

董事会

二〇二六年四月二日

证券代码:600657 证券简称:信达地产　　编号:临 2026-019 号

信达地产股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告

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。

信达地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2026 年 3 月 31 日召开第十三届董事会第二十四次（2025 年度）会议，审议通过了《关于公司 2025 年度计提资产减值准备的议案》。具体情况公告如下：

一、本次计提资产减值准备的情况概述

根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司对截至 2025 年 12 月 31 日的相关资产出现的减值迹象进行了全面的清查和分析，对可能发生资产减值损失的资产计提资产减值准备。2025 年度拟计提资产减值损失 622,507.84 万元。

二、计提资产减值准备的原因

（一）应收款项坏账准备

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

（二）债权投资减值准备

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

（三）存货跌价准备

存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（四）投资性房地产减值准备

本公司于资产负债表日判断单个投资性房产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。

（五）商誉减值准备

对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

（六）长期股权投资减值准备

本公司于资产负债表日，对子公司、联营企业及合营企业的投资有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

三、各项资产减值准备计提情况

（一）应收账款和其他应收款根据账龄和单项重大等共计提坏账准备 10,619.83 万元；

（二）债权投资计提信用减值 147,882.27 万元；

（三）存货计提跌价准备 427,992.39 万元；

（四）投资性房地产 27,430.32 万元；

（五）商誉 564.91 万元；

（六）长期股权投资 8,018.12 万元。

四、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备，预计减少公司 2025 年度利润总额 622,507.84 万元，预计减少公司 2025 年度归属于上市公司股东的净利润 554,852.88 万元。

特此公告。

信达地产股份有限公司

董事会

二〇二六年四月二日

证券代码:600657 证券简称:信达地产　　编号:临 2026-015 号

信达地产股份有限公司 关于关联法人与公司进行共同投资、资产收购和出售、管理服务暨关联交易等授权事项的公告

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。

重要内容提示：

- 该事项尚需提交公司股东会审议。
- 本公司主要业务或收入、利润来源不依赖该等关联交易等项。
- 该事项为满足公司业务发展的需要。

一、关联交易基本情况

（一）关联交易履行的审议程序

2026 年 3 月 31 日，信达地产股份有限公司（以下简称“公司”）第十三届董事会第二十四次（2025 年度）会议审议通过了《关于关联法人与公司进行共同投资、资产收购和出售、管理服务暨关联交易等授权事项的议案》（以下简称“本议案”）。表决结果为：5 名关联董事回避表决，6 票同意，0 票反对，0