

证券代码:600657

证券简称:信达地产

信达地产股份有限公司 2025年第三季度报告

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:

公司董事及董事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,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。

公司负责人邓立新、主管会计工作负责人(财务总监)周慧芬及会计机构负责人(计划财务部经理)王琦保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

□是,√否

二、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	914,063,064.32	-5.47	2,692,447,092.16	-23.06
利润总额	-1,786,562,307.71	不适用	-5,706,046,833.91	-32,275.88
归属于上市公司股东的净利润	-1,618,496,837.38	不适用	-5,308,937,920.14	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,677,421,199.26	不适用	-5,273,020,155.41	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-40.57	不适用	821,315,264.03	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.57	-1.86	-1.86	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.57	不适用	-1.86	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-8.28	减少7.50个百分点	-25.06	减少24.71个百分点
总资产	75,241,603,804.84		76,434,74,484.87	-1.56
归属于上市公司股东的所有者权益	18,530,18,502.78		23,838,638,882.37	-22.27

注:“本报告期”指本季度即本季度末3个月期间,下同。

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-14,315.30	527,769.19	
计入当期损益的政府补助,且与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助	40,415.26	2,007,669.73	
金融资产公允价值变动损益	60,439,164.17	60,439,164.17	收购股权取得收益
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-91,156,887.21	与公司正常经营业务无关的诉讼事项计提预计负债
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,328,602.94	-6,725,014.30	
减:所得税影响额	14,460.19	616,576.56	
少数股东权益(税后)	197,839.12	393,889.75	
合计	58,924,361.88	-35,917,764.73	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为经常性损益且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
利润总额-本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的净利润-本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-本报告期	不适用	本报告期,部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值准备,公司计提相应的资产减值准备。
基本每股收益-本报告期	不适用	
稀释每股收益-本报告期	不适用	
加权平均净资产收益率-本报告期	减少7.50个百分点	
利润总额-年初至报告期末	-32,275.88	
归属于上市公司股东的净利润-年初至报告期末	不适用	年初至报告期末,房地产开发项目集中交付规模减少,营业收入和毛利同比大幅下降,部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值准备,公司计提相应的资产减值准备。
基本每股收益-年初至报告期末	不适用	
稀释每股收益-年初至报告期末	不适用	
加权平均净资产收益率-年初至报告期末	减少24.71个百分点	
经营活动产生的现金流量净额-年初至报告期末	不适用	年初至报告期末,公司销售商品收到的现金较上年同期减少。

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股	报告期末普通股股东总数	38,525	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0
前10名股东持股情况(不含通过融资融券融入的证券)				
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量
信达投资有限公司	国有法人	1,552,939,583	54.45	0
南京凯江(集团)有限责任公司	国有法人	531,047,261	18.62	0
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	83,712,451	2.94	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	29,833,800	1.05	0
北京远望集团有限公司	国有法人	15,656,640	0.55	0
香港中央结算有限公司	其他	14,149,003	0.50	0
中国工商银行股份有限公司-南方中证500交易型开放式指数证券投资基金	未知	10,811,617	0.38	0
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	未知	7,833,600	0.27	0
中华	境内自然人	7,571,400	0.27	0
何工	境内自然人	6,486,300	0.23	0
前10名无限售条件股东持股情况(不含通过融资融券融入的证券)				
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类	数量	
信达投资有限公司	1,552,939,583	人民币普通股	1,552,939,583	
南京凯江(集团)有限责任公司	531,047,261	人民币普通股	531,047,261	
江西赣粤高速公路股份有限公司	83,712,451	人民币普通股	83,712,451	
中央汇金资产管理有限责任公司	29,833,800	人民币普通股	29,833,800	
北京远望集团有限公司	15,656,640	人民币普通股	15,656,640	
香港中央结算有限公司	14,149,003	人民币普通股	14,149,003	
中国工商银行股份有限公司-南方中证500交易型开放式指数证券投资基金	10,811,617	人民币普通股	10,811,617	
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	7,833,600	人民币普通股	7,833,600	
中华	7,571,400	人民币普通股	7,571,400	
何工	6,486,300	人民币普通股	6,486,300	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司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。			

前10名股东持股10名无限售条件流通股股东持股情况(不含通过融资融券融入的证券)持有7,571,400股,何工通过投资者信用证券账户持有6,486,300股,公司未知除上述股东外的其他股东是否参与融资融券业务。

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借或回购导致其上期发生变化

□适用 √不适用

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

年初至报告期末,公司实现营业收入26.92亿元,实现归属母公司净利润-53.09亿元。本期发生亏损主要原因为:房地产开发项目集中交付规模减少,营业收入和毛利率同比下降;部分房地产开发项目及对外财务性投资存在减值迹象,公司计提相应的资产减值准备。

截至2025年9月30日,公司资产总额752.42亿元,较年初764.34亿元减少11.92亿元;负债总额532.96亿元,较年初504.98亿元增加27.98亿元;归属于上市公司股东的所有者权益为185.30亿元,较年初238.39亿元减少53.09亿元;资产负债率为70.83%,较上年末66.07%增加4.76个百分点。

年初至报告期末,公司累计实现销售面积41.32万平方米(其中合作项目权益销售面积)14.38万平方米,代建项目销售面积7.65万平方米;公司累计实现销售金额79.08亿元(其中合作项目权益销售金额)25.18亿元,代建项目销售金额15.07亿元;回款金额79.08亿元(其中合作项目权益回款金额)24.52亿元,代建项目回款金额16.05亿元。公司房地产出租累计实现合同租金约1.16亿元。

年初至报告期末,新开工面积约42.95万平方米(其中合作项目权益面积)13.06万平方米,代建项目面积约20.60万平方米;公司竣工面积约68.20万平方米(其中合作项目权益面积)31.88万平方米,代建项目面积约20.46万平方米)。年初至报告期末,公司新获项目计划容积率约96.66万平方米(其中合作项目权益面积)21.26万平方米,代建项目面积约65.20万平方米)。截至2025年9月30日,公司储备项目计划容积率约321.31万平方米(其中合作项目权益面积)33.52万平方米,代建项目面积约140.92万平方米;公司在建面积约479.22万平方米(其中合作项目权益面积)103.52万平方米,代建项目面积约224.89万平方米)。

1.年初至报告期末房地产储备情况

序号	持有待开发土地名称	持有待开发土地的面积	规划计容积率建筑面积	是否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及面积	合作开发项目权益占比(%)
1	合肥 信达景天下(剩余土地)	202,616	187,744	是	187,744	70
2	合肥 信达天御(剩余土地)	36,009	204,917	否		
3	合肥 北郡小区(XZ07156号地块)剩余	19,693	76,139	是	76,139	82
4	马鞍山 怡光里剩余	23,563	51,838	否		
5	芜湖 时代国际剩余	27,205	66,024	否		
6	芜湖 东方广场(剩余土地)	90,759	260,363	是	260,363	60
7	武汉 时代广场14F地块	24,337	100,400	是	100,400	82
8	六安 碧桂园(剩余土地)	38,082	63,527	是	63,527	57
9	上海 宝山罗泾镇(09-06地块)(信达蓝庭)	13,523	18,932	否		
10	广州 聚贤里(住宅项目)(信达悦里)	6,158	18,121	否		
11	重庆 南滨国际项目	96,967	66,204	否		
12	重庆 重庆国际(21+12地块,K16+16地块)	50,225	52,868	否		
13	乌鲁木齐 2015-wsp-011号地块(逸品南山)	19,747	11,848	是		
14	重庆 重庆南山项目18号地块、21+21地块、2号地3	202,571	187,766	是	187,766	90
15	北京 昌平区的南邵镇(一期)A区	52,302	102,010	是	102,010	35
合计		905,448	1,468,702		977,949	

说明:1.表中为公司合并范围项目;

2.公司储备项目均不涉及一级土地整理;

3.各储备项目持有待开发土地面积及项目规划容积率数据与前期披露数据存在差异的,均因项目规划调整导致;

4.年初至报告期末,公司储备项目计划容积率约321.31万平方米(其中合作项目权益面积)33.52万平方米,代建项目面积约140.92万平方米)。

2.年初至报告期末房地产开发投资情况

(1)期末在建项目情况

单位:平方米,万元 币种:人民币

序号	地区	在建项目名称	经营业态	项目用地面积	项目规划计容积率建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	总投资额	报告期期末实际投资额
1	青岛	世茂悦府二期	住宅+商业	49,450	121,677	175,639	175,639	113,746	6,831
2	阜新	信达景天下(一期)	住宅	178,293	95,763	119,500	119,500	65,000	-
3	合肥	御城国际剩余	住宅+商业	7,199	36,189	86,532	86,532	31,248	2,809
4	合肥	天御国际	住宅	32,265	57,876	80,820	80,820	71,977	2,661
5	芜湖	时代广场	住宅	35,988	77,809	106,629	106,629	42,872	7,653
6	马鞍山	信达公园郡剩余	住宅	50,658	41,544	44,915	44,915	88,789	1,717
7	聊城	聊城国际剩余	住宅+商业	54,125	97,672	149,317	149,317	137,854	-
8	六安	碧桂园(剩余土地)	住宅+商业	88,809	141,983	198,814	198,814	159,606	6,100
9	武汉	时代广场35A地块	住宅	31,656	93,614	129,386	129,386	267,120	1,749
10	合肥	北郡剩余(长丰(88地块))	住宅	32,343	51,780	78,015	78,015	65,685	1,169
11	宁波	裕丰春庭二期	住宅+商业	6,633	12,088	12,088	12,088	13,337	1,500
12	上海	信望里	住宅	10,348	25,870	54,721	54,721	352,800	20,936
13	广州	信达天御(剩余)	住宅+商业	24,782	61,925	118,470	118,470	56,407	4,931
14	肇庆	南庭湖106地块	住宅	51,956	38,335	55,159	55,159	55,038	2,823
15	重庆	南庭湖127+28地块	住宅+商业	22,607	38,677	55,141	55,141	45,448	888
16	南昌	聚贤里	住宅	36,359	61,706	92,873	92,873	146,335	54,878
合计				713,521	1,054,510	1,508,069	1,508,068	1,711,292	116,725

说明:1.表中为公司合并范围项目;

2.年初至报告期末,公司在建面积约479.22万平方米(其中合作项目权益面积)103.52万平方米,代建项目面积约224.89万平方米)。

(2)年初至报告期末新开工项目情况

单位:平方米,万元 币种:人民币

序号	地区	新开工项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容积率建筑面积	总建筑面积	新开工面积	总投资额	报告期期末实际投资额
1	广州	紫花里	住宅	36,359	61,708	92,873	92,873	146,335	54,878
合计				36,359	61,708	92,873	92,873	146,335	54,878

说明:1.表中为公司合并范围项目;

2.年初至报告期末,公司新开工面积约42.95万平方米(其中合作项目权益面积)13.06万平方米,代建项目面积约20.60万平方米)。

3.年初至报告期末新开工项目情况

单位:平方米,万元 币种:人民币

序号	地区	竣工项目	经营业态	项目用地面积	项目规划计容积率建筑面积	总建筑面积	竣工面积	总投资额	报告期期末实际投资额
1	合肥	御城国际	住宅+商业	14,078	22,940	45,952	45,952	43,888	588
2	广州	信达悦里	住宅	8,006	25,214	25,783	25,783	35,320	1,183
3	重庆	南山27+1号地块	住宅	33,233	55,650	86,939	86,939	35,357	8,481
合计				55,317	103,804	158,674	158,674	114,565	10,252

说明:1.表中为公司合并范围项目;

2.年初至报告期末,公司竣工面积约68.20万平方米(其中合作项目权益面积)31.88万平方米,代建项目面积约20.46万平方米)。

3.年初至报告期末房地产销售情况

单位:平方米

序号	地区	项目	经营业态	可供建筑面积	已售(含已预售)面积
1	上海	上湖院子	住宅	989	0
2	上海	安恒里	住宅	17,681	8,389
3	芜湖	警察家属	住宅	31,823	11,872
4	宁波	金湾府	住宅	11,569	3,895
5	深圳	松兰山	住宅	30,269	1,877
6	合肥	御城国际	办公	17,867	1,851
7	合肥	信达天御	住宅+商业	31,224	4,800
8	芜湖	御城国际	住宅	27,689	9,740
9	芜湖	时代广场	住宅+商业	43,329	9,575
10	武汉	时代广场	住宅	41,227	0
11	合肥	天云台	住宅	14,813	3,375
12	合肥	御城国际	住宅+商业	35,480	11,093
13	合肥	信望里	住宅	24,618	7,534
14	合肥	政务壹号	住宅+商业	28,640	4,396
15	合肥	滨湖东方蓝湾	住宅	21,942	366
16	合肥	肥东东方蓝湾	住宅	15,052	0
17	合肥	北郡剩余	住宅	13,822	1,329
18	合肥	家天下北部	住宅	1,385	0
19	合肥	环美天下	住宅	5,452	0
20	合肥	信达天御	住宅	7,419	774
21	马鞍山	秀山信达	住宅	29,995	555
22	马鞍山	信达公园	住宅	52,422	10,365
23	马鞍山	怡光里	住宅	22,803	0
24	芜湖	信达蓝庭	住宅	15,429	960
25	芜湖	碧桂园世家	住宅	455	0
26	芜湖	芜湖东方蓝湾	住宅	2,807	0
27	芜湖	东湾里	商业	5,675	5,675
28	芜湖	峨江里	住宅	21,778	1,706
29	六安	火龙岗东方蓝湾	住宅	2,537	0
30	六安	峨江里	住宅	28,316	6,131
31	淮南	山南御园府	住宅	5,358	0
32	淮南	山南御园府	住宅	7,917	3,168
33	淮南	天瑞	住宅	2,384	1,763
34	淮南	滨河里	住宅	22,745	5,625
35	淮南	盛泰里	住宅	21,707	7,385
36	淮南	龙泉广场	住宅	3,087	0
37	聊城	聊城东方蓝湾	住宅	37,999	1,071
38	聊城	盛泰里	住宅	31,674	2,757
39	广州	增城国际	住宅	20,049	5,570
40	广州	紫花里	住宅	14,121	7,728
41	海口	南庭湖	住宅	10,324	0
42	太原	信达国际金融中心	商业	18,429	11,486
43	青岛	君和蓝庭	住宅+商业	26,315	2,068
44	乌鲁木齐	泰山新天地	住宅	1,213	0
45	乌鲁木齐	泰山蓝庭	住宅	2,069	375
46	乌鲁木齐	逸品南山	住宅	24,264	1,196