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969,499,328.22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2,851,876,505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,并保证公司股东权益长期发展需要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、关系网计民生,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,房企目身的投融资能力,组织管控能力和资源整合能力深刻影响目身发展水平。房地产行业的特征使得房企在定位、模式、规模、布局、产品、资源等方面各具特色,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、服务商等不同角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,购入经营规模较大的房企有所增加。在此形势变化下,2021年向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%;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,房企扶售现象加剧。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额下滑幅度继续提升的同时,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下滑达到2.8万亿元,同比增幅达19.8%;二十强和三十强房企的销售操盘金额下滑也分别同比提升0.2%和2.5%,达到1.58亿元和1.14亿元,实现规模稳定提升;而五十强房企销售操盘金额下滑达14%,至0.70亿元,百强房企的销售操盘金额下滑幅达到2.8万亿元,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同发展模式,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、襄关、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,开发定见产品,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、逸彩系列、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营平台,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净利润	-137,981,060.81	113,188,769.79	73,838,864.48	55,329,514.43
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

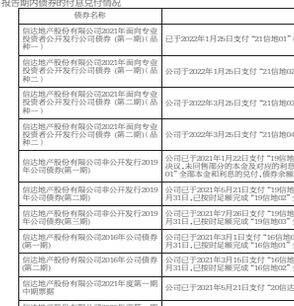
前10名股东持股情况

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		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		无	0	境内自然人
中航证券-上海嘉融投资管理有限公司-中航证券光航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
香港中央结算有限公司	-14,229,956	8,356,347	0.29	0	无	0	未知
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	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;国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“中航证券光航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达5.45%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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

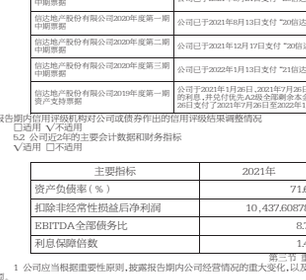
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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26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26日	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年3月25日	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6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	102100850	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6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10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ABN001优先A5	081900021	2022年1月26日	0	5.50
	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次级	081900026	2022年1月26日	0	5.50

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26日支付“21信地01”在2021年1月26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26日支付“21信地02”在2021年1月26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26日支付“21信地03”在2021年3月26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26日支付“21信地04”在2021年3月26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,未回售部分债本金及应付的利息于2021年6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6月21日支付“19信地02”在2020年6月21日至2021年6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日期间的利息,并兑付优先A2级全额票面本金及优先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日期间的利息,并兑付全额优先级票面本金。

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	10,437.6087889	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25.8.64亿元减少14.53%;归属母公司净利润815.15亿元,较上年同期1.5.02亿元下降45.74%。

截至2021年12月31日,公司资产总额为8869.22亿元,较上年同期期末9427.9亿元减少7.35%;负债总额6706.48亿元,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2316.4亿元,较上年同期期末2308.7亿元增加7.7亿元;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6.07亿元),报告期内,新开工面积235.96万平方米(其中合作项目权益面积79.11万平方米,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19.17万平方米)。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1175.73万平方米(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),公司在建项目计容建筑面积1174.16万平方米(其中合作项目权益面积184.81万平方米,代建项目11.74万平方米),公司房地产出租累计实现合同租金约1.9亿元。

2 公司或报告期内被高标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2022-012号

信达地产股份有限公司公司第十二届董事会第十三次(2021年度)会议决议公告

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个别及连带责任。

信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)第十二届董事会第十三次(2021年度)会议于2022年3月28日在北京市以现场及通讯相结合方式召开。会议通知及相关议案材料已于2022年3月18日以电话、电子邮件方式送达各位董事及监事。公司董事应参加表决11人,实际参加表决11人。公司5名监事及部分高级管理人员列席会议。会议由赵立民董事长主持。本次会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。

公司董事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司2021年度报告及报告摘要》。

证券代码:600657　证券简称:信达地产　编号:临2022-016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个别及连带责任。

重要内容提示:

- 该事项已经公司董事会审议通过,无需提交股东大会审议。
- 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。

2022年3月28日,信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)召开第十二届董事会第十三次(2021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》。公司对过上述关联交易事项的有关情况说明如下:

一、关联交易基本情况

(一)关联交易履行的审议程序

2022年3月28日,公司第十二届董事会第十三次(2021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》。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。

独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见,其独立意见为:(一)此项关联交易遵循客观、公允、合理的原则,符合公司经营的规模,符合公司长远发展的利益。(二)在此议案表决时,关联董事已按照有关规定回避表决,审议程序符合国家有关法规和公司《章程》的规定。(三)此次交易,没有损害公司及其他股东的利益,尤其是中小股东和非关联股东的利益。经充分论证,我们认为,本次关联交易公平合理,有利于公司更好地发展。

(二)2021年度关联交易预计情况

根据公司第九十二次(2020年度)股东大会审议通过的《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》,截至本公告日,公司与中国信达及其控制单位实际发生关联交易金额约900万元,与年度股东大会预计情况有所差异的原因在于:公司子公司部分商务条件未能达成一致,市场变化,以及目前处于谈判之中等多方面因素导致未能成向未买盘。为拓宽公司盈利模式,增强公司风险抵抗能力,公司将继续寻求与公司关联方进行债务重组、资产收购和出售、共同投资等业务合作。

(三)2022年度关联交易预计金额和类别

根据公司业务发展需要,在本议案生效之日起至2022年度股东大会召开前,预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司(含各级控股子公司及其他需要子公司,下同)的债权后与公司进行债务重组,向公司投资业务提供债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项,债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项,债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项的期限不超过5年,公司为此提供连带责任担保;与中国信达及其控制单位进行(包括但不限于股权或债权和基金等方式的)共同投资;通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易,需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估(共同参与公开市场招拍挂,可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估);向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营等服务。上述关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》(2012年10月31日修订)确定和执行。

上述事项在股东大会批准的关联额度内,授权经营层审批。

2022年度预计情况详见下表:

单位:万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例(%)
中国信达及其关联人通过收购第三方对公司(含各级控股子公司及其他需要子公司)的债权后与公司进行债务重组、向公司投资业务提供债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项	中国信达	2,000,000	33%
	信达投资	300,000	5%
	其他关联人	200,000	2%
	小计	2,500,000	40%
与中国信达及其控制单位进行(包括但不限于股权或债权和基金等方式的)共同投资	中国信达	700,000	70%
	信达投资	100,000	10%
	其他关联人	100,000	10%
	小计	900,000	90%
通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易	中国信达	100,000	100%
	小计	100,000	100%
向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营等服务	中国信达	100,000	50%
	小计	100,000	50%

备注:1、上表中其他关联人指中国信达实际控制的其他关联人,包括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、信达金融租赁有限公司、中国信达(香港)控股有限公司、中国投资有限责任公司等。

2、上述关联交易额度是基于公司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2022年度股东大会召开前,以上每个类别的关联交易额度可调剂使用。

3、在上述关联交易额度内,公司可根据实际情况,在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个别及连带责任。

(一)关联交易履行的审议程序

2022年3月28日,公司第十二届董事会第十三次(2021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》。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。

独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见,其独立意见为:(一)此项关联交易遵循客观、公允、合理的原则,符合公司经营的规模,符合公司长远发展的利益。(二)在此议案表决时,关联董事已按照有关规定回避表决,审议程序符合国家有关法规和公司《章程》的规定。(三)此次交易,没有损害公司及其他股东的利益,尤其是中小股东和非关联股东的利益。经充分论证,我们认为,本次关联交易公平合理,有利于公司更好地发展。

(二)2021年度关联交易履行的情况

根据公司第九十二次(2020年度)股东大会审议通过的《关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资暨关联交易等授权事项的议案》,截至本公告日,公司与中国信达及其控制单位实际发生关联交易金额约900万元,与年度股东大会预计情况有所差异的原因在于:公司子公司部分商务条件未能达成一致,市场变化,以及目前处于谈判之中等多方面因素导致未能成向未买盘。为拓宽公司盈利模式,增强公司风险抵抗能力,公司将继续寻求与公司关联方进行债务重组、资产收购和出售、共同投资等业务合作。

(三)2022年度关联交易预计金额和类别

根据公司业务发展需要,在本议案生效之日起至2022年度股东大会召开前,预计中国信达及其关联人通过收购第三方对公司(含各级控股子公司及其他需要子公司,下同)的债权后与公司进行债务重组,向公司投资业务提供债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项,债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项,债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项的期限不超过5年,公司为此提供连带责任担保;与中国信达及其控制单位进行(包括但不限于股权或债权和基金等方式的)共同投资;通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易,需经具有相应资格的会计师事务所、评估机构对交易事项进行审计、评估(共同参与公开市场招拍挂,可在符合其他监管要求的前提下免于审计、评估);向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营等服务。上述关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》(2012年10月31日修订)确定和执行。

上述事项在股东大会批准的关联额度内,授权经营层审批。

2022年度预计情况详见下表:

单位:万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例(%)
中国信达及其关联人通过收购第三方对公司(含各级控股子公司及其他需要子公司)的债权后与公司进行债务重组、向公司投资业务提供债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项	中国信达	2,000,000	33%
	信达投资	300,000	5%
	其他关联人	200,000	2%
	小计	2,500,000	40%
与中国信达及其控制单位进行(包括但不限于股权或债权和基金等方式的)共同投资	中国信达	700,000	70%
	信达投资	100,000	10%
	其他关联人	100,000	10%
	小计	900,000	90%
通过中国信达的不良资产管理、投资及资产管理业务与公司进行资产收购和出售交易	中国信达	100,000	100%
	小计	100,000	100%
向中国信达或其关联人提供代建管理或商业运营等服务	中国信达	100,000	50%
	小计	100,000	50%

备注:1、上表中其他关联人指中国信达实际控制的其他关联人,包括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、信达金融租赁有限公司、中国信达(香港)控股有限公司、中国投资有限责任公司等。

2、上述关联交易额度是基于公司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2022年度股东大会召开前,以上每个类别的关联交易额度可调剂使用。

3、其中包括公司对中国信达及其关联人发生单笔交易达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的交易。

4、在股东大会投权的前提下,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。

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、信达金融租赁有限公司、中国信达(香港)控股有限公司、中国投资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,此次交易构成关联交易。

三、关联交易主要内容和定价政策

公司根据目身的具体需要,与中国信达及其实际控制的单位等关联法人及关联目然人发生房屋租赁、代理咨询服务、专业服务、购销产品等,关联交易定价按《公司关联交易公允决策制度》(2012年10月31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

公司根据目身的具体需要,与中国信达及其实际控制的单位等关联法人及关联目然人发生房屋租赁、代理咨询服务、专业服务、购销产品等,关联交易可按《公司关联交易公允决策制度》(2012年10月31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。

五、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。

公司相对于各关联方,在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立,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。

六、备查文件目录

1、经董事签字的第十二届董事会第十三次(2021年度)会议决议;

2、经独立董事签字确认的独立董事事前认可意见;

3、经独立董事签字确认的独立董事意见。

信达地产股份有限公司
董事会
二〇二二年三月三十日

证券代码:600657　证券简称:信达地产　编号:临2022-017号

信达地产股份有限公司关于关联法人与公司进行债务重组、委托贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信、资产收购和出售以及共同投资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个别及连带责任。

重要内容提示:

- 被担保人:本公司全资子公司、控股子公司及非控股公司。
- 公司拟提供担保的总额度不超过420亿元。
- 公司不存在逾期对外担保。
- 该议案尚需提交公司股东大会审议。

2022年3月28日,信达地产股份有限公司(以下简称“公司”)召开第十二届董事会第十三次(2021年度)会议,审议通过了《关于确定公司对外担保额度授权的议案》。公司现对上述担保事项的有关情况说明如下:

一、担保情况概述

(一)担保基本情况

根据公司实际业务发展可能产生的融资需要,在2021年度股东大会审议通过后起至2022年度股东大会召开前,公司及各级控股子公司拟对外提供担保总额(金额,下同)不超过420亿元。

1、预计对全资及控股子公司提供担保不超过260亿元,其中对资产负债率为70%以上的子公司提供担保不超过246.50亿元,对资产负债率低于70%的子公司提供担保不超过13.50亿元。

2、预计对非控股公司提供担保不超过160亿元,其中:对非控股公司按持股比例提供担保不超过115亿元,对非控股公司超出公司持股比例提供担保不超过45亿元(须其他股东对超出公司持股比例提供担保额进行反担保)。

上述担保单笔和总额包括:

1、公司对各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司的担保;

2、公司各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司之间的担保;

3、公司及各级控股子公司对非控股公司提供担保(包括对非控股公司按公司持股比例对等提供担保);以及对非控股公司超出公司持股比例提供担保,须其他股东对超出公司持股比例提供的担保额进行反担保);

4、对资产负债率超过70%的各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司、非控股子公司的借款提供担保;

5、对各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司和对非控股公司单笔担保额度超过公司最近一期经审计的净资产的10%;

6、达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%以后的担保;

7、达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%以后的担保。

上述事项在股东大会投权的前提下,根据国家监管机构相关法律、法规等要求,应履行相关管理程序。

上述事项在股东大会批准的担保额度内,参照重事会对经营层授权事项进行审批。

(二)公司拟提供担保原因的说明及担保额度

2022年3月28日,公司第十二届董事会第十三次(2021年度)会议,审议通过了《关于确定公司对外担保额度授权的议案》。该事项尚需提交股东大会审议。

(三)独立董事意见

公司独立董事认为:本次利润分配方案符合公司《章程》、《会计制度》的有关规定,充分考虑各类股东尤其是中小股东的利益,同意公司董事会的利润分配方案,并提请公司股东大会审议。

四、相关风险提示

本次利润分配方案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素,不会对公司经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

信达地产股份有限公司
董事会
二〇二二年三月三十日

证券代码:600657　证券简称:信达地产　编号:临2022-015号

信达地产股份有限公司关于公司2021年度经营情况简报

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个别及连带责任。

一、