信息披露

公司代码:600657　　公司简称:信达地产

信达地产股份有限公司

2024 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

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十四次（2024年度）会议审议通过，公司拟定的2024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2024年年度股东大会审议。

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	李璇
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	010-82190969	010-82190969
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

我国房地产行业的规模大、链条长、对经济稳定和金融安全具有重要的系统性影响。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。房地产行业业分工不断细化，投资商、开发商、运营商、服务商等细分领域的专业厂商持续提高，要求房企不断增强自身专业能力和外部资源整合能力。各区域城市市场差异较大，分化显著，2024年除了少数一线城市和二线核心城市市场出现止跌回稳趋势外，大部分城市市场还较为低迷，一些经济活力不足、人口流出的三四线城市面临较大的去库存压力。我国要促进房地产市场止跌回稳，商品房建设将严控增量、优化存量、提高质量，在此背景下，一些房企开始关注存量资产盘活、轻资产、并购重组等新的业务模式，房企将加速向新发展模式转型。

我国房地产市场供求关系发生重大变化，房地产市场已经告别全面短缺时代，总体上已经从卖方市场转变为买方市场，加上近年来现房销售的比重有所提高，二手房对新房市场的分流作用显现，房地产开发量气指数较低。2024年，全国房地产市场整体呈现调整态势，国家统计局数据显示，2024年，新建商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。2024年末，商品房待售面积75,327万平方米，比上年末增长10.6%。其中，住宅待售面积增长16.2%。2024年12月份，房地产开发景气指数为92.78。

房地产市场供求关系变化进一步加剧了房企销售竞争的压力。中指研究院发布的2024中国房地产企业销售业绩排行榜显示：2024年，TOP100房企销售总额为43,547.3亿元，同比下降30.6%，2024年，销售总额超千亿的房企有11家，较上年同期减少5家，行业将告别高杠杆、高负债、高周转“三高”模式，未来将引导房地产企业逐步形成适度杠杆比例，合理负债水平和正常周转速度的发展机制，房地产企业要结合自身实际，探索可复制的业务模式和可持续的盈利模式，努力适应房地产业新发展模式的转型发展趋势。

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、天津、上海、重庆等省市近三十个城市，形成了核心城市、区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、都系列、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、投资收益以及代建监管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

	2024年	2023年	本年比上年增减(%)	2022年
总资产	76,434,374,484.87	82,686,062,776.68	-7.53	88,406,096,713.68
归属于上市公司股东的净资产	23,838,638,882.37	24,631,784,328.50	-3.22	24,215,760,368.00
营业收入	8,628,417,979.54	11,420,073,314.21	-29.70	18,248,086,467.18
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	7,986,489,880.02	11,356,639,062.00	-29.67	18,216,568,915.35
归属于上市公司股东的净利润	-783,910,570.83	506,369,230.49	-256.12	550,403,896.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-816,833,456.54	497,784,834.65	-264.09	348,448,215.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,140,965,527.76	712,494,411.15	-260.14	1,840,131,585.83
加权平均净资产收益率(%)	-3.23	2.07	减少5.30个百分点	2.29
基本每股收益(元/股)	-0.27	0.18	-250.00	0.19
稀释每股收益(元/股)	-0.27	0.18	-250.00	0.19

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	788,121,965.84	1,744,294,369.25	966,925,550.47	4,529,076,094.98
归属于上市公司股东的净利润	-196,363,033.89	301,795,875.36	-193,159,933.13	-697,183,479.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-203,454,844.89	299,994,589.48	-200,668,381.80	-712,705,043.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,507,180,301.13	718,359,783.07	-1,877,028,163.06	1,524,883,153.36

季度数据与已披露过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

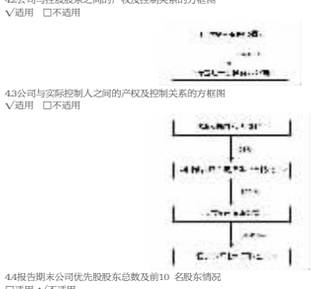
截至报告期末普通股股东总数(户)	51,358
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	47,846

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	54.46	0	无	0	国有法人
南海矿业(集团)有限责任公司	0	531,047,261	18.62	0	无	0	国有法人
江西赣粤高速公路投资有限公司	-8,200,000	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
曹慧利	-16,114,800	16,052,303	0.56	0	无	0	境内自然人
北京崇远集团有限公司	0	15,656,640	0.55	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	4,337,112	14,668,824	0.51	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	6,062,300	7,078,500	0.25	0	无	0	未知
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	101,872	6,738,937	0.24	0	无	0	未知
武汉渠	970,000	5,880,000	0.21	0	无	0	境内自然人
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	115614	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	115615	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	2028-12-22	8	4.07
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)(品种一)	22信地01	185779	2025-06-19	6	3.05
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	2027-06-19	6	3.70
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)	22信地03	137616	2027-08-05	15	3.10
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	2026-01-25	17.2	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	2026-01-25	10.5	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	2026-03-25	20.2	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	2026-03-25	10.1	3.15
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	2030-04-08	16.6	2.90
信达地产股份有限公司2023年度第一期中期票据	23信达地产MTN001	102300357	2028-04-26	16	4.35
信达地产股份有限公司2023年度第二期中期票据	23信达地产MTN002	102300406	2028-07-21	10	4.50
信达地产股份有限公司2023年度第三期中期票据	23信达地产MTN003	102383269	2028-12-07	18.2	4.30
信达地产股份有限公司2023年度第一期定向债务融资工具	23信达地产PPN001	032380337	2026-04-11	0	1.50
信达地产股份有限公司2022年度第一期定向债务融资工具	22信达地产PPN001	032281021	2025-11-04	6	5.00
信达地产股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)	22信达地产MTN001	102280816	2025-04-18	5.8	4.07
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	2024-01-13	0	4.50

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
23信地01	公司于2024年6月16日支付“23信地01”在2023年6月16日至2024年6月14日期间的利息。
23信地02	公司于2024年6月16日支付“23信地02”在2023年6月16日至2024年6月14日期间的利息。
23信地06	公司于2024年12月22日支付“23信地06”在2023年12月22日至2024年12月21日期间的利息。
22信地01	公司于2024年6月19日支付“22信地01”在2023年6月19日至2024年6月18日期间的利息。
22信地02	公司于2024年6月19日支付“22信地02”在2023年6月19日至2024年6月18日期间的利息。
22信地03	公司于2024年8月5日支付“22信地03”在2023年8月5日至2024年8月4日期间的利息。
21信地01	公司于2024年1月26日支付“21信地01”在2023年1月26日至2024年1月24日期间的利息。
21信地02	公司于2024年1月26日支付“21信地02”在2023年1月26日至2024年1月24日期间的利息。
21信地03	公司于2024年3月26日支付“21信地03”在2023年3月26日至2024年3月24日期间的利息。
21信地04	公司于2024年3月26日支付“21信地04”在2023年3月26日至2024年3月24日期间的利息。
23信达地产MTN001	公司于2024年4月26日支付“23信达地产MTN001”在2023年4月26日至2024年4月25日期间的利息。
23信达地产MTN002	公司于2024年7月22日(因2024年7月21日为法定节假日，延后至下一交易日)支付“23信达地产MTN002”在2023年7月21日至2024年7月20日期间的利息。
23信达地产MTN003	公司于2024年12月9日(因2024年12月7日为法定节假日，延后至下一交易日)支付“23信达地产MTN003”在2023年12月7日至2024年12月6日期间的利息。
23信达地产PPN001	公司于2024年4月11日支付“23信达地产PPN001”在2023年4月11日至2024年4月11日期间的利息。
22信达地产PPN001	公司于2024年11月4日支付“22信达地产PPN001”在2023年11月4日至2024年11月3日期间的利息。
22信达地产MTN001	公司于2024年4月18日支付“22信达地产MTN001”在2023年4月18日至2024年4月17日期间的利息。
21信达地产MTN001	公司于2024年1月15日(因2024年1月13日为法定节假日，延后至下一交易日)支付“21信达地产MTN001”在2023年1月13日至2024年1月12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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	66.07	69.43	-3.36
扣除非经常性损益后净利润	-81,683,365.65	49,778,483.465	-264.09
EBITDA全部债务比	0.02	0.06	-66.67
利息保障倍数	0.39	1.06	-63.19

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80.28亿元，较上年同期114.20亿元下降29.70%；实现净利润-8.09亿元，较上年同期6.02亿元下降234.41%；实现归属母公司净利润-7.84亿元，较上年同期5.05亿元下降255.12%。

截至2024年12月31日，公司资产总额76,434.37亿元，较年初826.55亿元减少6,622.21亿元；负债总额504.98亿元，较年初573.83亿元减少68.85亿元；归属于母公司的所有者权益为238.39亿元，较年初246.32亿元减少7.93亿元；资产负债率为66.07%，较上年度未69.43%减少3.36个百分点。

报告期内，公司累计实现销售面积475.77万平方米（其中合作项目权益销售面积176.3万平方米，代建项目销售面积7.32万平方米）；公司共计实现销售金额829.69亿元（其中合作项目权益销售金额328.41亿元，代建项目销售金额11.62亿元）；回款金额920.02亿元（其中合作项目权益回款金额343.63亿元，代建项目回款金额14.39亿元）。报告期内，新开工面积742.07万平方米（其中合作项目权益面积265.14万平方米，代建项目面积477.95万平方米）；公司竣工面积267.23万平方米（其中合作项目权益面积77.36万平方米，代建项目面积70.46万平方米）。报告期内，公司新获取项目计容建筑面积144.63万平方米（其中合作项目权益面积98.32万平方米，代建项目面积31.43万平方米）。截至2024年12月31日，公司储备项目计容规划建筑面积241.50万平方米（其中合作项目权益面积92.06万平方米，代建项目面积77.77万平方米），公司在建面积484.13万平方米（其中合作项目权益面积120.33万平方米，代建项目面积206.44万平方米）。公司房地产出租累计实现商业租金约1.62亿元。

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2025-018号

信达地产股份有限公司估值提升计划

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：

- 估值提升计划的触发情形及审议程序：自2024年1月1日至2024年12月31日，信达地产股份有限公司（以下简称“公司”）股票已连续12个月每个交易日收盘价均低于最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产，属于应当制定估值提升计划的情形。公司第十三届董事会第十四次（2024年度）会议审议通过了本次估值提升计划。
- 估值提升计划概述：公司将通过努力提升经营效率、推进并购重组业务、探索长效激励机制、重视股东回报、加强投资者沟通、提高信息披露质量、探索股息增持计划等措施提升公司整体价值，维护公司全体股东利益，促进公司长期可持续发展。
- 风险提示：本估值提升计划仅为公司行动计划，不代表公司对业绩、股价、重大事件等任何指标或事项的承诺。公司业绩及二级市场表现受到宏观形势、行业政策、市场情况等诸多因素影响，相关目标的实现情况存在不确定性。

一、估值提升计划的触发情形及审议程序

（一）触发情形

根据《上市公司监管指引第10号—市值管理》相关规定，股票连续12个月每个交易日收盘价均低于其最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产的上市公司，应当制定上市公司估值提升计划，并经董事会审议后披露。

自2024年1月1日至2024年12月31日，公司股票处于低位波动，已连续12个月每个交易日收盘价均低于其最近一个会计年度经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产，其中2024年1月1日至2024年3月26日每日收盘价均低于2022年度经审计每股净资产（8.49元），2024年3月27日至2024年12月31日每日收盘价均低于2023年经审计每股净资产（8.64元），属于应当制定估值提升计划的情形。

（二）审议程序

2025年4月10日，公司召开第十三届董事会第十四次（2024年度）会议，审议通过了关于《公司估值提升计划》的议案，同意公司实施本次估值提升计划。该议案无需提交股东大会审议。

二、估值提升计划的具体内容

公司将根据房地产市场实际情况，结合公司发展战略，扎实开展经营管理工作，同时加强投资者沟通、信息披露等基础工作，努力提升上市公司投资价值，推动公司投资价值理反映公司质量。公司将采取以下措施：

（一）努力提升经营效率

公司将发挥专业开发优势，强化集团协同，不断拓宽不动产业务来源，努力打造专业化、差异化、特色化的发展模式，成为专业特色的不动产资源整合商，公司将在定位差异化、模式轻型化、团队专业化、运营数智化、机制市场化等方面不断提升核心竞争力。公司将积极展现国资央企“动产投资、轻资产、存量资产盘活等业务，增强持续发展能力；加强政策市场监测，提高市场应变能力，采取灵活的营销策略，加快销售回款；加强投后管理工作，努力提高投资资金回收效率；加强产品研发，推进“好房子”体系建设，努力提高产品性价比和客户满意度；加强工程质量管理和进度管理，保障项目顺利交付；加强资金统筹管理，提高资金使用效率；强化成本管控，提高集中采购效率，努力降本增效。

（二）推进并购重组业务

房地产行业洗牌步伐加速，行业并购重组将成为长期趋势。公司将结合自身实际情况，强化集团协同，推进投研一体化，努力形成“融投资端”闭环，通过协同拓展、自主投资、存量资产纾困盘活基金等多种方式，重点从房地产项目的并购重组介入，同时也关注中小房企的并购重组机会，公司将努力提高资源整合能力，选择适宜的并购标的，通过有效的并购，进一步优化资产结构和业务布局，提高公司核心竞争力和内在价值。

（三）探索长效激励机制

作为长期努力方向，公司将加强机制建设，学习先进企业运用长效激励机制的经验，强化管理层、员工与上市公司长期利益的一致性，公司将健全考核体系，优化薪酬结构，强化业务导向和效益导向，各类资源向前台业务、向基层倾斜，向创造业绩单位、绩优员工倾斜，促进上市公司长期可持续发展。

（四）重视股东回报

公司所处房地产行业为资金密集型行业，近年来房地产市场持续调整，行业面临整体规模增速显著放缓的发展态势。公司高度重视股东回报相关工作，将综合考虑公司实际经营状况及项目开发资金需求，并结合宏观经济形势，在保障公司可持续发展的基础上，强化抗风险能力，全力维护投资者长远利益。作为长期努力的方向，公司将高度重视对投资者的合理回报，努力为股东创造价值。

（五）加强投资者沟通

公司将不断加强投资者关系管理工作，切实维护广大投资者的合法权益。公司将通过业绩说明会、线上线下互动交流、投资者热线电话等多种途径，加强与股东和投资者的沟通，进一步增进投资者对公司的了解，并及时将投资者的关切反馈给公司管理层。通过新媒投资者交流互动渠道，加强双向沟通，向资本市场展示公司差异化竞争优势和持续发展能力，增强投资者对公司长期投资价值的认可度。

（六）提高信息披露质量

公司将继续按照法律、法规及监管规则，严格执行信息披露管理制度，确保真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司将增强信息披露的针对性和有效性，进一步提高信息披露内容的可读性，持续提升公司的透明度。公司将加强舆情监测，密切关注市场对公司价值的反映，在市场表现明显偏离上市公司价值时，审慎分析研判可能原因，积极采取措施促进公司投资价值真实反映公司质量。

（七）探索股东增持计划

公司将加强与主要股东的沟通联系，鼓励持有公司5%以上股份的股东、在符合条件的情况下制定、披露并实施股份增持计划，或者通过承诺不减持股份等方式提振市场信心，同时密切关注主要股东增持进展或承诺履行情况，并及时履行相关信息披露义务。

三、董事会对估值提升计划的说明

公司董事会对公司估值提升计划进行了审议，认为该计划以提高公司经营质量和长期投资价值为基础，充分考虑了公司战略、发展阶段、经营情况、市场环境等因素，符合公司的实际情况，具备合理性和可行性，有利于提升公司投资价值，不存在损害公司及全体股东特别是中小投资者利益的情形。

四、评估安排

公司每年将对估值提升计划的实施效果进行评估，评估后需要完善的，经董事会审议后披露。

公司触发长期规净情形所在会计年度，如日平均市净率低于所在行业平均值的，公司将在年度业绩说明会中就估值提升计划的执行情况进行专项说明。

五、风险提示

1.本估值提升计划仅为公司行动计划，不代表公司对业绩、股价、重大事件等任何指标或事项的承诺。公司业绩及二级市场表现受到宏观形势、行业政策、市场情况等诸多因素影响，相关目标的实现情况存在不确定性。

2.本估值提升计划中的相关措施，系基于公司对当前经营情况、财务状况、市场环境、监管政策等条件和对未来相关情况的合理预期所制定。若未来因相关因素发生变化导致本计划不再具备实施基础，则公司将根据实际情况对计划进行修正或者终止。敬请投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会

二〇二五年四月十二日

证券代码:600657　证券简称:信达地产　编号:临2025-013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。

一、关联交易基本情况

（一）关联交易履行的审议程序

2025年4月10日，信达地产股份有限公司（以下简称“公司”）第十三届董事会第十四次（2024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。

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股东利益的事项，并同意提交董事会审议。

（二）2024年度关联交易的执行情况

根据公司第十三届董事会第三次（2023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2024年年度董事会召开前，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发生的房屋租赁、代理咨询服务、物业服务、购销产品等事项预计总金额不超过2亿元。

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、专业服务、购销产品等事项合计约1.24亿元，2024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：向关联人提供代理、咨询服务按预期有所减少；关联人购销产品按预期有所减少。具体执行情况详见下表：

单位:万元

关联交易类别	2024年度实际发生金额
向关联人房屋租赁	6575.1
向关联人提供代理、咨询服务、专业服务	11,777.63
购销产品	0
其他	0
合计	12,428.14

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、中国金融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、中国经济发展有限责任公司等。

（三）2025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（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。

2025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
中国信达(含其控制单位)通过收购第三方公司(含各级控股子公司及其他重要子公司)的股权导与公司进行债务重组，向公司提供类似贷款、信托贷款、融资租赁、担保增信等事项，公司为此提供业务责任担保	900,000	60%
与中国信达(含其控制单位)进行(包括但不限于股权、债权和有限合伙等方式)的共同投资	2,000,000	70%
与中国信达(含其控制单位)进行资产收购和出售交易	500,000	100%
与中国信达(含其控制单位)发生提供代建管理或商业运营、受托管理、资产管理等服务的交易	200,000	50%

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、中国金融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。

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，在本议案生效之日起至2025年度股东大会召开前，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.其中包括公司与中国信达（含其控制单位）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。

中国信达为公司控股股东之控股股东，上述事项构成关联交易。

上述关联交易达到中国证监会规定的重大资产重组标准的，将按中国证监会关于重大资产重组的相关规定履行相关的审核、批准程序。

上述关联交易授权事项，遵循了公平、公正的原则，符合公司及其非关联股东的利益。在审议上述议案时，五名关联董事回避表决，由六名非关联董事进行表决。上述事项在股东大会批准的关联额度内，授权经营层审议。上述交易尚须提交公司股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联股东将回避表决。

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）收购、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:林华劲

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:周思良

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(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:祝瑞敏

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、投资方式运用国有财产;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

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

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:1996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.中国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: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。

（二）关联交易实际履行情况

报告期内,公司第一百零三次（2023年度）股东大会已授权子公司经营层与南商银行的关联交易均未超过各专项授权范围。具体如下:

1.日均存款余额(年度):26,535.58万元,报告期内未超过公司上年度经审计的净资产。

2.接受综合授信业务:报告期内,无新增授信业务。

3.投资短期理财产品:报告期内,公司利用各付金投资南商银行短期理财产品季末余额均未超过50亿元。

4.中间业务服务统计:无。

5.其他业务统计:无。

2024年度实际发生金额与年度股东大会预计情况有所差异的原因在于:受对外资银行（南商银行为外资银行）加强监管及对房地产行业融资政策持续严格的双重影响,特别是压缩中间业务,导致双方合作的种类、规模比预期有所减少;关联人提供服务比预期有所减少。

二、关联方介绍和关联关系

企业名称:南洋商业银行（中国）有限公司

企业类型:有限责任公司

法定代表人:孙建东

注册资本:人民币95亿元

住所:中国（上海）自由贸易试验区浦明路868号13层至20层

主营业务:在下列范围内经营对各类客户的外汇业务和人民币业务:吸收公众存款;发放短期、中期和长期贷款;办理票据承兑与贴现;实完政府债券、金融债券、买卖股票以外的其它外币有价证券;提供信用证服务及担保,办理国内外结算;买卖、代理买卖外汇;代理保险业务;从事同业拆借;从事银行卡业务;提供保管箱服务;提供资信调查和咨询服务;经营代销证券投资基金业务;经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。）

与上市公司的关联关系:同受中国信达实质控制。

三、关联交易主要内容和定价政策

公司根据自身的具体需要,与公司关联人南商银行进行存款、综合授信、投资短期理财产品、提供中间业务服务等,关联交易定价按《公司关联交易管理办法》（2023年2月9日修订）确定和执行。公司与关联方之间的上述关联交易均按照市场化的商业条件执行。

四、关联交易的目的及对公司的影响

公司相照自身的实际需要,与中国信达及其关联人进行共同投资、资产收购和出售、管理服务等,关联交易定价按《公司关联交易管理办法》（2023年2月9日修订）确定和执行。公司与关联方之间的上述关联交易均按照市场化的商业条件进行,抵债及后续处置等）,由公司经营层审批。

（九）捐赠支出审批权

单项对外捐赠（包括公益性捐赠、商业性赞助等）支出不超过30万元,且年度累计