

**信达地产股份有限公司**

**600657**

**2009 年年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	8
六、公司治理结构.....	11
七、股东大会情况简介.....	15
八、董事会报告.....	15
九、监事会报告.....	21
十、重要事项.....	22
十一、财务会计报告.....	32

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 中瑞岳华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	贾放
主管会计工作负责人姓名	俞杰
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	周慧芬

公司负责人贾放先生、主管会计工作负责人俞杰先生及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	信达地产股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	信达地产
公司的法定英文名称	Cinda Real Estate Co., Ltd.
公司法定代表人	贾放

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张小琦	吕昕
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 C 座 16 层	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 16 层
电话	010-82190959	010-82190959
传真	010-82190958	010-82190958
电子信箱	dongmiban@cnda.com.cn	dongmiban@cnda.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市崇文区永内大街 1 号
注册地址的邮政编码	100050
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 C 座 16 层
办公地址的邮政编码	100081
公司国际互联网网址	<a href="http://www.cindare.com">www.cindare.com</a>
电子信箱	dongmiban@cnda.com.cn

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

## (五) 公司股票简况

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

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1984 年 7 月 20 日	
公司首次注册登记地点	北京市崇文区工商行政管理局	
最近变更	公司变更注册登记日期	2009 年 4 月 22 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	110000001004991
	税务登记号码	110103101530182
	组织机构代码	10153018-2
公司聘请的会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8-9 层	

## 三、会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,033,902,776.19
利润总额	1,057,553,899.28
归属于上市公司股东的净利润	646,466,370.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	517,907,754.12
经营活动产生的现金流量净额	1,506,833,598.24

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	3,430,143.62	固定资产处置收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	16,213,640.44	主要为旧城改造、基础设施建设补贴等
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,509,431.50	收取联营企业的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	137,127,219.42	金融资产形成的投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,007,339.03	补贴收入及对外捐款等

其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,692,599.44	资产包形成的投资收益
所得税影响额	-42,475,627.32	
少数股东权益影响额(税后)	-4,946,129.44	
合计	128,558,616.69	

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	4,103,879,556.62	2,754,178,457.97	49.01	2,034,106,803.34
利润总额	1,057,553,899.28	700,700,916.03	50.93	548,096,667.03
归属于上市公司股东的净利润	646,466,370.81	508,203,146.35	27.21	357,146,882.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	517,907,754.12	333,500,704.36	55.29	51,365,612.90
经营活动产生的现金流量净额	1,506,833,598.24	-985,133,004.88	不适用	-90,522,321.31
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	11,766,122,897.27	11,123,460,561.15	5.78	8,720,402,132.39
所有者权益(或股东权益)	5,233,267,586.47	4,452,918,261.18	17.52	1,929,081,826.97

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.42	0.49	-14.29	0.35
稀释每股收益(元/股)	0.42	0.49	-14.29	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.34	0.32	6.25	0.05
加权平均净资产收益率(%)	13.35	23.05	减少 9.70 个百分点	20.05
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.84	15.75	减少 4.91 个百分点	3.15
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.99	-0.65	不适用	-0.09
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.43	2.92	17.47	1.88

2008 年数据为信达地产及其 11 家全资子公司合并会计报表数据,2007 年数据为 11 家全资子公司模拟合并会计报表数据(11 家全资子公司清单详见财务报表附注三)。

## (四) 采用公允价值计量的项目

单位:万元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	3,707.97	0.00	-3,707.97	2,154.16
可供出售金融资产	17,251.33	25,919.05	8,667.72	11,809.54
合计	20,959.30	25,919.05	4,959.75	13,963.70

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

###### 1. 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

###### 2. 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
信达投资有限公司	782,762,329	13,875,272		768,887,057	股改限售股份	2009年9月14日

##### (二) 证券发行与上市情况

###### 1. 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股 A 股	2008年12月29日	6	1,027,225,506	2008年12月29日	1,027,225,506	

2008年12月，经中国证监会核准，公司顺利完成向信达投资有限公司发行 768,887,057 股、向深圳市建信投资发展有限公司发行 27,472,550 股、向海南建信投资管理股份有限公司发行 30,619,400 股、向正元投资有限公司发行 100,003,833 股、向江西赣粤高速公路股份有限公司发行 100,242,666 股，共计人民币普通股 1,027,225,506 股，本次发行的发行价格 6 元/股，上述五名特定投资者以持有的 11 家公司股权认购上述股份。

###### 2. 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

###### 3. 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

##### (三) 股东和实际控制人情况

###### 1. 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		42,225 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
信达投资有限公司	境内非国有法人	54.75	834,518,311	0	768,887,057	无
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666	0	100,242,666	无
正元投资有限公司	境内非国有法人	6.56	100,003,833	0	100,003,833	质押 100,000,000

海南建信投资管理股份有限公司	境内非国有法人	2.01	30,619,400	0	30,619,400	无
深圳市建信投资发展有限公司	境内非国有法人	1.80	27,472,550	0	27,472,550	无
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	1.73	26,309,189	26,309,189	0	无
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	-23,817,144	0	无
博时价值增长证券投资基金	未知	1.00	15,314,388	15,314,388	0	无
交通银行－易方达科讯股票型证券投资基金	未知	0.84	12,855,786	12,855,786	0	无
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	未知	0.79	12,031,486	12,031,486	0	无

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
信达投资有限公司	65,631,254	人民币普通股 65,631,254
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	26,309,189	人民币普通股 26,309,189
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股 15,656,640
博时价值增长证券投资基金	15,314,388	人民币普通股 15,314,388
交通银行－易方达科讯股票型证券投资基金	12,855,786	人民币普通股 12,855,786
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	12,031,486	人民币普通股 12,031,486
兴业银行股份有限公司－兴业趋势投资混合型证券投资基金	11,012,152	人民币普通股 11,012,152
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	9,367,503	人民币普通股 9,367,503
中国建设银行股份有限公司－华夏盛世精选股票型证券投资基金	5,986,664	人民币普通股 5,986,664
交通银行－华安创新证券投资基金	5,590,748	人民币普通股 5,590,748
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第四大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2%的股权，持有本公司第五大股东深圳市建信投资发展有限公司 100%的股权；本公司第五大股东深圳市建信投资发展有限公司持有本公司第四大股东海南建信投资管理股份有限公司 5.8%的股权。</p> <p>中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金和中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理的基金。</p> <p>除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>	

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	信达投资有限公司	768,887,057	2011年12月29日		重大资产重组限售
2	江西赣粤高速公路 股份有限公司	100,242,666	2011年12月29日		重大资产重组限售
3	正元投资有限公司	100,003,833	2011年12月29日		重大资产重组限售
4	海南建信投资管理 股份有限公司	30,619,400	2011年12月29日		重大资产重组限售
5	深圳市建信投资发 展有限公司	27,472,550	2011年12月29日		重大资产重组限售

## 2. 控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东情况

○ 法人

单位: 亿元 币种: 人民币

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	刘亚晶
成立日期	2000年8月1日
注册资本	20
主要经营业务或管理活动	实业项目、房地产、高新技术开发项目的投资； 高新技术开发、转让、技术服务等。

## (2) 实际控制人情况

○ 法人

单位: 亿元 币种: 人民币

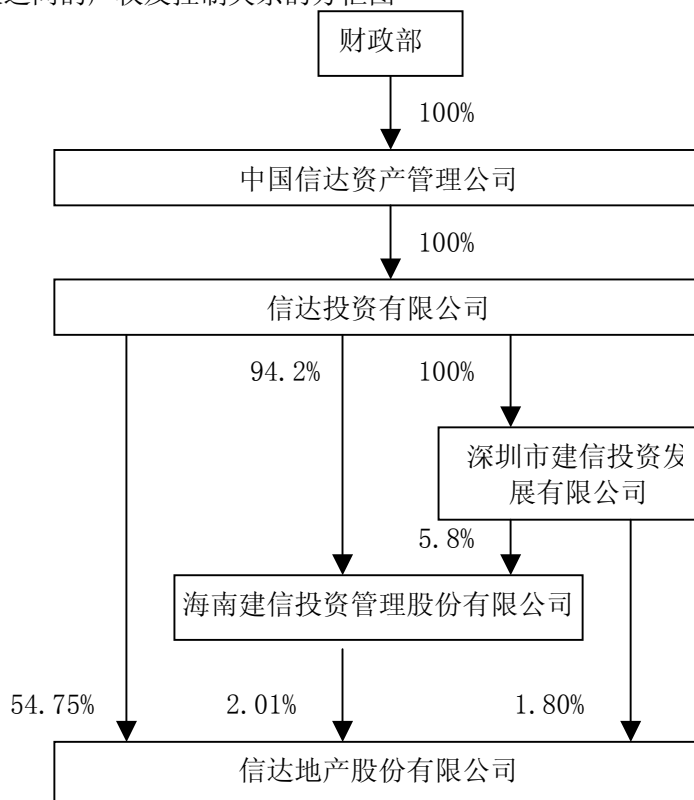
名称	中国信达资产管理公司
单位负责人或法定代表人	田国立
成立日期	1999年4月19日
注册资本	100
主要经营业务或管理活动	收购处置不良资产；追偿债务；资产管理范围内 公司的上市推荐及债券、股票承销等。

## (3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3. 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
贾放	董事长	男	57	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0			是
马立明	董事	男	54	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		106.68	否
	总经理			2008年12月30日	2011年12月30日					
宁桂兰	董事	女	54	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0			是
刘社梅	董事	男	47	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0			是
侯琦	董事	男	50	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		2.38	是
陶毅	董事	男	40	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		2.38	是
刘大为	独立董事	男	62	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		12.65	否

刘慧勇	独立董事	男	63	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		12.65	否
邓海魁	独立董事	男	76	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		12.65	否
朱江	监事会主席	男	56	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0			是
薛丽	监事	女	52	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		2.38	是
高树军	职工监事	男	39	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		28.96	否
俞杰	副总经理	男	53	2008年12月30日	2011年12月30日	0	0		81.91	否
张晓华	副总经理	男	58	2009年5月31日	2012年5月31日	0	0		60.60	否
黄凯	副总经理	男	48	2008年12月30日	2011年12月30日	0	0		66.67	否
张小琦	副总经理, 董事会秘书	女	40	2008年12月30日	2011年12月30日	0	0		66.67	否
张宁	副总经理	男	44	2008年12月30日	2011年12月30日	0	0		61.42	否
潘建平	副总经理	男	47	2008年12月30日	2011年12月30日	0	0		66.67	否
合计						0	0		584.67	否

#### 董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历:

(1) **贾放**: 公司董事长, 曾任中国信达资产管理公司总裁办公室主任。现任中国信达资产管理公司总裁助理, 信达投资有限公司副董事长、总经理。

(2) **马立明**: 公司董事、总经理。曾任中国信达资产管理公司资本金管理委员会办公室主任, 现任信达投资有限公司董事。

(3) **宁桂兰**: 公司董事, 现任信达投资有限公司副总经理。

(4) **刘社梅**: 公司董事, 现任信达投资有限公司总经理助理、中炬高新技术实业(集团)股份有限公司副董事长、深圳市华新股份有限公司副董事长。

(5) **侯琦**: 公司董事, 曾任本公司副董事长, 现任北京北大青鸟有限责任公司副总裁、潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司副董事长、正元投资有限公司董事长、包头明天科技股份有限公司董事。

(6) **陶毅**: 公司董事, 现任江西赣粤高速公路股份有限公司总经理助理。

(7) **刘大为**: 公司独立董事, 现任国家开发银行股份有限公司顾问、大成基金管理有限公司独立董事。

(8) **刘慧勇**: 公司独立董事, 现任中国投资学会副会长。

(9) **邓海魁**: 公司独立董事。

(10) **朱江**: 公司监事会主席, 曾任中国信达资产管理公司天津办事处副主任, 现任信达投资有限公司副总经理。

(11) **薛丽**: 公司监事, 曾任本公司副总经理, 现任北京北大青鸟有限责任公司副总裁。

(12) **高树军**: 公司职工监事, 曾任信达投资有限公司投资银行部副总经理, 现任本公司董事会办公室负责人。

(13) **俞杰**: 公司副总经理。曾任华建国际集团有限公司副总经理、中国信达资产管理公司合规管理部总经理。

(14) **张晓华**: 公司副总经理。曾任中国信达资产管理公司长春办事处副主任。

(15) **黄凯**: 公司副总经理。曾任深圳市建信投资发展有限公司总经理。

(16) **张小琦**: 公司副总经理、董事会秘书。曾任信达投资有限公司总经理办公室主任、董事会秘书。

(17) **张宁**: 公司副总经理, 兼任上海信达立人投资管理有限公司总经理。

(18) **潘建平**: 公司副总经理, 曾任信达投资有限公司企业管理部总经理。

## (二)1. 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
贾放	信达投资有限公司	副董事长、总经理	是
马立明	信达投资有限公司	董事	否
宁桂兰	信达投资有限公司	副总经理	是
朱江	信达投资有限公司	副总经理	是
刘社梅	信达投资有限公司	总经理助理	是
侯琦	正元投资有限公司	董事长	否
陶毅	江西赣粤高速公路股份有限公司	总经理助理	是

## 2. 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
贾放	中国信达资产管理公司	总裁助理	否
侯琦	北京北大青鸟有限责任公司	副总裁	是
	潍坊北大青鸟华光科技股份有限公司	副董事长	是
	包头明天科技股份有限公司	董事	是
刘社梅	中炬高新技术实业(集团)股份有限公司	副董事长	是
	深圳市华新股份有限公司	副董事长	否
刘大为	国家开发银行股份有限公司	顾问	是
	大成基金管理有限公司	独立董事	是
刘慧勇	中国投资学会	副会长	是
薛丽	北京北大青鸟有限责任公司	副总裁	是

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准及发放方式。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张晓华	副总经理	聘任	新聘任

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	2500
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	267
财务人员	109
专业人员	407
行政及其他人员	1,717
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生以上	53
本科	400
大专及以下	2,047

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及监管部门的相关要求，从公司的实际情况和全体股东利益出发，不断建立健全各项内控制度，加强各项内控制度的有效执行及自查，逐步构建了较为完善的法人治理结构，保证了公司的规范运作，提升了公司的风险管理水平、保护了投资者的合法权益。

2009 年，根据最新监管要求，结合公司实际情况，先后制订和完善了公司《章程》、《独立董事工作制度》、《重大信息内部报告制度》、《关联交易公允决策制度》、《募集资金管理办法》、《审计委员会年报工作规程》、《信息披露管理办法》、《总经理工作细则》、《董事会内控委员会实施细则》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》等一系列公司治理的规章制度，股东大会、董事会、监事会及经理层运作规范、勤勉尽责。所属公司修订了各自章程，建立了执行董事制度。

#### 1. 关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会，5 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合公司《章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则。

#### 2. 关于董事与董事会

报告期内，公司共召开了 9 次董事会。公司顺利完成了董事会换届工作，公司新一届董事会中，独立董事、董事会专门委员会的构成符合相关法律法规的规定，人员结构更趋合理，决策机制更为科学。报告期内，公司董事会专门委员会对公司的发展规划、投资立项、财务审计、董事及高管换届和薪酬改革进行研究并召开相关会议，充分发挥其专业作用。2009 年，公司重点加强了区域子公司法人治理的完善，规范子公司的基本管理制度和“三会”运作，进一步提高治理水平和有效控制风险。

#### 3. 关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 5 次监事会。公司顺利完成了监事会换届工作，公司设置专职的监事会主席，除监事会日常工作外，监事会主席全程列席公司的董事会，及时全面掌握公司的经营情况，实时对董事会和管理层进行监督。公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和公司《章程》的要求，公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

#### 4. 关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司《章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司不断完善投资者关系管理工作，严格执行信息披露管理制度，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司董秘组织董事会办公室通过接待股东来访、召开股民见面会、回答咨询等多种方式来增强信息披露的透明度，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

#### 5. 公司治理整改总结

公司根据中国证券监督管理委员会证监公司字[2008]27 号《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》及北京证监局《关于对信达地产股份有限公司的监管意见》（京证发司法[2009]104 号）的文件要求，对照《公司法》、《证券法》等相关法律、行政法规以及公司《章程》等内部规章制度，对公司有关情况进行了自查，并针对自查和检查的问题提出了一系列整改措施。在本报告期内，公司整改措施基本完成，切实保证了公司治理结构的规范性、完整性。

年内完成整改的治理问题	
编号	问题说明
1	关于薪酬制度的建设，公司讨论制定了《关于确定公司高级管理人员薪酬的议案》，并经董事会审议通过。
2	关于敏感信息内部保密制度的完善情况，公司起草了《保密工作管理办法》，并经总经理办公会审议通过。
3	关于加强风险防范机制方面的建设，公司起草了《关于“进一步加强风险防范机制的建设”的整改方案》，并经董事会内部控制委员会审议通过。

4	关于建立主动信息披露机制的情况，公司相关部门共同起草了建立主动信息披露机制的方案，并采取了积极的措施如：信达地产网站于 2010 年初正式建成；主动披露《上市公司社会责任报告》；报告期内，对取得房地产项目，不论项目规模和取得方式，均予以公告等。
5	遵循“三会”议事规则和相关制度的规定，继续提升董事会办公室人员的专业素养，逐步完善会议记录、授权委托书等相关材料的管理。
6	关于内部管理制度完善和执行情况，以及公司章程、关联交易管理办法和内控委员会工作规程方面的修改、建设情况，公司进行了一系列的梳理、改进。公司起草、修改和完善了相关制度，报告期内，经董事会审议通过了《董事会内部控制委员会实施细则》、《章程》、《独立董事制度》、《关联交易公允决策制度》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理办法》、《总经理工作细则》等制度。
7	关于董事、监事在上市公司领取报酬的事项，已在审议通过的《关于确定公司高级管理人员薪酬的议案》中明确规定。
8	关于董事会、董事长和经理层权限分工的情况，公司根据《章程》、《董事会对董事长授权》、《董事长对总经理授权书》的内容，已整理形成《决策权限表》；并且，按照重要性和发生频次，对土地储备支出、收购和出售资产（分股权资产和非股权资产）、对外担保、资产抵押事项，编制决策权限表，提供相关部门和所属公司。
9	关于公司组织架构和内部管理流程方面进行了适当调整。公司主管财务的副总经理不再分管审计合规部；修改了《所属公司财务负责人管理办法》，所属公司财务负责人按所属公司章程及相关规定予以聘任；已起草《职位管理办法（暂行）》，并在其中规定了所属公司执行董事、监事管理的内容及问责条款。
10	关于控股股东及实际控制人在重组过程中承诺事项的履行情况，已依承诺履行。

## （二）董事履行职责情况

### 1. 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
贾放	否	9	8	1			否
马立明	否	9	8	1			否
宁桂兰	否	9	7	1	1		否
刘社梅	否	9	6	1	2		否
侯琦	否	9	7	1		1	否
陶毅	否	9	6	1	1	1	否
刘大为	是	9	8	1			否
刘慧勇	是	9	8	1			否
邓海魁	是	9	8	1			否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 2. 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 3. 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务

等作出了规定。按照上述工作制度的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2009 年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

### (三)公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司拥有独立完整的房地产开发业务体系，经营业务各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。
人员方面独立完整情况	是	公司所有员工均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司建立了独立的人事、劳动、薪资、福利与社会保障等方面的制度。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有的资产独立完整、产权清晰，不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资产、资金的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司设立了独立的组织机构及管理系统，不存在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务机构和专职财务人员；建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；开设了独立的银行账户；独立办理纳税登记和申报纳税。

### (四)公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>按照《企业内部控制基本规范》的要求，对公司内部控制中内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五项要素进行梳理，通过编制内控手册、研究内部环境对战略目标的影响、开展风险评估及内控测评等工作，持续完善、改进内部控制制度和手段，提高公司风险防控能力。</p> <p>公司还将继续推动质量管理体系建设，使 ISO9001 质量管理体系与内控制度体系相互衔接，并根据业务发展情况进行不断的完善和补充；同时大力推动集团系统的信息化建设，做到全系统信息资源的全面整合，实现信息资源的充分共享，提高公司决策的科学性与有效性。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>公司在 2008 年完成重大资产重组后，计划重新修订一系列上市公司相关管理制度，并根据内部控制新的要求，在生产经营、财务管理、信息披露等方面及时建立和完善相关制度。</p> <p>在整个 2009 年度中，公司已按照上述计划，根据自身的实际情况，及时对原有内部控制制度进行了修订完善，并新制定了一系列符合房地产业务特点的内部控制制度，生产经营方面包括《营销管理规程》、《客户关系管理规程》、《项目工程管理规程》、《设计管理规程》、《采购及供应商管理规程》和《项目成本管理规程》等；财务管理方面包括《募集资金管理制度》、《所属公司财务管理办法》、《信达地产资金管理办法（试行）》等；信息披露方面包括《信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》和《保密工作管理办法》等相关制度，完善了公司内部控制体系。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>公司设立了审计合规部作为内部监督检查部门，负责公司经营管理过程中的监督检查，隶属于董事会审计委员会。</p>
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>公司在 2009 年制订了《内部审计操作规程》等内部检查监督制度，并据此开展了内部审计和高级管理人员离任审计，对检查中发现的问</p>

	<p>题提出整改意见，下发限期整改通知书督促整改，对以前年度整改情况进行了现场核实。</p> <p>公司监事会还组织相关部门成立了联合检查小组，对各所属公司再投资、往来款及档案等方面开展专项检查，督促各所属公司加强经营管理，防范资金和投资风险，夯实基础管理。</p> <p>公司对 2009 年度内部控制情况进行了自我评价，出具了《2009 年度内控制度自我评估报告》，并经中瑞岳华会计师事务所出具了鉴证报告。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>公司董事会内控委员会通过下设的内控工作小组负责组织公司内部控制工作，推进内部控制方案的实施。公司董事会审计委员会通过下设的审计合规部对公司内部控制进行检查，对内控体系日常运行情况进行监督，并对公司内部控制体系进行评价。董事会对公司内部控制的自我评价报告进行审核，并对公司内控体系提出健全和完善的意见。</p>
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	<p>公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和会计核算，按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定，不断完善与财务核算相关的内部控制制度。公司为加强对所属公司的财务管理制定了《所属公司财务管理办法》；通过制定《信达地产资金管理办法（试行）》，明确了公司资金管理原则、管理要求、管理体制和控制流程；为强化公司对关联交易的管理，确保公司的关联交易行为不损害公司及全体股东的利益，规范对关联交易的控制，制定了《关联交易公允决策制度》，通过制度的建设与完善，进一步规范了公司的财务管理和会计核算工作。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>中国证券监督管理委员会北京监管局于 2009 年 9 月对公司治理、信息披露、募集资金管理、财务管理以及会计核算等方面的情况进行了现场检查，并下发了《关于对信达地产股份有限公司的监管意见》。公司及时组织董事、监事、高级管理人员及相关部门，对照巡检发现的问题制定了切实可行的整改措施并予以认真落实，主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定、修改和完善了公司《章程》、《独立董事制度》、《关联交易公允决策制度》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理办法》、《总经理工作细则》、《董事会内部控制委员会实施细则》等制度；</li> <li>2. 进一步详细划分了董事会、董事长和经理层的权限，按照重要性和发生频次，对土地储备支出、收购和出售资产（分股权资产和非股权资产）、对外担保及资产抵押事项形成《决策权限表》，按照决策权限提交董事会、股东大会审议；</li> <li>3. 增强了信息的主动性披露；</li> </ol> <p>通过实施上述整改工作，健全和完善了公司内部控制机制，增强了公司有效防范各类风险的能力。公司将以 2009 年专项检查和整改工作为契机，加强公司治理工作，切实提高治理水平，促进公司持续健康发展。</p>

#### （五）高级管理人员的考评及激励情况

公司于第八届董事会第八次（临时）会议中，审议通过了《关于确定公司高级管理人员薪酬的议案》。

#### （六）公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

信达地产股份有限公司 2009 年度社会责任报告

披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

1. 公司是否披露内部控制的自我评价报告：否

2. 公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

#### （七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司董事会审议修订了《信息披露管理办法》，对年报信息披露的责任追究做了具体规定，明确了对信息披露责任人的问责措施。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 4 月 22 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 4 月 23 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第 1 次临时股东大会	2009 年 1 月 15 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 1 月 16 日
2009 年第 2 次临时股东大会	2009 年 2 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 2 月 27 日
2009 年第 3 次临时股东大会	2009 年 5 月 19 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 5 月 20 日
2009 年第 4 次临时股东大会	2009 年 11 月 17 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 11 月 18 日
2009 年第 5 次临时股东大会	2009 年 12 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 12 月 29 日

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1. 报告期内公司管理回顾

经过 2008 年的重大资产重组，公司完成了主营业务从计算机应用服务业到房地产业的转型，2009 年是公司重组后运行的第一个完整年度。4 月份，公司正式更名为“信达地产股份有限公司”，并经上海证券交易所批准，撤销公司股票交易的其他特别处理，股票简称变更为“信达地产”。

2009 年，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及监管部门的相关要求，从全体股东利益出发，结合公司的实际情况，建立健全各项管理制度，强化集团管理，逐步构建了较为完善的法人治理结构，提升了公司的风险管理水平、取得了较好的经济效益。12 月 14 日，公司入选上证 180 指数和沪深 300 指数样本股，得到市场的积极关注。

报告期内，为适应房地产开发主营业务特点，公司对内部机构设置进行了调整，强化了集中管控，为公司发展奠定了良好的组织基础；公司加大资金管控力度，规范系统会计核算，提高公司系统财务管理水平；从成本控制入手，突出房地产项目开发各环节的集中统一管理，增强项目开发竞争能力；公司积极推进标准化和信息化建设工作，提高公司系统管控水平，组织完成了所属 17 家认证单位（33 家企业）ISO9001 质量管理体系认证工作。

报告期内，公司开发并进行物业管理的宁波“格林小镇”小区被建设部评为“全国物业管理示范住宅小区”称号，提高了公司的社会知名度。

#### 2. 报告期内公司主要经营情况

报告期内，公司盈利能力不断提高。2009 年公司总资产达到 117.66 亿元，较去年同期增长 5.78%；净资产 54.76 亿元，其中归属于母公司净资产 52.33 亿元，较去年同期上升 17.52%，资产负债率为 53.46%。公司实现营业收入 41.04 亿元，比上年同期增长 49.01%；实现净利润 7.42 亿元，较上年同期增长 37.10%，其中 11 家二级子公司净利润 8.43 亿元，实现公司重大资产重组过程中预测净利润的 80.80%；归属母公司的所有者净利润 6.46 亿元，较上年同期增长 27.21%，其中 11 家二级子公司归属



于母公司的净利润 7.48 亿元，实现公司重大资产重组过程中预测净利润的 82.07%。公司 2009 年实际净利润未达到盈利预测数据的主要原因为：2008 年受国际、国内经济形势变化的影响，房地产市场受到一定波动，导致公司部分项目未按预期开工，致使 2009 年可结转的项目较预期减少。

报告期内，公司销售业绩取得新进展。2009 年，国内房地产市场开始逐步回暖，公司积极抓住市场契机，制定适合公司发展要求的销售策略，加大各在售项目的销售力度。全年实现房地产销售面积 67.03 万平方米，合同销售金额 37.61 亿元，比去年同期分别增长 123.88%和 59.03%。

报告期内，公司房地产开发规模稳健增长。公司积极、审慎寻找商机，多渠道获取项目资源。在土地市场竞争激烈的形势下，公司根据自身资金实力和开发能力适度、理性地增加土地储备。截至 2009 年 12 月 31 日，公司在建及拟建项目占地面积约 304.92 万平方米，规划建筑面积 556.20 万平方米，在建项目开工面积约 215.22 万平方米，竣工面积约 118.42 万平方米。

### 3. 市场环境分析

近期国家对房地产行业出台了一系列宏观调控政策，考虑国内城市化进程、住房需求和宏观经济恢复的影响，房地产行业长期发展依然向好。目前的房地产行业调控措施，有利于房地产市场理性、健康发展，对于稳健经营的企业相对有利。

### 4. 公司未来发展展望

公司将积极推进资源整合，通过集中管控发挥公司的规模效应和协同效应，最大限度挖掘项目价值，通过提升产品品牌在市场中的影响力逐步形成公司的品牌优势。

公司将加强对区域市场的战略研究分析，实施稳健的项目拓展计划；保持适度的开发节奏，根据政策和市场变化及时调整经营策略；继续巩固既有区域市场地位，同时以市场为导向，以经济效益为核心，抓住机遇逐步进入其他区域，扩大公司的市场影响力。

### 5. 公司 2010 年度经营计划

2010 年公司将继续坚持“坚持效益主导，服从战略需要，集约整合资源，实现科学发展，加强科学管理，倡导先进文化”的经营方针，加大以下几方面的工作力度，提升整体竞争能力。

- (1) 关注宏观经济形势，推进经营工作，确保完成年度各项任务。
- (2) 逐步推行市值管理，努力实现股东权益最大化。
- (3) 优化集团考核体系，引导各子公司积极关注利用股东资本盈利的能力，实现经营者与所有者利益的统一。
- (4) 继续加强对各子公司及项目公司组织结构、管理体系及人力资源的整合，优化管理成本，提高公司运营效率。
- (5) 积极研究多渠道融资方式，保证公司在战略实施过程中的资金需求。
- (6) 加强集团财务管控，提高资金运营效率。
- (7) 深入推进集中采购，贯彻落实成本管理前置理念，强化目标成本管理。
- (8) 建立公司系统产品线规划，提升项目开发水平。

### 6. 公司未来面临的主要风险和应对措施

**行业风险:**2009 年，房地产市场在短期内快速升温，导致房价过快上涨。国家从信贷、土地管理等方面出台了系列管理措施，为此公司将加强对政策的前瞻性研究，提高风险防范能力。

**市场风险:**房地产行业的快速升温，使得市场竞争日趋激烈。为此公司将进一步规范内部管理，提高产品及服务质量，加强成本控制，提高公司核心竞争力。

**财务风险:**房地产信贷和直接融资环境使公司业务拓展面临一定压力，为此公司将以确保经营安全为首要原则，不断创新融资方式，拓宽融资渠道。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

## 1. 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业 或分产品	营业收入	营业成本	营业利 润率 (%)	营业收 入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	营业利润率比上 年增减(%)
房屋销售收入	3,829,618,422.86	2,470,461,406.64	35.49	52.64	40.53	增加 5.56 个百分点
物业管理及出租	85,598,833.84	56,639,992.69	33.83	-50.41	-28.22	减少 20.45 个百分点
其他	162,854,151.83	87,360,727.02	46.36	383.31	641.32	减少 18.67 个百分点
合计	4,078,071,408.53	2,614,462,126.35	35.89	50.19	41.43	增加 3.97 个百分点

## (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
长三角地区	2,919,308,029.84	59.07
安徽省	373,534,443.26	-18.33
山东省	479,476,597.64	36.47
其他地区	305,752,337.79	328.47
合计	4,078,071,408.53	50.19

## 2. 主要财务指标比较情况

## (1) 主要财务状况指标比较情况

单位:元 币种:人民币

项目	年末余额	年初余额	增减额	增减幅度(%)	主要原因
交易性金融资产	0.00	37,079,741.94	-37,079,741.94	-100.00	本期将交易性金融资产全部出售;
应收票据	3,830,000.00	1,220,487.50	2,609,512.50	213.81	本期收到的应收票据尚未到期承兑
应收账款	588,179,877.42	245,125,886.06	343,053,991.36	139.95	应收客户房款增加
应收股利	0.00	23,058,800.00	-23,058,800.00	-100.00	收回参股企业分配的股利
其他流动资产	10,740,000.00	78,880,348.95	-68,140,348.95	-86.38	处置资产包
可供出售金融资产	259,190,533.70	172,513,296.12	86,677,237.58	50.24	持有的股票升值
应付票据	17,200,000.00	26,220,487.50	-9,020,487.50	-34.40	向客户签发的银行承兑汇票已承兑
预收款项	2,110,950,379.15	1,404,845,623.74	706,104,755.41	50.26	预售房款增加

应付职工薪酬	35,818,914.04	24,870,519.69	10,948,394.35	44.02	公司业务发展, 人员增加
应交税费	278,194,282.31	76,278,841.00	201,915,441.31	264.71	预缴所得税及营业税等增加
应付利息	18,015,391.82	35,708,935.98	-17,693,544.16	-49.55	支付长期借款利息
应付股利	16,093,664.21	9,380,664.21	6,713,000.00	71.56	控股公司分配利润
其他应付款	674,830,768.60	1,417,534,725.15	-742,703,956.55	-52.39	偿还关联方借款及往来款和广州立成不纳入合并范围减少

## (2) 主要经营成果指标比较情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本年累计金额	上年累计金额	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	4,103,879,556.62	2,754,178,457.97	1,349,701,098.65	49.01	本期房地产销售增加
营业成本	2,619,152,117.74	1,853,684,760.36	765,467,357.38	41.29	本期房地产销售增加
营业税金及附加	255,728,100.32	163,405,799.14	92,322,301.18	56.50	本期房地产销售增加, 相应的税金增加
营业外收入	26,584,517.69	118,790,849.35	-92,206,331.66	-77.62	处置长期资产和收到的政府补助收益减少
营业外支出	2,933,394.60	5,983,458.67	-3,050,064.07	-50.97	本期发生固定资产处置损失减少, 及对外捐赠减少
少数股东损益	95,704,241.52	33,141,597.29	62,562,644.23	188.77	控股公司实现的利润增加

## (3) 现金流量指标比较情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本年金额	上年同期金额	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	1,506,833,598.24	-985,133,004.88	2,491,966,603.12		预售房款增加, 支付土地款减少
投资活动产生的现金流量净额	214,254,517.73	-932,403,743.99	1,146,658,261.72		出售交易性金融资产和可供出售金融资产增加及对外投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,015,149,138.25	1,705,768,679.35	-2,720,917,817.60		吸收投资、取得借款减少及归还借款增加

## 3. 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

### (三) 公司投资情况

#### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例	营业收入(万元)	归属于母公司的净利润(万元)
上海信达银泰置业有限公司	房地产开发等	100%	97,439.71	17,788.15
宁波信达中建置业有限公司	房地产开发等	100%	130,342.17	27,045.52
安徽信达房地产开发有限公司	房地产开发等	100%	27,061.93	5,305.65
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	房地产开发等	100%	56,034.86	12,512.54
青岛信达荣昌置业集团有限公司	房地产开发等	100%	51,332.03	4,068.80
新疆信达银通置业有限公司	房地产开发等	100%	23,628.51	5,609.25
台州信达置业有限公司	房地产开发等	100%	3,006.47	731.53
吉林信达金都置业有限公司	房地产开发等	100%	9,709.54	212.08
合肥润信房地产开发有限公司	房地产开发等	100%	11,307.11	1,613.45
海南院士村开发建设有限公司	房地产开发等	100%	0.00	-17.32
上海信达立人投资管理有限公司	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100%	9,056.99	3,055.95

#### 1. 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2. 非募集资金项目情况

报告期内，公司在建及拟建基本情况见下表：

单位：万平方米

项目名称	占地面积	规划建筑面积	截至 2009 年末 开工面积	截至 2009 年末 竣工面积
上海信达银泰置业有限公司	23.86	37.21	17.38	12.41
宁波信达中建置业有限公司	71.09	132.26	37.26	17.25
安徽信达房地产开发有限公司	30.69	70.46	37.61	16.46
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	23.32	42.34	26.07	13.71
合肥润信房地产开发有限公司	12.83	22.13	18.83	14.56
新疆信达银通置业有限公司	24.79	39.12	24.62	16.46
青岛信达荣昌置业集团有限公司	37.29	50.18	22.50	9.92
台州信达置业有限公司	3.19	8.13	0.00	0.00
海南院士村开发建设有限公司	33.10	22.44	0.00	0.00
吉林信达金都置业有限公司	44.76	131.93	30.95	17.65
<b>合计</b>	<b>304.92</b>	<b>556.20</b>	<b>215.22</b>	<b>118.42</b>

### (四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

根据公司第四十四次(2008 年度)股东大会决议，调整了应收款项的坏账准备计提比例，此项会计估计变更使本年度净利润增加 54,646,871.48 元；调整了固定资产计提折旧年限，此项会计估计变更使本年度净利润减少 1,694,808.65 元。

### (五) 董事会日常工作情况

## 1. 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第八届第一次 (临时)	2009 年 1 月 15 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 1 月 16 日
第八届第二次 (临时)	2009 年 3 月 26 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 3 月 30 日
第八届第三次 (临时)	2009 年 4 月 28 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 4 月 30 日
第八届第四次 (临时)	2009 年 5 月 31 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 6 月 2 日
第八届第五次 (临时)	2009 年 6 月 9 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 6 月 12 日
第八届第六次 (临时)	2009 年 8 月 20 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 8 月 24 日
第八届第七次 (临时)	2009 年 10 月 27 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 10 月 30 日
第八届第八次 (临时)	2009 年 12 月 6 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 12 月 9 日
第八届第九次 (临时)	2009 年 12 月 28 日		《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 12 月 29 日

## 2. 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会、五次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

## 3. 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会根据《上市公司治理准则》、公司《章程》、《董事会议事规则》和《董事会审计委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。报告期内，审议通过了公司日常关联交易的议案。

公司第八届董事会下设的审计委员会由三名独立董事和两名董事组成，召集人由独立董事担任。审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出了相应的建议，公司管理层根据建议进行了相应的整改和改进。

报告期内，审阅定期财务报告，出具审阅意见，并督促审计机构严格按照审计计划安排审计工作，确保 2009 年年报审计工作顺利完成。

审计委员会 2009 年年报审计工作中履行了以下工作职责：

(1) 审计委员会就改聘及续聘中瑞岳华会计师事务所为公司审计机构和 2009 年度审计费用进行了讨论，并形成决议；

(2) 认真审阅了公司 2009 年度审计工作计划及相关资料，与审计机构协商确定了 2009 年年报审计工作的时间安排；

(3) 在审计机构进场之前认真审阅了公司财务部初步编制的财务报表，并出具了书面意见；

(4) 在审计机构进场后，审计委员会与审计机构就审计中发现的问题以及审计报告提交的时间等进行了沟通和交流；

(5) 在审计期间，向审计机构发出了督促函，督促其加快进度，提高工作效率，按时完成审计任务；

(6) 在审计机构出具初步审计意见后，再次阅读公司 2009 年度财务报表，并形成了书面意见；

(7) 在审计机构出具 2009 年《审计报告》后，审计委员会召开会议，并进行了总结，同意其出具的 2009 年度《审计报告》提交董事会；

(8) 在审计机构对《2009 年度内控制度自我评估报告》出具了《内部控制鉴证报告》后，审计委员会召开会议，并进行了总结，同意将《2009 年度内控制度自我评估报告》提交董事会。

审计委员会认为，公司严格遵守了相关法律、法规和公司章程，公司对外披露的财务报告信息客

观、全面、真实，公司内部审计制度已得到有效实施，内部审计人员在执行公司职务时能够勤勉尽职，中瑞岳华会计师事务所为本公司出具的审计意见是客观的，真实的反映了公司的财务状况和经营成果，公司的关联交易执行情况良好，符合相关法律法规的要求，没有损害股东的权益。公司将进一步加强审计委员会的作用，提高公司财务审计工作的质量。

#### 4. 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会由三名董事组成，其主要职责：

- (1) 负责制定董事和高级管理人员考核的标准，并进行考核；
- (2) 负责制定、审查董事、监事、高级管理人员的薪酬政策和方案；
- (3) 董事会赋予的其他职权。

报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、公司《章程》、《董事会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，薪酬与考核委员会积极参加公司关于薪酬方面会议，认真履行职责，完成了本职工作。

#### (六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的审计报告，母公司 2009 年初未分配利润 -729,342,077.62 元，2009 年度净利润为 742,740,962.54 元，2009 年度计提法定盈余公积 1,339,888.49 元，2009 年末未分配利润为 12,058,996.43 元。根据公司经营情况，母公司 2009 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

#### (七) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司 2009 年度盈利主要用于弥补母公司以前年度累计亏损，可用于分配利润较少。	未分配利润主要用于补充公司流动资金，减少银行贷款，降低财务费用，有利于公司长远发展。

#### (八) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2006	0.00	45,572,221.39	0.00
2007	0.00	-76,456,796.86	0.00
2008	0.00	508,203,146.35	0.00

#### (九) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

报告期内，公司修订了《信达地产股份有限公司信息披露管理办法》和制定了《保密工作管理办法》，建立健全了外部使用人管理制度，明确了外部信息使用人责任和义务。

### 九、监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
第八届监事会第一次（临时）会议于 2009 年 1 月 15 日召开	《关于选举监事会主席的议案》
第八届监事会第二次（2008 年度）会议于 2009 年 3 月 26 日召开	《2008 年年度报告及报告摘要》、《监事会 2008 年度工作报告》、《公司 2008 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》、《关于修改有关会计政策及会计估计的议案》
第八届监事会第三次（临时）会议于	《2009 年第一季度报告》、《关于内部控制有关事项的说

2009 年 4 月 28 日召开	明的议案》
第八届监事会第四次（临时）会议于 2009 年 8 月 20 日召开	《2009 年半年度报告及报告摘要》
第八届监事会第五次（临时）会议于 2009 年 10 月 27 日召开	《2009 年第三季度报告及报告摘要》

#### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，董事会和经营层能够依照《公司法》、《证券法》、公司《章程》及监管部门的有关要求，规范运作，公司全体董事及高级管理人员认真履行诚信勤勉义务，无损害公司利益的行为。

#### （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司经营稳健，财务状况良好、管理规范。公司出具的年度财务报告真实、公允地反映了公司财务状况和经营成果。中瑞岳华会计师事务所有限公司所出具的审计报告真实可信。2009 年下半年，监事会组织相关部门成立联合检查小组，对各所属公司再投资、往来款及档案等方面开展了专项检查，并形成检查报告。督促各所属公司加强经营管理，防范资金和投资风险，夯实基础管理。检查结果总体较好，对其中存在的问题提出了整改意见。

#### （四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司 2000 年度配股募集资金已于 2004 年度全部投入使用完毕。目前没有新增募集资金。

#### （五）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易，决策程序合法合规，价格遵循市场公允原则公平合理，没有损害公司和其他股东的利益。

## 十、重要事项

### （一）重大诉讼仲裁事项

#### 1. 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

公司全资子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司（以下简称“青岛信达荣昌”）与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。

因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审，2009 年 2 月 17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第 379 号《民事裁定书》，裁定：1. 指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2. 再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。

2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第 32 号）的执行。

2009 年 8 月 2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。

2010 年 1 月 29 日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。

#### 2. 上海信达立人投资管理有限公司与河北长天集团公司债权债务纠纷案、上海信达立人投资管理有限公司与武安市周庄煤矿、武安市周庄煤电联营公司、武安市城西研石热电厂、河北青泉企业集团有限公司、河北青泉企业集团有限公司宇宙宾馆债权债务纠纷案；上海信达立人投资管理有限公司与河北省邯郸食用菌厂、永年县建筑公司、永年县工建交企业贷款担保集团债权债务纠纷案

公司全资子公司上海信达立人投资管理有限公司已将其持有的债权资产（成都资产包和石家庄资产包）转让给信达投资有限公司（以下简称“信达投资”），转让价格 7009.59 万元（具体内容详见公司临 2009-024 号公告）。

此三项诉讼所涉债权均包含在上述被转让的债权资产中，转让后，上述三项诉讼的权利义务关系

也相应转至信达投资。交易价格为我公司资产重组注入资产时的评估值，因此不会导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值。

## (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

### 1. 证券投资情况

本年度公司无证券投资事项。

### 2. 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600366	宁波韵升	15,715,511.20	3.28	199,190,533.70	111,726,414.81	140,925,680.52	可供出售金融资产	购买

### 3. 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
中投信用担保有限公司	30,000,000		3.00	30,000,000			长期股权投资	

### 4. 买卖其他上市公司股份的情况

买卖方向	股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入/卖出股份数量 (股)	期末股份数量 (股)	使用的资金数量 (元)	产生的投资收益 (元)
卖出	宁波韵升	24,408,282	-11,431,700	12,976,582	0.00	111,726,414.81
卖出	友好集团	4,738,421	-4,738,421	0	0.00	19,583,496.73
卖出	攀钢钢钒	2,418,000	-2,418,000	0	0.00	1,450,776.37
卖出	中信银行	1,000	-1,000	0	0.00	4,341.51
卖出	北京银行	327,734	-327,734	0	0.00	3,859,206.01

## (四) 本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

### 1. 资产收购、出售发生的关联交易 (单位：元 币种：人民币)



关联方	关联关系	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
信达投资有限公司	母公司	退回南宁民族文化宫项目	公允价值	69,941,680.50	87,123,800.00	87,123,800.00		银行转账	
信达投资有限公司	母公司	回购青岛信达荣昌置业集团有限公司瑕疵资产	公允价值	24,906,592.46	33,421,437.00	33,421,437.00		银行转账	
信达投资有限公司	母公司	回购新疆信达银通置业有限公司瑕疵资产	公允价值	13,041,453.98	26,771,039.00	26,771,039.00		银行转账	
信达投资有限公司	母公司	回购上海信达银泰置业有限公司瑕疵资产	公允价值	11,425,360.60	21,229,299.00	21,229,299.00		银行转账	
信达投资有限公司	母公司	出售成都资产包	公允价值	36,000,000.00	36,000,000.00	36,000,000.00		银行转账	
信达投资有限公司	母公司	出售石家庄资产包	公允价值	35,138,000.00	34,095,900.00	34,095,900.00		银行转账	

转让价格与重组评估价值的差额 16,042,222.95 元已由信达投资有限公司补偿信达地产股份有限公司。

## 2. 关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
宁波杉杉置业有限公司	联营公司	21,600,000.00	52,517,700.00		
青岛千禧国际村置业有限公司	联营公司	4,465,519.38	40,948,134.58		
长春华信房地产开发有限公司	联营公司		39,753,444.45		
幸福人寿保险股份有限公司	其他关联人			253,121.10	253,121.10
信达期货有限公司	其他关联人			18,000.00	18,000.00
信达投资有限公司	母公司			749,000,000.00	1,028,670,480.78
烟台京都物业管理有限公司	其他关联人			286,696.06	286,696.06
中国信达资产管理公司	其他关联人			57,906.60	57,906.60
上海同达创业投资股份有限公司	其他关联人			84,254.52	84,254.52
浙江省建设房地产开发有限公司	其他关联人			55,933,250.19	63,268,990.46
华建国际(深圳)实业有限公司	其他关联人			47,324,200.04	49,367,745.04
青岛尊信物业经营管理有限公司	其他关联人				100,000.00
合 计		26,065,519.38	133,219,279.03	852,957,428.51	1,142,107,194.56

## 3. 其他重大关联交易：无

## (六) 重大合同及其履行情况

## 1. 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2. 担保情况位：（单位：元 币种：人民币）

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）												
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
嘉兴市信达建设房地产有限公司	全资子公司	嘉兴市中建混凝土有限公司	5,000,000.00	2009年7月17日	2009年7月17日	2010年7月16日	连带责任担保	否	否	否	是	联营公司
嘉兴市信达建设房地产有限公司	全资子公司	嘉兴市中建混凝土有限公司	2,000,000.00	2009年9月9日	2009年9月9日	2010年9月8日	连带责任担保	否	否	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							7,000,000.00					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							7,000,000.00					
公司对控股子公司的担保情况												
报告期内对子公司担保发生额合计							613,980,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）							463,980,000.00					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）												
担保总额（A+B）							470,980,000.00					
担保总额占公司净资产的比例（%）							8.60					
其中：												
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							350,000,000.00					
上述三项担保金额合计（C+D+E）							350,000,000.00					

## 3. 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 4. 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## (七) 承诺事项履行情况

## 1. 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	原公司第一大股东北京北大青鸟有限责任公司、原公司第二大股东北京崇远投资经营公司作出特别承诺：如该等股东以书面形式明确表示反对本次改革方案且明确要求取得应获得的转增股份，北大青鸟、崇远投资承诺，可根据该股东与北大青鸟、崇远投资达成的代为垫付对价协议，由北大青鸟、崇远投资代为垫付对价。现暂未联系到或未明确表示同意本股权分置方案的部分非流通股股东若在自本次股权分置改革方案实施之日起至该部分非流通股股东所持股份12个月限售期满之前，以书面方式明确表示反对本次改革方案且明确要求取得应获得的转增股份，则北大青鸟、崇远投资承诺将该部分股东已按比例承担的对价安排予以返还。被垫付对价的股东在办理其持有的附限售条件的股份上市流通时，必须先归还北大青鸟、崇远投资代为垫付的股份及其孳息，并经	依承诺履行

	北大青鸟、崇远投资同意后，由公司董事会向上海证券交易受提出该等股份的流通申请。	
--	---	--

2. 公司重大资产重组期间，重组相关方出具了一系列承诺，主要承诺事项履行情况如下：

出具承诺方	承诺内容	履行情况
信达投资有限公司	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐” “对于上海信达银泰置业有限公司（以下简称“上海信达”）玉兰苑综合楼拆迁和小业主清理事宜，由我公司负责与上海信达共同处理，如所得补偿额(扣除需由上海信达代垫的小业主清理费用后)低于本次交易的评估值，差额部分由我公司以现金补足” “如青岛信达荣昌置业集团有限公司根据有权部门要求或法院生效判决，需要补缴青岛市东海路南侧 E-7 号地块的土地出让金及其利息，该土地出让金及其利息由我公司负责承担”	依承诺履行
	关于吉林金都所开发项目的土地出让金的承诺	政策未发生变化，不具备履行承诺的前提条件
	关于上海立人所购买 23 项房产的承诺	承诺履行完毕
	避免同业竞争的承诺	依承诺履行
	减少并规范关联交易出具的承诺	依承诺履行
	保证本次交易完成后上市公司独立性的承诺	依承诺履行
	关于土地使用权减值测试的承诺	根据国家统计局发布的有关数据，根据销售价格指数测算，交易资产未出现需要进行减值测试的迹象。
	“截至评估基准日 2008 年 4 月 30 日，本次拟注入资产中，如存在达到法定清算条件和符合税务机关可要求清算条件的开发项目，本次交易 ST 天桥拟购买资产所应负担的应补缴的土地增值税，由我公司予以弥补。”	依承诺履行
	关于瑕疵资产的承诺	承诺履行完毕
	定价基准日次日至资产交割日期间，若本次交易中用于认购 ST 天桥股票的标的资产出现亏损，亏损部分由我公司予以全额弥补	用于认购 ST 天桥股票的标的资产未出现亏损
信达投资有限公司、深圳市建信投资发展有限公司、海南建信投资管理股份有限公司、正元投资有限公司、江西赣粤高速公路股份有限公司	以资产认购 ST 天桥发行的上市公司股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不转让	依承诺履行

中国信达资产管理公司	避免同业竞争的承诺	依承诺履行
	减少并规范关联交易出具的承诺	依承诺履行
	保证本次交易完成后上市公司独立性的承诺	依承诺履行

3. 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因作出说明

公司 2009 年度收购资产实际实现净利润为盈利预测报告净利润的 80.80%，收购资产实际实现归属于母公司所有者的净利润为盈利预测报告归属于母公司所有者的净利润的 82.07%；公司 2009 年度实际净利润未达到盈利预测报告数据的主要原因为：2008 年受国际、国内经济形势变化的影响，房地产市场受到一定波动，导致公司部分项目未按预期开工，致使 2009 年可结转的项目较预期减少。

公司在重大资产重组时，也提供了“北京天桥北大青鸟科技股份有限公司 2008—2009 年度备考盈利预测报告（报告号：中瑞岳华专审字[2008]第 692 号）”，公司 2009 年度合并财务报表是按照反向购买的原则编制的，而上市公司备考盈利预测报告是按照非同一控制下企业合并相关规定编制。由于两次合并利润表的编制原则不同，所以本公司未对“2008-2009 年度上市公司备考盈利预测报告”进行盈利预测执行情况比较。

**(八) 聘任、解聘会计师事务所情况**

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	200
境内会计师事务所审计年限	2

聘任中瑞岳华会计师事务所有限公司对公司 2009 年度年报进行审计。

**(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况**

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

**(十) 其他重大事项的说明**

本年度公司无其他重大事项。

**(十一) 信息披露索引**

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司股权质押公告	《中国证券报》B20、《上海证券报》11、《证券时报》36	2009 年 1 月 10 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在“个股查询”中输入“600657”即可查询
公司第四十二次（2009 年第 1 次临时）股东大会决议公告	《中国证券报》D009、《上海证券报》C3、《证券时报》16	2009 年 1 月 16 日	同上

公司第八届董事会第一次（临时）会议决议公告	《中国证券报》C008、《上海证券报》19、《证券时报》25	2009年1月17日	同上
公司第八届监事会第一次（临时）会议决议公告	《中国证券报》C008、《上海证券报》19、《证券时报》25	2009年1月17日	同上
公司 2008 年度业绩预盈公告	《中国证券报》D057、《上海证券报》C8、《证券时报》41	2009年1月22日	同上
公司关于召开第四十三次（2009 年第二次临时）股东大会通知的公告	《中国证券报》B07、《上海证券报》C8、《证券时报》36	2009年2月10日	同上
股票交易异常波动公告	《中国证券报》C12、《上海证券报》C8、《证券时报》20	2009年2月13日	同上
公司关于重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易进展情况的公告	《中国证券报》C008、《上海证券报》11、《证券时报》32	2009年2月21日	同上
公司第四十三次（2009 年第 2 次临时）股东大会决议公告	《中国证券报》D004、《上海证券报》C32、《证券时报》57	2009年2月27日	同上
公司关于重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易进展情况的公告	《中国证券报》D028、《上海证券报》C8、《证券时报》9	2009年3月24日	同上
股票交易异常波动公告	《中国证券报》C12、《上海证券报》C104、《证券时报》41	2009年3月26日	同上
公司第八届监事会第二次（2008 年度）会议决议公告	《中国证券报》D049、《上海证券报》A81、《证券时报》40	2009年3月30日	同上
公司关于召开第四十四次（2008 年度）股东大会通知的公告	《中国证券报》D049、《上海证券报》A81、《证券时报》40	2009年3月30日	同上
公司第八届董事会第二次（2008 年度）会议决议公告	《中国证券报》D049、《上海证券报》A81、《证券时报》40	2009年3月30日	同上
公司 2008 年年度报告摘要	《中国证券报》D049、《上海证券报》A81、《证券时报》40	2009年3月30日	同上
公司全资子公司申请续借委托贷款并由公司提供担保暨关联交易的公告	《中国证券报》D049、《上海证券报》A81、《证券时报》40	2009年3月30日	同上
公司申请委托贷款暨关联交易的公告	《中国证券报》D049、《上海证券报》A81、《证券时报》40	2009年3月30日	同上
公司关于撤销股票交易其他特别处理的公告	《中国证券报》D012、《上海证券报》C16、《证券时报》40	2009年4月9日	同上
公司关于申请撤销对公司股票交易实行的其他特别处理的公告	《中国证券报》D012、《上海证券报》C16、《证券时报》40	2009年4月9日	同上
公司关于重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易进展情况的公告	《中国证券报》B08、《上海证券报》C57、《证券时报》49	2009年4月23日	同上
公司第四十四次（2008 年度）股东大会决议公告	《中国证券报》B08、《上海证券报》C57、《证券时报》49	2009年4月23日	同上
公司关于公司股票简称变更的公告	《中国证券报》C108、《上海证券报》129、《证券时报》32	2009年4月25日	同上
公司关于公司名称变更的公告	《中国证券报》C108、《上海证券报》129、《证券时报》32	2009年4月25日	同上
公司关于嘉兴市信达建设房地产开发有限公司成立嘉兴市信达南郡置业有限公司的公告	《中国证券报》D034、《上海证券报》C144、《证券时报》88	2009年4月30日	同上
公司关于召开第四十五次（2009 年第 3 次临时）股东大会通知的公告	《中国证券报》D034、《上海证券报》C144、《证券时报》	2009年4月30日	同上

	88		
公司第八届监事会第三次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D034、《上海证券报》C144、《证券时报》88	2009年4月30日	同上
公司关于同意新疆信达银通置业有限公司申请3000万元银行贷款并为其提供连带责任担保的公告	《中国证券报》D034、《上海证券报》C144、《证券时报》88	2009年4月30日	同上
公司2009年第一季度报告	《中国证券报》D034、《上海证券报》C144、《证券时报》88	2009年4月30日	同上
公司第八届董事会第三次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D034、《上海证券报》C144、《证券时报》88	2009年4月30日	同上
公司关于上海立人投资管理有限公司向信达投资有限公司转让其所持债权资产暨关联交易的公告	《中国证券报》D034、《上海证券报》C144、《证券时报》88	2009年4月30日	同上
公司关于召开第四十五次（2009年第3次临时）股东大会补充通知的公告	《中国证券报》C005、《上海证券报》32、《证券时报》33	2009年5月9日	同上
公司第四十五次（2009年第3次临时）股东大会决议公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》C8、《证券时报》41	2009年5月20日	同上
公司关于无偿使用中国信达资产管理公司商标的公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》C8、《证券时报》41	2009年5月20日	同上
公司关于重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易进展情况的公告	《中国证券报》C12、《上海证券报》C14、《证券时报》48	2009年5月26日	同上
公司第八届董事会第四次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D016、《上海证券报》D28、《证券时报》9	2009年6月2日	同上
公司关于上海信达银泰置业有限公司对成都福地物业发展有限公司增资扩股的公告	《中国证券报》D012、《上海证券报》C9、《证券时报》20	2009年6月12日	同上
公司第八届董事会第五次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D012、《上海证券报》C9、《证券时报》20	2009年6月12日	同上
公司关于重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易进展情况的公告	《中国证券报》D008、《上海证券报》C9、《证券时报》17	2009年6月25日	同上
公司关于上海信达银泰置业有限公司签订《国有土地非居住房屋置换协议》的公告	《中国证券报》C008、《上海证券报》17、《证券时报》33	2009年7月4日	同上
公司关于重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易进展情况的公告	《中国证券报》B04、《上海证券报》C9、《证券时报》24	2009年7月23日	同上
公司2009年半年度报告2009年半年度报告摘要	《中国证券报》C032、《上海证券报》C35、《证券时报》40	2009年8月24日	同上
公司第八届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》C032、《上海证券报》C35、《证券时报》40	2009年8月24日	同上
公司第八届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》C032、《上海证券报》C35、《证券时报》40	2009年8月24日	同上
公司关于股东股份质押解除的公告	《中国证券报》D173、《上海证券报》C184、《证券时报》44	2009年8月25日	同上

公司股改限售流通股上市流通公告	《中国证券报》B08、《上海证券报》B16、《证券时报》40	2009年9月9日	同上
公司关于召开第四十六次（2009年第4次临时）股东大会通知公告	《中国证券报》D013、《上海证券报》B48、《证券时报》24	2009年10月30日	同上
公司第八届董事会第七次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D013、《上海证券报》B48、《证券时报》24	2009年10月30日	同上
公司2009年第三季度报告	《中国证券报》D013、《上海证券报》B48、《证券时报》24	2009年10月30日	同上
公司关于对杭州华建置业有限公司增资扩股暨关联交易的公告	《中国证券报》D013、《上海证券报》B48、《证券时报》24	2009年10月30日	同上
公司关于青岛千禧华丽置业有限公司向信达投资有限公司申请委托贷款并由公司为其提供连带责任担保暨关联交易的公告	《中国证券报》D013、《上海证券报》B48、《证券时报》24	2009年10月30日	同上
公司关于上海信达银泰置业有限公司成立上海宝山信达银泰置业有限公司的公告	《中国证券报》D013、《上海证券报》B48、《证券时报》24	2009年10月30日	同上
公司第四十六次（2009年第4次临时）股东大会决议公告	《中国证券报》C08、《上海证券报》B9、《证券时报》28	2009年11月18日	同上
公司关于获得房地产项目的公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》B17、《证券时报》39	2009年12月1日	同上
公司关于召开第四十七次（2009年第5次临时）股东大会通知公告	《中国证券报》A19、《上海证券报》B17、《证券时报》40	2009年12月9日	同上
公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书	《中国证券报》A19、《上海证券报》B17、《证券时报》40	2009年12月9日	同上
公司关于吉林信达金都置业有限公司向信达投资有限公司申请借款并由公司为其提供连带责任担保暨关联交易的公告	《中国证券报》A19、《上海证券报》B17、《证券时报》40	2009年12月9日	同上
公司第八届董事会第八次（临时）会议决议公告	《中国证券报》A19、《上海证券报》B17、《证券时报》40	2009年12月9日	同上
公司关于转让部分瑕疵资产暨关联交易的公告	《中国证券报》A19、《上海证券报》B17、《证券时报》40	2009年12月9日	同上
公司关于宁波信达中建置业有限公司对宁波建信置业有限公司增资扩股的公告	《中国证券报》A19、《上海证券报》B17、《证券时报》40	2009年12月9日	同上
公司股权质押公告	《中国证券报》C005、《上海证券报》24、《证券时报》28	2009年12月26日	同上
公司关于全资子公司名称变更的公告	《中国证券报》C005、《上海证券报》24、《证券时报》28	2009年12月26日	同上
公司关于收购杭州华建置业有限公司股权并对其增资扩股暨关联交易的公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》B21、《证券时报》52	2009年12月29日	同上
公司第四十七次（2009年第5次临时）股东大会决议公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》B21、《证券时报》52	2009年12月29日	同上
公司第八届董事会第九次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》B21、《证券时报》52	2009年12月29日	同上



## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所有限公司注册会计师杨晓辉、蔡晓丽审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

## 审计报告

中瑞岳华审字[2010]第 02710 号

信达地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司的资产负债表，2009 年度的合并及母公司的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是信达地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，信达地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了信达地产公司 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况、以及 2009 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：杨晓辉、蔡晓丽

中国北京

2010 年 3 月 17 日

## (二) 财务报表

合并资产负债表  
2009 年 12 月 31 日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(七). 1	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七). 2		37,079,741.94
应收票据	(七). 3	3,830,000.00	1,220,487.50
应收账款	(七). 5	588,179,877.42	245,125,886.06
预付款项	(七). 7	356,682,983.27	484,802,968.30
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	(七). 4		23,058,800.00
其他应收款	(七). 6	613,043,033.15	562,336,685.09
买入返售金融资产			
存货	(七). 8	6,282,475,811.64	6,197,653,712.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七). 9	10,740,000.00	78,880,348.95
流动资产合计		9,689,465,005.62	8,758,732,418.56
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七). 10	259,190,533.70	172,513,296.12
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七). 12	485,983,049.87	487,608,589.62
投资性房地产	(七). 13	1,063,077,688.37	1,429,199,528.36
固定资产	(七). 14	175,229,926.27	182,242,905.31
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七). 15	10,854,979.75	11,379,043.44
开发支出			
商誉	(七). 16	38,532,432.00	38,532,432.00
长期待摊费用	(七). 17	3,720,780.22	4,683,976.21

递延所得税资产	(七). 18	40,068,501.47	38,568,371.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,076,657,891.65	2,364,728,142.59
资产总计		11,766,122,897.27	11,123,460,561.15
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(七). 20	556,080,000.00	782,066,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(七). 21	17,200,000.00	26,220,487.50
应付账款	(七). 22	703,555,388.68	602,146,045.33
预收款项	(七). 23	2,110,950,379.15	1,404,845,623.74
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七). 24	35,818,914.04	24,870,519.69
应交税费	(七). 25	278,194,282.31	76,278,841.00
应付利息	(七). 26	18,015,391.82	35,708,935.98
应付股利	(七). 27	16,093,664.21	9,380,664.21
其他应付款	(七). 28	674,830,768.60	1,417,534,725.15
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(七). 29	478,950,000.00	404,612,845.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,889,688,788.81	4,783,664,687.60
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(七). 30	1,322,173,055.56	1,523,191,670.00
应付债券			
长期应付款	(七). 31	2,050,000.00	2,050,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(七). 18	76,039,857.53	100,733,954.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,400,262,913.09	1,625,975,624.96
负债合计		6,289,951,701.90	6,409,640,312.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(七). 32	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(七). 33	1,937,622,284.91	1,803,739,330.43
减：库存股			
专项储备			

盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(七). 34	1, 771, 384, 859. 56	1, 124, 918, 488. 75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5, 233, 267, 586. 47	4, 452, 918, 261. 18
少数股东权益		242, 903, 608. 90	260, 901, 987. 41
所有者权益合计		5, 476, 171, 195. 37	4, 713, 820, 248. 59
负债和所有者权益总计		11, 766, 122, 897. 27	11, 123, 460, 561. 15

法定代表人：贾放先生      主管会计工作负责人：俞杰先生      会计机构负责人：周慧芬女士

### 母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		247, 687, 340. 62	154, 094, 340. 91
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1, 541, 980. 89	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十二). 2	729, 752, 390. 38	9, 636, 889. 73
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		978, 981, 711. 89	163, 731, 230. 64
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			2, 920, 109. 94
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十二). 3	6, 385, 553, 041. 15	6, 445, 154, 062. 77
投资性房地产			
固定资产		5, 093, 824. 09	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			126,801.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,390,646,865.24	6,448,200,973.89
资产总计		7,369,628,577.13	6,611,932,204.53
<b>流动负债：</b>			
短期借款		139,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,450,000.00	21,816,157.59
预收款项			
应付职工薪酬		5,701,504.25	870,321.74
应交税费		1,319,697.45	-133,804.02
应付利息		16,213,241.82	2,390,000.00
应付股利			
其他应付款		10,130,503.48	10,626,763.84
一年内到期的非流动负债		11,000,000.00	29,187,950.00
其他流动负债			
流动负债合计		185,814,947.00	164,757,389.15
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		220,000,000.00	239,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			665,684.98
其他非流动负债			
非流动负债合计		220,000,000.00	239,665,684.98
负债合计		405,814,947.00	404,423,074.13
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积		5,356,172,984.89	5,342,609,447.70
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		71,321,206.81	69,981,318.32
一般风险准备			
未分配利润		12,058,996.43	-729,342,077.62
所有者权益（或股东权益）合计		6,963,813,630.13	6,207,509,130.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,369,628,577.13	6,611,932,204.53

法定代表人：贾放先生      主管会计工作负责人：俞杰先生      会计机构负责人：周慧芬女士

**合并利润表**  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,103,879,556.62	2,754,178,457.97
其中:营业收入	(七).35	4,103,879,556.62	2,754,178,457.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,208,973,526.82	2,269,996,273.74
其中:营业成本	(七).35	2,619,152,117.74	1,853,684,760.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(七).36	255,728,100.32	163,405,799.14
销售费用		66,225,523.36	65,290,002.21
管理费用		258,870,957.35	213,806,685.71
财务费用		30,685,019.99	8,967,965.42
资产减值损失	(七).39	-21,688,191.94	-35,158,939.10
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(七).37	-2,868,972.19	-40,890,361.92
投资收益(损失以“-”号填列)	(七).38	141,865,718.58	144,601,703.04
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-2,639,079.43	26,590,749.75
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,033,902,776.19	587,893,525.35
加:营业外收入	(七).40	26,584,517.69	118,790,849.35
减:营业外支出	(七).41	2,933,394.60	5,983,458.67
其中:非流动资产处置损失		15,237.19	731,424.50
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,057,553,899.28	700,700,916.03
减:所得税费用	(七).42	315,383,286.95	159,356,172.39
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		742,170,612.33	541,344,743.64
归属于母公司所有者的净利润		646,466,370.81	508,203,146.35
少数股东损益		95,704,241.52	33,141,597.29
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	(七).43	0.42	0.49
(二)稀释每股收益	(七).43	0.42	0.49

七、其他综合收益	(七).44	85,922,750.92	-172,355,142.32
八、综合收益总额		828,093,363.25	368,989,601.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		732,389,121.73	335,848,004.03
归属于少数股东的综合收益总额		95,704,241.52	33,141,597.29

法定代表人：贾放先生 主管会计工作负责人：俞杰先生 会计机构负责人：周慧芬女士

**母公司利润表**  
2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十二).4	14,460,462.20	38,523,923.58
减：营业成本	(十二).4		36,297,226.14
营业税金及附加		795,325.42	255,367.61
销售费用			5,277,182.14
管理费用		29,592,177.53	50,540,485.36
财务费用		23,352,503.94	41,690,005.33
资产减值损失		-507,204.72	22,524,386.14
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(十二).5	782,239,815.19	-46,652,430.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(十二).5	-59,119,390.82	-75,534,503.27
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		743,467,475.22	-164,713,159.84
加：营业外收入		288.50	159,366,576.83
减：营业外支出		600,000.00	151,545.59
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		742,867,763.72	-5,498,128.60
减：所得税费用		126,801.18	-126,801.18
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		742,740,962.54	-5,371,327.42
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-1,997,054.96	-2,341,356.10
七、综合收益总额		740,743,907.58	-7,712,683.52

法定代表人：贾放先生 主管会计工作负责人：俞杰先生 会计机构负责人：周慧芬女士

**合并现金流量表**  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,297,300,977.44	2,479,834,690.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		8,714,510.21	4,959,876.25
收到其他与经营活动有关的现金	(七).45	1,266,116,968.83	1,696,920,668.38
经营活动现金流入小计		5,572,132,456.48	4,181,715,235.43
购买商品、接受劳务支付的现金		2,030,229,592.13	2,802,422,207.87
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		209,664,398.86	152,414,243.98
支付的各项税费		485,388,374.07	472,690,340.08
支付其他与经营活动有关的现金	(七).45	1,340,016,493.18	1,739,321,448.38
经营活动现金流出小计		4,065,298,858.24	5,166,848,240.31
经营活动产生的现金流量净额		1,506,833,598.24	-985,133,004.88
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		98,625,629.39	598,545,244.21
取得投资收益收到的现金		191,057,240.37	63,143,798.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,205,415.11	35,081,324.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		35,664.31	
收到其他与投资活动有关的现金			154,094,340.91
投资活动现金流入小计		297,923,949.18	850,864,708.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,260,525.42	899,499,915.87
投资支付的现金		45,254,721.27	543,679,527.65



质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			339,104,984.74
支付其他与投资活动有关的现金	(七).45	2,154,184.76	984,023.74
投资活动现金流出小计		83,669,431.45	1,783,268,452.00
投资活动产生的现金流量净额		214,254,517.73	-932,403,743.99
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		58,088,859.77	2,127,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,500,000.00	18,400,000.00
取得借款收到的现金		1,537,480,000.00	1,485,876,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(七).45	42,200,000.00	682,892.70
筹资活动现金流入小计		1,637,768,859.77	3,613,958,892.70
偿还债务支付的现金		2,254,772,368.72	1,610,847,222.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		344,780,721.80	297,189,110.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		94,111,900.00	28,882,135.63
支付其他与筹资活动有关的现金	(七).45	53,364,907.50	153,880.40
筹资活动现金流出小计		2,652,917,998.02	1,908,190,213.35
筹资活动产生的现金流量净额		-1,015,149,138.25	1,705,768,679.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		534.27	-28,579.64
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(七).46	705,939,511.99	-211,796,649.16
加：期初现金及现金等价物余额	(七).46	1,128,573,788.15	1,340,370,437.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(七).46	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15

法定代表人：贾放先生 主管会计工作负责人：俞杰先生 会计机构负责人：周慧芬女士

### 母公司现金流量表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			59,924,105.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		245,265,148.39	609,204,893.70
经营活动现金流入小计		245,265,148.39	669,128,998.85
购买商品、接受劳务支付的现金			59,456,057.28
支付给职工以及为职工支付的现金		12,772,134.67	2,162,809.64
支付的各项税费		3,189,088.44	1,408,900.35
支付其他与经营活动有关的现金		599,421,211.28	78,800,980.11
经营活动现金流出小计		615,382,434.39	141,828,747.38
经营活动产生的现金流量净额	(十二).6	-370,117,286.00	527,300,251.47

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		257,370.00	3,604,983.43
取得投资收益收到的现金		467,299,206.01	1,078,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		467,556,576.01	4,682,983.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,575,620.94	112,200.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,575,620.94	112,200.00
投资活动产生的现金流量净额		461,980,955.07	4,570,783.43
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		16,042,222.95	
取得借款收到的现金		139,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		155,042,222.95	
偿还债务支付的现金		131,374,769.81	366,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,806,572.50	45,351,961.22
支付其他与筹资活动有关的现金		2,131,550.00	
筹资活动现金流出小计		153,312,892.31	411,351,961.22
筹资活动产生的现金流量净额		1,729,330.64	-411,351,961.22
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-3,893.40
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(十二).6	93,592,999.71	120,515,180.28
加：期初现金及现金等价物余额	(十二).6	154,094,340.91	33,579,160.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(十二).6	247,687,340.62	154,094,340.91

法定代表人：贾放先生

主管会计工作负责人：俞杰先生

会计机构负责人：周慧芬女士

## 合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	1,803,739,330.43					1,124,918,488.75		260,901,987.41	4,713,820,248.59
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,524,260,442.00	1,803,739,330.43					1,124,918,488.75		260,901,987.41	4,713,820,248.59
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		133,882,954.48					646,466,370.81		-17,998,378.51	762,350,946.78
(一)净利润							646,466,370.81		95,704,241.52	742,170,612.33
(二)其他综合收益		85,922,750.92								85,922,750.92
上述(一)和(二)小计		85,922,750.92					646,466,370.81		95,704,241.52	828,093,363.25
(三)所有者投入和减少资本		47,960,203.56							-12,877,720.03	35,082,483.53
1.所有者投入资本		47,588,859.77							18,926,147.20	18,926,147.20
2.股份支付计入所有者权益的金额										47,588,859.77
3.其他		371,343.79							-31,803,867.23	-31,432,523.44
(四)利润分配									-100,824,900.00	-100,824,900.00
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										

3. 对所有者（或股东）的分配									-100,824,900.00	-100,824,900.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,937,622,284.91					1,771,384,859.56		242,903,608.90	5,476,171,195.37

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,027,225,506.00	275,600,153.71					626,256,167.26		222,308,790.12	2,151,390,617.09
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,027,225,506.00	275,600,153.71					626,256,167.26		222,308,790.12	2,151,390,617.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	497,034,936.00	1,528,139,176.72					498,662,321.49		38,593,197.29	2,562,429,631.50
（一）净利润							508,203,146.35		33,141,597.29	541,344,743.64
（二）其他综合收益		-172,355,142.32								-172,355,142.32

上述（一）和（二）小计		-172,355,142.32					508,203,146.35		33,141,597.29	368,989,601.32
（三）所有者投入和减少资本	497,034,936.00	1,675,007,610.88					15,945,883.30		23,400,000.00	2,211,388,430.18
1. 所有者投入资本	497,034,936.00	912,658,532.45							23,400,000.00	1,433,093,468.45
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		762,349,078.43					15,945,883.30			778,294,961.73
（四）利润分配									-17,948,400.00	-17,948,400.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-17,948,400.00	-17,948,400.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转		25,486,708.16					-25,486,708.16			
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他		25,486,708.16					-25,486,708.16			
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,803,739,330.43					1,124,918,488.75		260,901,987.41	4,713,820,248.59

法定代表人：贾放先生

主管会计工作负责人：俞杰先生

会计机构负责人：周慧芬女士

## 母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	5,342,609,447.70			69,981,318.32		-729,342,077.62	6,207,509,130.40
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,524,260,442.00	5,342,609,447.70			69,981,318.32		-729,342,077.62	6,207,509,130.40
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		13,563,537.19			1,339,888.49		741,401,074.05	756,304,499.73
(一)净利润							742,740,962.54	742,740,962.54
(二)其他综合收益		-2,478,685.76						-2,478,685.76
上述(一)和(二)小计		-2,478,685.76					742,740,962.54	740,262,276.78
(三)所有者投入和减少资本		16,042,222.95						16,042,222.95
1.所有者投入资本		16,042,222.95						16,042,222.95
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					1,339,888.49		-1,339,888.49	
1.提取盈余公积					1,339,888.49		-1,339,888.49	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或								

股本)								
2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			71,321,206.81		12,058,996.43	6,963,813,630.13

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	497,034,936.00	204,012,067.89			69,981,318.32		-724,266,218.46	46,762,103.75
加: 会计政策变更								
前期差错更正		4,811,470.68					295,468.26	5,106,938.94
其他								
二、本年年初余额	497,034,936.00	208,823,538.57			69,981,318.32		-723,970,750.20	51,869,042.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,027,225,506.00	5,133,785,909.13					-5,371,327.42	6,155,640,087.71
(一) 净利润							-5,371,327.42	-5,371,327.42
(二) 其他综合收益		-2,341,356.10						-2,341,356.10
上述(一)和(二)小计		-2,341,356.10					-5,371,327.42	-7,712,683.52
(三) 所有者投入和减少资本	1,027,225,506.00	5,136,127,265.23						6,163,352,771.23
1. 所有者投入资本	1,027,225,506.00	5,136,127,265.23						6,163,352,771.23
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								

（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,342,609,447.70			69,981,318.32		-729,342,077.62	6,207,509,130.40

法定代表人：贾放先生

主管会计工作负责人：俞杰先生

会计机构负责人：周慧芬



### (三) 公司概况

信达地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名为北京市天桥百货股份有限公司，其前身北京天桥百货商场（以下简称“天桥百货”）成立于 1953 年，1984 年 7 月 20 日发起设立了中国改革开放以来第一家正式注册的股份制企业，1993 年 5 月经北京市经济体制改革委员会京体改委字（1993）第 43 号文批准，同意天桥百货作为规范的社会募集公司向社会公开发行人股票，发行后总股本为 47,435,468 股，同时股票在上海证券交易所挂牌交易。

1994 年 1 月天桥百货实施每 10 股送 2 股、配售 8 股方案后，股本增至 76,318,933 股；1998 年 4 月天桥百货实施每 10 股送 2 股方案后，股本增至 91,582,720 股。

1998 年 12 月 29 日，北京北大青鸟有限责任公司通过协议方式受让天桥百货法人股，持有本公司 15,349,870 股，占股本总额的 16.76%，股权转让后北京北大青鸟有限责任公司成为天桥百货的第一大股东。天桥百货更名为北京天桥北大青鸟科技股份有限公司。

1999 年 4 月本公司实施每 10 股送 3 股方案后，股本增至 119,057,536 股；2000 年 9 月本公司实施每 10 股配售 3 股方案后，股本增至 137,752,179 股；2001 年 10 月本公司实施每 10 股转增 3 股方案后，股本增至 179,077,832 股；2003 年 7 月，本公司实施每 10 股派送红股 2 股，每 10 股转增 5 股的利润分配和资本公积金转增股本方案，本公司股本变更为 304,432,315 股。

2006 年 7 月 24 日本公司召开第三十三次（临时）股东大会暨 A 股市场相关股东会议通过了《北京天桥北大青鸟科技股份有限公司股权分置改革方案》，股权分置改革完成后，本公司将股本变为 497,034,936 股。2006 年 12 月 20 日控股股东北京北大青鸟有限责任公司持有的公司 63,578,766 股股权因担保事项被辽宁省高级人民法院拍卖。北京东方国兴建筑设计有限公司竞得北京北大青鸟有限责任公司持有的公司 63,578,766 股股权，并于 2007 年 2 月办理了股权变更手续，成为公司的第一大股东，持股比例 12.79%。

2008 年 3 月，本公司进行重大资产重组。作为重大资产重组主要组成部分之一，2008 年 5 月 19 日，信达投资有限公司通过协议方式以 1 元钱受让公司 60,000,000 股，持有公司 12.07% 的股份，自 2008 年 8 月 12 日至 9 月 22 日收盘，信达投资有限公司通过上海证券交易所交易系统共增持公司流通股 5,631,254 股。至此，信达投资有限公司持有本公司 65,631,254 股股权，持股比例为 13.20%。

2008 年 12 月 23 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1435 号文）和《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]1436 号）核准批复，本公司向东方国兴等第三方出售了除本次资产出售交易各方约定由公司保留的全部资产及负债，向五名特定投资者（即：信达投资有限公司、深圳市建信投资发展有限公司、海南建信投资管理股份有限公司、江西赣粤高速公路股份有限公司、正元投资有限公司）定向发行了人民币普通股股票 102,722.5506 万股，用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司（以下简称上海信达）、宁波信达中建置业有限公司（以下简称宁波信达）、安徽信达房地产开发有限公司（以下简称安徽信达）、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司（以下简称嘉兴信达）、青岛信达荣昌置业集团有限公司（以下简称青岛信达）、新疆信达银通置业有限公司（以下简称新疆信达）、台州信达置业有限公司（以下简称台州信达）、吉林信达金都置业有限公司（以下简称吉林信达）、上海信达立人投资管理有限公司（以下简称上海立人）、合肥润信房地产开发有限公司（以下简称合肥润信）和海南院士村开发建设有限公司（以下简称海南院士村）的 100% 股权，本次非公开发行股票价格为 6.00 元 / 股，每股面值 1 元，其中：向信达投资有限公司（以下简称信达投资）发行 768,887,057 股、深圳市建信投资发展有限公司（以下简称深圳建信）27,472,550 股、海南建信投资管理股份有限公司（以下简称海南建信）30,619,400 股、江西赣粤高速公路股份有限公司（以下简称赣粤高速）100,242,666 股、正元投资有限公司（以下简称正元投资）100,003,833 股，本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份，为本公司的第一大股东。

公司本次非公开股份发行完成后，公司的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元，并经中瑞岳华会计师事务所于 2008 年 12 月 26 日出具中瑞岳华验字[2008]第 2283 号《验资报告》予以验证。2008 年 12 月 29 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司《证券变更登记证明》，公司本次重大资产重组非公开发行股票的股份变更登记手续已办理完毕。2009 年 4 月 22 日北京天桥北大青鸟科技股份有限公司更名为信达地产股份有限公司。

公司经营范围包括：房地产开发、投资及投资管理、物业管理。

公司注册地址：北京市崇文区永内大街 1 号

公司现经营地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 16 层

法定代表人：贾放

企业法人营业执照注册号：1100000011004991

本公司财务报表于 2010 年 3 月 17 日已经公司董事会批准报出。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

##### 1. 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”）编制。

##### 2. 遵循企业会计准则的声明：

本公司 2009 年度编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况、2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

##### 3. 会计期间：

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 4. 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

###### (1) 同一控制下企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

###### (2) 非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

###### (3) 非同一控制下企业合并中的反向购买

非同一控制下企业合并，以发行权益性证券交换股权的方式进行的，通常发行权益性证券的一方为购买方。但某些企业合并中，发行权益性证券的一方因其生产经营决策在合并后被参与合并的另一方所控制，发行权益性证券的一方虽然为法律上的母公司，但其为会计上的被购买方，该类企业合并通常称为“反向购买”。

鉴于本公司 2008 年重大资产重组后，重组后存续主体的经营范围变更为信达投资 11 家子公司的经营范围，信达投资在重组后主体中具有绝对控股比例；信达投资 11 家子公司管理层

对重组后主体经营决策实施控制等原因,交易的实质为信达投资 11 家子公司购买了上市公司,信达投资 11 家子公司为会计上的购买方,重组后主体实质为信达投资 11 家子公司的延续。故确定 2008 年的重大资产重组为反向购买。

2008 年重大资产重组交易发生时,本公司出售了绝大部分资产及负债,仅持有两家权益法核算的和两家不具有影响的长期股权投资及部分长期借款,保留的这些资产、负债均不具备投入、加工处理过程和产出能力。因此,根据财政会计司 2009 年 3 月 13 日《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》财会便[2009]17 号有关规定,认定 2008 年的反向购买不构成业务。

#### 6. 合并财务报表的编制方法:

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%),或虽不足 50%但有实质控制权的,全部纳入合并范围。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,按照权益法调整对子公司的长期股权投资,在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。本公司在编制合并财务报表时,如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的,需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整;或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,应当调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

根据财政部《关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》财会函[2008]60 号要求,并参照财政部会计司 2008 年 12 月新修订的《企业会计准则讲解 2008》,公司本年合并财务报表仍按照反向购买合并报表的编制要求进行编制。

#### 7. 现金及现金等价物的确定标准:

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8. 外币业务和外币报表折算:

##### (1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时,按交易日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)折算为人民币金额,但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项,按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

##### (2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

在资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,除了按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定,与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借

款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

### （3）外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 9. 金融工具：

### （1）金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为：公司已经成为金融工具合同的一方。

### （2）金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

### （3）金融工具的计量

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### ②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### ③应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### ⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

但是下列情况除外：

A. 与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

B. 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

a. 《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额。

b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

(4) 金融工具转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融工具公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

A. 在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

B. 金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

(6) 金融资产减值

在资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大（500 万元及以上）的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大（500 万元以下）的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。（企业定夺）

②应收款项

应收款项坏账准备的计提方法见“附注四、应收款项”。

③可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值

准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

④其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资计提减值准备后，不再转回。

10. 应收款项：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	应收款项期末余额 500 万元以上(包含 500 万元)
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	账龄分析法与个别认定相结合

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	其他不重大应收账款的确定依据：金额在 500 万元以下	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.00%	0.00%
1—2 年	5.00%	5.00%
2—3 年	15.00%	15.00%
3—4 年	25.00%	25.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%
计提坏账准备的说明	账龄分析法与个别认定相结合	

11. 存货：

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括库存设备、开发成本、开发产品、周转房、原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为该存货估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为所生产的产成品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；③为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，如预计售价低于成本则按差额对其计提跌价准备。

(3) 存货的盘存制度

永续盘存制

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：一次摊销法

12. 长期股权投资：

(1) 初始投资成本确定

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益，为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本为购买日本公司为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

本公司以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本公司通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。

本公司通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号-债务重组》确定。

本公司进行公司制改建，对资产、负债的账面价值按照评估价值进行了调整，则长期股权投资的初始投资成本以评估价值确认。

除企业合并发生的各项直接费用外，本公司以其他方式取得的长期股权投资的初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

取得投资时，对于支付的对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，确认为应收项目，不构成长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

①本公司对被投资单位能够实施控制，以及不具有共同控制或重大影响的，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股

利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分（仅指计入资本公积的部分）按相应比例转入当期损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

②重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：A. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；B. 参与被投资单位的政策制定过程；C. 与被投资单位之间发生重要交易；D. 向被投资单位派出管理人员；E. 向被投资单位提供关键技术资料。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①长期股权投资的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及长期股权投资所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算长期股权投资预计未来现金流量现值的折现率，导致长期股权投资可收回金额大幅度降低；

④长期股权投资已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑤本公司内部报告的证据表明长期股权投资的经济绩效已经低于或者将低于预期，如长期股权投资所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑥其他表明长期股权投资可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项长期股权投资为基础估计其可收回金额。难以对单项长期股权投资的可收回金额进行估计的，以该项长期股权投资所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其它资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项长期股权投资或者长期股权投资所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的长期股权投资减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 13. 投资性房地产：



本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，其折旧政策和摊销方法与相同或同类固定资产、无形资产的折旧政策或摊销方法一致。

本公司在资产负债表日根据下述信息判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①投资性房地产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及投资性房地产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算投资性房地产预计未来现金流量现值的折现率，导致投资性房地产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明投资性房地产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤投资性房地产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明投资性房地产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如投资性房地产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明投资性房地产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据投资性房地产的公允价值减去处置费用后的净额与投资性房地产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项投资性房地产为基础估计其可收回金额。难以对单项投资性房地产的可收回金额进行估计的，以该项投资性房地产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项投资性房地产或者投资性房地产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 14. 固定资产：

##### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

##### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-50 年	4%	1.92%-3.20%
机器设备	10 年	2%	9.80%
电子设备	5 年	2%	19.60%
运输设备	8-10 年	2%	9.8%-12.25%

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①固定资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致固定资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产

所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该项固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项固定资产或者固定资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### 15. 在建工程：

本公司在建工程包括施工前期准备工程、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等。在建工程按实际成本计价。

在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

本公司在资产负债表日根据下述信息判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①在建工程的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及在建工程所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算在建工程预计未来现金流量现值的折现率，导致在建工程可收回金额大幅度降低；

④有证据表明在建工程已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤在建工程已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明在建工程的经济绩效已经低于或者将低于预期，如在建工程所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明在建工程可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该项在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项在建工程或者在建工程所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 16. 借款费用：

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产的成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- ①资产支出已经发生。
- ②借款费用已经发生。
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

## 17. 无形资产：

(1) 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

③自行开发的无形资产

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 16 号-政府补助》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

(2) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法

摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。对使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

本公司每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

对使用寿命不确定的无形资产，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

### (3) 研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化：

- A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- C. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断使用寿命有限的无形资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

①无形资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致无形资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明无形资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，以该项无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项无形资产或者无形资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 18. 长期待摊费用：

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线法进行摊销。

## 19. 预计负债：

### (1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

①该义务是本公司承担的现时义务。

- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

## (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 20. 收入：

### (1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠计量；相关经济利益很可能流入本公司；相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

① 开发产品：在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同金额 20%或以上之定金或/及确定余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

②分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

### ⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

### ⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### (2) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### (3) 建造合同（工程合同）收入的确认方法

本公司在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。在合同竣工决算后，本公司根据竣工决算金额与原累计确认的收入金额之间的差额进行调整，计入当期损益。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：A. 合同总收入能够可靠地计量；B. 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；C. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；D.

合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计确定依据为：A. 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：A. 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；B. 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(4) 让渡资产使用权收入的确认方法

①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

A. 与交易相关的经济利益能够流入公司。

B. 收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

A. 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

B. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 21. 政府补助：

本公司政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：①公司能够满足政府补助所附条件；②公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1 元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债：

本公司据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

(1) 递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

①可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

② 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(2) 递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

①应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认；

B. 同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 23. 经营租赁、融资租赁：

#### (1) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

#### (2) 融资租赁的主要会计处理

##### ①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

##### ②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (3) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 24. 持有待售资产：

本公司将同时符合以下条件的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产）划分为持有待售资产：

- (1) 本公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- (2) 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (3) 该项转让将在一年内完成。

划分为持有待售资产的单项资产和处置组（指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产），按照公允价值减去处置费用后的金额计量，但不得超过符合持有待售条件时的原账面价值。原账面价值高于公允价值减去处置费用后的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

### 25. 主要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

无

## (2) 会计估计变更

单位：元 币种：人民币

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
根据公司第四十四次(2008 年度)股东大会决议, 调整了应收款项的坏账准备计提比例	有	净利润	54,646,871.48
根据公司第四十四次(2008 年度)股东大会决议, 调整了固定资产计提折旧年限	有	净利润	-1,694,808.65

## 26. 前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

无

## (2) 未来适用法

无

## (五) 税项:

## 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额	17%, 6%
营业税	应税收入	3%, 5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	20%, 25%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
土地增值税	增值额	超率累进税率
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	1%, 2%

## 2. 税收优惠及批文

(1) 本公司的控股子公司上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司、海南院士村开发建设有限公司按照国务院国发【2007】39 号文《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》的相关规定, 2008 年按应税所得额的 18% 计缴, 2009 年按应税所得额的 20% 计缴, 2010 年按应税所得额的 22% 计缴, 2011 年按应税所得额的 24% 计缴, 2012 年及以后按应税所得额的 25% 计缴; 但上海信达立人投资管理有限公司的子公司上海极锐数码科技有限公司 2009 年企业所得税税率为 25%。

(2) 根据财税[2008]156 号文件《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》的规定, 本公司的子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司的全资子公司青岛信达荣昌基础建设工程有限公司, 利用符合规定条件的废渣生产销售的部分混凝土产品, 免征增值税。

## 3. 其他说明

本公司的子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司的子公司青岛信达荣昌基础建设工程有限公司增值税实行简易征收, 增值税率为 6%。

## (六) 企业合并及合并财务报表

## 1. 子公司情况 (单位: 元币种: 人民币)



子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海信达银泰置业有限公司	全资子公司	上海市	房地产	41,827.58	房地产开发等	84,927.69		100.00	100.00	是	9,796.80		
上海信达立人投资管理有限公司	全资子公司	上海市	资产经营	100,000.00	资产经营,实业投资等	112,588.43		100.00	100.00	是	17.09		
宁波信达中建置业有限公司	全资子公司	宁波市	房地产	17,969.00	房地产开发等	126,215.63		100.00	100.00	是	11,197.77		
安徽信达房产开发有限公司	全资子公司	合肥市	房地产	9,138.00	房地产开发等	72,490.51		100.00	100.00	是	2,396.20		
合肥润信房地产开发有限公司	全资子公司	合肥市	房地产	5,000.00	房地产开发等	16,483.53		100.00	100.00	是			
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	全资子公司	嘉兴市	房地产	6,020.00	房地产开发等	50,423.22		100.00	100.00	是	777.30		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	全资子公司	青岛市	房地产	7,406.00	房地产开发等	42,864.08		100.00	100.00	是	3,138.22		
新疆信达银通置业有限公司	全资子公司	乌鲁木齐市	房地产	9,162.00	房地产开发等	27,720.60		100.00	100.00	是			
台州信达置业有限公司	全资子公司	台州市	房地产	2,000.00	房地产开发等	6,273.84		100.00	100.00	是	2,968.75		
吉林信达金都置业有限公司	全资子公司	长春市	房地产	19,542.00	房地产开发等	47,842.49		100.00	100.00	是			
海南院士村开发建设有限公司	全资子公司	海口市	房地产	4,655.00	房地产开发等	28,505.26		100.00	100.00	是			

2. 合并范围发生变更的说明：无

3. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体：无

### (七) 合并财务报表项目注释

#### 1. 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	2,071,080.42	/	/	815,084.60
人民币			2,071,080.42			815,084.60
银行存款：	/	/	1,831,307,240.66	/	/	1,109,736,046.00
人民币			1,831,222,912.47			1,109,310,545.96
美元	12,345.25	6.8308	84,328.19	62,256.76	6.8346	425,500.04
其他货币资金：	/	/	1,134,979.06	/	/	18,022,657.55
人民币			1,134,979.06			18,022,657.55
合计	/	/	1,834,513,300.14	/	/	1,128,573,788.15

#### 2. 交易性金融资产：

##### (1) 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资		37,079,741.94
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合计		37,079,741.94

#### 3. 应收票据：

##### (1) 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	3,830,000.00	1,220,487.50
合计	3,830,000.00	1,220,487.50

#### 4. 应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	23,058,800.00		23,058,800.00	0.00		
其中：						
嘉兴经济开发区房地产公司	23,058,800.00		23,058,800.00	0.00		
合计	23,058,800.00		23,058,800.00	0.00	/	/

## 5. 应收账款：

## (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	357,260,711.55	58.44			50,689,695.08	18.45	3,245,305.73	10.94
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	253,970,929.70	41.56	23,051,763.83	100	224,104,101.29	81.55	26,422,604.58	89.06
合计	611,231,641.25	/	23,051,763.83	/	274,793,796.37	/	29,667,910.31	/

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上海千众房屋动拆迁有限公司	330,693,414.00			单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
青岛建设集团房建二公司	7,911,416.60			单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
青岛建设集团房建一公司	6,719,995.95			单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
青岛建设集团东捷公司	6,367,675.00			单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
锦源房地产开发有限公司	5,568,210.00			单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
合计	357,260,711.55		/	/

## (3) 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (4) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
上海千众房屋动拆迁有限公司	非关联方	330,693,414.00	1 年以内	54.10
青岛建设集团房建二公司	非关联方	7,911,416.60	1 年以内	1.29
青岛建设集团房建一公司	非关联方	6,719,995.95	1 年以内	1.10
青岛建设集团东捷公司	非关联方	6,367,675.00	1 年以内	1.04
锦源房地产开发有限公司	非关联方	5,568,210.00	1 年以内	0.91
合计	/	357,260,711.55	/	58.44

## 6. 其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	486,441,055.84	75.95	7,145,885.00	26.02	463,532,417.62	76.31	22,900,025.02	50.77
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大的其他应收款	154,064,561.34	24.05	7,580,335.77	73.98	143,913,728.33	23.69	22,209,435.84	49.23
合计	640,505,617.18	/	27,462,584.03	/	607,446,145.95	/	45,109,460.86	/

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
绍兴市土地交易中心	135,000,000.00			土地保证金不计提
宁波杉杉鸿发置业有限公司	52,517,700.00	1,545,885.00	5	单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
宁波市经济适用房建设管理办公室	50,500,000.00			单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	50,000,000.00			单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
青岛千禧国际村置业有限公司	40,948,134.58			关联不计提
长春华信房地产开发有限公司	39,753,444.45			关联不计提
莱西市土地储备中心	34,500,000.00			土地保证金不计提
长春市房屋拆迁管理办公室	32,590,000.00			拆迁款不计提
安徽四方房产公司	15,907,240.00			确认能收回
巴州佳晟置业有限责任公司	11,200,000.00	5,600,000.00	50	单独测试未发生减值，按照账龄分析法计提
美国镀锌工业公司	10,000,000.00			确认能收回
青岛华丽房地产有限公司	7,214,536.81			确认能收回
乌鲁木齐市房屋拆迁管理办公室	6,310,000.00			拆迁保证金不计提
合计	486,441,055.84	7,145,885.00	/	/

(3) 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
绍兴市土地交易中心	非关联方	135,000,000.00	1年以内	21.08
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营企业	52,517,700.00	1年以内,1-2年	8.20
宁波市经济适用房建设管理办公室	非关联方	50,500,000.00	1年以内	7.88
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	非关联方	50,000,000.00	1年以内	7.81
青岛千禧国际村置业有限公司	联营企业	40,948,134.58	1年以内,1-2年	6.39
合计	/	328,965,834.58	/	51.36

(5) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营企业	52,517,700.00	8.20
青岛千禧国际村置业有限公司	联营企业	40,948,134.58	6.39
长春华信房地产开发有限公司	联营企业	39,753,444.45	6.21
合计	/	133,219,279.03	20.80

7. 预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	211,085,703.25	59.18	347,150,898.22	71.61
1至2年	89,014,626.90	24.96	65,874,880.86	13.59
2至3年	13,384,106.23	3.75	35,746,175.92	7.37
3年以上	43,198,546.89	12.11	36,031,013.30	7.43
合计	356,682,983.27	100.00	484,802,968.30	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
青岛信达 29 亩土地出让金	非关联方	49,843,200.00	2年以上	未办理土地证
中建六局土木工程有限公司	非关联方	33,087,407.40	1年以内	未达到结算条件
莱西市建筑总公司	非关联方	22,480,379.29	1年以内	未达到结算条件
通州建总集团公司	非关联方	18,524,355.73	1年以内	未达到结算条件
江苏南通二建集团有限公司	非关联方	17,396,081.00	1年以内	未达到结算条件
合计	/	141,331,423.42	/	/

(3) 本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 8. 存货：

### (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	6,153,636.21		6,153,636.21	9,963,559.39		9,963,559.39
库存商品	16,565,750.12		16,565,750.12	27,187,044.59		27,187,044.59
周转材料	42,191.50		42,191.50			
开发成本	5,475,986,369.96		5,475,986,369.96	5,283,117,363.76		5,283,117,363.76
开发产品	780,630,558.79		780,630,558.79	874,543,901.58		874,543,901.58
低值易耗品	70,059.10		70,059.10	197,863.18		197,863.18
工程施工	1,075,545.96		1,075,545.96	692,280.07		692,280.07
周转房	1,951,700.00		1,951,700.00	1,951,700.00		1,951,700.00
合计	6,282,475,811.64		6,282,475,811.64	6,197,653,712.57		6,197,653,712.57

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 471,310,002.86 元。

## 9. 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
代管宏源证券股票	540,000.00	540,000.00
资产包	10,200,000.00	78,340,348.95
合计	10,740,000.00	78,880,348.95

## 10. 可供出售金融资产：

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	199,190,533.70	112,513,296.12
其他	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	259,190,533.70	172,513,296.12

其他为信达 1 号信托理财产品。

## 11. 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业												
二、联营企业												
嘉兴经济开发区房地产公司	有限责任公司	嘉兴市	蒋华	房地产	20,036,000.00	49.00	49.00	335,963,916.87	220,404,190.83	115,559,726.04	227,830,339.76	65,538,716.76
嘉兴市中建混凝土有限公司	有限责任公司	嘉兴市	范利勤	混凝土	10,000,000.00	45.14	45.14	57,074,658.02	34,407,830.89	22,666,827.13	55,594,310.17	2,669,426.51
宁波杉杉鸿发置业有限公司	有限责任公司	宁波	郑学明	房地产	130,000,000.00	45.00	45.00	247,353,595.71	117,939,114.08	129,414,481.63		-585,518.37
广州立成投资发展有限公司	有限责任公司	广州	黎波	投资、咨询	60,000,000.00	33.33	33.33	263,555,366.69	163,815,378.05	99,739,988.64	31,418,405.61	2,733,543.09
宁夏广播电视网络有限公司	有限责任公司	银川市	李文华	广播电视	110,000,000.00	49.00	49.00	515,711,086.56	429,684,706.52	86,026,380.04	126,842,917.64	1,054,856.05
新疆广电传输网络有限责任公司	有限责任公司	乌鲁木齐	吐尔洪阿不力孜	广播电视	200,000,000.00	49.00	49.00	148,554,530.94	206,878,902.45	-58,324,371.51	30,448,838.83	-177,583,464.67
山东世纪物业管理有限公司	有限责任公司	青岛	王学军	物业管理	1,000,000.00	49.00	49.00	6,151,467.37	4,446,371.97	1,705,095.40	4,094,781.83	305,371.79
青岛千禧置业咨询有限公司	有限责任公司	青岛	高伟	房地产代理销售	2,000,000.00	20.00	20.00	3,252,036.22	16,445,029.36	-13,192,993.14	150,000.00	-481,928.96
青岛千禧国际村置业有限公司	有限责任公司	青岛	王世明	房地产开发	80,000,000.00	20.00	20.00	266,043,939.51	201,232,046.54	64,811,892.97	142,103,272.31	-16,307,095.26
青岛千禧宏大体育娱乐有限公司	有限责任公司	青岛	仲军	文化娱乐	49,250,000.00	20.00	20.00	50,782,993.05	1,551,592.20	49,231,400.85		
青岛尊信物业管理有限公司	有限责任公司	青岛	潘军	物业管理	1,000,000.00	20.00	20.00	3,569,363.71	2,719,895.30	849,468.41	2,098,742.91	342,361.06
安徽基石置业有限公司	有限责任公司	合肥市	韦建华	房地产开发	100,000,000.00	51.00	51.00	354,338,411.65	210,662,182.02	143,676,229.63	233,234,254.85	45,398,612.49
长春华信房地产开发有限公司	有限责任公司	长春市	魏国良	房地产开发	10,000,000.00	40.00	40.00	105,405,313.34	122,515,899.45	-17,110,586.11	42,634,396.00	-3,717,802.87

## 12. 长期股权投资：

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
烟台京都物业管理有限责任公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00		20.00	20.00
嘉兴市三塔建材有限公司	2,571,920.00	2,571,920.00		2,571,920.00		4.80	4.80
上海鑫品建筑装潢有限公司	2,940,000.00	2,940,000.00		2,940,000.00	2,940,000.00	14.70	14.70
成都锦和物业发展有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00		1,800,000.00		10.00	10.00
上海鑫品科技发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	30.00	30.00
苏州工业园区建园大厦开发管理有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-8,000,000.00	0.00			
安徽中州置业股份有限公司	3,563,972.66	3,563,972.66		3,563,972.66		4.80	4.80
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00		3.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	149,159,640.32		149,159,640.32		7.77	7.77



按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
嘉兴经济开发区房地产公司	9,817,640.00	46,682,850.43	9,941,415.33	56,624,265.76		23,039,607.84	49.00	49.00
嘉兴市中建混凝土有限公司	4,514,200.00	8,673,226.59	1,559,032.51	10,232,259.10			45.14	45.14
宁波杉杉鸿发置业有限公司	58,500,000.00	58,500,000.00	-263,483.27	58,236,516.73			45.00	45.00
广州立成投资发展有限公司	20,000,000.00	0.00	33,464,919.40	33,464,919.40			33.33	33.33
山东世纪物业经营管理有限公司	490,000.00	677,347.83	158,148.92	835,496.75			49.00	49.00
青岛千禧置业咨询有限公司	400,000.00						20.00	20.00
青岛千禧国际村置业有限公司	16,000,000.00	15,067,626.77	-2,105,248.18	12,962,378.59			20.00	20.00
青岛千禧宏达体育娱乐有限公司	9,850,000.00	9,846,280.17		9,846,280.17			20.00	20.00
青岛尊信物业管理有限公司	200,000.00	102,488.89	67,404.79	169,893.68			20.00	20.00
安徽基石置业有限公司	51,000,000.00	50,121,584.74	23,153,292.37	73,274,877.11			51.00	51.00
宁夏广播电视网络有限公司	74,132,858.02	44,253,649.22	-1,213,019.62	43,040,629.60			49.00	49.00
新疆广电传输网络有限责任公司	98,000,000.00	58,388,002.00	-58,388,002.00	0.00			49.00	49.00
长春华信房地产天发有限公司	4,000,000.00						40.00	40.00

本公司的子公司安徽信达房地产开发有限公司在安徽基石置业有限公司的 7 名董事会成员中，有 3 名是代表本公司行使表决权，表决权比例不超过半数，达不到控制标准。

13. 投资性房地产：  
按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	1,478,063,882.61	6,756,365.74	357,495,986.18	1,127,324,262.17
1. 房屋、建筑物	1,478,063,882.61	6,756,365.74	357,495,986.18	1,127,324,262.17
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	48,864,354.25	33,827,267.14	18,445,047.59	64,246,573.80
1. 房屋、建筑物	48,864,354.25	33,827,267.14	18,445,047.59	64,246,573.80
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	1,429,199,528.36	-27,070,901.40	339,050,938.59	1,063,077,688.37
1. 房屋、建筑物	1,429,199,528.36	-27,070,901.40	339,050,938.59	1,063,077,688.37
2. 土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	1,429,199,528.36	-27,070,901.40	339,050,938.59	1,063,077,688.37
1. 房屋、建筑物	1,429,199,528.36	-27,070,901.40	339,050,938.59	1,063,077,688.37
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：33,827,267.14 元。

14. 固定资产：  
固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	258,515,881.72	11,460,591.34	5,511,674.88	264,464,798.18
其中：房屋及建筑物	137,712,845.11		1,557,049.19	136,155,795.92
机器设备	30,543,580.57	1,802,864.00	728,746.50	31,617,698.07
运输工具	72,962,327.62	6,968,617.40	2,199,930.99	77,731,014.03
其他设备	17,297,128.42	2,689,109.94	1,025,948.20	18,960,290.16
二、累计折旧合计：	76,272,976.41	17,008,806.47	4,046,910.97	89,234,871.91
其中：房屋及建筑物	27,844,381.10	3,662,935.35	1,034,515.16	30,472,801.29
机器设备	10,513,721.78	2,887,247.44	706,761.62	12,694,207.60
运输工具	30,188,543.01	7,007,113.13	1,766,467.07	35,429,189.07
其他设备	7,726,330.52	3,451,510.55	539,167.12	10,638,673.95
三、固定资产账面净值合计	182,242,905.31	-5,548,215.13	1,464,763.91	175,229,926.27
其中：房屋及建筑物	109,868,464.01	-3,662,935.35	522,534.03	105,682,994.63
机器设备	20,029,858.79	-1,084,383.44	21,984.88	18,923,490.47
运输工具	42,773,784.61	-38,495.73	433,463.92	42,301,824.96
其他设备	9,570,797.90	-762,400.61	486,781.08	8,321,616.21
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				

运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	182,242,905.31	-5,548,215.13	1,464,763.91	175,229,926.27
其中：房屋及建筑物	109,868,464.01	-3,662,935.35	522,534.03	105,682,994.63
机器设备	20,029,858.79	-1,084,383.44	21,984.88	18,923,490.47
运输工具	42,773,784.61	-38,495.73	433,463.92	42,301,824.96
其他设备	9,570,797.90	-762,400.61	486,781.08	8,321,616.21

本期折旧额：17,008,806.47 元。

#### 15. 无形资产：

无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	19,768,162.73	422,162.83	31,836.00	20,158,489.56
土地使用权	18,781,301.61	422,162.83	31,836.00	19,171,628.44
软件	650,701.12			650,701.12
其他	336,160.00			336,160.00
二、累计摊销合计	8,389,119.29	914,390.52		9,303,509.81
土地使用权	7,851,138.36	767,386.09		8,618,524.45
软件	342,600.93	92,614.43		435,215.36
其他	195,380.00	54,390.00		249,770.00
三、无形资产账面净值合计	11,379,043.44	-492,227.69	31,836.00	10,854,979.75
土地使用权	10,930,163.25	-345,223.26	31,836.00	10,553,103.99
软件	308,100.19	-92,614.43		215,485.76
其他	140,780.00	-54,390.00		86,390.00
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
其他				
五、无形资产账面价值合计	11,379,043.44	-492,227.69	31,836.00	10,854,979.75
土地使用权	10,930,163.25	-345,223.26	31,836.00	10,553,103.99
软件	308,100.19	-92,614.43		215,485.76
其他	140,780.00	-54,390.00		86,390.00

本期摊销额：914,390.52 元。

#### 16. 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00			310,000.00	
浙江海晨房地产开发有限公司	34,250,000.00			34,250,000.00	
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00	
合计	38,532,432.00			38,532,432.00	

对因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

对于商誉的账面价值，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，且不大于本公司确定的报告分部。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它各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其它各项资产的账面价值。

上述商誉减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

年末商誉无账面价值高于可收回金额的情况。

#### 17. 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费用	4,316,363.28	582,209.93	1,491,513.41		3,407,059.80
其他	367,612.93		49,948.14	3,944.37	313,720.42
合计	4,683,976.21	582,209.93	1,541,461.55	3,944.37	3,720,780.22

#### 18. 递延所得税资产/递延所得税负债：

##### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	13,032,924.94	19,484,810.50
可抵扣亏损	6,143,583.82	7,059,046.01
预收账款	5,740,306.16	
长期待摊费用	647,943.00	878,978.92
未弥补投资损失	260,143.10	260,143.10
合并抵消内部销售未实现的利润	14,243,600.45	10,885,393.00
小计	40,068,501.47	38,568,371.53
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		6,513,621.03
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	50,559,224.32	27,794,145.01
其他	25,480,633.21	66,426,188.92
小计	76,039,857.53	100,733,954.96

##### (2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
应收账款	23,051,763.83
其他应收款	27,462,584.03
可抵扣亏损	26,679,655.07
长期待摊费用	2,591,771.99
未弥补投资损失	1,040,572.40

合并抵消内部销售未实现的利润	43,659,614.20
可供出售金融资产	184,361,987.96
开办费	
原计入资本公积的债务重组收益	91,456,930.98
处置股票收益形成的以后年度应纳税所得额	17,874,909.32
存货-土地评估增值	21,440,433.90
小计	439,620,223.68
引起暂时性差异的负债项目	
预收账款	22,961,224.65
小计	22,961,224.65

## 19. 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	74,777,371.17	-21,688,191.94	2,574,831.37		50,514,347.86
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	7,940,000.00				7,940,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	82,717,371.17	-21,688,191.94	2,574,831.37		58,454,347.86

## 20. 短期借款：

短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		641,216,000.00
抵押借款	113,600,000.00	850,000.00
保证借款	53,480,000.00	140,000,000.00
信用借款	389,000,000.00	
合计	556,080,000.00	782,066,000.00

## 21. 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	17,200,000.00	26,220,487.50
合计	17,200,000.00	26,220,487.50

下一会计期间将到期的金额 17,200,000.00 元。

## 22. 应付账款:

## (1) 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付房地产工程款	510,241,119.38	346,259,944.09
应付房地产材料款	17,087,077.34	19,184,197.85
应付其他行业工程款	764,993.00	64,574.70
应付其他行业材料款	95,481,375.68	138,549,091.60
其他款	79,980,823.28	98,088,237.09
合计	703,555,388.68	602,146,045.33

## (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
幸福人寿保险股份有限公司	253,121.10	
信达期货有限公司	18,000.00	
合计	271,121.10	

## (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额应付账款金额为 82,498,552.14 元, 主要为欠付有关施工单位的工程款。

## 23. 预收账款:

## (1) 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
售房款	2,073,219,684.60	1,363,630,428.38
房租、物业款	4,945,644.73	3,145,333.91
其他	32,785,049.82	38,069,861.45
合计	2,110,950,379.15	1,404,845,623.74

## (2) 本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收账款金额为 112,195,903.06 元, 主要为预售房款。

## 24. 应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,008,558.96	175,439,536.05	163,244,015.25	31,204,079.76
二、职工福利费	0.00	6,986,627.80	6,986,627.80	0.00
三、社会保险费	923,175.98	15,352,896.76	16,183,510.20	92,562.54
养老保险	670,459.28	10,197,180.62	10,820,691.97	46,947.93
医疗保险	248,518.28	3,659,977.69	3,888,819.32	19,676.65
工伤保险	816.61	214,909.66	215,094.02	632.25
失业保险	2,820.93	905,382.96	904,771.28	3,432.61
生育保险费	560.88	293,333.74	292,395.06	1,499.56
残疾人保障金	0.00	82,112.09	61,738.55	20,373.54
四、住房公积金	9,404.00	7,867,460.29	7,954,816.29	-77,952.00
五、辞退福利	0.00	72,535.00	72,535.00	0.00
六、其他	4,929,380.75	6,066,324.73	6,395,481.74	4,600,223.74
合计	24,870,519.69	211,785,380.63	200,836,986.28	35,818,914.04

## 25. 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	1,388,641.95	691,539.47
营业税	-36,238,661.99	-36,677,928.51
企业所得税	258,298,722.15	73,998,446.25
个人所得税	2,353,357.88	-834,468.65
城市维护建设税	-2,438,134.35	-2,847,461.16
教育费附加	-2,235,572.90	-2,229,702.92
土地增值税	54,725,442.33	14,935,292.07
房产税	967,810.62	3,866,059.39
土地使用税	1,195,045.86	27,026,201.90
应交印花税	271,015.25	680,701.78
水利建设基金	52,101.66	-549,763.42
车船使用税		-536,001.56
其他各税	-145,486.15	-1,244,073.64
合计	278,194,282.31	76,278,841.00

## 26. 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,221,415.00	34,148,935.98
短期借款应付利息	15,793,976.82	1,560,000.00
合计	18,015,391.82	35,708,935.98

## 27. 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过1年未支付原因
北海兴垦房地产公司	2,400,000.00	2,400,000.00	对方未催要
自然人股东	6,500,664.21	6,500,664.21	对方未催要
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00	未结算
合肥新地置业有限公司	6,713,000.00		
合计	16,093,664.21	9,380,664.21	/

## 28. 其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信达投资有限公司	204,770,480.78	891,699,191.96
玉兰苑项目清退费用	91,310,192.42	
青岛华丽投资有限公司	22,873,104.87	22,678,246.39
太平湾置业公司	20,293,631.13	20,293,631.13
浙江亿达建设有限公司	18,874,978.40	15,023,178.40
嘉兴宏源实业投资有限公司	13,217,753.42	22,218,195.00
浙江省建设房地产开发有限公司	13,117,934.90	7,335,740.27
隆兴集团有限公司	11,238,750.00	11,238,750.00
宁波国信房地产开发有限公司	10,080,000.00	30,006,138.00
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	10,626,763.84
宁波市建设置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00

东湾半岛代收税费	6,885,562.84	
华建国际实业(深圳)有限公司	6,345,745.04	2,043,545.00
新疆生产建设兵团第八建筑安装工程有限公司	6,000,000.00	
通州建总集团有限公司	6,000,000.00	
海南厚土房地产开发有限公司	5,714,000.00	7,014,000.00
宁波国土资源局	5,041,670.00	5,041,670.00
江苏南通二建集团公司	5,000,000.00	
北仑新城建设工程公司合同履约金	5,000,000.00	2,000,000.00
歌山建设履约保证金	3,368,769.00	2,776,500.00
宁波明光投资控股集团有限公司	3,057,937.50	13,557,937.50
清退管理咨询费及动迁公司奖励	3,000,000.00	
安徽春城建设工程有限公司	2,500,000.00	
浙江正益建设发展有限公司	2,286,000.00	7,620,000.00
江苏顺通建设工程有限公司	2,000,000.00	
中厦建设集团有限公司	2,000,000.00	
建设集团(春天三期保证金)	2,000,000.00	2,000,000.00
东湾半岛回迁区代收有线电视初装费及机顶盒费用	1,809,920.00	
上海三和房地产公司	1,805,333.34	
浙江中元建设股份有限公司	1,618,000.00	
安徽安超建设工程有限公司	1,490,000.00	1,490,000.00
中建六局土木工程有限公司	1,411,992.00	
嘉兴市建设银行	1,398,087.08	1,264,251.78
鄞州市政工程有限公司	1,251,000.00	887,000.00
其他小额合计	174,065,344.09	332,719,985.88
合计	674,830,768.60	1,417,534,725.15

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
信达投资有限公司	204,770,480.78	891,699,191.96
浙江省建设房地产开发有限公司	13,117,934.90	7,335,740.27
华建国际实业(深圳)有限公司	6,345,745.04	2,043,545.00
烟台京都物业管理有限公司	286,696.06	
青岛尊信物业经营管理有限公司	100,000.00	100,000.00
上海同达创业投资股份有限公司	84,254.52	
中国信达资产管理公司	57,906.60	
合计	224,763,017.90	901,178,477.23

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款年末数为 356,625,905.01 元,主要是信达投资有限公司的未到期借款及其他工程履约质量保证金等。

(4) 对于金额较大的其他应付款,应说明内容

金额较大的其他应付款债权人为信达投资有限公司,年末余额为 204,770,480.78 元,性质为往来款及借款。

29.1 年内到期的非流动负债:



## (1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	478,950,000.00	404,612,845.00
合计	478,950,000.00	404,612,845.00

## (2) 1 年内到期的长期借款

## 1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	467,950,000.00	251,424,895.00
保证借款	11,000,000.00	153,187,950.00
合计	478,950,000.00	404,612,845.00

## 2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
中国工商银行股份有限公司宁波市分行	2008 年 4 月 30 日	2010 年 12 月 20 日	人民币	5.94	46,000,000.00
中国工商银行股份有限公司青岛市开发区支行	2007 年 10 月 10 日	2010 年 9 月 20 日	人民币	5.94	67,000,000.00
中国建设银行股份有限公司青岛市铁路支行	2007 年 6 月 26 日	2010 年 6 月 24 日	人民币	5.94	50,650,000.00
青岛市黄岛农村合作银行	2007 年 1 月 22 日	2010 年 1 月 8 日	人民币	8.19	42,900,000.00
中国工商银行股份有限公司青岛市开发区支行	2007 年 12 月 21 日	2010 年 9 月 20 日	人民币	5.94	40,000,000.00
合计	/	/	/	/	246,550,000.00

## 30. 长期借款：

## (1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	649,000,000.00	1,195,575,654.47
保证借款	220,000,000.00	279,000,000.00
信用借款	453,173,055.56	48,616,015.53
合计	1,322,173,055.56	1,523,191,670.00

## (2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
信达投资有限公司	2009 年 12 月 22 日	2014 年 12 月 21 日	人民币	5.40	360,000,000.00	
国家开发银行北京市分行	2004 年 9 月 27 日	2019 年 9 月 26 日	人民币	5.94	220,000,000.00	239,000,000.00
上海浦东发展银行 黄山路支行	2008 年 8 月 18 日	2011 年 8 月 18 日	人民币	5.94	160,000,000.00	160,000,000.00
建行宁波市分行	2008 年 3 月 19 日	2011 年 3 月 18 日	人民币	5.40	150,000,000.00	150,000,000.00
徽商银行合肥屯溪路支行	2009 年 6 月 15 日	2011 年 6 月 15 日	人民币	5.40	100,000,000.00	
合计	/	/	/	/	990,000,000.00	549,000,000.00

## 31. 长期应付款:

## (1) 金额前五名长期应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额
乌市惠信工贸公司	无	1,510,000.00			1,510,000.00
新疆宏源信托投资股份有限公司	无	540,000.00			540,000.00
合计		2,050,000.00			2,050,000.00

## 32. 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,524,260,442.00						1,524,260,442.00

## 33. 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	1,713,562,085.98	47,588,859.77		1,761,150,945.75
其他资本公积	90,177,244.45	86,294,094.71		176,471,339.16
合计	1,803,739,330.43	133,882,954.48		1,937,622,284.91

(1) 大股东信达投资有限公司本年度履行重大资产重组时的承诺向本公司的子公司回购瑕疵资产, 使本期资本公积—资本溢价增加 47,588,859.77 元。

(2) 可供出售金融资产公允价值变动净额及相关的所得税影响 74,998,328.92 元, 使本期资本公积—其他资本公积增加 74,998,328.92 元。

(3) 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响 10,850,569.20 元, 使本期资本公积—其他资本公积增加 10,850,569.20 元。

## 34. 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	1,124,918,488.75	/
调整后 年初未分配利润	1,124,918,488.75	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	646,466,370.81	/
期末未分配利润	1,771,384,859.56	/

## 35. 营业收入和营业成本:

## (1) 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,078,071,408.53	2,715,268,563.15
其他业务收入	25,808,148.09	38,909,894.82
营业成本	2,619,152,117.74	1,853,684,760.36

## (2) 主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售收入	3,829,618,422.86	2,470,461,406.64	2,508,966,996.56	1,757,906,663.00
物业管理及出租	85,598,833.84	56,639,992.69	172,605,915.04	78,907,592.03
其他	162,854,151.83	87,360,727.02	33,695,651.55	11,784,482.91
合计	4,078,071,408.53	2,614,462,126.35	2,715,268,563.15	1,848,598,737.94

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,829,618,422.86	2,470,461,406.64	2,508,966,996.56	1,757,906,663.00
投资性房地产处置	26,771,039.00	13,041,453.98		
租赁收入	88,246,671.43	43,033,273.41		
物业管理收入	85,598,833.84	56,639,992.69	172,605,915.04	78,907,592.03
其他收入	24,547,265.01	10,161,397.36	33,695,651.55	11,784,482.91
材料销售	23,289,176.39	21,124,602.27		
合计	4,078,071,408.53	2,614,462,126.35	2,715,268,563.15	1,848,598,737.94

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
长三角地区	2,919,308,029.84	1,780,412,502.82	1,835,190,153.95	1,206,204,107.76
安徽省	373,534,443.26	261,719,444.64	457,371,419.55	314,510,010.41
山东省	479,476,597.64	362,798,217.72	351,348,413.57	285,525,065.89
其他地区	305,752,337.79	209,531,961.17	71,358,576.08	42,359,553.88
合计	4,078,071,408.53	2,614,462,126.35	2,715,268,563.15	1,848,598,737.94

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
上海千众房屋动迁有限公司	450,693,414.00	10.98
成都红岩重型汽车物资有限公司	31,650,031.00	0.77
中国信达资产管理公司广州办事处	6,137,304.00	0.15
宴德伟	4,308,785.00	0.10
中国信达资产管理公司上海办事处	3,034,152.90	0.07
合计	495,823,686.90	12.07

## 36. 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	172,794,688.12	122,914,978.99	3%、5%
城市维护建设税	12,295,107.20	9,485,975.12	7%
教育费附加	7,399,990.25	6,025,571.48	3%、4%、5%
土地增值税	61,180,836.09	23,382,585.74	超率累进、1%、0.5%
水利基金	1,518,955.40	1,389,505.86	0.06%、0.1%、2%
其他	538,523.26	207,181.95	12%
合计	255,728,100.32	163,405,799.14	/

## 37. 公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-2,868,972.19	-40,890,361.92
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	-2,868,972.19	-40,890,361.92

## 38. 投资收益:

## (1) 投资收益明细情况:

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	237,600.00	161,088.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,639,079.43	26,590,749.75
处置长期股权投资产生的投资收益	35,664.31	116,053,451.43
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	24,410,570.79	-6,991,290.76
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	118,095,402.37	10,399,744.42
其他	1,725,560.54	-1,612,039.80
合计	141,865,718.58	144,601,703.04

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
安徽中州置业股份有限公司	237,600.00	161,088.00	本期该公司分红较上期多
合计	237,600.00	161,088.00	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁夏广播电视网络有限公司	-1,213,019.62	-5,255,672.03	本期该公司盈利状况较上期好
新疆广电传输网络有限责任公司	-57,906,371.20	-8,172,054.65	本期该公司亏损较大,目前净资产为负数,公司确认损益调整到长投为零
嘉兴经济开发区房地产公司	32,981,023.17	26,153,465.77	本期该公司盈利状况较上期好
嘉兴市中建混凝土有限公司	1,559,032.51	972,909.61	本期该公司盈利状况较上期好
宁波杉杉鸿发置业有限公司	-263,483.27		上期新成立,未产生损益
广州立成投资管理有限公司	930,141.08		本期成本法转为权益法
青岛千禧国际村置业有限公司	-2,105,248.18	-79,740.11	净利润变动
青岛尊信物业经营管理有限公司	67,404.79	138,271.65	净利润变动
山东世纪物业经营管理有限公司	158,148.92	-22,710.90	净利润变动
安徽基石置业有限公司	23,153,292.37	-571,446.27	本期该公司盈利状况较上期好
合计	-2,639,079.43	13,163,023.07	/

## 39. 资产减值损失:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-21,688,191.94	-33,463,384.64
二、存货跌价损失		841,051.58
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		

十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		-2,536,606.04
合计	-21,688,191.94	-35,158,939.10

## 40. 营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	3,445,380.81	15,451,379.76
其中：固定资产处置利得	3,445,380.81	15,451,379.76
政府补助	16,213,640.44	9,816,630.63
违约金	157,879.89	15,698,562.46
拆迁补偿款		21,522,176.00
无法支付的金额		47,038,754.76
其他	6,767,616.55	9,263,345.74
合计	26,584,517.69	118,790,849.35

## (2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
旧城改造补贴	4,820,000.00	2,040,000.00	宁波信达参与改造宁波市江北区简易房收到的补贴
财政补贴	4,696,877.44	3,073,108.63	主要为宁波信达收到的基础设施补贴、农贸市场改造补贴、稳定就业补贴商业网点补助
“陆家嘴功能区退税款”	3,256,763.00	185,772.00	根据上海市浦东新区陆家嘴功能区域经济发展促进中心二中心发的《关于 08 年度企业财政扶持补贴额核对通知》，上海立人收到的退税补贴。
海水源空调财政补贴	3,440,000.00		青岛信达收到山东省节能办公室给予运用清洁能源的财政补贴
科技返还三项基金		2,160,000.00	
城市投资发展公司补贴款		2,357,750.00	
合计	16,213,640.44	9,816,630.63	/

## 41. 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	15,237.19	731,424.50
其中：固定资产处置损失	15,237.19	731,424.50
对外捐赠	925,000.00	1,650,000.00
其他	1,993,157.41	1,855,359.33
非常损失		26,417.50
盘亏损失		70,763.68

滞纳金		344,976.11
补偿金		465,000.00
捐款		500,000.00
赔偿金		339,517.55
合计	2,933,394.60	5,983,458.67

## 42. 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	312,525,369.69	173,228,936.33
递延所得税调整	2,857,917.26	-13,872,763.94
合计	315,383,286.95	159,356,172.39

## 43. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益=646,466,370.81/1,524,260,442.00=0.4241

稀释每股收益=646,466,370.81/1,524,260,442.00=0.4241

## 44. 其他综合收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	100,663,456.88	-227,354,268.60
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	25,665,127.96	-56,838,567.15
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	74,998,328.92	-170,515,701.45
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	10,850,569.20	-1,839,440.87
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	10,850,569.20	-1,839,440.87
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减: 处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他	73,852.80	
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	73,852.80	
合计	85,922,750.92	-172,355,142.32

## 45、现金流量表项目注释：

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的往来款及预收款	725,163,158.37
收到的保证金	360,238,632.00
其他	107,495,520.39
物业收取水电费等	46,066,038.70
收到政府补助款	9,135,257.44
VIP 会员金	8,028,035.00
利息收入	6,411,500.50
收到代付的契税	3,278,826.43
收高新区奖励款	300,000.00
合计	1,266,116,968.83

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	784,042,757.76
保证金	281,235,326.30
办公费、差旅费、会议费、差旅费等	211,242,979.14
预付沈阳穗港保证金	50,000,000.00
预付工程水电费	3,727,380.54
返还 VIP	3,670,000.00
小区公共维修基金	3,402,904.94
职工借款	870,813.06
捐款	925,000.00
海口市人事劳动保障局	500,000.00
退客户装修押金	203,180.00
新型墙体材料专项基金	133,151.44
海南电网海口供电公司	63,000.00
合计	1,340,016,493.18

## (3) 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
广州立成投资管理有限公司期初货币资金（本期不再纳入合并范围）	2,154,184.76
合计	2,154,184.76

## (4) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
基础建设公司办理银行承兑汇票收回的保证金	42,200,000.00
合计	42,200,000.00

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
委托贷款手续费	12,870.00
支付中投信用担保公司担保费	2,131,550.00
基础建设公司办理银行承兑汇票支付的保证金	51,220,487.50
合计	53,364,907.50

## 46. 现金流量表补充资料:

## (1) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	742,170,612.33	541,344,743.64
加: 资产减值准备	-21,688,191.94	-35,158,939.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,836,073.61	45,309,833.07
无形资产摊销	914,390.00	883,430.34
长期待摊费用摊销	2,156,853.93	5,779,266.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-3,430,143.62	-15,370,343.67
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		650,388.41
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	2,868,972.19	40,890,361.92
财务费用(收益以“-”号填列)	25,316,939.56	39,323,564.76
投资损失(收益以“-”号填列)	-141,865,718.58	-144,601,703.04
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,840,017.81	-325,188.79
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-982,100.55	-13,547,575.15
存货的减少(增加以“-”号填列)	-84,822,099.07	-1,806,546,846.41
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-268,249,866.89	271,608,137.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,199,767,859.46	84,627,865.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,506,833,598.24	-985,133,004.88
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15
减: 现金的期初余额	1,128,573,788.15	1,340,370,437.31
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	705,939,511.99	-211,796,649.16

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		429,737,197.53
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		320,337,197.53
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		320,337,197.53
4. 取得子公司的净资产		425,764,765.53
流动资产		603,626,513.00
非流动资产		732,762.00
流动负债		3,234,401.00
非流动负债		175,360,108.47
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:</b>		



1. 处置子公司及其他营业单位的价格		2,500,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		2,500,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,500,000.00
4. 处置子公司的净资产		-1,100,873.41
流动资产		34,625,303.33
非流动资产		277,261.10
流动负债		36,003,437.84
非流动负债		

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15
其中：库存现金	2,071,080.42	815,084.60
可随时用于支付的银行存款	1,831,307,240.66	1,109,736,046.00
可随时用于支付的其他货币资金	1,134,979.06	18,022,657.55
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15

## (八) 关联方及关联交易

## 1. 本企业的母公司情况

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
信达投资有限公司	国有企业(全民所有制企业)	北京	刘亚晶	实业、房地产、资产管理	20	54.75	54.75	中国信达资产管理公司	71092684-4

## 2. 本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海信达银泰置业有限公司	有限责任公司	上海市	贾放	房地产	41,827.58	100.00	100.00	13221272-6
上海信达立人投资管理有限公司	有限责任公司	上海市	张宁	资产经营	100,000.00	100.00	100.00	13382815-1
宁波信达中建置业有限公司	有限责任公司	宁波市	孟飞	房地产	17,969.00	100.00	100.00	14407106-x
安徽信达房产开发有限公司	有限责任公司	合肥市	唐礼银	房地产	9,138.00	100.00	100.00	14894250-4
合肥润信房地产开发有限公司	有限责任公司	合肥市	张元斌	房地产	5,000.00	100.00	100.00	74305566-x

嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	有限责任公司	嘉兴市	李斌星	房地产	6,020.00	100.00	100.00	14646028-8
青岛信达荣昌置业集团有限公司	有限责任公司	青岛市	张晓华	房地产	7,406.00	100.00	100.00	26462768-3
新疆信达银通置业有限公司	有限责任公司	乌鲁木齐市	王建国	房地产	9,162.00	100.00	100.00	29994136-5
台州信达置业有限公司	有限责任公司	台州市	泮宗法	房地产	2,000.00	100.00	100.00	70467566-3
吉林信达金都置业有限公司	有限责任公司	长春市	贾连弟	房地产	19,542.00	100.00	100.00	24381260-1
海南院士村开发建设有限公司	有限责任公司	海口市	胡景	房地产	4,655.00	100.00	100.00	73581463-8

## 3. 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
<b>二、联营企业</b>								
嘉兴经济开发区房地产公司	有限责任公司	嘉兴市	蒋华	房地产	20,036,000.00	49.00	49.00	
嘉兴市中建混凝土有限公司	有限责任公司	嘉兴市	范利勤	混凝土	10,000,000.00	45.14	45.14	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	有限责任公司	宁波	郑学明	房地产	130,000,000.00	45.00	45.00	
广州立成投资发展有限公司	有限责任公司	广州	黎波	投资、咨询	60,000,000.00	33.33	33.33	
宁夏广播电视网络有限公司	有限责任公司	银川市	李文华	广播电视	110,000,000.00	49.00	49.00	
新疆广电传输网络有限责任公司	有限责任公司	乌鲁木齐	吐尔洪阿不力孜	广播电视	200,000,000.00	49.00	49.00	
山东世纪物业管理有限公司	有限责任公司	青岛	王学军	物业管理	1,000,000.00	49.00	49.00	
青岛千禧置业咨询有限公司	有限责任公司	青岛	高伟	房地产代理销售	2,000,000.00	20.00	20.00	
青岛千禧国际村有限公司	有限责任公司	青岛	王世明	房地产开发	80,000,000.00	20.00	20.00	
青岛千禧宏达体育娱乐有限公司	有限责任公司	青岛	仲军	文化娱乐	49,250,000.00	20.00	20.00	
青岛尊信物业管理有限公司	有限责任公司	青岛	潘军	物业管理	1,000,000.00	20.00	20.00	
安徽基石置业有限公司	有限责任公司	合肥市	韦建华	房地产开发	100,000,000.00	51.00	51.00	
长春华信房地产开发有限公司	有限责任公司	长春市	魏国良	房地产开发	10,000,000.00	40.00	40.00	

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
<b>二、联营企业</b>					
嘉兴经济开发区房地产公司	335,963,916.87	220,404,190.83	115,559,726.04	227,830,339.76	65,538,716.76
嘉兴市中建混凝土有限公司	57,074,658.02	34,407,830.89	22,666,827.13	55,594,310.17	2,669,426.51
宁波杉杉鸿发置业有限公司	247,353,595.71	117,939,114.08	129,414,481.63		-585,518.37
广州立成投资发展有限公司	263,555,366.69	163,815,378.05	99,739,988.64	31,418,405.61	2,733,543.09
宁夏广播电视网络有限公司	515,711,086.56	429,684,706.52	86,026,380.04	126,842,917.64	1,054,856.05
新疆广电传输网络有限责任公司	148,554,530.94	206,878,902.45	-58,324,371.51	30,448,838.83	-177,583,464.67
山东世纪物业管理经营管理有限公司	6,151,467.37	4,446,371.97	1,705,095.40	4,094,781.83	305,371.79
青岛千禧置业咨询有限公司	3,252,036.22	16,445,029.36	-13,192,993.14	150,000.00	-481,928.96
青岛千禧国际村有限公司	266,043,939.51	201,232,046.54	64,811,892.97	142,103,272.31	-16,307,095.26
青岛千禧宏达体育娱乐有限公司	50,782,993.05	1,551,592.20	49,231,400.85		
青岛尊信物业管理有限公司	3,569,363.71	2,719,895.30	849,468.41	2,098,742.91	342,361.06
安徽基石置业有限公司	354,338,411.65	210,662,182.02	143,676,229.63	233,234,254.85	45,398,612.49
长春华信房地产开发有限公司	105,405,313.34	122,515,899.45	-17,110,586.11	42,634,396.00	-3,717,802.87

## 4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市建信投资发展有限公司	参股股东	
海南建信投资管理有限公司	参股股东	
幸福人寿保险股份有限公司	其他	
信达期货有限公司	其他	
海南建信酒店物业管理有限公司	其他	
华建国际实业(深圳)有限公司	其他	
浙江省建设房地产开发有限公司	其他	
海南万立达实业有限公司	其他	
成都海立建投资发展有限公司	其他	
烟台京都物业管理有限公司	其他	
上海同达创业投资股份有限公司	其他	

## 5. 关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
信达投资有限公司	提供劳务	物业服务	市场定价	46,200.00	0.05		
浙江省建设房地产开发有限公司	提供劳务	劳务费	市场定价	375,600.00	1.46		

## (2) 关联租赁情况

## 公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	合同约定的年度租金	租赁期限	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
上海信达立人投资管理有限公司	幸福人寿保险股份有限公司上海分公司	上海北京西路 1399 号	1,012,484.40	2008 年 4 月 7 日~2018 年 4 月 6 日	1,012,484.40	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达期货有限公司	石家庄万隆大厦 501-504、510、511	56,700.00	2009 年 4 月 1 日~2012 年 3 月 31 日	56,700.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司广州办事处	广州建和中心 25 楼-28 楼以及负二层	6,137,304.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	6,137,304.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司昆明办事处	昆明银佳大厦 6B7B8 楼 9 楼	1,285,153.80	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,285,153.80	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司成都办事处	成都蜀都大厦 4 楼 10-12 楼	1,499,004.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,499,004.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司深圳办事处	深圳联合广场 29A 座	2,510,916.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	2,510,916.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司武汉办事处	武昌区中南路 1 号	1,922,400.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,922,400.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司郑州办事处	金水区丰产街 28 号 5-8 层	1,893,007.20	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,893,007.20	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司南昌办事处	永叔路 15 号	812,700.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	812,700.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司福州办事处	福州市鼓楼区鼓屏路 105 号 1#6 层 B7 层 B 八九层	729,259.20	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	729,259.20	租赁协议	

上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司 上海办事处	上海信达大厦 24-25 楼	3,034,152.90	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	3,034,152.90	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司 天津办事处	1 号楼 1 门、 4 号楼 1-3 门	1,565,460.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,565,460.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司 南京办事处	鼓楼区中山北路 26 号 18、19 层	1,530,658.80	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,530,658.80	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司 长春办事处	西安大路 823 号	2,725,296.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	2,725,296.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司 沈阳办事处	大连博览酒店 8 层	511,442.04	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	511,442.04	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司 太原办事处	迎泽西街 86 号	1,470,000.00	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,470,000.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	信达资产管理有限公司 石家庄办事处	石家庄万隆大厦 8-11 层	1,415,499.96	2008 年 5 月 1 日~2011 年 4 月 30 日	1,415,499.96	租赁协议	

## 公司承租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	合同约定的年度租金(元)	租赁期限
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	北京中关村南大街甲 18 号	614,114.00	2009 年 5 月 11 日~2009 年 12 月 31 日
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	北京中关村南大街甲 18 号	1,228,228.00	2009 年 1 月 1 日~2009 年 12 月 31 日
海南建信酒店物业管理有限公司	海南院士村开发建设有限公司	海口市文化路 8 号建信大厦	96,143.52	2009 年 7 月 1 日~2014 年 6 月 30 日

## (3) 关联担保情况

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	231,000,000.00	2009 年 12 月 10 日~2019 年 9 月 26 日	否
嘉兴市信达建设房地产有限公司	嘉兴市中建混凝土有限公司	5,000,000.00	2009 年 7 月 17 日~2010 年 7 月 16 日	否
嘉兴市信达建设房地产有限公司	嘉兴市中建混凝土有限公司	2,000,000.00	2009 年 9 月 9 日~2010 年 9 月 8 日	否

## (4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
信达投资有限公司	退回南宁民族文化宫项目	其他	公允价值	87,128,300.00	51.69		
信达投资有限公司	回购瑕疵资产	其他	公允价值	33,421,437.00	19.83		
信达投资有限公司	回购瑕疵资产	其他	公允价值	26,771,039.00	15.88		
信达投资有限公司	回购瑕疵资产	其他	公允价值	21,229,299.00	12.60		
信达投资有限公司	出售成都资产包	出售	公允价值	34,095,900.00	48.64		
信达投资有限公司	出售石家庄资产包	出售	公允价值	36,000,000.00	51.36		

## (5) 其他关联交易

无

## 6. 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
其他应收款	海南万立达实业有限公司			18,243,611.11	
其他应收款	成都海立建投资发展有限公司			1,769,222.22	
其他应收款	长春华信房地产开发有限公司	39,753,444.45		82,811,225.36	
其他应收款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	52,517,700.00		30,917,700.00	
其他应收款	青岛千禧国际村置业有限公司	40,948,134.58		36,482,615.20	

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
预收账款	青岛千禧国际村置业有限公司			121,607.79	
预收账款	中国信达资产管理公司			2,938.45	
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	253,121.10			
应付账款	信达期货有限公司	18,000.00			
应付账款	信达投资有限公司			26,700,000.00	
其他应付款	信达投资有限公司	204,770,480.78		891,699,191.96	
其他应付款	深圳建信投资发展有限公司			4,890,666.67	
其他应付款	烟台京都物业管理有限公司	286,696.06			
其他应付款	中国信达资产管理公司	57,906.60			
其他应付款	海南建信投资管理有限公司			17,342,444.46	

其他应付款	上海同达创业投资股份有限公司	84,254.52			
其他应付款	浙江省建设房地产开发有限公司	13,117,934.90		7,335,740.27	
其他应付款	华建国际实业(深圳)有限公司	6,345,745.04		2,043,545.00	
其他应付款	河北信达金建投资有限公司			4,251,285.60	
其他应付款	苏州工业园区建园大厦开发管理有限公司			7,000,000.00	
其他应付款	青岛尊信物业经营管理有限公司	100,000.00		100,000.00	

**(九) 股份支付:**

无

**(十) 或有事项:**

## 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

## (1) 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

公司全资子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司(以下简称“青岛信达荣昌”)与青岛兴源房地产开发有限公司(以下简称“兴源公司”)执行案自2002年10月23日后一直处于执行状态。在执行过程中,青岛市中级人民法院分别于2007年12月11日、2008年5月7日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍(详见《重组报告书》)。

因兴源公司就[1996]青民初字第32号《民事调解书》申请再审,2009年2月17日,青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院(2008)鲁民监字第379号《民事裁定书》,裁定:1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案;2.再审期间,中止原判决的执行。该再审案已于2009年2月24日、2009年3月12日开庭审理。

2009年7月22日,青岛中院作出(2009)青民再初字第1号《民事裁定书》,驳回兴源公司的再审申请,恢复该院《民事调解书》([1996]青民初字第32号)的执行。

2009年8月2日,兴源公司以不服青岛中院(2009)青民再初字第1号《民事裁定书》为由,向山东省高级人民法院提起上诉。

2010年1月29日,山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第1号《民事裁定书》,驳回兴源公司的上诉。

## 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

本公司的子公司嘉兴信达为其联营企业嘉兴市中建混凝土有限公司银行贷款700万元提供担保,承担连带责任。

**(十一) 承诺事项: 无****(十二) 母公司财务报表主要项目注释**

## 1. 应收账款:

(1) 本报告期应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 2. 其他应收款:

## 1) 其他应收款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	729,612,500.00	99.98						

其他不重大的其他应收款	139,890.38	0.02			10,144,094.45	100.00	507,204.72	5.00
合计	729,752,390.38	/		/	10,144,094.45	/	507,204.72	/

(2) 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波信达中建置业有限公司	本公司的子公司	212,000,000.00	1年以内	29.05
青岛信达荣昌置业集团有限公司	本公司的子公司	180,052,500.00	1年以内	24.67
吉林信达金都置业有限公司	本公司的子公司	140,000,000.00	1年以内	19.18
安徽信达房地产开发有限公司	本公司的子公司	89,060,000.00	1年以内	12.20
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	本公司拟收购的公司	50,000,000.00	1年以内	6.85
合计	/	671,112,500.00	/	91.95

(4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波信达中建置业有限公司	本公司的子公司	212,000,000.00	29.05
青岛信达荣昌置业集团有限公司	本公司的子公司	180,052,500.00	24.67
吉林信达金都置业有限公司	本公司的子公司	140,000,000.00	19.18
安徽信达房地产开发有限公司	本公司的子公司	89,060,000.00	12.20
新疆信达银通置业有限公司	本公司的子公司	30,000,000.00	4.11
台州信达置业有限公司	本公司的子公司	28,500,000.00	3.91
合计	/	679,612,500.00	93.12

### 3. 长期股权投资 按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31	849,276,856.31		849,276,856.31			100	100
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	504,232,174.80	504,232,174.80		504,232,174.80			100	100
新疆信达银通置业有限公司	277,206,006.68	277,206,006.68		277,206,006.68			100	100
青岛信达荣昌置业集团有限公司	428,640,843.94	428,640,843.94		428,640,843.94			100	100
海南院士村开发建设有限公	285,052,588.17	285,052,588.17		285,052,588.17			100	100



司									
宁波信达中建置业有限公司	1,262,156,323.29	1,262,156,323.29		1,262,156,323.29				100	100
安徽信达房地产开发有限公司	724,905,098.36	724,905,098.36		724,905,098.36				100	100
吉林信达金都置业有限公司	478,424,920.92	478,424,920.92		478,424,920.92				100	100
合肥润信房地产开发有限公司	164,835,334.51	164,835,334.51		164,835,334.51				100	100
台州信达置业有限公司	62,738,360.35	62,738,360.35		62,738,360.35				100	100
上海信达立人投资管理有限公司	1,125,884,263.90	1,125,884,263.90		1,125,884,263.90				100	100
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00				3.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	149,159,640.32		149,159,640.32				7.77	7.77

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
宁夏广播电视网络有限公司	74,132,858.02	44,253,649.22	-1,213,019.62	43,040,629.60				49.00	49.00
新疆广电传输网络有限责任公司	98,000,000.00	58,388,002.00	-58,388,002.00					49.00	49.00

## 4. 营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		36,543,865.26
其他业务收入	14,460,462.20	1,980,058.32
营业成本		36,297,226.14

## 5 投资收益：

## (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	837,500,000.00	29,069,230.00
权益法核算的长期股权投资收益	-59,119,390.82	-75,534,503.27
处置长期股权投资产生的投资收益		-187,157.43
可供出售金融资产等取得的投资收益	3,859,206.01	
合计	782,239,815.19	-46,652,430.70

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
新疆信达银通置业有限公司	30,000,000.00		
安徽信达房地产开发有限公司	68,180,000.00		
宁波信达中建置业有限公司	346,050,000.00		
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	177,090,000.00		
上海信达立人投资管理有限公司	6,100,000.00		
吉林信达金都置业有限公司	10,720,000.00		
合肥润信房地产开发有限公司	33,810,000.00		
台州信达置业有限公司	17,230,000.00		
上海信达银泰置业有限公司	148,320,000.00		
合计	837,500,000.00		/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁夏广播电视网络有限公司	-1,213,019.62	-5,255,672.03	
新疆广电传输网络有限责任公司	-57,906,371.20	-8,172,054.65	
合计	-59,119,390.82	-13,427,726.68	/

## 6. 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	742,740,962.54	-5,371,327.42
加：资产减值准备	-507,204.72	22,524,386.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	386,526.85	899,368.78
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		3,954.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	24,681,726.54	41,781,424.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-782,239,815.19	46,652,430.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	126,801.18	-126,801.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-938,138.58
存货的减少（增加以“-”号填列）		17,933,932.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-354,886,106.07	275,921,222.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-420,177.13	128,019,798.60
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-370,117,286.00	527,300,251.47
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	247,687,340.62	154,094,340.91

减：现金的期初余额	154,094,340.91	33,579,160.63
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	93,592,999.71	120,515,180.28

### (十三) 补充资料

#### 1. 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	3,430,143.62	固定资产处置收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	16,213,640.44	主要为旧城改造、基础设施建设等补贴等
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,509,431.50	收取联营企业的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	137,127,219.42	金融资产形成的投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,007,339.03	补贴收入及对外捐款等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,692,599.44	资产包形成的投资收益
所得税影响额	-42,475,627.32	
少数股东权益影响额（税后）	-4,946,129.44	
合计	128,558,616.69	

#### 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.35	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.84	0.34	0.34

#### 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

##### (1) 资产负债表项目

a. 货币资金：年末余额为 1,834,513,300.14 元，比年初余额增加 62.55%，其主要原因为本年银行存款增加；

b. 交易性金融资产：年末余额为 0 元，比年初余额减少 100%，其主要原因为本年将交易性金融资产全部出售；

c. 应收票据：年末余额为 3,830,000.00 元，比年初余额增加 213.81%，其主要原因为本期收到的应收票据尚未到期承兑；

d. 应收账款：年末余额为 588,179,877.42 元，比年初余额增加 139.95%，其主要原因为应收客户房款增加等；

e. 应收股利：年末余额为 0 元，比年初余额减少 100%，其主要原因为期初应收股利本期已全部收回；

f. 其他流动资产：年末余额为 10,740,000.00 元，比年初余额减少 86.38%，其主要原因为本期处置了部分资产包；

g. 可供出售金融资产：年末余额为 259,190,533.70 元，比年初余额增加 50.24%，其主要原因为 2009 年股票公允价值较年初有所提高；

h. 应付票据：年末余额为 17,200,000.00 元，比年初余额减少 34.40%，主要原因为银行承兑汇票已承兑；

i. 预收款项：年末余额为 2,110,950,379.15 元，比年初增加 50.26%，主要原因为房屋销售增多；

j. 应付职工薪酬：年末余额为 35,818,914.04 元，比年初增加 44.02%，主要原因为公司今年业务

发展壮大，员工人数增加；

k. 应交税费：年末余额为 278,194,282.31 元，比年初增加 264.71%，其中应交企业所得税年末余额为 258,298,722.15 元，比年初增加 249.06%，应交土地增值税年末余额 54,725,442.33 元，比年初增加 266.42%，主要原因为本期收入增加；

l. 应付利息：年末余额为 18,015,391.82 元，比年初减少 49.55%，主要原因为本年支付了长期借款利息；

m. 应付股利：年末余额为 16,093,664.21 元，比年初增加 71.56%，主要因为应付合肥新地置业有限公司本年增加 6,713,000.00 元；

n. 其他应付款：年末余额为 674,830,768.60 元，比年初减少 52.39%，主要原因为支付了信达投资有限公司应付款；

o. 未分配利润：年末余额为 1,771,384,859.56 元，比年初增加 57.47%，主要因为本年净利润增加较大。

### (2) 利润表项目：

a. 营业收入和成本：本期营业收入为 4,103,879,556.62 元，比上年同期增加 49.01%，营业成本 2,619,152,117.74 元，比上年同期增加 41.29%，主要原因为房地产市场回暖，本期销售量增多；

b. 营业税金及附加：本期营业税金及附加为 255,728,100.32 元，比上年同期增加 56.50%，主要原因为本期收入增加；

c. 公允价值变动收益：本期公允价值变动收益为-2,868,972.19 元，比上年同期减少 92.98%，主要由于本期出售交易性金融资产，期末持有交易性金融资产减少；

d. 财务费用：本期财务费用为 30685019.99 元，比上年同期增加 242.16%，主要原因为不可资本化借款费用增加；

e. 资产减值损失：本期资产减值损失为-21,688,191.94 元，比上年同期减少 38.31%，主要由于坏账准备减少；

f. 营业外收入：本期营业外收入为 26,584,517.69 元，比上年同期减少 77.62%，主要原因为上期发生无法支付的款项转营业外收入的金额较大；

g. 营业外支出：本期营业外支出为 2,933,394.60 元，比上年同期减少 50.97%，主要原因为本期发生固定资产处置损失减少，及对外捐赠减少；

h. 所得税费用：本期所得税费用为 315,383,286.95 元，比上年同期增加 97.91%，主要原因为本期利润较上年增加较多。

### (3) 现金流量表项目：

a. 销售商品、提供劳务收到的现金：本期销售商品、提供劳务收到的现金为 4,297,300,977.44 元，比上年同期增加 73.29%，主要原因为本期收入增加；

b. 收到的税费返还：本期收到的税费返还为 8,714,510.21 元，比上年同期增加 75.70%，主要原因为本年收到的增值税返还比上年多；

c. 支付给职工以及为职工支付的现金：本期支付给职工以及为职工支付的现金为 209,664,398.86 元，比上年同期增加 37.56%，主要原因为本期新增员工较多和企业效益工资比上年有所增加；

d. 收回投资收到的现金：本期收回投资收到的现金为 98,625,629.39 元，比上年同期减少 83.52%，主要原因为上年各子公司处置子公司及出售股权较多；

e. 取得投资收益收到的现金：本期取得投资收益收到的现金为 191,057,240.37 元，比上年同期增加 202.57%，主要原因为本年出售交易性金融资产和可供出售金融资产较多；

f. 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额：本期处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额为 8,205,415.11 元，比上年同期减少 76.61%，主要原因为本年处置固定资产、无形资产和其他长期资产较上年减少；

g. 收到其他与投资活动有关的现金：本期收到其他与投资活动有关的现金为 0.00 元，比上年同期减少 100.00%，主要原因为本年无收到其他与投资活动有关的现金；

h. 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金：本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金为 36,260,525.42 元，比上年同期减少 95.97%，主要原因为本年购建固定资产、无形资产和其他长期资产较少；

i. 投资支付的现金：本期投资支付的现金为 45,254,721.27 元，比上年同期减少 91.68%，主要原因为本年对外投资较上年少；

j. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额：本期取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为 0.00 元，比上年同期减少 100.00%，原因为本年公司未发生企业合并；

k. 支付其他与投资活动有关的现金：本期支付其他与投资活动有关的现金为 2,154,184.76 元，比上年同期增加 118.92%，主要原因为本年本公司的子公司上海立人的原子公司广州立成年末未纳入合并范围；

l. 吸收投资收到的现金：本期吸收投资收到的现金为 58,088,859.77 元，比上年同期减少 97.27%，主要原因为上年公司进行重大资产重组收到的现金较多，本年成立的子公司较少；

m. 收到其他与筹资活动有关的现金：本期收到其他与筹资活动有关的现金为 42,200,000.00 元，比上年同期增加 6079.59%，主要原因为本年办理银行承兑汇票收回的保证金较上年多。

n. 偿还债务支付的现金：本期偿还债务支付的现金为 2,254,772,368.72 元，比上年同期增加 39.97%，主要原因为本年偿还贷款较上年多；

o. 支付其他与筹资活动有关的现金：本期支付其他与筹资活动有关的现金为 53,364,907.50 元，比上年同期增加 34579.47%，主要原因为本年办理银行承兑汇票支付的保证金较上年多。

## 十二、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
- 2、载有中瑞岳华会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

董事长： 贾放

信达地产股份有限公司

2010 年 3 月 17 日

## 2009 年度社会责任报告

2009 年，公司秉承“胸怀服务社会理想、坚守诚信为本理念”的价值观，按照科学发展观的要求，把履行企业社会责任、推进可持续发展落实到公司经营管理工作，积极担负起对股东、债权人、员工、客户、合作方等利益相关者的责任义务，通过规范经营和精细化管理，最大限度地为股东创造回报；通过高质量的开发产品和服务，使顾客享受舒适的生活；按照诚实守信、平等互利的原则实现合作各方的共赢；通过员工与企业的共同发展，为员工创造实现自我价值的成长空间；通过贡献物质和精神财富，努力为社会做出更大的贡献。

### 一、股东和债权人合法权益的保护

面对当前新的发展形势，公司坚持诚实守信、规范经营，积极致力于提高公司治理水平，进一步制订和完善了相关治理文件，包括：公司《章程》、《独立董事工作制度》、《关联交易公允决策制度》、《募集资金管理办法》、《审计委员会年报工作规程》、《总经理工作细则》、《董事会内控委员会实施细则》等。通过完善治理机构和制度体系较充分保证了投资者的权益，同时也有助于公司内部各组织机构的权力制衡，保障公司规范高效运转。

公司高度重视信息披露工作，先后修订了《信息披露管理办法》及《重大信息内部报告制度》，并按照相关规定有效确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。此外，公司还组织了投资者见面会，并保证投资者热线的通畅，耐心解答投资者提出的各种问题。通过上述方式，公司及时吸收投资者对公司经营发展的意见和建议，初步形成了投资者与公司之间的良性互动。经过努力，公司2009 年取得了

较好的经济效益，实现了稳步发展，有效保障了公司股东和债权人的合法权益。

## 二、保护员工权益，促进公司和谐发展

公司秉承以人为本的价值观，在企业发展的同时，始终追求企业与员工价值的共同实现，维护员工的权益，并致力于为员工搭建全面发展的平台。

公司严格按照《劳动法》、《劳动合同法》和《劳动合同法实施条例》等法律法规，与员工签订劳动合同，从各方面保障员工的合法权益。在聘用、报酬、培训等方面公平对待全体员工，不因种族、宗教信仰、性别、年龄等因素进行歧视，按时、足额向员工发放劳动报酬，为员工缴纳基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险和住房公积金。公司一贯坚持共建共享的理念，使员工充分享受公司发展成果，增强对企业的归属感。同时，公司还非常注重后备人才的培养，积极引进人才，完善公司人才结构，为广大青年员工搭建发挥才能的平台，促进各类人才脱颖而出。

公司制订了员工年度培训计划，并积极组织实施。针对员工职业发展规划，组织员工参加外部培训；根据员工岗位需求，举办公司内部各类专业培训，提高员工的综合素质和工作效率。

此外，公司还关心员工的业余文化生活，积极组织了丰富多彩的学习、文化、健身活动，在员工遇到困难时积极为其献上爱心。2009年7月5日，新疆乌鲁木齐市发生了严重的打砸抢事件，公司立即部署应急措施，全面加强公司安保工作，对在该事件中家人遇难的员工进行了捐助，公司领导也在第一时间前往乌鲁木齐对其进行慰问。

## 三、对合作伙伴、客户和消费者权益的保护



#### （一）对合作伙伴权益的保护

一直以来，公司以诚实守信作为企业发展根基，与多家供应商先后达成战略合作伙伴关系，以实现互利共赢、共同发展。

公司在招投标采购方面，完善了竞标机制和评标体系，按照《招标小组和招标管理办法》及《工程供方及采购管理规程》建立公平、公正的评估体系，为合作伙伴创造良好的竞争体系；推行公开招标和阳光采购，坚决杜绝暗箱操作和不正当交易情形。同时，公司还制定了投诉、举报管理办法并完善了相关工作细则，一旦查实相关舞弊情况，立即严肃处理。

#### （二）对客户和消费者的权益保护

和谐社区是构成和谐社会的基本单位，这也是房地产企业成功和履行社会责任的第一步。为此，公司积极致力于协助客户营造出温馨美满的居家环境，严格依照《建筑法》、《消费者权益保护法》和国家建设主管部门的规章要求，在项目开发方面，精心策划，精心施工，强化施工管理、注重工程质量，力求取得最佳建设效果，体现了一切为消费者考虑的服务宗旨。我们结合社会经济发展形势和不同客户的产品需求，有针对性地提供了符合需求的优质产品。

作为关注客户的房地产开发商，公司不仅为客户提供优质的产品，也奉献优良的服务。公司所属开发企业 ISO9001 质量管理体系将客户满意度作为重要的质量目标，将客户的满意度视为行动指南，努力为客户带来舒适的购买和居住体验。公司开发的嘉兴“格林小镇”荣获建设部“全国物业管理示范小区”称号。

### 四、环境保护和可持续发展

公司高度重视环境保护工作，自觉遵守环境保护相关法规，全面

贯彻落实科学发展观，大力发展循环经济，积极推进清洁生产，努力创建资源节约型、环境友好型企业。

公司把绿色建筑的理念体现在环境延续上，这既包括运用绿色建筑技术，建设环保、高品质的硬环境，也包括小区建设、人文关怀在内的软环境。同时，为最大限度地保护环境，我们因地制宜地规划设计产品，在构筑产品的过程中形成人与自然的和谐互动。园林设计讲究自然天成，绿化、景观与原始地貌和谐共生，营造优美的社区环境。公司坚持以“绿色、环保、节能”为建设主题，注重新型建筑材料和环保型配套设施的运用：国际领先的集成化精装修、完全化人车分流、完善的生活配套及大型智能地下停车场、环保节能型的地板辐射采暖、外墙外保温技术、断桥隔热中空玻璃门窗等技术的应用，有效地节约了能源的利用。

产品交付后公司仍努力促进和谐小区建设，鼓励小区业主之间沟通、交流，支持小区业主自发性公益活动的开展，努力把每个小区都建筑成一个高尚、健康、充满人文关怀的绿色小区。

## **五、公共关系和社会公益事业**

随着我国城镇建设的不断推进，城市低收入人群的住房保障问题也日益凸现出来。对此，公司积极与各地政府合作，参与了多个棚户区改造工程的开发。

在吉林省长春市，公司开发了棚户区改造项目“信达·东湾半岛”。通过与棚户区住户的沟通，公司所属吉林信达金都置业有限公司深入了解到住户回迁之前的居住问题可能成为他们的一大难题，甚至可能发展为生计问题。针对上述问题，公司在政府部门、社区的配合下，将项目区域内的一所暂时不需要拆迁的小学进行了改造，并为一些低

保户、残疾人购买了生活必备用品,为其提供了温馨的过渡用房,2009年被评为“长春市棚户区改造先进集体”。2009年10月,3000多户12000多名居民顺利住进新建的回迁楼中,过硬的质量赢得了政府和回迁人员的赞许。在长春地产2009年度颁奖中,吉林信达置业总经理贾连弟获得“年度长春责任地产贡献人物”奖,“信达·东湾半岛”项目荣膺“年度行业影响力价值楼盘”,为长春市棚户区改造工程获得建设部“2009年中国人居环境范例奖”发挥了重要作用。

公司在生产经营发展过程中,始终秉持“财富取自于社会、奉献于社会”的理念,积极参与社会公益活动,主动承担对国家和人民应尽的责任与义务:向中国房地产研究会捐赠40万元,推动我国房地产业和住房问题的研究;在乌鲁木齐7.5事件后,向新疆慈善总会捐赠基层社区维稳建设专项捐赠20万元;积极与青海省乐都县政府合作,提供捐赠20万元,协助培养当地村级能人、培训农民实用技术并维护信达希望小学的日常运转;向浙江省舟山市普陀区慈善总会爱心助残活动捐赠7万元、浙江省残疾人福利基金会“圆梦”爱心助残活动捐赠5万元,倡导全社会关注残疾人事业发展;向合肥市第50中学捐赠5000元等等。2009年度公司共计对外捐赠92.5万元。

## 六、存在的不足及未来的发展方向

2009年度,尽管公司在股东权益保护、员工权益保护、合作伙伴、客户及消费者权益保护、社会公益事业等方面履行了社会责任并做出一定成绩,但企业社会责任是一个长期的系统工程,公司目前的社会责任履行状况与国家、社会发展的要求相比,仍存在一定差距,环境保护及社会公益事业等方面仍需要进一步加强。为此,公司在今后的工作当中,将继续认真进行客户满意度调查,进一步提升品牌知

名度，把以客户为中心的工作理念贯穿到每一个环节，将售后跟踪服务、投诉处理满意度提升作为工作重点。把产品开发建设与履行社会责任紧密结合起来。同时公司将主动接受监管部门、社会各界的监督，不断完善公司治理体系，提升社会责任管理体系的建设，继续支持社会公益，扶助弱势群体，促进公司发展，更好地为全体股东服务，为社会和谐发展做出应有的贡献。

二〇一〇年三月十七日