

# 信达地产股份有限公司

(股票代码: 600657)

## 2010 年半年度报告



二〇一〇年八月

## 目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、 董事会报告.....	5
六、 重要事项.....	8
七、 财务会计报告（未经审计）.....	14

**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) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	贾放
主管会计工作负责人姓名	俞杰
财务总监姓名	刘品
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、主管会计工作负责人俞杰、财务总监刘品及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬声明：保证半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	刘瑜
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	www.cindare.com
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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	12,813,737,991.71	11,766,122,897.27	8.90
所有者权益(或股东权益)	5,308,181,191.90	5,233,267,586.47	1.43
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.482	3.433	1.43
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	165,907,478.91	133,075,398.32	24.67
利润总额	180,182,088.11	162,676,384.76	10.76
归属于上市公司股东的净利润	97,881,885.12	92,672,571.39	5.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	86,151,733.87	-1,050,463.26	
基本每股收益(元)	0.064	0.06	6.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元)	0.057	-0.0007	
稀释每股收益(元)	0.064	0.06	6.67
加权平均净资产收益率(%)	1.85	2.01	减少0.16个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,326,402,269.45	434,432,029.24	-405.32
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	-0.8702	0.285	-405.33

## 2、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	122,950.40	处置资产收益
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)	15,159,602.14	主要为旧城改造、基础设施建设 等补贴
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	2,595,316.40	
对外委托贷款取得的损益	1,243,333.33	
除上述各项之外的其他营业外收入 和支出	-3,603,259.74	
所得税影响额	-3,922,739.11	
少数股东权益影响额(税后)	134,947.83	
合计	11,730,151.25	

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 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。

#### (二) 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				51,760 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	质押 595,000,000
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	0
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
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	3.26	49,631,550	49,631,550	0	0
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	0
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	0
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	0	0	0
中国建设银行—上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	其他	0.53	8,137,038	8,137,038	0	0
中国银行—嘉实成长收益型证券投资基金	其他	0.52	8,000,000	8,000,000	0	0
裕隆证券投资基金	其他	0.33	4,999,923	4,999,923	0	0
股东情况的说明			信达投资有限公司于 2010 年 7 月 9 日将其持有的公司限售流通股 121,740,000 股股份办理了股权质押登记手续，相关内容详见 2010 年 7 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。			
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			
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	49,631,550		人民币普通股 49,631,550			
北京崇远投资经营公司	15,656,640		人民币普通股 15,656,640			
中国建设银行—上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	8,137,038		人民币普通股 8,137,038			
中国银行—嘉实成长收益型证券投资基金	8,000,000		人民币普通股 8,000,000			
裕隆证券投资基金	4,999,923		人民币普通股 4,999,923			
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,611,189		人民币普通股 4,611,189			
北京市电影股份有限公司	4,200,000		人民币普通股 4,200,000			

中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
中国大地财产保险股份有限公司	3,869,889	人民币普通股	3,869,889
上述股东关联关系或一致行动的说明	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—华夏大盘精选证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理的基金。 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。		

## 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	0	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	0	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	0	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	0	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	0	重大资产重组限售

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，公司实际控制人中国信达资产管理公司已更名为“中国信达资产管理股份有限公司”。本次公司实际控制人更名事项，未改变其与本公司的股权控制关系，中国信达资产管理股份有限公司仍为本公司实际控制人。

本报告期内公司控股股东没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

## (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

## (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

## 1. 报告期内公司管理回顾

报告期内，公司进一步健全各项管理制度，强化集团管控，完善法人治理，采取多种措施，积极应对市场变化。为提高企业运营效率尤其是企业的市场应变能力和决策效率，公司对总部各部门职能职责和 workflows 进行了优化，并完善了公司财务和业务信息系统；在集团管控方面，公司将品牌管理提高到了战略的高度，加大了品牌建设的投入，统一了公司视觉识别系统，提出并倡导“建筑传递梦想”的品牌理念，通过外部评价和内部提升不断强化企业社会责任；公司进一步加大资金管控力度，提高公司系统财务管理水平，提高资金使用效率；同时，加强总部的战略管理和职能管理，着重提高成本管理和营销管理水平，通过提高性价比增强项目的市场竞争力；为强化公司管理，公司在组织完成所属 17 家认证单位（33 家企业）ISO9001 质量管理体系认证工作的基础上，启动了公司总部质量

管理体系认证工作；为提高产品品质，公司积极推进产品线研发工作；通过完善关键环节的成本管理制度，加强供应商管理，推进集中采购，降低了采购成本和工程成本，成本管理水平的提高。同时，公司积极组织员工培训和政策研讨，加强总部及各控股公司间的经验交流，公司适应市场变化的能力进一步增强。

报告期内，宁波信达中建置业有限公司开发的格兰春天一期项目被住建部住宅产业促进中心与浙江省住建厅联合认定为达到国家住宅性能认定标准中的 2A 级住宅项目要求，同时宁波信达中建还荣获 2009 年度宁波市“纳税 50 强”称号。

## 2. 报告期内公司主要经营情况

报告期内，公司本着稳健经营的理念，合理控制资产负债水平。截至 2010 年 6 月 30 日，公司资产总额为 128.14 亿元，较年初 117.66 亿元增加 10.48 亿元；负债总额 70.53 亿元，较年初 62.90 亿元增加 7.63 亿元；净资产 57.60 亿元，较年初 54.76 亿元增加 2.84 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 53.08 亿元，较年初 52.33 亿元增加 0.75 亿元；资产负债率为 55.05%，较年初仅增长 1.6 个百分点。

报告期内，公司累计实现销售合同额 12.42 亿元，同比下降 18.07%；累计实现销售面积 17.57 万平方米，同比下降 38.64%。受房地产宏观调控的影响，4 月下旬以来市场观望气氛日趋浓厚，公司及时采取应对措施，特别是制定适合公司实际的销售策略，避免了销售业绩进一步下滑。报告期内，房地产项目结算面积约 17.32 万平方米，实现营业收入 12.32 亿元，较上年同期增长 55.95%；利润总额 1.80 亿元，较上年同期增长 10.76%；归属母公司净利润 0.98 亿元，较上年同期增长 5.62%。

报告期内，公司保持了适度的开发规模。公司审慎评估城市房地产市场，根据自身资金实力和开发能力，多渠道获取项目资源；公司于 2010 年 1 月 27 日收购沈阳穗港房地产投资开发有限公司 100% 股权，取得沈阳“理想新城”项目，拥有该项目土地面积为 30.61 万平方米，规划建筑面积为 46.87 万平方米；于 2010 年 2 月 11 日取得新疆位于兵团农十二师 104 团团部西山三路 2010-1 地块，该地块建设用地面积 15.19 万平方米，规划建筑面积估算为 19.74 万平方米。截至 2010 年 6 月 30 日，公司在建及拟建项目占地面积约 312.03 万平方米，规划建筑面积 548.21 万平方米，累计在建项目开工面积约 207.82 万平方米，累计竣工面积约 65.35 万平方米。

## 3. 市场环境分析

2010 年一季度，我国房地产市场保持了较高景气度，不断攀升的房价也再次成为社会关注的焦点。为了抑制房价过快上涨，国家陆续出台了一系列调控政策，尤其 4 月 17 日国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》出台后，调控效果逐步显现。在抑制不合理需求、加大供给、完善土地出让、加强市场监管等全方位调控下，各地房地产市场在二季度陆续开始调整，其中一线及二线热点城市调控力度大、政策反应灵敏，市场率先开始理性回归，其他城市也不同程度地受到调控政策影响。但考虑到我国仍处于城市化进程中后期，区域经济快速发展，地方规划密集出台，城市化进程仍在深度和广度上继续发展，因此我国宏观经济和居民收入长期增长的基本面没有发生根本改变，居民住房需求支持房地产行业的持续健康发展。随着商业地产、旅游地产等其他开发领域的兴起，我国房地产行业还有一定的发展空间。综上所述，我国房地产行业长期发展的趋势没有改变。

## 4. 公司未来发展展望

公司将通过加强战略管理、投融资管理和品牌管理等提升集团管控水平，形成规模经济和协同效应，倡导“建筑传递梦想”的企业愿景，同步推进产品品牌和企业品牌建设，不断塑造和提高企业的核心竞争力。

公司将加强政策研究和市场监测，保持适度的开发节奏，科学制定经营策略；加强区域战略研究，建立城市市场评价体系，稳妥有序地进行城市布局和项目拓展；巩固提升既有区域市场地位，逐步进入其他符合公司战略布局的潜力区域，增强企业的可持续发展能力。

## 5. 公司 2010 年下半年经营计划

2010 年下半年，公司将进一步提高企业应对市场变化的适应能力，并重点开展以下工作：

(1) 关注宏观经济形势和市场变化，及时调整经营策略，确保完成年度各项任务。

(2) 加强投资者关系管理，构建多样化的投资者沟通渠道；继续推进市值管理，努力实现股东权益最大化。

(3) 完善集团考核体系，引导各控股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，实现企业短期业绩和长期利益的统一。

(4) 通过多渠道融资、加强财务管控和成本管理进行开源节流、降本增效。创新融资方式，拓宽资金来源；加强集团财务管控，提高资金使用效率；推进集中采购，加强供应商管理，倡导成本管理前置，强化目标成本管理。

(5) 加强对各控股公司组织结构、管理体系及人力资源的整合，控制管理费用，提高运营效率。

(6) 监测公司已进入城市及潜力城市的土地市场，在保证资金流动性合理均衡的前提下，进行适度的土地拓展或项目获取。

(7) 总结项目情况，整合公司内部外部专业资源，积极开展公司产品线研发工作；提高客户关系管理和物业管理水平，全面推进品牌建设。

## 6. 公司未来面临的主要风险和应对措施

**行业风险:**下半年我国房地产市场将沿着宏观调控的方向继续发展，同时大规模的保障性住房建设也将改变行业格局，为此公司将加强政策研究和战略前瞻分析，提高战略管理和风险防范能力。

**市场风险:**随着下半年市场供给的不断提高，市场供求关系可能发生变化，市场竞争将更趋激烈，为此公司将加强市场研究，统筹制定销售策略，创新营销手段，同时加强品质管理和成本管理，提高产品性价比，增强市场竞争力。

**财务风险:**下半年房地产企业融资环境与上半年相比可能趋紧，在当前政府提出下半年货币政策适度宽松的背景下，公司将努力抓住各种融资机会，创新融资方式，同时以现金流管理为主线，提高资金使用效率，确保经营安全。

### (二) 公司主营业务及其经营状况

#### 1、主营业务分行业、产品情况表

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 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房屋销售收入	1,135,403,559.00	698,207,164.71	38.51	63.24	43.24	增加 8.58 个百分点
物业管理及出租收入	78,206,157.59	50,372,274.10	35.59	0.40	4.91	减少 2.77 个百分点
其他	10,249,291.97	6,268,583.85	38.84	10.35	40.35	减少 13.07 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	984,176,772.81	80.69
安徽省	13,038,191.35	-59.09
山东省	160,117,186.80	44.07
其他地区	66,526,857.60	-30.01



### (三) 公司投资情况

#### 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

为保持合理开发节奏，实现可持续发展，2010 年公司系统房地产项目开工面积 48.59 万平方米。竣工面积 17.73 万平方米。公司系统在建及拟建基本情况见下表：

单位：万平方米

公司名称	占地面积	规划建筑面积	2010年开工面积	累计开工面积	2010年竣工面积	累计竣工面积
上海信达银泰置业有限公司	14.13	25.29	3.46	8.44	4.98	4.98
宁波信达中建置业有限公司	63.73	112.42	20.24	40.17	8.50	8.50
安徽信达房地产开发有限公司	22.66	58.20	0.00	21.81	0.00	0.00
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	16.99	27.43	0.00	12.36	0.00	0.00
合肥润信房地产开发有限公司	12.83	21.79	0.00	21.79	0.00	13.51
新疆信达银通置业有限公司	41.09	59.37	0.55	25.17	1.29	17.75
青岛信达荣昌置业集团有限公司	11.10	25.92	0.00	14.77	2.96	2.96
台州信达置业有限公司	3.19	8.13	0.00	0.00	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	0.00	0.00
吉林信达金都置业有限公司	56.75	132.36	24.34	55.32	0.00	17.65
沈阳穗港房地产投资开发有限公司 注 1	36.46	54.86	0.00	7.99	0.00	0.00
合计	312.03	548.21	48.59	207.82	17.73	65.35

注 1：公司于 2010 年 1 月 27 日收购沈阳穗港房地产投资开发有限公司 100% 股权，取得沈阳“理想新城”项目，拥有该项目土地面积为 30.61 万平方米，规划建筑面积为 46.87 万平方米。按照股权转让协议规定，公司在收购“理想新城”项目时包括二期未完工的在建项目占地面积 5.85 万平方米，规划建筑面积 7.99 万平方米；报告期内，将此面积计入沈阳穗港在建及拟建面积之中，合计占地面积为 36.46 万平方米、规划建筑面积为 54.86 万平方米。

### 六、重要事项

#### (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。公司治理的实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

报告期内，公司股东和股东大会、董事和董事会、监事和监事会均依法规范运作，保证了公司、股东尤其是中小股东的合法权益。

本公司控股股东、实际控制人通过股东大会行使出资人的权利，公司与控股股东、实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务上保持了独立，公司与关联方股东关联交易遵循了公开、公平、公正的交易原则。

#### (二) 重大诉讼仲裁事项

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。

2010 年 5 月 25 日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定：1. 本案由本院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

### （三）破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### （四）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 1、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	15,715,511.2	3.28	170,642,053.30		-21,411,360.30	可供出售金融资产	购买

#### 2、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	30,000,000.00		3.00	30,000,000.00		0	长期股权投资	

### （五）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

#### 1、收购资产情况

单位：万元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
北京金诚合利投资发展有限公司、北京顺天投资公司、斯坦福太平洋控股有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司 100% 股权	2010 年 1 月 27 日	10,000	0	0	否	协议价格	是	否	0	无

公司第八届董事会第八次(临时)会议审议通过《关于收购沈阳穗港房地产投资开发有限公司股权的决议》，相关内容 详见 2010 年 1 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

#### (六) 报告期内公司重大关联交易事项

##### 1、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
成都锦和物业发展有限公司	联营公司		1,000,000.00		
青岛千禧国际村置业有限公司	联营公司		40,948,134.58		
长春华信房地产开发有限公司	联营公司	-4,756,666.67	34,996,777.78		
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	全资子公司	230,751,454.58	230,751,454.58		
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营公司			57,482,300.00	110,000,000.00
浙江省建设房地产开发有限公司	其他关联人			-34,814,978.73	28,454,011.70
华建国际实业(深圳)有限公司	其他关联人			2,151,100.02	51,518,845.09
信达投资有限公司	控股股东			31,329,519.22	1,060,000,000.00
合计		225,994,787.91	307,696,366.94	56,147,940.51	1,249,972,856.79

#### (七) 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

本报告期公司无托管事项。

###### (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

###### (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

## 2、担保情况

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							360,000,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）							573,980,000.00					
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）							580,980,000.00					
担保总额占公司净资产的比例（%）							10.09					
其中：												
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0					
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）							516,300,000.00					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）							516,300,000.00					

注：嘉兴市中建混凝土有限公司500万贷款于2010年7月16日到期后续贷，期限为一年，本公司继续提供担保。

## 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

## (八) 承诺事项履行情况

公司重大资产重组期间，重组相关方出具了一系列承诺，持续到报告期内的承诺事项如下：

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
	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
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

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

## (九) 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	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所有限公司	中瑞岳华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	210	210
境内会计师事务所审计年限	2 年	2 年

## (十) 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

本报告期公司及其董事、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。

## (十一) 其他重大事项的说明

报告期内,公司第八届董事会第十次(2009 年度)会议审议通过了《关于发行 2010 年公司债券的议案》,并经第四十八次(2009 年度)股东大会审议批准,至本报告披露时,该方案正在证监会审核阶段。相关文件公告详见 2010 年 3 月 20 日、4 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

## (十二) 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
公司收购沈阳穗港房地产投资开发有限公司股权	《中国证券报》D004、《上海证券报》B24、《证券时报》D8	2010 年 1 月 29 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
公司获得房地产项目的公告	《中国证券报》C004、《上海证券报》23、《证券时报》C3	2010 年 2 月 22 日	同上
公司 2009 年年度报告摘要	《中国证券报》C013、《上海证券报》35、《证券时报》B13、B14	2010 年 3 月 20 日	同上
公司第八届董事会第十次(2009 年度)会议决议的公告	《中国证券报》C014、《上海证券报》35、36《证券时报》B13、B14	2010 年 3 月 20 日	同上
公司第八届监事会第六次(2009 年度)会议决议的公告	《中国证券报》C014、《上海证券报》35、36《证券时报》B13、B14	2010 年 3 月 20 日	同上
公司召开第四十八次(2009 年度)股东大会的公告	《中国证券报》C014、《上海证券报》35、36《证券时报》B13、B14	2010 年 3 月 20 日	同上
公司股权质押公告	《中国证券报》D036、《上海证券报》B89、《证券时报》C8	2010 年 3 月 23 日	同上
公司股权质押公告	《中国证券报》D004、《上海证券报》B6、《证券时报》D16	2010 年 4 月 1 日	同上
第四十八次(2009 年度)股东大会决议公告	《中国证券报》D005、《上海证券报》B68、《证券时报》A12	2010 年 4 月 13 日	同上
第八届董事会第十一次(临时)会议决议公告	《中国证券报》D015、《上海证券报》B57、《证券时报》D24	2010 年 4 月 29 日	同上
公司股权质押公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B16、《证券时报》D17	2010 年 6 月 11 日	同上

## 七、财务会计报告（未经审计）

## （一）财务报表

合并资产负债表  
2010 年 6 月 30 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	(六) . 1	1,046,063,761.07	1,834,513,300.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(六) . 2	413,800.00	3,830,000.00
应收账款	(六) . 3	556,931,278.39	588,179,877.42
预付款项	(六) . 5	376,120,048.45	356,682,983.27
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			
其他应收款	(六) . 4	530,588,888.91	613,043,033.15
买入返售金融资产			
存货	(六) . 6	7,984,516,478.22	6,282,475,811.64
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六) . 7	10,740,000.00	10,740,000.00
流动资产合计		10,505,374,255.04	9,689,465,005.62
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(六) . 8	230,642,053.30	259,190,533.70
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六) . 10	761,415,073.58	485,983,049.87
投资性房地产	(六) . 11	1,049,790,634.79	1,063,077,688.37
固定资产	(六) . 12	172,291,189.23	175,229,926.27
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	(六) . 13	10,916,347.20	10,854,979.75
开发支出			
商誉	(六) . 14	38,532,432.00	38,532,432.00
长期待摊费用	(六) . 15	6,199,830.48	3,720,780.22
递延所得税资产	(六) . 16	38,576,176.09	40,068,501.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,308,363,736.67	2,076,657,891.65
资产总计		12,813,737,991.71	11,766,122,897.27

<b>流动负债：</b>			
短期借款	(六) . 18	899,080,000.00	556,080,000.00
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	(六) . 19	4,000,000.00	17,200,000.00
应付账款	(六) . 20	560,017,354.86	703,555,388.68
预收款项	(六) . 21	2,627,756,269.44	2,110,950,379.15
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六) . 22	34,330,994.63	35,818,914.04
应交税费	(六) . 23	9,003,205.98	278,194,282.31
应付利息	(六) . 24	19,339,443.49	18,015,391.82
应付股利	(六) . 25	16,093,664.21	16,093,664.21
其他应付款	(六) . 26	516,238,657.63	674,830,768.60
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	(六) . 27	344,500,000.00	478,950,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,030,359,590.24	4,889,688,788.81
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(六) . 28	1,492,019,999.78	1,322,173,055.56
应付债券			
长期应付款	(六) . 29	462,050,000.00	2,050,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(六) . 16	68,902,737.43	76,039,857.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,022,972,737.21	1,400,262,913.09
负债合计		7,053,332,327.45	6,289,951,701.90
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(六) . 30	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(六) . 31	1,914,654,005.22	1,937,622,284.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(六) . 32	1,869,266,744.68	1,771,384,859.56
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,308,181,191.90	5,233,267,586.47
少数股东权益		452,224,472.36	242,903,608.90
所有者权益合计		5,760,405,664.26	5,476,171,195.37
负债和所有者权益总计		12,813,737,991.71	11,766,122,897.27

法定代表人：贾放      主管会计工作负责人：俞杰      财务总监：刘品      会计机构负责人：周慧芬



## 母公司资产负债表

2010 年 6 月 30 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		2,233,099.64	247,687,340.62
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,015,850.00	1,541,980.89
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十一).2	738,331,900.67	729,752,390.38
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		741,580,850.31	978,981,711.89
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十一).3	6,708,628,796.08	6,385,553,041.15
投资性房地产			
固定资产		5,663,545.71	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		84,911.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,491,910.61	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,716,869,163.40	6,390,646,865.24
资产总计		7,458,450,013.71	7,369,628,577.13
<b>流动负债:</b>			
短期借款			139,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		614,293.38	2,450,000.00
预收款项			
应付职工薪酬		500,188.16	5,701,504.25
应交税费		1,400,594.82	1,319,697.45

应付利息		15,539,143.49	16,213,241.82
应付股利			
其他应付款		264,039,180.98	10,130,503.48
一年内到期的非流动负债		11,000,000.00	11,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		293,093,400.83	185,814,947.00
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		220,000,000.00	220,000,000.00
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		220,000,000.00	220,000,000.00
负债合计		513,093,400.83	405,814,947.00
<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	5,356,172,984.89
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		71,321,206.81	71,321,206.81
一般风险准备			
未分配利润		-6,398,020.82	12,058,996.43
所有者权益（或股东权益）合计		6,945,356,612.88	6,963,813,630.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,458,450,013.71	7,369,628,577.13

法定代表人：贾放

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监：刘品

会计机构负责人：周慧芬

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,232,059,766.76	790,013,534.41
其中:营业收入	(六).33	1,232,059,766.76	790,013,534.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,068,579,602.21	730,763,462.93
其中:营业成本	(六).33	755,782,210.13	540,847,402.82
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	(六).34	103,311,585.69	43,591,484.26
销售费用		41,770,782.00	33,694,134.12
管理费用		155,064,965.38	118,204,838.44
财务费用		14,370,977.01	18,045,498.27
资产减值损失	(六).36	-1,720,918.00	-23,619,894.98
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			15,828,436.14
投资收益(损失以“—”号填列)	(六).35	2,427,314.36	57,996,890.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		1,762,410.86	-18,488,365.21
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		165,907,478.91	133,075,398.32
加:营业外收入	(六).37	16,856,802.52	30,784,471.10
减:营业外支出	(六).38	2,582,193.32	1,183,484.66
其中:非流动资产处置损失		272,820.54	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		180,182,088.11	162,676,384.76
减:所得税费用	(六).39	63,469,133.33	55,629,540.08
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		116,712,954.78	107,046,844.68
归属于母公司所有者的净利润		97,881,885.12	92,672,571.39
少数股东损益		18,831,069.66	14,374,273.29
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	(六).40	0.064	0.06
(二)稀释每股收益	(六).40	0.064	0.06
七、其他综合收益	(六).41	-22,968,279.69	66,768,285.29
八、综合收益总额		93,744,675.09	173,815,129.97
归属于母公司所有者的综合收益总额		74,913,605.43	159,440,856.68
归属于少数股东的综合收益总额		18,831,069.66	14,374,273.29

法定代表人:贾放

主管会计工作负责人:俞杰

财务总监:刘品

会计机构负责人:周慧芬

## 母公司利润表

2010 年 1—6 月

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十一).4	18,878,324.36	
减：营业成本			
营业税金及附加		1,038,307.85	
销售费用			
管理费用		20,474,379.35	7,701,553.10
财务费用		8,744,062.78	11,590,966.18
资产减值损失			-507,204.72
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）	(十一).5	-6,924,245.07	239,857,168.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(十一).5	-6,924,245.07	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-18,302,670.69	221,071,854.08
加：营业外收入		45,653.44	
减：营业外支出		200,000.00	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-18,457,017.25	221,071,854.08
减：所得税费用			126,801.18
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-18,457,017.25	220,945,052.90
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			
七、综合收益总额			

法定代表人：贾放

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监：刘品

会计机构负责人：周慧芬

## 合并现金流量表

2010 年 1—6 月

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	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		1,792,299,675.78	1,540,367,741.75
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		987,323.18	2,056,763.00
收到其他与经营活动有关的现金	(六).42	333,798,956.08	221,236,813.75
经营活动现金流入小计		2,127,085,955.04	1,763,661,318.50
购买商品、接受劳务支付的现金		2,265,600,386.85	801,287,106.68
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		148,117,620.06	103,765,087.20
支付的各项税费		471,382,574.35	271,169,489.15
支付其他与经营活动有关的现金	(六).42	568,387,643.23	153,007,606.23
经营活动现金流出小计		3,453,488,224.49	1,329,229,289.26
经营活动产生的现金流量净额		-1,326,402,269.45	434,432,029.24
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	48,528,635.63
取得投资收益收到的现金		28,720,526.31	89,203,851.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,068,650.00	3,902,739.24
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		50,789,176.31	141,635,226.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,614,259.36	31,315,723.65
投资支付的现金		273,200,000.00	13,025,746.38
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			
支付其他与投资活动有关的现金			2,154,184.76

投资活动现金流出小计		281,814,259.36	46,495,654.79
投资活动产生的现金流量净额		-231,025,083.05	95,139,571.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		197,188,597.60	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,646,600,000.00	495,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,843,788,597.60	495,500,000.00
偿还债务支付的现金		976,723,055.78	630,479,417.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		97,930,649.43	92,010,696.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,000,000.00	4,673,900.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(六).42	155,723.19	
筹资活动现金流出小计		1,074,809,428.40	722,490,113.81
筹资活动产生的现金流量净额		768,979,169.20	-226,990,113.81
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-1,355.77	534.27
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(六).43	-788,449,539.07	302,582,021.60
加：期初现金及现金等价物余额	(六).43	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(六).43	1,046,063,761.07	1,431,155,809.75

法定代表人：贾放 主管会计工作负责人：俞杰 财务总监：刘品 会计机构负责人：周慧芬

### 母公司现金流量表

2010 年 1—6 月

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	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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,427,366,694.00	10,820,588.38
经营活动现金流入小计		1,427,366,694.00	10,820,588.38
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		19,049,380.30	3,641,453.8
支付的各项税费		452,558.22	3,173,885.16
支付其他与经营活动有关的现金		1,223,479,043.99	61,413,938.31
经营活动现金流出小计		1,242,980,982.51	68,229,277.27
经营活动产生的现金流量净额	(十一).6	184,385,711.49	-57,408,688.89

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			153,086,466.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,920,109.94
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			156,006,576.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,053,522.47	4,139,374.00
投资支付的现金		280,000,000.00	
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		281,053,522.47	4,139,374.00
投资活动产生的现金流量净额		-281,053,522.47	151,867,202.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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			139,000,000.00
偿还债务支付的现金		139,000,000.00	123,374,769.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,786,430.00	8,506,062.50
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		148,786,430.00	131,880,832.31
筹资活动产生的现金流量净额		-148,786,430.00	7,119,167.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(十一).6	-245,454,240.98	101,577,680.81
加：期初现金及现金等价物余额	(十一).6	247,687,340.62	154,094,340.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(十一).6	2,233,099.64	255,672,021.72

法定代表人：贾放      主管会计工作负责人：俞杰      财务总监：刘品      会计机构负责人：周慧芬

## 合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

编制单位:信达地产股份有限公司

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	1,937,622,284.91					1,771,384,859.56		242,903,608.90	5,476,171,195.37
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,524,260,442.00	1,937,622,284.91					1,771,384,859.56		242,903,608.90	5,476,171,195.37
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-22,968,279.69					97,881,885.12		209,320,863.46	284,234,468.89
(一)净利润							97,881,885.12		18,831,069.66	116,712,954.78
(二)其他综合收益		-22,968,279.69								-22,968,279.69
上述(一)和(二) 小计		-22,968,279.69					97,881,885.12		18,831,069.66	93,744,675.09
(三)所有者投入和减少资本									195,489,793.80	195,489,793.80
1.所有者投入资本									203,500,000.00	203,500,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他									-8,010,206.20	-8,010,206.20
(四)利润分配									-5,000,000.00	-5,000,000.00
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									-5,000,000.00	-5,000,000.00



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	1,914,654,005.22					1,869,266,744.68		452,224,472.36	5,760,405,664.26

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	1,524,260,442.00	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)		66,768,285.29					92,672,571.39		-18,735,337.73	140,705,518.95
(一) 净利润							92,672,571.39		14,374,273.29	107,046,844.68
(二) 其他综合收益		66,768,285.29								66,768,285.29

上述（一）和（二）小计		66,768,285.29					92,672,571.39		14,374,273.29	173,815,129.97
（三）所有者投入和减少资本									-23,372,711.02	-23,372,711.02
1. 所有者投入资本									12,000,000.00	12,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-35,372,711.02	-35,372,711.02
（四）利润分配									-9,736,900.00	-9,736,900.00
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									-9,736,900.00	-9,736,900.00
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	1,870,507,615.72					1,217,591,060.14		242,166,649.68	4,854,525,767.54

法定代表人：贾放

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监：刘晶

会计机构负责人：周慧芬

## 母公司所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

编制单位:信达地产股份有限公司

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	5,356,172,984.89			71,321,206.81		12,058,996.43	6,963,813,630.13
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			71,321,206.81		12,058,996.43	6,963,813,630.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-18,457,017.25	-18,457,017.25
(一)净利润							-18,457,017.25	-18,457,017.25
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-18,457,017.25	-18,457,017.25
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
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	5,356,172,984.89			71,321,206.81		-6,398,020.82	6,945,356,612.88

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	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)		-1,997,054.96					220,945,052.90	218,947,997.94
(一) 净利润							220,945,052.90	220,945,052.90
(二) 其他综合收益		-1,997,054.96						-1,997,054.96
上述(一)和(二)小计		-1,997,054.96					220,945,052.90	218,947,997.94

(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
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	5,340,612,392.74			69,981,318.32		-508,397,024.72	6,426,457,128.34

法定代表人：贾放

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监：刘品

会计机构负责人：周慧芬

## (二) 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 8 月 26 日已经公司董事会批准报出。

(三) 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：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间：

本公司会计年度自公历 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：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、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

## 1) 低值易耗品

一次摊销法

## 2) 包装物

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

无

26、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 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	22%，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%。

(五) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

## (1) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 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	10,942.91		
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			
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	44,191.22		
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	2,311.45		
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	1,088.38		
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	2,970.47		
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	5,000.00	房地产开发等	9,273.84		100.00	100.00	是	2,960.00		
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			
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	全资子公司	沈阳市	房地产	30,000.00	房地产开发等	30,000.00		100.00	100.00	否			

## 2、合并范围发生变更的说明

按股权转让协议，沈阳穗港房地产投资开发有限公司对股权交割前的部分债务确认目前未完成，财务尚未完全交接，故本期暂未纳入合并范围。

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

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：	/	/	1,117,523.91	/	/	2,071,080.42
人民币	/	/	1,117,523.91	/	/	2,071,080.42
银行存款：	/	/	1,044,799,303.45	/	/	1,831,307,240.66
人民币	/	/	1,044,756,026.36	/	/	1,831,222,912.47
美元	6,372.81	6.7909	43,277.09	12,345.25	6.8308	84,328.19
其他货币资金：	/	/	146,933.71	/	/	1,134,979.06
人民币	/	/	146,933.71	/	/	1,134,979.06
合计	/	/	1,046,063,761.07	/	/	1,834,513,300.14

## 2、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	413,800.00	3,830,000.00
合计	413,800.00	3,830,000.00

## 3、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	362,472,361.10	62.73			357,260,711.55	58.44		
其他不重大应收账款	215,365,035.34	37.27	20,906,118.05	100	253,970,929.70	41.56	23,051,763.83	100
合计	577,837,396.44	/	20,906,118.05	/	611,231,641.25	/	23,051,763.83	/

## (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，按账龄分析法计提
温州建设集团青岛分公司	8,245,048.00			单独测试未发生减值，按账龄分析法计提

青岛建设集团房建一公司	6,407,250.95			单独测试未发生减值,按账龄分析法计提
青岛建设集团公司置业分公司	6,085,271.05			单独测试未发生减值,按账龄分析法计提
青岛建设集团房建二公司	5,531,501.60			单独测试未发生减值,按账龄分析法计提
南通三建八处	5,509,875.50			单独测试未发生减值,按账龄分析法计提
合计	362,472,361.10		/	/

- (3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
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	57.23
温州建设集团青岛分公司	非关联方	8,245,048.00	1 年以内	1.43
青岛建设集团房建一公司	非关联方	6,407,250.95	1 年以内	1.11
青岛建设集团公司置业分公司	非关联方	6,085,271.05	1 年以内	1.05
青岛建设集团房建二公司	非关联方	5,531,501.60	1 年以内	0.96
合计	/	356,962,485.60	/	61.78

#### 4、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	356,393,606.94	63.82	5,600,000.00	20.12	486,441,055.84	75.95	7,145,885.00	26.02
其他不重大的其他应收款	202,032,593.78	36.18	22,237,311.81	79.88	154,064,561.34	24.05	20,316,699.03	73.98
合计	558,426,200.72	/	27,837,311.81	/	640,505,617.18	/	27,462,584.03	/

- (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
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	230,751,454.58			关联方不计提
青岛千禧国际村置业有限公司	40,948,134.58			关联方不计提
长春华信房地产开发有限公司	34,996,777.78			关联方不计提
安徽省四方房地产有限责任公司	15,907,240.00			确认能收回
长春市房屋拆迁管理办公室	12,590,000.00			拆迁款不计提

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,按账龄分析法计提
美国镀锌工业公司	10,000,000.00			确认能收回
合计	356,393,606.94	5,600,000.00	/	/

- (3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
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(%)
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	230,751,454.58	1 年以内	41.32
青岛千禧国际村置业有限公司	联营企业	40,948,134.58	1—2 年	7.33
长春华信房地产开发有限公司	联营企业	34,996,777.78	1—2 年	6.27
安徽省四方房地产有限责任公司	非关联方	15,907,240.00	1—2 年	2.85
长春市房屋拆迁管理办公室	非关联方	12,590,000.00	1—2 年	2.25
合计	/	335,193,606.94	/	60.02

- (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(%)
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	230,751,454.58	41.32
青岛千禧国际村置业有限公司	联营企业	40,948,134.58	7.33
长春华信房地产开发有限公司	联营企业	34,996,777.78	6.27
成都锦和物业发展有限公司	联营企业	1,000,000.00	0.18
合计	/	307,696,366.94	55.10

## 5、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	189,105,327.58	50.28	211,085,703.25	59.18
1 至 2 年	136,239,087.20	36.22	89,014,626.90	24.96
2 至 3 年	19,394,451.38	5.16	13,384,106.23	3.75
3 年以上	31,381,182.29	8.34	43,198,546.89	12.11
合计	376,120,048.45	100.00	356,682,983.27	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 亩地出让金	非关联方	51,338,496.00	2 年以上	未办理产权证
中建六局土木工程有限公司	非关联方	37,656,962.52	1 年以内, 1—2 年	未达到结算条件
莱西市建筑总公司	非关联方	25,693,400.29	1 年以内	未达到结算条件
通州建总集团公司	非关联方	20,670,181.83	1 年以内, 1—2 年	未达到结算条件
中厦建设集团有限公司	非关联方	15,676,432.36	1 年以内, 1—2 年	未达到结算条件
合计	/	151,035,473.00	/	/



- (3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
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。

## 6、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	6,497,783.99		6,497,783.99	6,153,636.21		6,153,636.21
库存商品	4,348,881.67		4,348,881.67	16,565,750.12		16,565,750.12
周转材料	27,613.85		27,613.85	42,191.50		42,191.50
工程施工	3,327,696.45		3,327,696.45	1,075,545.96		1,075,545.96
低值易耗品	151,908.00		151,908.00	70,059.10		70,059.10
开发产品	704,038,115.95		704,038,115.95	780,630,558.79		780,630,558.79
开发成本	7,266,124,478.31		7,266,124,478.31	5,475,986,369.96		5,475,986,369.96
周转房				1,951,700.00		1,951,700.00
合计	7,984,516,478.22		7,984,516,478.22	6,282,475,811.64		6,282,475,811.64

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 535,628,479.94 元。

## 7、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	10,200,000.00
合计	10,740,000.00	10,740,000.00

## 8、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	170,642,053.30	199,190,533.70
其他	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	230,642,053.30	259,190,533.70

其他为信达 1 号信托理财产品。

## 9、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												
嘉兴经房置业有限公司	有限责任公司	嘉兴市	蒋华	房地产	20,036,000.00	49.00	49.00	331,749,244.20	223,260,891.05	108,488,353.15	63,708,091.48	17,732,548.68
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	57,264,629.70	37,934,498.53	19,330,131.17	13,825,077.46	-1,336,695.96
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	378,907,098.90	250,346,974.72	128,560,124.18	0	-854,357.45
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	282,128,049.79	180,135,595.16	101,992,454.63	15,726,460.16	2,252,465.99
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	531,650,716.08	457,943,808.88	73,706,907.20	24,386,280.20	-14,131,112.38
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	144,272,032.31	207,547,584.81	-63,275,552.50	7,458,010.77	-4,951,180.99
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	5,737,135.31	4,596,864.79	1,140,270.52	1,642,079.85	0
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	3,511,315.59	16,445,029.36	-12,933,713.77	0	-302,745.85
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	261,256,891.84	204,216,139.55	57,040,752.29	53,223,599.58	5,764,161.55
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	50,782,993.05	1,551,592.20	49,231,400.85	0	0
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	1,243,536.87	479,991.56	762,994.82	1,103,239.45	0
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	371,555,724.53	232,969,470.61	138,586,253.92	0	-1,800,000.00
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	119,871,849.11	138,118,181.25	-18,246,332.14	4,968,844.00	-1,135,746.03

## 10、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
上海鑫品建筑装饰有限公司	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
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
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00		100.00	100.00

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 (%)
嘉兴经房置业有限公司	9,817,640.00	56,624,265.76	-3,464,972.72	53,159,293.04		12,153,921.57	49.00	49.00
嘉兴市中建混凝土有限公司	4,514,200.00	10,232,259.10	-1,506,251.29	8,726,007.81		902,840.00	45.14	45.14
宁波杉杉鸿发置业有限公司	58,500,000.00	58,236,516.73	-384,460.85	57,852,055.88			45.00	45.00
广州立成投资发展有限公司	20,000,000.00	33,464,919.40	750,746.91	34,215,666.31			33.33	33.33
山东世纪物业经营管理有限公司	490,000.00	835,496.75	-220,500.00	614,996.75		220,500.00	49.00	49.00
青岛千禧置业咨询有限公司	400,000.00	0.00		0.00			20.00	20.00
青岛千禧国际村置业有限公司	16,000,000.00	12,962,378.59	1,152,832.31	14,115,210.90			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	169,893.68		169,893.68			20.00	20.00
安徽基石置业有限公司	51,000,000.00	73,274,877.11	-13,971,125.58	59,303,751.53		13,053,125.58	51.00	51.00
宁夏广播电视网络有限公司	74,132,858.02	43,040,629.60	-6,924,245.07	36,116,384.53			49.00	49.00

新疆广电传输网络 有限责任公司	98,000,000.00	0.00		0.00		49.00	49.00
长春华信房地产开发 有限公司	4,000,000.00	0.00		0.00		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。

沈阳穗港房地产投资开发有限公司原注册资本为 10,000 万元，2010 年 6 月公司增资 20,000 万元，于 2010 年 6 月 9 日办理完工商变更登记。

#### 11、投资性房地产：

##### (1) 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	1,127,324,262.17	3,117,490.28	106,567.73	1,130,335,184.72
1. 房屋、建筑物	1,127,324,262.17	3,117,490.28	106,567.73	1,130,335,184.72
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	64,246,573.80	16,304,543.86	6,567.73	80,544,549.93
1. 房屋、建筑物	64,246,573.80	16,304,543.86	6,567.73	80,544,549.93
2. 土地使用权				
三、投资性房地产 账面净值合计	1,063,077,688.37	-13,187,053.58	100,000.00	1,049,790,634.79
1. 房屋、建筑物	1,063,077,688.37	-13,187,053.58	100,000.00	1,049,790,634.79
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	1,063,077,688.37	-13,187,053.58	100,000.00	1,049,790,634.79
1. 房屋、建筑物	1,063,077,688.37	-13,187,053.58	100,000.00	1,049,790,634.79
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：16,304,543.86 元。

#### 12、固定资产：

##### (1) 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：	264,464,798.18	7,343,982.53	4,378,769.47	267,430,011.24
其中：房屋及建筑物	136,155,795.92			136,155,795.92
机器设备	31,617,698.07	2,428,434.96	22,930.00	34,023,203.03
运输工具	77,731,014.03	3,758,152.47	4,282,681.53	77,206,484.97
其他设备	18,960,290.16	1,157,395.10	73,157.94	20,044,527.32
二、累计折旧合计：	89,234,871.91	8,112,563.96	2,208,613.86	95,138,822.01
其中：房屋及建筑物	30,472,801.29	1,828,616.60		32,301,417.89
机器设备	12,694,207.60	2,187,543.29	22,471.40	14,859,279.49
运输工具	35,429,189.07	3,528,062.25	2,117,318.78	36,839,932.54
其他设备	10,638,673.95	568,341.82	68,823.68	11,138,192.09
三、固定资产账面净	175,229,926.27	-768,581.43	2,170,155.61	172,291,189.23

值合计				
其中：房屋及建筑物	105,682,994.63	-1,828,616.60		103,854,378.03
机器设备	18,923,490.47	240,891.67	458.60	19,163,923.54
运输工具	42,301,824.96	230,090.22	2,165,362.75	40,366,552.43
其他设备	8,321,616.21	589,053.28	4,334.26	8,906,335.23
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	175,229,926.27	-768,581.43	2,170,155.61	172,291,189.23
其中：房屋及建筑物	105,682,994.63	-1,828,616.60		103,854,378.03
机器设备	18,923,490.47	240,891.67	458.60	19,163,923.54
运输工具	42,301,824.96	230,090.22	2,165,362.75	40,366,552.43
其他设备	8,321,616.21	589,053.28	4,334.26	8,906,335.23

本期折旧额：8,112,563.96 元。

### 13、无形资产：

#### (1) 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	20,158,489.56	525,821.00		20,684,310.56
土地使用权	19,171,628.44			19,171,628.44
软件	650,701.12	440,910.00		1,091,611.12
其他	336,160.00	84,911.00		421,071.00
二、累计摊销合计	9,303,509.81	464,453.55		9,767,963.36
土地使用权	8,618,524.45	369,520.18		8,988,044.63
软件	435,215.36	39,070.77		474,286.13
其他	249,770.00	55,862.60		305,632.60
三、无形资产账面净值合计	10,854,979.75	61,367.45		10,916,347.20
土地使用权	10,553,103.99	-369,520.18		10,183,583.81
软件	215,485.76	401,839.23		617,324.99
其他	86,390.00	29,048.40		115,438.40
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	10,854,979.75	61,367.45		10,916,347.20
土地使用权	10,553,103.99	-369,520.18		10,183,583.81
软件	215,485.76	401,839.23		617,324.99
其他	86,390.00	29,048.40		115,438.40

本期摊销额：464,453.55 元。

## 14、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。

期末商誉无账面价值高于可收回金额的情况。

## 15、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	3,407,059.80	3,409,630.61	695,693.26		6,120,997.15
其他	313,720.42		234,887.09		78,833.33
合计	3,720,780.22	3,409,630.61	930,580.35		6,199,830.48

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(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	11,417,441.44	13,032,924.94
可抵扣亏损	8,678,415.87	6,143,583.82
预收账款	5,740,306.16	5,740,306.16
长期待摊费用	657,772.50	647,943.00
其他	12,082,240.12	14,503,743.55
小计	38,576,176.09	40,068,501.47
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	43,422,104.22	50,559,224.32
其他	25,480,633.21	25,480,633.21
小计	68,902,737.43	76,039,857.53

## (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	20,906,118.05
其他应收款	24,169,390.98
可弥补亏损	32,608,343.67
合并抵消内部销售未实现利润	48,128,960.54
长期待摊费用	2,631,089.99
小计	128,443,903.23
引起暂时性差异的负债项目	
债务重组收益(资本公积)	91,456,930.98
可供出售金融资产	155,813,507.55
处置股票收益形成的以后年度应纳税所得额	17,874,909.32
非同一控制下企业合并被合并方资产帐面价值与公允价值变动	21,440,433.90
小计	286,585,781.75

## 17、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	50,514,347.86	-1,720,918.00	50,000.00		48,743,429.86
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	58,454,347.86	-1,720,918.00	50,000.00		56,683,429.86

## 18、短期借款：

## (1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	85,600,000.00	113,600,000.00
保证借款	183,480,000.00	53,480,000.00
信用借款	630,000,000.00	389,000,000.00
合计	899,080,000.00	556,080,000.00

## 19、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	4,000,000.00	17,200,000.00
合计	4,000,000.00	17,200,000.00

下一会计期间（下半年）将到期的金额 4,000,000.00 元。

## 20、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	392,705,197.24	510,241,119.38
应付房地产材料款	1,949,050.51	17,087,077.34
应付其他行业工程款	911,631.59	764,993.00
应付其他行业材料款	85,520,371.42	95,481,375.68
其他款	78,931,104.10	79,980,823.28
合计	560,017,354.86	703,555,388.68

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

(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 96,450,462.04 元，主要为欠付有关施工单位的工程款。

## 21、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	2,604,935,768.91	2,073,219,684.60
房租、物业费	7,661,369.26	4,945,644.73
其他	15,159,131.27	32,785,049.82
合计	2,627,756,269.44	2,110,950,379.15

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况  
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 175,289,184.39 元，主要为预售房款。

## 22、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	31,204,079.76	127,105,902.95	129,423,643.37	28,886,339.34
二、职工福利费		4,272,741.26	4,272,741.26	
三、社会保险费	92,562.54	6,953,206.88	7,120,165.85	-74,396.43
养老保险	46,947.93	4,297,989.25	4,357,207.63	-12,270.45
医疗保险	19,676.65	1,851,505.18	1,928,726.04	-57,544.21
工伤保险	632.25	200,853.62	207,845.24	-6,359.37
失业报险	3,432.61	445,931.88	446,550.66	2,813.83



生育保险费	1,499.56	156,926.95	159,462.74	-1,036.23
残疾人保障金	20,373.54		20,373.54	
四、住房公积金	-77,952.00	3,907,551.33	3,831,031.33	-1,432.00
五、辞退福利		55,523.25	55,523.25	
六、其他	4,600,223.74	2,414,015.22	1,493,755.24	5,520,483.72
合计	35,818,914.04	144,708,940.89	146,196,860.30	34,330,994.63

工会经费和职工教育经费金额 5,500,763.35 元，因解除劳动关系给予补偿 55,523.25 元。

### 23、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	1,242,869.35	1,388,641.95
营业税	-98,044,192.26	-36,238,661.99
企业所得税	66,801,444.50	258,298,722.15
个人所得税	1,100,723.89	2,353,357.88
城市维护建设税	-6,831,733.48	-2,438,134.35
教育费附加	-3,862,599.21	-2,235,572.90
土地增值税	49,696,396.63	54,725,442.33
房产税	1,044,469.44	967,810.62
土地使用税	-1,655,523.16	1,195,045.86
其他各税	-488,649.72	177,630.76
合计	9,003,205.98	278,194,282.31

### 24、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	2,821,133.33	2,221,415.00
短期借款应付利息	16,518,310.16	15,793,976.82
合计	19,339,443.49	18,015,391.82

### 25、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	6,713,000.00	
合计	16,093,664.21	16,093,664.21	/

## 26、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
玉兰苑项目清退费用	79,910,399.60	91,310,192.42
青岛鑫安麒投资有限公司	40,000,000.00	
太平湾置业公司	20,293,631.13	20,293,631.13
青岛华丽投资有限公司	17,658,568.06	22,873,104.87
青岛市市南区开发建设局	15,218,500.00	
隆兴集团有限公司	11,238,750.00	11,238,750.00
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	10,004,581.79
宁波国信房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,080,000.00
浙江省建设房地产开发有限公司	9,956,011.92	13,117,934.90
华建国际实业(深圳)有限公司	8,496,845.09	6,345,745.04
东湾半岛代收税费	7,072,082.09	6,885,562.84
浙江亿达建设有限公司	6,656,900.00	18,874,978.40
嘉兴宏源实业投资有限公司	6,487,890.41	13,217,753.42
新疆生产建设兵团第八建筑安装工程 有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
通州建总集团有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
宁波国土资源局	5,041,670.00	5,041,670.00
北仑新城建设工程公司合同履约金	5,000,000.00	5,000,000.00
浙江中天建设集团有限公司	5,000,000.00	
浙江新盛建设集团有限公司	5,000,000.00	
其他合计	241,202,827.54	428,546,863.79
合计	516,238,657.63	674,830,768.60

## (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
浙江省建设房地产开发有限公司	9,956,011.92	13,117,934.90
华建国际实业(深圳)有限公司	8,496,845.09	6,345,745.04
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
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	18,452,857.01	224,763,017.90

## (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 67,392,940.89 元，主要是工程履约质量保证金等。

## 27、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	344,500,000.00	478,950,000.00
合计	344,500,000.00	478,950,000.00

## (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	298,500,000.00	467,950,000.00
保证借款		11,000,000.00
信用借款	46,000,000.00	
合计	344,500,000.00	478,950,000.00

## 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	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司嘉兴分行	2010 年 3 月 3 日	2010 年 9 月 30 日	人民币	5.40	70,000,000.00	
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	51,000,000.00	67,000,000.00
中国工商银行股份有限公司青岛市开发区支行	2007 年 12 月 21 日	2010 年 9 月 20 日	人民币	5.94	40,000,000.00	40,000,000.00
兴业银行乌鲁木齐分行	2009 年 6 月 29 日	2011 年 6 月 29 日	人民币	5.67	35,000,000.00	20,000,000.00
中国工商银行股份有限公司青岛市开发区支行	2008 年 1 月 2 日	2010 年 9 月 20 日	人民币	5.94	33,000,000.00	33,000,000.00
合计	/	/	/	/	229,000,000.00	160,000,000.00

## 28、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	940,500,000.00	649,000,000.00
保证借款	270,000,000.00	220,000,000.00
信用借款	281,519,999.78	453,173,055.56
合计	1,492,019,999.78	1,322,173,055.56

## (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
中国建设银行股份有限公司吉林省分行	2010 年 2 月 25 日	2013 年 2 月 24 日	人民币	5.94	600,000,000.00	
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	220,000,000.00
上海浦东发展银行合肥黄山路支行	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
建行宁波市分行营业部	2010 年 1 月 22 日	2013 年 1 月 21 日	人民币	4.86	140,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司宁波分行	2008 年 7 月 24 日	2011 年 7 月 23 日	人民币	5.40	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,170,000,000.00	430,000,000.00

## 29、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	无	540,000.00			540,000.00

股份有限公司					
信达投资有限公司	2009.12.22-2014.12.21	460,000,000.00	5.76	736,000.00	460,000,000.00
合计		462,050,000.00		736,000.00	462,050,000.00

## 30、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

## 31、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)	1,761,150,945.75		1,659,897.38	1,759,491,048.37
其他资本公积	176,471,339.16	102,977.99	21,411,360.30	155,162,956.85
合计	1,937,622,284.91	102,977.99	23,071,257.68	1,914,654,005.22

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 21,411,360.30 元，使本期资本公积—其他资本公积减少 21,411,360.30 元。

## 32、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	1,771,384,859.56	/
调整后 年初未分配利润	1,771,384,859.56	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	97,881,885.12	/
期末未分配利润	1,869,266,744.68	/

## 33、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	1,223,859,008.56	782,737,944.84
其他业务收入	8,200,758.20	7,275,589.57
营业成本	755,782,210.13	540,847,402.82

## (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
商品销售收入	1,135,403,559.00	698,207,164.71	695,555,236.29	487,422,211.00
物业管理及出租收入	78,206,157.59	50,372,274.10	77,894,894.74	48,013,563.46
其他	10,249,291.97	6,268,583.85	9,287,813.81	4,466,550.02
合计	1,223,859,008.56	754,848,022.66	782,737,944.84	539,902,324.48

## (3) 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	984,176,772.81	576,997,531.22	544,677,910.23	369,407,000.13

安徽省	13,038,191.35	13,727,481.30	31,869,434.74	27,296,662.57
山东省	160,117,186.80	134,870,189.04	111,137,096.32	85,092,237.73
其他地区	66,526,857.60	29,252,821.10	95,053,503.55	58,106,424.05
合计	1,223,859,008.56	754,848,022.66	782,737,944.84	539,902,324.48

## 34、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	61,810,232.70	34,733,201.72	3%、5%
城市维护建设税	4,497,730.03	2,327,585.64	7%
教育费附加	2,997,551.01	1,167,165.43	3%、4%、5%
土地增值税	33,071,971.27	4,245,673.38	超率累进税率
其他	934,100.68	1,117,858.09	
合计	103,311,585.69	43,591,484.26	/

## 35、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
权益法核算的长期股权投资收益	1,762,410.86	-18,488,365.21
处置长期股权投资产生的投资收益	-132,896.40	
处置交易性金融资产取得的投资收益		1,160,056.37
可供出售金融资产等取得的投资收益	2,595,316.40	72,626,667.80
其他	-1,797,516.50	2,698,531.74
合计	2,427,314.36	57,996,890.70

## (2) 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
青岛千禧国际村置业有限公司	1,152,832.31	-1,423,563.64	本期扭亏为赢
嘉兴市中建混凝土有限公司	-603,411.29	-945,389.26	
安徽基石置业有限公司	-918,000.00		
宁波杉杉鸿发置业有限公司	-384,460.85		
嘉兴经房置业有限公司	8,688,948.85		
宁夏广播电视网络有限公司	-6,924,245.07	-14,009,247.80	本期亏损较上期少
广州立成投资发展有限公司	750,746.91	114,249.90	被投资单位利息支出减少
合计	1,762,410.86	-16,263,950.80	/

## 36、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	-1,720,918.00	-23,619,894.98
二、存货跌价损失		
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		
合计	-1,720,918.00	-23,619,894.98

## 37、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	396,020.28	17,186,902.98
其中：固定资产处置利得	396,020.28	17,186,902.98
政府补助	15,159,602.14	13,127,077.95
其他	1,301,180.10	470,490.17
合计	16,856,802.52	30,784,471.10

## (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
旧城改造资金	14,987,519.50	7,001,201.25	
财政补贴	172,082.64	5,585,876.70	
商业网点补助		540,000.00	
合计	15,159,602.14	13,127,077.95	/

## 38、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	273,069.88	663,705.75
其中：固定资产处置损失	272,820.54	9,576.98
对外捐赠	220,000.00	
其他	2,089,123.44	519,778.91
合计	2,582,193.32	1,183,484.66

## 39、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	69,113,928.05	46,549,698.10
递延所得税调整	-5,644,794.72	9,079,841.98
合计	63,469,133.33	55,629,540.08

## 40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益=97,881,885.12/1,524,260,442.00 =0.0642

稀释每股收益=97,881,885.12/1,524,260,442.00 =0.0642

## 41、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	-28,548,480.40	88,932,588.65
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-7,137,120.10	22,233,147.16
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-21,411,360.30	66,699,441.49
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		
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		
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	-1,556,919.39	68,843.80
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	-1,556,919.39	68,843.80
合计	-22,968,279.69	66,768,285.29

## 42、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
保证金	121,511,924.29
宁波杉杉鸿发置业有限公司往来款	52,517,700.00
收青岛鑫安麒投资有限公司款	40,000,000.00
长春市拆迁管理办公室返还拆迁保证金	20,000,000.00
浙江省建设房地产开发有限公司往来款	27,000,000.00
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	11,638,888.89
存款利息收入	10,658,055.26
长春华信房地产开发有限公司	6,000,000.00
河北资产包债权款	5,000,000.00
代收浙江省建设房地产开发有限公司股权转让款	4,800,000.00
收回乌鲁木齐市拆迁管理办公室拆迁保证金	3,000,000.00
收青岛百能投资有限公司兴源花园债权转让款	2,000,000.00
其他	29,672,387.64
合计	333,798,956.08

## (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
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	238,897,208.00
保证金	123,247,697.84
管理、销售相关费用	57,906,215.44
浙江省建设房地产开发有限公司	27,000,000.00
支付青岛荣昌鑫安麒置业有限公司款	10,000,000.00
宁波市建设置业往来款	8,000,000.00
嘉兴宏源实业投资有限公司	6,000,000.00
海南厚土公司往来款	5,714,000.00
信达投资有限公司	5,000,000.00
江苏南通二建集团公司	5,000,000.00
代付浙江省建设房地产开发有限公司股权转让款	4,800,000.00
水电费支出	4,255,294.65
公维费等支出	1,841,464.39
墙改基金	1,594,130.60
其他	69,131,632.31
合计	568,387,643.23

## (3) 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
贷款手续费	100,000.00
自然人退股款	55,723.19
合计	155,723.19

## 43、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	116,712,954.78	107,046,844.68
加：资产减值准备	-1,720,918.00	-23,619,894.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,417,107.82	24,944,954.77
无形资产摊销	464,453.55	453,856.60
长期待摊费用摊销	930,580.35	182,566.74
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）	122,950.40	-17,175,287.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	58.60	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-15,828,436.14
财务费用（收益以“-”号填列）	11,306,949.66	21,703,176.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,427,314.36	-57,996,890.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,492,325.38	5,269,577.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,137,120.10	4,084,097.20
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,702,040,666.58	-147,085,721.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	150,565,671.51	143,066,026.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	80,910,697.54	389,387,160.56
其他		



经营活动产生的现金流量净额	-1,326,402,269.45	434,432,029.24
<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	1,046,063,761.07	1,431,155,809.75
减: 现金的期初余额	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15
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	-788,449,539.07	302,582,021.60

## (2) 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	1,046,063,761.07	1,834,513,300.14
其中: 库存现金	1,117,523.91	2,071,080.42
可随时用于支付的银行存款	1,044,799,303.45	1,831,307,240.66
可随时用于支付的其他货币资金	146,933.71	1,134,979.06
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	1,046,063,761.07	1,834,513,300.14

## (七) 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	孟飞	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	5,000.00	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	张元斌	房地产	4,655.00	100.00	100.00	73581463-8
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	有限责任公司	沈阳市	黄凯	房地产	30,000.00	100.00	100.00	74272446-2

## 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
二、联营企业								
嘉兴经房置业有限公司	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	
山东世纪物业经营管理有限公司	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	
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
二、联营企业					
嘉兴经房置业有限公司	331,749,244.20	223,260,891.05	108,488,353.15	63,708,091.48	17,732,548.68
嘉兴市中建混凝土有限公司	57,264,629.70	37,934,498.53	19,330,131.17	13,825,077.46	-1,336,695.96
宁波杉杉鸿发置业有限公司	378,907,098.90	250,346,974.72	128,560,124.18	0	-854,357.45
广州立成投资发展有限公司	282,128,049.79	180,135,595.16	101,992,454.63	15,726,460.16	2,252,465.99
宁夏广播电视网络有限公司	531,650,716.08	457,943,808.88	73,706,907.20	24,386,280.20	-14,131,112.38
新疆广电传输网络有限责任公司	144,272,032.31	207,547,584.81	-63,275,552.50	7,458,010.77	-4,951,180.99
山东世纪物业经营管理有限公司	5,737,135.31	4,596,864.79	1,140,270.52	1,642,079.85	0
青岛千禧置业咨询有限公司	3,511,315.59	16,445,029.36	-12,933,713.77	0	-302,745.85
青岛千禧国际村置业有限公司	261,256,891.84	204,216,139.55	57,040,752.29	53,223,599.58	5,764,161.55
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	0	0
青岛尊信物业管理有限公司	1,243,536.87	479,991.56	762,994.82	1,103,239.45	0
安徽基石置业有限公司	371,555,724.53	232,969,470.61	138,586,253.92		-1,800,000.00
长春华信房地产开发有限公司	119,871,849.11	138,118,181.25	-18,246,332.14	4,968,844.00	-1,135,746.03

## 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
海南建信投资管理有限公司	参股股东	
信达财产保险股份有限公司	其他	
幸福人寿保险股份有限公司	其他	
信达期货有限公司	其他	
吉林信达金都实业有限公司	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	
成都锦和物业发展有限公司	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 (%)
吉林信达金都实业有限公司	提供劳务	会务安排	市场定价	625,991.29	1.24		
信达财产保险股份有限公司	购买商品	购买保险	市场定价	59,677.05	0.01		
幸福人寿保险股份有限公司	购买商品	购买保险	市场定价	52,590.00	0.84		

## (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	506,242.20	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	28,350.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司广州办事处	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	3,068,652.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司昆明办事处	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	642,576.90	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司成都办事处	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	749,502.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司深圳办事处	深圳联合广场29A座	2,510,916.00	2008年5月1日~2011年4月30日	1,255,458.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司武汉办事处	武昌区中南路1号	1,922,400.00	2008年5月1日~2011年4月30日	961,200.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司郑州办事处	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	946,503.60	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司南昌办事处	永叔路15号	812,700.00	2008年5月1日~2011年4月30日	406,350.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司福州办事处	福州市鼓楼区鼓屏路105号1#6层B7	729,259.20	2008年5月1日~2011年4月30日	364,629.60	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司上海办事处	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	1,517,076.45	租赁协议	

上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司天津办事处	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	782,730.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司南京办事处	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	765,329.40	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司长春办事处	西安大路823号	2,725,296.00	2008年5月1日~2011年4月30日	1,362,648.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司沈阳办事处	大连博览酒店8层	511,442.04	2008年5月1日~2011年4月30日	255,721.02	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司太原办事处	迎泽西街86号	1,470,000.00	2008年5月1日~2011年4月30日	735,000.00	租赁协议	
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理公司石家庄办事处	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	707,749.98	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	租赁期限
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	北京.国际C坐15、16层办公楼	2,947,747.20	2010年1月2日~2010年12月31日
海南建信投资管理股份有限公司	海南院士村开发建设有限公司	海口市文华路8号建信大厦8楼	96,143.52	2009年7月1日~2014年6月30日

根据《关于确定与关联法人房屋租赁等事项暨关联交易的议案》，在本议案生效之日起至2010年年度股东大会召开前，预计公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）与中国信达资产管理公司及其实际控制的单位拟发生的房屋租赁等事项交易金额不超过4500万元（收支累加）。实际发生额为961.69万元。

## (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
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
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

## (4) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
信达投资有限公司	200,000,000.00	2010年3月19日	2010年9月18日	委托贷款
信达投资有限公司	100,000,000.00	2009年12月31日	2010年12月30日	委托贷款
宁波杉杉鸿发置业有限公司	40,000,000.00	2010年3月24日	2011年3月24日	委托贷款
宁波杉杉鸿发置业有限公司	30,000,000.00	2010年3月25日	2011年3月24日	委托贷款
宁波杉杉鸿发置业有限公司	40,000,000.00	2010年4月2日	2011年3月24日	委托贷款
信达投资有限公司	300,000,000.00	2010年3月19日	2010年9月18日	委托贷款

## 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	成都锦和物业发展有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
其他应收款	长春华信房地产开发有限公司	34,996,777.78		39,753,444.45	
其他应收款	青岛千禧国际村置业有限公司	40,948,134.58		40,948,134.58	
其他应收款	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	230,751,454.58		50,000,000.00	

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
其他应付款	浙江省建设房地产开发有限公司	9,956,011.92		13,117,934.90	
其他应付款	华建国际实业（深圳）有限公司	8,496,845.09		6,345,745.04	

(八) 股份支付：

无

(九) 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。

2010 年 5 月 25 日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定：1. 本案由本院提审；2. 再审期间，中止原判决的执行。根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

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) 承诺事项：

无

## (十一) 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持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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	738,059,143.48	99.96			729,612,500.00	99.98		
其他不重大的其他应收款	272,757.19	0.04			139,890.38	0.02		
合计	738,331,900.67	/		/	729,752,390.38	/		/

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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 (%)
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	230,751,454.58	1 年以内	31.25
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	400,000,000.00	1 年以内	54.18
宁波信达中建置业有限公司	子公司	90,000,000.00	1 年以内	12.19
合计	/	720,751,454.58	/	97.62

(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 (%)
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	400,000,000.00	54.18
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	230,751,454.58	31.25
宁波信达中建置业有限公司	子公司	90,000,000.00	12.19
合计	/	720,751,454.58	97.62

## 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(%)
嘉兴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
海南院士村开发建设有限公司	285,052,588.17	285,052,588.17		285,052,588.17			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
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
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
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
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
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
台州信达置业有限公司	62,738,360.35	62,738,360.35	30,000,000.00	92,738,360.35			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
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			3	3
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
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00			100	100

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	43,040,629.60	-6,924,245.07	36,116,384.53				49	49
新疆广电传输网络有限责任公司	98,000,000.00							49	49

## 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
其他业务收入	18,878,324.36	

## (2) 主营业务（分行业）

## 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		251,890,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-6,924,245.07	-15,892,037.37
可供出售金融资产等取得的投资收益		3,859,206.01
合计	-6,924,245.07	239,857,168.64

## (2) 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	-6,924,245.07	-14,009,247.80	
合计	-6,924,245.07	-14,009,247.80	/

## 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	-18,457,017.25	220,945,052.90
加：资产减值准备		-507,204.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	398,889.85	51,200.78
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）	9,112,331.67	8,506,062.50
投资损失（收益以“-”号填列）	6,924,245.07	-239,857,168.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		126,801.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-665,684.98
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,880,729.92	-48,988,951.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	196,287,992.07	2,981,203.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	184,385,711.49	-57,408,688.89
<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	2,233,099.64	255,672,021.72
减：现金的期初余额	247,687,340.62	154,094,340.91
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	-245,454,240.98	101,577,680.81



## (十二) 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	122,950.40	处置资产收益
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)	15,159,602.14	主要为旧城改造、基础设施建设等补贴
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	2,595,316.40	
对外委托贷款取得的损益	1,243,333.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,603,259.74	
所得税影响额	-3,922,739.11	
少数股东权益影响额(税后)	134,947.83	
合计	11,730,151.25	

## 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	1.85	0.064	0.064
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.63	0.057	0.057

董事长：贾放

信达地产股份有限公司

2010年8月26日