

**信达地产股份有限公司**

**600657**

**2010 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 .....	9
六、 公司治理结构 .....	12
七、 股东大会情况简介 .....	16
八、 董事会报告 .....	16
九、 监事会报告 .....	25
十、 重要事项 .....	26
十一、 财务会计报告 .....	33
十二、 备查文件目录 .....	123

## 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
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、以及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬声明：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	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	547,668,429.64
利润总额	580,887,094.43
归属于上市公司股东的净利润	418,445,650.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	374,616,994.48
经营活动产生的现金流量净额	-836,160,341.61

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	25,194,247.53	处置固定资产、长期股权投资及投资性房地产取得的损益
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)	28,313,820.40	主要为企业扶持资金、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	28,079.58	对施工单位小额欠款收取的资金占用费
对外委托贷款取得的损益	2,267,333.33	委托贷款给联营企业收取的资金占用费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,377,984.55	对外捐赠支出、赔偿金等支出及补贴收入
所得税影响额	-14,786,539.86	
少数股东权益影响额(税后)	-566,269.94	
合 计	43,828,655.59	

## (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	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	4,133,496,713.60	4,103,879,556.62	0.72	2,754,178,457.97
利润总额	580,887,094.43	1,057,553,899.28	-45.07	700,700,916.03
归属于上市公司股东的净利润	418,445,650.07	646,466,370.81	-35.27	508,203,146.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	374,616,994.48	517,907,754.12	-27.67	333,500,704.36
经营活动产生的现金流量净额	-836,160,341.61	1,506,833,598.24	-155.49	-985,133,004.88
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	13,937,883,841.40	11,766,122,897.27	18.46	11,123,460,561.15
所有者权益(或股东权益)	5,747,258,441.89	5,233,267,586.47	9.82	4,452,918,261.18
主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.27	0.42	-35.71	0.49
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.42	-35.71	0.49
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.25	0.34	-26.47	0.32
加权平均净资产收益率(%)	7.64	13.35	减少 5.71 个百分点	23.05

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.84	10.84	减少 4.00 个百分点	15.75
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.55	0.99	-155.56	-0.65
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.77	3.43	9.91	2.92

## (四) 采用公允价值计量的项目

单位: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
可供出售金融资产	259,190,533.70	397,520,897.82	138,330,364.12	0
合计	259,190,533.70	397,520,897.82	138,330,364.12	0

## 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

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中: 境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股									
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,524,260,442.00							1,524,260,442.00	

## 2. 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## (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
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		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 716,740,000
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	无 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
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	质押 12,698,412
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 0
中国大地财产保险股份有限公司	未知	1.44	21,950,522	21,950,522	0	无 0
博时价值增长证券投资基金	未知	1.06	16,099,801	785,413	0	无 0

中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.05	15,960,052	15,960,052	0	无	0
北京崇远投资经营公司	未知	1.03	15,656,640	0	0	无	0
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.46	7,000,056	7,000,056	0	无	0
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	
中国大地财产保险股份有限公司		21,950,522		人民币普通股		21,950,522	
博时价值增长证券投资基金		16,099,801		人民币普通股		16,099,801	
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金		15,960,052		人民币普通股		15,960,052	
北京崇远投资经营公司		15,656,640		人民币普通股		15,656,640	
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金		7,000,056		人民币普通股		7,000,056	
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金		6,009,825		人民币普通股		6,009,825	
北京市电影股份有限公司		4,200,000		人民币普通股		4,200,000	
北京东方国兴科技发展有限公司		3,578,855		人民币普通股		3,578,855	
中国银行—华宝兴业动力组合股票型证券投资基金		3,571,023		人民币普通股		3,571,023	
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>中国银行—华夏大盘精选证券投资基金和中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合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

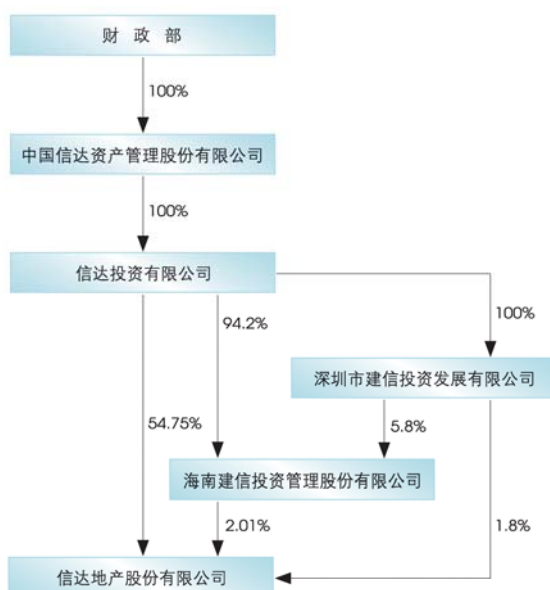
单位：亿元 币种：人民币

名称	中国信达资产管理股份有限公司
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)(税后)	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	58	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		0	是
马立明	董事	男	55	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		84	否
宁桂兰	董事、总经理	女	55	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		0	是
刘社梅	董事	男	48	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		0	是
侯琦	董事	男	51	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		2	是
陶毅	董事	男	41	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		2	是
刘大为	独立董事	男	63	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		10	否
刘慧勇	独立董事	男	64	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		10	否
邓海魁	独立董事	男	77	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		10	否
朱江	监事会主席	男	57	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		0	是
薛丽	监事	女	53	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		2	是
段晓军	职工监事	男	56	2010年11月16日	2012年1月15日	0	0		27	否
张宇聪	副总经理	男	53	2010年8月26日	2011年12月30日	0	0		27	否
俞杰	副总经理	男	54	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		83	否
张晓华	副总经理	男	59	2009年5月31日	2012年5月31日	0	0		80	否
黄凯	副总经理	男	49	2009年1月15日	2012年1月15日	0	0		80	否

张小琦	副总经理, 董事会秘书	女	41	2009 年 1 月 15 日	2012 年 1 月 15 日	0	0	74	否
张宁	副总经理	男	45	2009 年 1 月 15 日	2012 年 1 月 15 日	0	0	74	否
潘建平	副总经理	男	48	2009 年 1 月 15 日	2012 年 1 月 15 日	0	0	74	否
合计						0	0	639	

附注：(1) 以上高级管理人员在报告期内从公司领取的报酬不含 2010 年发放的 2009 年税后绩效工资 614 万元。

(2) 2010 年 11 月 26 日, 公司 2010 年第八届董事会第十八次(临时)会议通过了《关于马立明辞去信达地产股份有限公司总经理的议案》和《关于聘任宁桂兰为信达地产股份有限公司总经理的议案》, 12 月马立明先生与宁桂兰女士办理工作交接手续, 宁桂兰女士将从 2011 年 1 月从上市公司领取报酬。

#### 董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历:

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

**马立明:** 公司董事。曾任原中国信达资产管理公司资本金管理委员会办公室主任、信达投资有限公司董事, 现任信达投资有限公司监事会主席。

**宁桂兰:** 公司董事、总经理, 曾任信达投资有限公司副总经理。

**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。

**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。

**陶毅:** 公司董事, 现任江西省高速公路投资集团有限责任公司资产运营部部长, 曾任江西赣粤高速公路股份有限公司总经理助理。

**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。

**刘慧勇:** 公司独立董事, 现任中国投资学会副会长。

**邓海魁:** 公司独立董事。

**朱江:** 公司监事会主席, 曾任原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。

**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。

**段晓军:** 公司职工监事, 现任信达地产股份有限公司综合管理部副总经理。

**张宇聪:** 公司副总经理。曾任原中国信达资产管理公司广州办事处副主任, 广州富力地产股份有限公司副总经理。

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

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

**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。

**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。

**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。

**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) 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	监事会主席	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

## 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
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
陶毅	江西省高速公路投资集团有限责任公司	资产运营部部长	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。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依规定支付

## (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
张宇聪	副总经理	聘任	新聘任
马立明	总经理	离任	工作调动
宁桂兰	总经理	聘任	新聘任
高树军	职工监事	离任	个人原因
段晓军	职工监事	聘任	新聘任

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	2,654
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	224
财务人员	128
专业技术人员	389
营销人员	141
物业人员	1,772
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
研究生以上	66
大学	482
大专及以下	2,106

## 六、 公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

2010 年, 公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、公司《章程》以及监管部门要求, 秉承“提升股东价值、关注客户需求、坚持以人为本、促进社会发展”的方针, 不断完善公司治理结构和公司治理制度。公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确、运作规范, 股东大会、董事会、监事会的运作与召开严格按照规定程序进行, 维护公司整体利益, 公平对待所有股东, 不存在侵犯中小股东利益的行为, 真实、准确、完整、及时、公平披露信息。2010 年, 公司全面推进“两化”工作, 完善内控体系建设, 加强信息披露管理, 制定了内幕信息知情人登记制度, 通过“一网一会两刊”( 公司网站、业绩说明会和《信达地产》、《董事会通讯》两份刊物), 拓展了投资者对公司了解渠道和董监事对公司重要事项的知情渠道, 荣获“上市公司 2010 年度信息披露奖”提名奖, 连续两年在上交所考核中获得优秀。

## 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, 1 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. 关于控股股东与上市公司

在公司重大资产重组期间, 为了避免同业竞争, 信达投资有限公司(以下简称“信达投资”)和中国信达资产管理股份有限公司(以下简称“中国信达”)分别向本公司出具了《关于与北京天桥北大青鸟科技股份有限公司避免同业竞争的承诺函》、《关于重组 ST 天桥涉及同业竞争事项的承诺函》及补充承诺; 为了规范和减少关联交易, 信达投资和中国信达向本公司出具了《关于与北京天桥北大青鸟科技股份有限公司减少并规范关联交易的承诺函》。截至报告期, 信达投资和中国信达履行了关于避免同业竞争的承诺以及减少和规范关联交易的承诺, 使公司保持了一贯的独立性。

作为中国信达及其控股子公司整个集团范围内的唯一房地产开发业务运作平台, 中国信达和信达投资一如既往地关心和支持本公司的发展, 认真履行关于避免同业竞争及减少和规范关联交易的承诺。

### 3.关于董事与董事会

报告期内，公司共召开了 9 次董事会。公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会下设战略委员会、提名委员会、内控委员会、审计委员会、薪酬和考核委员会五个专门委员会，并制定了相应的议事规则。各位董事能够积极参加各项培训，熟悉相关法律法规，认真审议董事会和股东大会各项议案，为公司科学决策提供了强有力支持。

### 4.关于监事与监事会

报告期内，公司共召开了 4 次监事会。公司监事会成员 3 人，1 名职工监事，报告期内职工代表大会通过更换职工监事。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。

### 5.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。公司董事会秘书组织董事会办公室通过公司网站、接待股东来访、召开业绩说明会、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。

## (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	5	4	0	0	否
马立明	否	9	5	4	0	0	否
宁桂兰	否	9	4	4	1	0	否
刘社梅	否	9	4	4	1	0	否
侯琦	否	9	5	4	0	0	否
陶毅	否	9	5	4	0	0	否
刘大为	是	9	5	4	0	0	否
刘慧勇	是	9	5	4	0	0	否
邓海魁	是	9	5	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	4
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 2010 年召开的相关会议，在召开董事会前主动了解并获取作出决策前所需要的情况和资料，详细了解公司整个生产运作和经营情况，对关联交易进行了事前审查，为董事会的重要决策做了充分的准备工作。认真审议董事会议案，积极参与讨论并提出合理化建议，并对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。
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	公司已聘请北京华远智和管理咨询有限公司为公司内控咨询中介机构，并已制定了初步的《项目建议书》，将按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，采用差异分析、风险梳理、评估及测试等手段，通过先试点后推广的方式，自 2011 年 3 月至 2012 年 1 月初步完成《企业内部控制基本规范》的遵循工作，并持续完善、改进内部控制制度和手段，提高公司风险防控能力。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司已按照 GB/T 19001-2008 /ISO 9001:2008、IDT《质量管理体系要求》、国家有关法律法规和政策要求，逐步建立和实施质量管理体系。质量管理体系覆盖公司的房地产开发、经营、投资及物业管理等业务，

	<p>范围包括公司总部及各所属公司。</p> <p>2010 年, 公司在内部控制信息化建设工作方面, 除继续完善公司人力管控系统和财务管控系统功能, 还全力推进地产业务信息化系统的上线, 在系统内全面部署了防火墙产品, 制定信息系统权限管理办法, 加强了信息使用的可查、可控、可管。</p> <p>公司计划 2011 年在质量管理体系建设工作基础上融合《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求, 借助内控专业机构的知识和经验, 梳理、整合以及完善公司现有内部控制制度, 目前已初步制定了总体工作方案, 相关工作正在按照计划有组织的推进过程中。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	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。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>2010 年, 公司根据管控要求的变化修订了《内部审计操作规程》。2010 年对子公司审计、调研覆盖率达到 100%, 同时对所属公司离任的高级管理人员进行了离任经济责任审计。各所属公司对检查中发现的问题均已认真进行了整改, 化解了内部审计发现的经营管理风险。</p> <p>公司对 2010 年度内部控制情况进行了自我评价, 出具了《信达地产股份有限公司 2010 年度内部控制评价报告》, 并经中瑞岳华会计师事务所出具了无保留意见的《内部控制鉴证报告》。</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任; 监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督; 经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。</p> <p>公司董事会设立了内控委员会负责组织公司内部控制管理的工作, 主要职责权限包括提议聘请或更换外部内控咨询机构; 监督公司的内控制度的制定及实施; 监督公司风险控制管理措施的制定及实施; 评估公司内部控制情况。</p> <p>同时, 公司董事会审计委员会负责审查公司内控制度, 并通过下设的审计合规部对公司内控体系日常运行情况进行监督检查。</p>
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	<p>公司按照《会计法》、《企业会计准则》等有关规定, 已制定了较为完善的与财务核算相关的内部控制制度, 包括为加强对所属公司财务管理的《所属公司财务管理办法》, 规范资金管理的《信达地产资金管理办法》, 为强化对关联交易管理的《关联交易公允决策制度》等。</p> <p>公司在报告期内严格遵守国家统一的财务会计制度及公司制定的与财务核算相关的内部控制制度, 公司财务管理和会计核算的规范化运作, 可以合理保证财务报告及相关信息真实完整。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司董事会经对公司本年度内部控制的自我评价, 未发现公司自本年度 1 月 1 日起至本报告期末存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷, 公司现有内部控制制度较为完整、合理, 符合中国证监会、上海证券交易所的相关要求, 且各项制度均得到了较好执行。现有内部控制能够合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整, 有利于提高公司经营效率, 促进公司发展战略的实施。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会薪酬与考核委员会根据公司董事会确定的公司高管人员薪酬标准及考核标准, 对



公司高管人员 2010 年工作进行了考评和激励。

#### (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

##### 《安居始于责任，建筑传递梦想---信达地产股份有限公司 2010 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：是

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

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：是

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

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

为了保证年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规规定，结合公司实际情况，公司制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，已提交公司第八届二十次（2010 年度）董事会审议，通过后颁布执行。

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
第四十八次 (2009 年度) 股东大会	2010 年 4 月 12 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 4 月 13 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
第四十九次 (2010 年第 1 次 临时) 股东大会	2010 年 10 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 10 月 27 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

报告期内，公司进一步健全各项管理制度，完善法人治理，强化集团管控，深化标准化和信息化建设，公司系统管理水平稳步提高。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。为提高企业运营效率，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。通过加强集团财务管控，统一资金运营，资金使用效率有所提高。通过完善项目成本管控体系，积极推进集中采购和供应商管理，成本管理能力和提升。

报告期内，面对持续的房地产调控，公司采取多种措施，积极应对市场变化，防范各种风险。受资本市场及银行信贷等融资渠道紧缩的影响，公司融资工作困难加大，但仍努力推进各种拓宽融资渠道的工作。公司积极进行市场监测和政策研讨，通过组织召开系统工作座谈会及营销专题会研究对策，推动落实各项工作计划，确保公司经营管理及项目开发销售平稳运行。公司结合内外部环境变化，分析企业可能存在的各种风险，不断完善内控管理和风险管理体系；为抵御政策

风险和市场风险，公司积极组织子公司进行风险排查，风险管理取得成效；为防范财务风险，公司提前做好资金统筹并进行资金压力测试，财务状况保持健康稳健。

报告期内，公司荣获上海证券交易所评选出的"2010 年度上市公司信息披露奖"提名奖；公司所属宁波信达中建设业有限公司开发的"格兰春天"一期项目荣获由中国房地产企业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心联合颁发的 2010 年度"广厦奖"。公司通过强化统一形象宣传，实施企业视觉识别系统，宣传推广"建筑传递梦想"的品牌理念，加强公司网站和企业内刊建设，企业文化及品牌建设成效显著。

## 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。2010 年公司总资产达到 139.38 亿元，较去年同期增长 18.46%；净资产 62.6 亿元，较去年同期增长 14.31%，其中归属于母公司的所有者权益为 57.47 亿元，较去年同期上升 9.82%；资产负债率为 55.09%，较年初增加 1.63 个百分点。

报告期内，公司实现营业收入 41.33 亿元，比上年同期增长 0.72%；实现净利润 4.50 亿元，较上年同期减少 39.39%；归属母公司的所有者净利润 4.18 亿元，较上年同期减少 35.27%。受国家经济形势、税收政策变化的影响，公司净利润同比未得到增长，主要原因为：本年度交付房产的土地增值税税负增加和缓售证券两项直接影响年度净利润额减少。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 43.87 万平方米，合同销售金额 31.73 亿元，比去年同期分别下滑 34.5%和 15.6%。2010 年，国内房地产调控深入进行，公司及时采取应对措施，以客户和市场为导向，不断提高产品的性价比和市场竞争能力，同时制定适合公司实际的销售策略，加大在售项目的销售力度，努力减少市场波动对销售业绩的不利影响。

报告期内，公司房地产开发规模稳步增长。公司根据土地市场及区域城市规划动向，积极、审慎寻找投资机会，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。2010 年 12 月 31 日，公司在建及拟建项目占地面积约 316.81 万平方米，规划建筑面积 584.92 万平方米；在建项目开工面积约 242.31 万平方米，竣工面积约 124.7 万平方米。

## 3. 市场环境分析

2010 年，我国房地产行业以 1 月 7 日"国十一条"、4 月 17 日"新国十条"、9 月 29 日"新五条"为标志的三轮调控贯穿全年。2010 年房地产调控的显著特点是试图通过抑制投资投机需求、增加土地和住房的有效供应，来遏制部分城市房价的过快上涨。在通胀预期较大的 2010 年，房地产调控政策的出台不仅非常及时，而且也初现成效。同时 2010 年房地产行业和企业整体也保持了良好的发展态势，行业集中度进一步提高，一线房企市场份额得到较大提升。

2011 年房地产调控力度继续加大，1 月 26 日国务院公布了房地产调控的新"国八条"，二套房首付款提高到六成以及不到五年的二手房转让全额征收营业税等政策提高了交易成本，短期内使得部分城市出现观望；"国八条"出台后，各地纷纷出台调控细则，执行限购政策的城市范围进一步扩大。1 月 27 日，上海、重庆两地房产税试点细则颁布，未来房产税对于市场的影响还将进一步显现。同时，2011 年全国保障房的供应规模和建设规模都将进一步扩大，这将一定程度上改变行业格局，"十二五"期间住房供应双轨制将逐步形成，未来更多房企将参与保障房建设。

2010 年以来国家对房地产行业出台的一系列宏观调控政策，整体有利于房地产市场理性、健康发展，也有利于稳健型房企的持续发展。我们认为，房地产调控仍将持续下去，调控的力度、深度和广度还将进一步扩大，中长期来看，政府将继续弱化住房的投资功能，使其回归居住功能和民生属性。由于调控持续深入进行，房地产企业纷纷采取对策，迎接 2011 年更加复杂的市场环境。

#### 4. 公司未来发展展望

公司将积极推进资源整合，通过集团管控发挥公司的规模效应和协同效应，同时继续优化管控模式和组织结构，强化对子公司及项目的管理，不断提高运营效率和经济效益。

公司将加强对区域市场的研究，结合公司当前城市布局的发展和优化，实施稳健的项目拓展计划；继续巩固既有区域市场地位，实施城市深耕策略，同时以市场为导向，以经济效益为核心，利用合作、收购以及参与公开市场“招拍挂”等多种形式获取项目，适时进入其他潜力区域，拓展公司的战略纵深。

公司将全面提高房地产开发能力，不断提高土地获取、工程管理、成本控制、营销管理、物业管理等重要环节的专业水平，公司将不断提炼并打造信达地产独特的核心竞争力。

公司倡导“建筑传递梦想”的企业愿景，秉承“提升股东价值、关注客户需求、坚持以人为本、促进社会发展”的核心价值观，同步推进产品线和企业品牌建设，不断提高产品品质和服务水平，逐步确立信达地产的市场地位，提升品牌价值。

#### 5. 公司 2011 年度经营计划

2011 年公司将落实精细化管理、集约化经营，力争实现效益稳步增长。为应对更加复杂的外部环境，为提高综合竞争能力，公司 2011 年重点开展以下工作：

(1) 密切关注政策调控及市场走势，提高经营计划的前瞻性，认真落实经营计划，并结合市场变化适时进行合理调度；加强计划考核，提高执行力，确保完成年度各项任务。

(2) 加强集团管控，突出总部管理重点，强化项目运营管理，完善项目管理体系，通过内部挖潜和精耕细作，努力提高项目运营效率和盈利水平，从而提高公司经济效益。

(3) 密切关注资本市场融资及银行信贷政策变化，探索房地产信托、房地产投资基金等融资途径，拓宽融资渠道，创新融资方式，保证公司在发展过程中的资金需求，同时加强集团财务管控，提高资金使用效率。

(4) 认真研究国家及房地产行业“十二五”规划，把握区域及城市规划发展方向，跟踪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，结合公司的战略布局，多途径地进行适度的土地拓展或项目获取，提高公司可持续发展能力。

(5) 加强成本管理，以成本控制提升项目盈利能力；贯彻落实成本管理前置理念，强化目标成本管理；加强供应商管理，扩大集中采购范围，优化集采方式，实行原材料准入制度；积极开展与优秀供应商的战略合作，增强客户对信达地产产品及品牌的信任度。

(6) 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，实现企业短期业绩和长期利益的统一。同时，加强薪酬绩效考核管理，建立有效的激励机制，调动广大员工的积极性和创造性。

(7) 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优化整合；鼓励公司系统高级管理人才的内部交流，加强各专业后备人才库建设，通过系统人才梯队建设和业务骨干的培养，造就一支高素质、专业化的团队。

(8) 继续推进市值管理，努力实现股东权益最大化；加强投资者关系管理，构建多样化的投资者沟通渠道；继续做好信息披露工作，维护良好的公司治理和企业形象。

(9) 统一开展项目定位策划、方案设计，提升产品品质；推进产品线研究，加强客户群和土地属性的研究，深入了解客户需求，根据不同区域、不同偏好，结合公司实际，梳理和归纳现有产品体系，逐步形成公司产品线系列。

(10) 深化标准化和信息化建设，建立公司系统统一质量管理体系，完善各信息化应用系统，使之成为公司集约化管理的有效支持，提高公司决策速度和准确性。同时公司还将进一步完善相关业务制度，梳理房地产开发管理和业务流程，优化和调整授权体系，提升公司运行效率。

#### 6. 公司未来面临的主要风险和应对措施

行业风险:2011 年以来房地产调控继续加码,新"国八条"出台再次表明了政府调控房地产的决心。随着房地产调控的持续深入进行,2011 年房地产行业终将回归理性,为此公司将开展内外部环境分析和战略评估,提高公司战略规划的前瞻性和经营计划的预见性,加强战略管理和风险控制。

市场风险:近年来消费者对于住房的品质、服务及品牌的要求不断提高,公司也将面临更加激烈的市场竞争。房地产调控下,投机、投资及部分改善型需求将受到抑制,同时市场供应可能进一步扩大,因此市场供求关系可能发生变化,部分城市存在市场调整的可能。为此公司将加强市场研究,统筹制定销售策略,提高市场应变能力,同时提高产品及服务质量,加强成本控制,提高产品性价比,增强市场竞争力。

财务风险:2011 年随着国家货币政策由宽松转入稳健,随着政府房地产调控力度的增大,公司的融资环境不容乐观。此外,土地价格依然居高不下,开发企业在土地市场上的竞争对公司的资金实力和开发能力提出了更高的要求。趋于紧缩的融资环境使公司业务拓展面临一定压力,为此公司将加强现金流管理,确保经营安全,同时努力抓住各种融资机会,实施融资计划,并结合企业财务状况,量力而行,适度获取质优价廉的项目。

公司是否披露过盈利预测或经营计划: 否

## (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(%)
分行业						
房屋销售收入	3,539,564,463.87	2,375,007,326.48	32.90	-7.57	-3.86	减少 2.59 个百分点
物业管理	99,831,254.41	75,738,689.44	24.13	16.63	33.72	减少 9.70 个百分点
其他	436,022,680.24	267,490,607.90	38.65	167.74	206.19	减少 7.70 个百分点
合计	4,075,418,398.52	2,718,236,623.82	33.30	-0.07	3.97	减少 2.59 个百分点

附注 1: 主营业务收入中其他主要为青岛混凝土销售和上海信达立人房产出租收入。

### 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	1,909,218,726.04	-34.60
安徽省	619,333,237.91	65.80
山东省	923,161,870.34	92.54
其他地区	623,704,564.23	103.99
合计	4,075,418,398.52	-0.07

### 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
应收票据	1,199,080.00	3,830,000.00	-2,630,920.00	-68.69%	银行承兑汇票已承兑
存货	8,610,429,309.72	6,282,475,811.64	2,327,953,498.08	37.05%	支付土地款及工程款增加

其他流动资产	129,417,156.57	10,740,000.00	118,677,156.57	1105.00%	递延所得税资产和 应交税费重分类所 致
可供出售金融资产	397,520,897.82	259,190,533.70	138,330,364.12	53.37%	股票增值
长期待摊费用	8,898,036.90	3,720,780.22	5,177,256.68	139.14%	装修费的增加
递延所得税资产	104,620,012.08	40,068,501.47	64,551,510.61	161.10%	预提土地增值税所 致
短期借款	1,025,440,000.00	556,080,000.00	469,360,000.00	84.41%	银行借款、信托借款 增加
应付票据	9,000,000.00	17,200,000.00	-8,200,000.00	-47.67%	向客户签发的银行 承兑汇票已承兑
应付职工薪酬	76,526,700.39	35,818,914.04	40,707,786.35	113.65%	本期计提的人工费 用等增加
应交税费	425,471,230.90	278,194,282.31	147,276,948.59	52.94%	预提土地增值税增 加及预交税费重分 类所致
应付利息	27,548,156.46	18,015,391.82	9,532,764.64	52.91%	借款增加导致利息 支出增加
一年内到期的非流 动负债	324,519,999.78	478,950,000.00	-154,430,000.22	-32.24%	借款到期归还
长期应付款	462,050,000.00	2,050,000.00	460,000,000.00	22439.02%	长期借款与长期应 付款科目调整引起

(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
营业税金及附加	420,944,257.59	255,728,100.32	165,216,157.27	64.61%	土地增值税增加
管理费用	363,733,498.08	258,870,957.35	104,862,540.73	40.51%	本期计提的人工费 用等增加
财务费用	44,294,791.84	30,685,019.99	13,609,771.85	44.35%	借款增加导致利息 支出增加
资产减值损失	3,381,104.26	-21,688,191.94	25,069,296.20	-115.59%	计提的坏账准备增 加
投资收益	61,481,526.05	141,865,718.58	-80,384,192.53	-56.66%	证券投资收益较上 年同期减少所致
营业外收入	37,871,334.19	26,584,517.69	11,286,816.50	42.46%	补贴收入较上年同 期增加
所得税费用	131,067,998.88	315,383,286.95	-184,315,288.07	-58.44%	利润较上年同期下 降所致

## (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	-836,160,341.61	1,506,833,598.24	-2,342,993,939.85	-155.49%	支付土地款和工程款增加
投资活动产生的现金流量净额	-105,384,337.07	214,254,517.73	-319,638,854.80	-149.19%	对外投资增加、投资收益减少
筹资活动产生的现金流量净额	718,304,983.40	-1,015,149,138.25	1,733,454,121.65		吸收投资、取得借款增加及归还借款减少

## 3. 对公司未来发展的展望

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(%)
上海信达银泰置业有限公司	房地产开发等	100
宁波信达中建置业有限公司	房地产开发等	100
安徽信达房地产开发有限公司	房地产开发等	100
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	房地产开发等	100
青岛信达荣昌置业集团有限公司	房地产开发等	100
新疆信达银通置业有限公司	房地产开发等	100
台州信达置业有限公司	房地产开发等	100
吉林信达金都置业有限公司	房地产开发等	100
合肥润信房地产开发有限公司	房地产开发等	100
海南院士村开发建设有限公司	房地产开发等	100
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	房地产开发等	100
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

## 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. 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 2010 年末 开工面积	截至 2010 年末 竣工面积
上海信达银泰置业有限公司	14.13	29.14	12.04	4.98
宁波信达中建置业有限公司	63.76	112.58	40.25	14.92
安徽信达房地产开发有限公司	22.66	56.92	37.32	11.17

嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	17	29.14	17.84	9.34
合肥润信房地产开发有限公司	12.83	22.19	22.1	17.81
新疆信达银通置业有限公司	52.53	78.54	27.3	20.86
青岛信达荣昌置业集团有限公司	13.1	34.09	22.09	14.62
台州信达置业有限公司	3.19	8.04	0	0
海南院士村开发建设有限公司	33.10	27.94	0	0
吉林信达金都置业有限公司	48.05	132.42	55.38	31
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	36.46	53.92	7.99	0
合计	316.81	584.92	242.31	124.7

**（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**

报告期内，公司无会计政策、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。

**（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
第八届第十次（临时）	2010年3月17日		中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2010年3月20日
第八届第十一次（临时）	2010年4月27日		同上	2010年4月29日
第八届第十二次（临时）	2010年8月5日			
第八届第十三次（临时）	2010年8月26日		同上	2010年8月30日
第八届第十四次（临时）	2010年9月20日	《关于安徽信达房产收购合肥蜀山经济发展有限责任公司 25% 股权的议案》		
第八届第十五次（临时）	2010年9月29日		同上	2010年9月30日
第八届第十六次（临时）	2010年10月26日		同上	2010年10月28日
第八届第十七次（临时）	2010年11月12日	《关于调整向中国民生银行申请贷款利率的议案》		
第八届第十八次（临时）	2010年11月26日		同上	2010年11月29日

注：(1) 2010 年 8 月 5 日第八届董事会第十二次（临时）会议审议通过事项存在不确定性，已获得上海证券交易所暂缓披露。

(2) 2010 年 9 月 20 日第八届董事会第十四次（临时）会议审议通过了《关于安徽信达房产收购合肥蜀山经济发展有限责任公司 25% 股权的议案》，决议内容详见 2010 年 10 月 28 日刊登的《2010 年第三季度报告及报告摘要》。

(3) 2010 年 11 月 12 日第八届董事会第十七次（临时）会议审议通过了《关于调整向中国民生银行申请贷款利率的议案》。

同意公司向中国民生银行股份有限公司总行营业部申请办理经营性物业抵押贷款，贷款金额 5 亿元，贷款期限 10 年，此笔贷款利率为银行同期贷款基准利率上浮 10%。公司将以全资子公司上海信达立人投资管理有限公司持有的上海信达大厦及广州建和中心项目为上述贷款提供抵押，由上海信达立人投资管理有限公司为此笔贷款提供担保。

## 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、一次临时股东大会，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

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。

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，审计委员会主要履行了以下工作职责：

(1) 审阅了 2010 年度一季度、半年度和三季度财务报表，出具审阅意见；

(2) 审计委员会就续聘中瑞岳华会计师事务所为公司 2010 年度审计机构和 2010 年度审计费用进行了讨论，并形成决议；

(3) 认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与审计机构协商确定了 2010 年年报审计工作安排；

(4) 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；

(5) 在审计期间，向审计机构发出了督促函，督促审计机构严格按照审计计划安排审计工作，确保 2010 年年报审计工作顺利完成；

(6) 在审计机构出具初步审计意见后，再次阅读公司 2010 年度财务报表，并形成了书面意见；

(7) 在审计机构出具 2010 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 2010 年度《审计报告》提交董事会；

(8) 审计委员会对《信达地产股份有限公司 2010 年度内部控制评价报告》进行了审议，同意将《信达地产股份有限公司 2010 年度内部控制评价报告》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。公司将继续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。

#### 5. 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，根据《信息披露管理办法》、《保密工作管理办法》，公司制订了《内幕信息知情人管理制度》，建立健全了外部使用人管理制度，明确了外部信息使用人的责任和义务。

为了进一步加强定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间的外部信息使用人管理，公司制订了《外部信息使用人管理制度》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并提交 2010 年度董事会审议通过后颁布执行。

#### 6. 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。公司财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告相关信息真实完整和可靠，防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对达到上述目标提供合理保证。董事会按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并出具了《董事会 2010 年度内部控制评价报告》，认为公司 2010 年度财务报告相关内部控制制度健全、执行有效。

公司聘请了中瑞岳华会计师事务所对公司财务报告相关内部控制有效性进行审计，出具了《内部控制鉴证报告》，发表了相关意见。

#### 7. 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

报告期内，公司加强信息披露管理，制定了内幕信息知情人管理制度，并根据监管新要求及运行效果，梳理内幕信息内部管理，外部信息使用、内幕信息知情人登记等流程，对《内幕信息知情人管理制度》进行修订，并制订了《外部信息使用人管理制度》，提交 2010 年度董事会审议通过后颁布执行。

公司严格执行内幕信息知情人管理制度，未发生在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

### （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 2010 年初未分配利润为 12,058,996.43 元，2010 年度净利润为 168,975,768.30 元，2010 年度计提法定盈余公积 16,897,576.83 元，2010 年末未分配利润为 164,137,187.90 元。根据公司经营情况，公司 2010 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
鉴于公司在沈阳的“理想新城”项目进入集中投入期，绍兴的“信达·银郡”新楼盘开工建设，预计 2011 年公司的建设项目投资需求较大，为加快推进项目建设，保证公司扩大规模、提升效益的目标顺利实现，以更好的业绩回报股东，建议公司董事会 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	公司的未分配利润将全部用于项目的再投入资金。

### （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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	0	-76,456,796.86	0
2008	0	508,203,146.35	0
2009	0	646,466,370.81	0

## 九、 监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
公司第八届监事会第六次（2009 年度）会议于 2010 年 3 月 17 日召开	《2009 年年度报告及报告摘要》、《监事会 2009 年度工作报告》、《2009 年度财务决算报告》、《2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》、《2009 年度董事履职情况报告》
公司第八届监事会第七次会议于 2010 年 4 月 27 日召开	《2010 年第一季度报告及报告摘要》
公司第八届监事会第八次会议于 2010 年 8 月 26 日召开	《2010 年半年度报告及报告摘要》
公司第八届监事会第九次会议于 2010 年 10 月 26 日召开	《2010 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。

### (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) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会对 2010 年公司收购和出售资产进行了认真审核，未发现上述收购和出售过程中有任何内幕交易，也没有发现损害股东的权益和造成公司资产流失的情况。

### (六) 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。

### (七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

监事会对公司内控自我评估报告进行了认真审阅，认为评估报告真实，客观地反映了公司内部环

境、风险防范、重点控制活动、信息与沟通和内部监督等，公司现有内部控制制度较为完整、合理，符合中国证监会、上海证券交易所的相关要求，且各项制度均得到了较好执行。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

单位:万元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
兴源公司(再审申请人)	青岛信达荣昌(再审被申请人)	无	再审阶段	详见说明	2,750	无新进展	目前仍在审理中	执行中止

#### (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。

#### (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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. 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	14,828,545.75	3.28	337,520,897.82	0	103,747,773.09	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
中投信用担保有限公司	30,000,000.00		3.00	30,000,000.00			长期股权投资

## (四) 资产交易事项

## 1. 收购资产情况

单位: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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	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	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)
北京金诚合利投资发展有限公司、北京顺天投资有限公司、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	303,142,361.08	15,654,347.11	否	是	是	3.48

## 2. 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)
宁夏广播电视总台	宁夏广播电视网络有限公司股权	2010 年 12 月 18 日	40,000,000.00	0	-3,040,629.60	否	是	是	-0.51
中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行	广州市荔湾区德星路 9 号 A 区首层 27 号铺	2010 年 12 月 17 日	32,000,000.00		10,367,749.54	否	是	是	1.73
吴汉武、黄文妹	广州市荔湾区德星路 9 号 A 区负一层 18、19、50、51、52、61、80 号铺	2010 年 11 月 16 日	21,970,000.00		9,003,173.00	否	是	是	1.50
中国建设银行股份有限公司广州白云支行	广州东环支行大厦	2010 年 12 月 23 日	35,000,000.00		3,436,821.02	否	是	是	0.57

四川宏达房地产开发有限公司	青岛千禧国际村置业有限公司股权	2010年9月9日	16,000,000.00	0	3,037,621.41	否	是	是	0.51
青岛慧佳投资有限公司	错埠岭网点	2010年4月26日	42,900,000.00		23,276,462.95	否	是	是	3.88
青岛仁和房地产开发有限公司	莱西湖项目	2010年7月28日	145,000,000.00		-9,449,799.52	否	是	是	-1.58

(五) 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
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营公司	-52,517,700.00			
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	-24,101,444.45	15,652,000.00		
安徽基石置业有限公司	联营公司	5,635,347.04	5,635,347.04		
浙江省建设房地产开发有限公司	其他关联人			-44,770,990.68	18,497,999.78
华建国际实业(深圳)有限公司	其他关联人			-6,345,745.04	43,022,000.00
信达投资有限公司	母公司			-68,670,480.78	960,000,000.00
合计		-111,931,931.99	21,287,347.04	-119,787,216.50	1,021,519,999.78

(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

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	2010年7月21日	2010年7月21日	2011年7月20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	2010年9月9日	2010年9月9日	2011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							967,000,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,057,000,000.00					
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）							1,064,000,000.00					
担保总额占公司净资产的比例(%)							17.00					
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）							780,000,000.00					
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）							780,000,000.00					

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

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

中国信达资产管理股份有限公司	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

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

	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
境内会计师事务所报酬	210
境内会计师事务所审计年限	3

## (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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (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》、《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、《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、《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、《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20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
公司股权质押公告	《中国证券报》B004、《上海证券 报》16、《证券时报》B8	2010 年 7 月 10 日	同上
第八届董事会第十三次（临 时）会议决议公告	《中国证券报》B040、《上海证券 报》58、《证券时报》D8、D7	2010 年 8 月 30 日	同上
第八届董事会第十五次（临 时）会议决议公告	《中国证券报》B008、《上海证 券报》B19、《证券时报》D4	2010 年 9 月 30 日	同上
关于召开第四十九次（2010 年第 1 次临时）股东大会的 公告	《中国证券报》B008、《上海证 券报》B19、《证券时报》D4	2010 年 9 月 30 日	同上
第四十九次（2010 年第 1 次临时）股东大会决议公告	《中国证券报》B005、《上海证 券报》B112、《证券时报》A4	2010 年 10 月 27 日	同上
第八届董事会第十六次（临 时）会议决议公告	《中国证券报》B015、《上海证 券报》B78、《证券时报》D28	2010 年 10 月 28 日	同上
第八届董事会第十八次（临 时）会议决议公告	《中国证券报》A20、《上海证券 报》20、《证券时报》C5	2010 年 11 月 29 日	同上
关于更换职工监事的公告	《中国证券报》A20、《上海证券 报》20、《证券时报》C5	2010 年 11 月 29 日	同上
股权解除质押及重新质押 的公告	《中国证券报》A32、《上海证券 报》B24、《证券时报》D9	2010 年 12 月 8 日	同上
关于公司全资子公司新疆 信达银通收购新疆峰丽 100%股权的公告	《中国证券报》A53、《上海证券 报》B35、《证券时报》D28	2010 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[2011]第 00920 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“贵公司”)及其子公司(统称“贵集团”)财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2010 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。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。

#### 二、注册会计师的责任

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。

#### 三、审计意见

我们认为，上述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贵集团 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的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

中国·北京

中国注册会计师：蔡晓丽

2011 年 3 月 17 日

## (二) 财务报表

合并资产负债表  
2010 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	1,611,272,249.09	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	(七).2	1,199,080.00	3,830,000.00
应收账款	(七).4	583,099,384.09	588,179,877.42
预付款项	(七).6	422,249,486.91	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	(七).3	2,594,166.11	
其他应收款	(七).5	444,472,690.45	613,043,033.15
买入返售金融资产			
存货	(七).7	8,610,429,309.72	6,282,475,811.64
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七).8	129,417,156.57	10,740,000.00
流动资产合计		11,804,733,522.94	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	(七).9	397,520,897.82	259,190,533.70
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七).11	433,585,926.28	485,983,049.87
投资性房地产	(七).12	970,211,590.64	1,063,077,688.37
固定资产	(七).13	169,357,158.25	175,229,926.27
在建工程	(七).14	715,131.74	
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	9,673,730.92	10,854,979.75
开发支出			

商誉	(七).16	38,567,833.83	38,532,432.00
长期待摊费用	(七).17	8,898,036.90	3,720,780.22
递延所得税资产	(七).18	104,620,012.08	40,068,501.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,133,150,318.46	2,076,657,891.65
资产总计		13,937,883,841.40	11,766,122,897.27
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(七).20	1,025,440,000.00	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	(七).21	9,000,000.00	17,200,000.00
应付账款	(七).22	822,272,552.92	703,555,388.68
预收款项	(七).23	2,210,276,277.64	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	(七).24	76,526,700.39	35,818,914.04
应交税费	(七).25	425,471,230.90	278,194,282.31
应付利息	(七).26	27,548,156.46	18,015,391.82
应付股利	(七).27	16,093,664.21	16,093,664.21
其他应付款	(七).28	718,640,668.71	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	(七).29	324,519,999.78	478,950,000.00
其他流动负债	(七).30	500,000.00	
流动负债合计		5,656,289,251.01	4,889,688,788.81
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(七).31	1,468,570,000.00	1,322,173,055.56
应付债券			
长期应付款	(七).32	462,050,000.00	2,050,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(七).18	91,335,695.73	76,039,857.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,021,955,695.73	1,400,262,913.09
负债合计		7,678,244,946.74	6,289,951,701.90
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>			

实收资本（或股本）	(七).33	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(七).34	2,033,167,490.26	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	(七).35	2,189,830,509.63	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		5,747,258,441.89	5,233,267,586.47
少数股东权益		512,380,452.77	242,903,608.90
所有者权益合计		6,259,638,894.66	5,476,171,195.37
负债和所有者权益 总计		13,937,883,841.40	11,766,122,897.27

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

**母公司资产负债表**  
2010 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		105,139,692.84	247,687,340.62
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,637,320.00	1,541,980.89
应收利息			
应收股利		112,910,000.00	
其他应收款	(十二).2	446,262,706.29	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		665,949,719.13	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	(十二).3	7,075,654,772.63	6,385,553,041.15
投资性房地产			
固定资产		6,507,446.60	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		198,389.25	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,038,478.49	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,084,399,086.97	6,390,646,865.24
资产总计		7,750,348,806.10	7,369,628,577.13
<b>流动负债:</b>			
短期借款		0.00	139,000,000.00
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款		116,618.38	2,450,000.00
预收款项			
应付职工薪酬		9,773,865.39	5,701,504.25
应交税费		1,060,990.03	1,319,697.45
应付利息		15,972,443.49	16,213,241.82
应付股利			
其他应付款		370,635,490.38	10,130,503.48
一年内到期的非流动 负债		13,000,000.00	11,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		410,559,407.67	185,814,947.00
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		207,000,000.00	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		207,000,000.00	220,000,000.00
负债合计		617,559,407.67	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		88,218,783.64	71,321,206.81
一般风险准备			
未分配利润		164,137,187.90	12,058,996.43
所有者权益(或股东权益) 合计		7,132,789,398.43	6,963,813,630.13
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		7,750,348,806.10	7,369,628,577.13

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

**合并利润表**  
2010 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		4,133,496,713.60	4,103,879,556.62
其中：营业收入	(七).36	4,133,496,713.60	4,103,879,556.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,647,309,810.01	3,208,973,526.82
其中：营业成本	(七).36	2,735,952,402.01	2,619,152,117.74
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).37	420,944,257.59	255,728,100.32
销售费用	(七).38	79,003,756.23	66,225,523.36
管理费用	(七).39	363,733,498.08	258,870,957.35
财务费用	(七).40	44,294,791.84	30,685,019.99
资产减值损失	(七).43	3,381,104.26	-21,688,191.94
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	(七).41	0.00	-2,868,972.19
投资收益（损失以“－”号填列）	(七).42	61,481,526.05	141,865,718.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		60,417,963.05	-2,639,079.43
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		547,668,429.64	1,033,902,776.19
加：营业外收入	(七).44	37,871,334.19	26,584,517.69
减：营业外支出	(七).45	4,652,669.40	2,933,394.60
其中：非流动资产处置损失		283,504.64	15,237.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		580,887,094.43	1,057,553,899.28
减：所得税费用	(七).46	131,067,998.88	315,383,286.95
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		449,819,095.55	742,170,612.33
归属于母公司所有者的净利润		418,445,650.07	646,466,370.81
少数股东损益		31,373,445.48	95,704,241.52
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(七).47	0.27	0.42



(二) 稀释每股收益	(七).47	0.27	0.42
七、其他综合收益	(七).48	103,747,773.09	85,922,750.92
八、综合收益总额		553,566,868.64	828,093,363.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		522,193,423.16	732,389,121.73
归属于少数股东的综合收益总额		31,373,445.48	95,704,241.52

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

**母公司利润表**  
2010 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	44,819,218.22	14,460,462.20
减：营业成本			
营业税金及附加		2,465,057.02	795,325.42
销售费用			
管理费用		52,364,445.86	29,592,177.53
财务费用		34,849,668.88	23,352,503.94
资产减值损失		0.00	-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）	(十二).5	213,989,370.40	782,239,815.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-59,119,390.82
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		169,129,416.86	743,467,475.22
加：营业外收入		46,351.44	288.50
减：营业外支出		200,000.00	600,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		168,975,768.30	742,867,763.72
减：所得税费用			126,801.18
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		168,975,768.30	742,740,962.54
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			-2,478,685.76
七、综合收益总额		168,975,768.30	740,262,276.78

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

合并现金流量表  
2010 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		3,940,977,629.84	4,297,300,977.44
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		3,116,648.60	8,714,510.21
收到其他与经营活动有关的现金	(七).49	957,090,652.05	1,266,116,968.83
经营活动现金流入小计		4,901,184,930.49	5,572,132,456.48
购买商品、接受劳务支付的现金		3,779,881,315.69	2,030,229,592.13
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		256,327,904.69	209,664,398.86
支付的各项税费		666,800,876.89	485,388,374.07
支付其他与经营活动有关的现金	(七).49	1,034,335,174.83	1,340,016,493.18
经营活动现金流出小计		5,737,345,272.10	4,065,298,858.24
经营活动产生的现金流量净额		-836,160,341.61	1,506,833,598.24
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		86,450,000.00	98,625,629.39
取得投资收益收到的现金		41,573,575.33	191,057,240.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		76,466,142.37	8,205,415.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	35,664.31
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		204,489,717.70	297,923,949.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,819,192.42	36,260,525.42
投资支付的现金		137,678,073.92	45,254,721.27
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		155,376,788.43	
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		309,874,054.77	83,669,431.45
投资活动产生的现金流量净额		-105,384,337.07	214,254,517.73
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		291,188,597.60	58,088,859.77
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		291,188,597.60	10,500,000.00
取得借款收到的现金		2,542,170,000.00	1,537,480,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			42,200,000.00
筹资活动现金流入小计		2,833,358,597.60	1,637,768,859.77
偿还债务支付的现金		1,871,943,055.78	2,254,772,368.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		239,676,555.23	344,780,721.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		24,600,000.00	94,111,900.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(七).49	3,434,003.19	53,364,907.50
筹资活动现金流出小计		2,115,053,614.20	2,652,917,998.02
筹资活动产生的现金流量净额		718,304,983.40	-1,015,149,138.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,355.77	534.27
五、现金及现金等价物净增加额	(七).50	-223,241,051.05	705,939,511.99
加：期初现金及现金等价物余额	(七).50	1,834,513,300.14	1,128,573,788.15
六、期末现金及现金等价物余额	(七).50	1,611,272,249.09	1,834,513,300.14

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

**母公司现金流量表**  
2010 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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,781,554,409.12	245,265,148.39
经营活动现金流入小计		2,781,554,409.12	245,265,148.39
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		33,346,335.08	12,772,134.67
支付的各项税费		2,221,480.53	3,189,088.44
支付其他与经营活动有关的现金		2,141,115,946.61	599,421,211.28
经营活动现金流出小计		2,176,683,762.22	615,382,434.39
经营活动产生的现金流量净额	(十二).6	604,870,646.90	-370,117,286.00
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		40,000,000.00	257,370.00
取得投资收益收到的现金		32,360,000.00	467,299,206.01
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		72,360,000.00	467,556,576.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,969,439.47	5,575,620.94
投资支付的现金		230,000,000.00	
取得子公司及其他营		406,891,863.00	

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		638,861,302.47	5,575,620.94
投资活动产生的现金流量净额		-566,501,302.47	461,980,955.07
<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
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			155,042,222.95
偿还债务支付的现金		150,000,000.00	131,374,769.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,916,992.21	19,806,572.50
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		180,916,992.21	153,312,892.31
筹资活动产生的现金流量净额		-180,916,992.21	1,729,330.64
<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>	(十二).6	-142,547,647.78	93,592,999.71
加：期初现金及现金等价物余额	(十二).6	247,687,340.62	154,094,340.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(十二).6	105,139,692.84	247,687,340.62

法定代表人：贾放 主管会计工作负责人：俞杰 财务总监姓名：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—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	1,937,622,284.91					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)		95,545,205.35					418,445,650.07		269,476,843.87	783,467,699.29
(一)净利润							418,445,650.07		31,373,445.48	449,819,095.55
(二)其他综合收益		103,747,773.09								103,747,773.09
上述(一)和		103,747,773.09					418,445,650.07		31,373,445.48	553,566,868.64



(二)小计										
(三)所有者投入和减少资本		-8,202,567.74							262,703,398.39	254,500,830.65
1. 所有者投入资本									285,088,604.59	285,088,604.59
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-8,202,567.74							-22,385,206.20	-30,587,773.94
(四)利润分配									-24,600,000.00	-24,600,000.00
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									-24,600,000.00	-24,600,000.00
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										
(七)其他										
四、本期期末 余额	1,524,260,442.00	2,033,167,490.26					2,189,830,509.63		512,380,452.77	6,259,638,894.66

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)		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	66,515,006.97
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
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										
(七) 其他										
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

法定代表人：贾放

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监姓名：刘品

会计机构负责人：周慧芬

## 母公司所有者权益变动表

2010 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	5,356,172,984.89			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)					16,897,576.83		152,078,191.47	168,975,768.30
(一)净利润							168,975,768.30	168,975,768.30
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							168,975,768.30	168,975,768.30
(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					16,897,576.83		-16,897,576.83	
1. 提取盈余公积					16,897,576.83		-16,897,576.83	
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			88,218,783.64		164,137,187.90	7,132,789,398.43

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								
(七) 其他								
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

法定代表人：贾放

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监姓名：刘品

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”）是由信达投资有限公司（以下简称“信达投资”）、深圳市建信投资发展有限公司（以下简称“深圳建信”）、海南建信投资管理股份有限公司（以下简称“海南建信”）、江西赣粤高速公路股份有限公司（以下简称“赣粤高速”）以及正元投资有限公司（以下简称“正元投资”）于 2008 年 12 月 29 日共同变更设立的股份有限公司，注册地为中华人民共和国北京市。企业法人营业执照注册号：1100000011004991。本公司总部位于北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 15-16 层。本公司及子公司（以下统称“本集团”）主要从事房地产开发。

本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:向信达投资发行 768,887,057 股、深圳建信发行 27,472,550 股、海南建信发行 30,619,400 股、赣粤高速发行 100,242,666 股、正元投资发行 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。

截至 2010 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 152,426.04 万股。

本公司经营范围为:房地产开发、投资及投资管理、物业管理。

本公司的最终母公司为中华人民共和国财政部批准成立的中国信达资产管理股份有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 3 月 17 日决议批准报出。

#### (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:

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")、以及中国证券监督管理委员会《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》(2010 年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### 2. 遵循企业会计准则的声明:

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团 2010 年 12 月 31 日的财务状况及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 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:

本集团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。本集团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:

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 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，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。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

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均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账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，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。

##### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。对合并成本的调整很可能发生且能够可靠计量的，确认或有对价，其后续计量影响商誉。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本集团合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，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，根据财政部会计司 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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之

和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后, 对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量, 详见"长期股权投资"或"金融工具"。

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新修订的《企业会计准则讲解 2010》, 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:

本集团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集团持有的期限短(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

本集团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)折算为记账本位币金额, 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记账本位币金额。

##### (2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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, 由此产生的汇兑差额, 除: ①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理; ②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差额计入其他综合收益, 直至净投资被处置才被确认为当期损益); 以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外, 均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。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, 折算后的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, 计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

##### (3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的, 如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目, 因汇率变动而产生的汇兑差额, 列入所有者权益"外币报表折算差额"项目; 处置境外经营时, 计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表: 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折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润; 年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示; 折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额, 作为外币报表折算差额, 确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时, 将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额, 全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，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。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

## 9. 金融工具：

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 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。本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或



摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，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的减值损失，不予转回。

### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未

终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量,公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

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,按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③财务担保合同及贷款承诺

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损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,以公允价值进行初始确认,在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额和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之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

#### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具,其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外,其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未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或金融负债,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体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或金融负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权

利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

### 10. 应收款项：

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末余额 500 万元以上(包含 500 万元)
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	账龄分析法与个别认定法相结合

#### (2) 按组合计提坏账准备应收款项：

按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄分析法计提坏账准备	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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	0
1—2 年	5%	5%
2—3 年	15%	15%
3—4 年	25%	25%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

#### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

### 11. 存货：

#### (1) 存货的分类

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) 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，库存材料采用加权平均法确定其实际成本，在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等采用个别计价法确定其实际成本。

## (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

## (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

## (5) 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) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允

价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并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；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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号--资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在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。

对于本集团 2008 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和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，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收

益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 13. 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产

或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

#### 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	4	1.92-3.20
机器设备	10	2	9.80
电子设备	5	2	19.60
运输设备	8-10	2	9.80-12.25

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

##### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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。

#### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出, 如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量, 则计入固定资产成本, 并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出, 在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核, 如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 15. 在建工程:

在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的, 则估计其可收回金额, 进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定; 不存在销售协议但存在资产活跃市场的, 公允价值按照该资产的买方出价确定; 不存在销售协议和资产活跃市场的, 则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值, 按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量, 选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 16. 借款费用:

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用, 在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时, 开始资本化; 构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时, 停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用, 减去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予以资本化; 一般借款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, 确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内, 外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化; 外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建或生产活动重新开始。



## 17. 无形资产:

### (1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出,如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量,则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出,在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如发生变更则作为会计估计变更处理。此外,还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的,则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的,确认为无形资产,不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

- ①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;
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- ③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,能够证明其有用性;
- ④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;
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产

组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 18. 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

#### 19. 预计负债：

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

##### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

##### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议）时，才确认与重组相关的义务。

#### 20. 收入：

##### （1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号-建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本集团按照《企业会计准则第 14 号-收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

##### 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

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④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。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但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；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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

#### （4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### （5）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 21. 政府补助：

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，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。

本集团因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，作为专项应付款处理。其中，属于对本集团在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，自专项应付款转入递延收益，并根据其性质按照与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助核算，取得的搬迁补偿款扣除转入递延收益的金额后如有结余的，确认为资本公积。

## 22. 递延所得税资产/递延所得税负债：

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### (4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 23. 经营租赁、融资租赁：

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### (1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (3) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际

发生时计入当期损益。

#### 24. 持有待售资产：

若本集团已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号--资产减值》的规定将企业合并中取得的高誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认证件，本集团停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

#### 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

#### (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	实际缴纳的流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	22%，25%
土地增值税	增值额	超率累进税率
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%，4%，5%

##### 2. 税收优惠及批文

(1) 本公司的控股子公司上海信达银泰、上海信达立人、海南院士村三家公司按照国务

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，2009 年按应税所得额的 20.00% 计缴，2010 年按应税所得额的 22.00% 计缴，2011 年按应税所得额的 24.00% 计缴，2012 年及以后按应税所得额的 25.00% 计缴；但上海信达立人的子公司上海极锐数码科技有限公司 2010 年企业所得税税率为 25.00%。

(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

(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	10,392.78		
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	26,364.29		
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	3,217.61		
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	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	788.81		



公司													
青岛信达荣昌置业有限公司	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	1,074.56		
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			
吉林信达金都置业有限公司	全资子公司	长春市	房地产	39,542.00	房地产开发等	67,842.49		100.00	100.00	是	9,400.00		
海南院士村开发建设有限公司	全资子公司	海口市	房地产	13,000.00	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	50,314.24		100.00	100.00	是			

## 2. 合并范围发生变更的说明

本公司于 2010 年 2 月 1 日通过非同一控制下企业合并取得沈阳穗港房地产投资开发公司 100.00% 的股权，自 2010 年 2 月 1 日起纳入合并范围。

## 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

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	518,796,708.23	15,654,347.11

## 4. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	0	合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉

## (七) 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:	/	/	781,454.32	/	/	2,071,080.42
人民币	/	/	781,454.32	/	/	2,071,080.42
银行存款:	/	/	1,608,525,034.25	/	/	1,831,307,240.66
人民币	/	/	1,608,483,080.51	/	/	1,831,222,912.47
美元	6,334.84	6.6227	41,953.74	12,345.25	6.8308	84,328.19
其他货币资金:	/	/	1,965,760.52	/	/	1,134,979.06
人民币	/	/	1,965,760.52	/	/	1,134,979.06
合计	/	/	1,611,272,249.09	/	/	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	1,199,080.00	3,830,000.00
合计	1,199,080.00	3,830,000.00

## 3. 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		2,594,166.11		2,594,166.11		
其中：						
嘉兴市中建混凝土有限公司		2,594,166.11		2,594,166.11	对方资金紧张未支付	否
合计		2,594,166.11		2,594,166.11	/	/

## 4. 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	200,693,414.00	33.30						
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按账龄分析法计提坏账	401,974,448.77	66.70	19,568,478.68	4.87	611,231,641.25	100.00	23,051,763.83	3.77
组合小计	401,974,448.77	66.70	19,568,478.68	4.87	611,231,641.25	100.00	23,051,763.83	3.77
合计	602,667,862.77	/	19,568,478.68	/	611,231,641.25	/	23,051,763.83	/

## 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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	200,693,414.00			已取得对方单位还款承诺书，于 2011 年 1 月又收回 5000 万元，预计于 2011 年全部收回
合计	200,693,414.00		/	/

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	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(%)	
1 年以内小计	247,281,254.62	61.52		397,676,510.57	65.06	
1 至 2 年	110,500,132.35	27.49	5,525,006.62	142,968,041.20	23.39	7,148,402.06
2 至 3 年	17,670,696.90	4.40	2,650,604.53	54,857,086.00	8.97	8,228,562.90
3 至 4 年	17,367,288.69	4.32	4,341,822.17	9,816,937.36	1.61	2,454,234.34
4 至 5 年	4,208,061.70	1.05	2,104,030.85	1,385,003.18	0.23	692,501.59
5 年以上	4,947,014.51	1.22	4,947,014.51	4,528,062.94	0.74	4,528,062.94
合计	401,974,448.77	100.00	19,568,478.68	611,231,641.25	100.00	23,051,763.83

(2) 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。

(3) 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	200,693,414.00	1-2 年	33.30
青岛仁和房地产开发有限公司-分公司	非关联方	75,000,000.00	1 年以内	12.44
温州建设集团青岛分公司—东方城购物中心	非关联方	14,625,249.00	1 年以内	2.43
中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行	非关联方	9,600,000.00	1 年以内	1.59
青建集团股份有限公司房建一分公司—妇儿医保中心	非关联方	9,291,723.45	1 年以内、1-2 年	1.54
合计	/	309,210,386.45	/	51.30

5. 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	60,152,000.00	12.74			87,292,615.20	13.63		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按账龄分析法计提坏账	403,564,984.74	85.50	27,532,184.25	6.82	434,040,941.86	67.77	27,462,584.03	6.33
组合小计	403,564,984.74	85.50	27,532,184.25	6.82	434,040,941.86	67.77	27,462,584.03	6.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	8,287,889.96	1.76			119,172,060.12	18.60		
合计	472,004,874.70	/	27,532,184.25	/	640,505,617.18	/	27,462,584.03	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

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
莱西市土地储备中心	34,500,000.00			确认能收回
长春华信房地产开发有限公司	15,652,000.00			关联方不计提
美国镀锌工业公司	10,000,000.00			确认能收回
合计	60,152,000.00		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	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(%)	
1 年以内小计	325,340,809.27	80.62		321,640,740.64	74.10	
1 至 2 年	30,830,463.96	7.64	1,541,523.20	64,614,422.40	14.89	3,230,721.12
2 至 3 年	12,001,971.92	2.97	1,741,212.07	11,123,252.59	2.56	1,668,487.89
3 至 4 年	6,997,175.62	1.73	1,749,293.91	14,220,760.07	3.28	3,555,190.02
4 至 5 年	11,788,817.81	2.92	5,894,408.91	6,867,162.32	1.58	3,433,581.16
5 年以上	16,605,746.16	4.12	16,605,746.16	15,574,603.84	3.59	15,574,603.84
合计	403,564,984.74	100.00	27,532,184.25	434,040,941.86	100.00	27,462,584.03

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
香港华申有限公司	4,300,000.00			确认能收回
市房屋拆迁管理办公室	2,010,000.00			确认能收回
乌鲁木齐鑫新房地产公司	1,510,000.00			确认能收回
上海联合产权交易所	200,000.00			确认能收回
昆明银佳物业管理有限公司	23,737.66			确认能收回
其他小额往来款	244,152.30			确认能收回
合计	8,287,889.96		/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
高帆大厦项目保证金	债务单位付款	按账龄计提	542,000.00	542,000.00	542,000.00
合计	/	/	542,000.00	/	/

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海鑫品科技发展有限公司	往来款	2,928,970.37	对方公司注销	是
宁波新东方股份有限公司	往来款	125,422.83	款项无法收回	否
青岛千禧国际村	往来款	4,094,335.25	款项无法收回	是

置业有限公司				
合计	/	7,148,728.45	/	/

## (4) 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。

## (5) 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(%)
长春高新技术产业开发区基本建设投资管理中心	无关联关系	200,000,000.00	1 年以内	42.37
新疆丽峰投资有限公司	拟收购公司	42,000,000.00	1 年以内	8.90
莱西市土地储备中心	无关联关系	34,500,000.00	3 至 4 年	7.31
长春华信房地产开发有限公司	联营企业	15,652,000.00	1 至 2 年	3.32
青岛兴源房地产开发有限公司	无关联关系	13,992,998.61	1 至 2 年	2.96
合计	/	306,144,998.61	/	64.86

## (6) 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(%)
安徽基石置业有限公司	联营企业	5,635,347.04	1.19
长春华信房地产开发有限公司	联营企业	15,652,000.00	3.32
合计	/	21,287,347.04	4.51

## 6. 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	267,186,212.84	63.28	211,085,703.25	59.18
1 至 2 年	49,673,321.14	11.76	89,014,626.90	24.96
2 至 3 年	68,522,776.72	16.23	13,384,106.23	3.75
3 年以上	36,867,176.21	8.73	43,198,546.89	12.11
合计	422,249,486.91	100.00	356,682,983.27	100.00

账龄超过 1 年的预付款项为预付房地产开发项目工程款，因项目未决算所致。

## (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	51,338,496.00	1 年以内、3-4 年	手续办理中
安徽省四方建筑工程服务有限公司	非关联方	45,000,000.00	1 年以内	未到结算期
李德明	非关联方	34,729,036.96	1 年以内	股权转让未完成
马国栋	非关联方	34,729,036.96	1 年以内	股权转让未完成
中建六局土木工程有限公司	非关联方	30,318,347.00	1 年以内	未到结算期
合计	/	196,114,916.92	/	/

(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。

## 7. 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	6,290,622.58	71,729.14	6,218,893.44	6,153,636.21		6,153,636.21
库存商品	19,323,089.54	228,466.42	19,094,623.12	16,565,750.12		16,565,750.12
周转材料	64,622.92		64,622.92	42,191.50		42,191.50
开发成本	7,441,165,590.57		7,441,165,590.57	5,475,986,369.96		5,475,986,369.96
开发产品	1,138,281,568.88		1,138,281,568.88	780,630,558.79		780,630,558.79
低值易耗品	219,063.97		219,063.97	70,059.10		70,059.10
工程施工	3,396,415.89		3,396,415.89	1,075,545.96		1,075,545.96
周转房	1,951,700.00		1,951,700.00	1,951,700.00		1,951,700.00
其他	36,830.93		36,830.93			
合计	8,610,729,505.28	300,195.56	8,610,429,309.72	6,282,475,811.64		6,282,475,811.64

## (2) 存货跌价准备



单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料		71,729.14			71,729.14
库存商品		228,466.42			228,466.42
合计		300,195.56			300,195.56

## (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
原材料	配件减值, 预期现金流入减少。		
库存商品	监控设备陈旧, 预期现金流入减少。		

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 506,223,801.97 元。

## 8. 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
石家庄资产包	10,200,000.00	10,200,000.00
应交税费重分类	118,677,156.57	
合计	129,417,156.57	10,740,000.00

## 9. 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	337,520,897.82	199,190,533.70
其他	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	397,520,897.82	259,190,533.70

其他为信达 1 号信托理财产品。

## 10. 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	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	49.00	49.00	374,670,669.25	261,750,632.06	112,920,037.19	166,075,417.83	46,699,445.08
嘉兴市中建混凝土有限公司	45.14	45.14	61,569,234.76	46,483,747.37	15,085,487.39	47,039,571.61	165,339.87
宁波杉杉鸿发置业有限公司	45.00	45.00	858,293,734.92	726,667,102.43	131,626,632.49		2,212,150.86
广州立成投资发展有限公司	33.33	33.33	277,943,294.65	169,508,331.66	108,434,962.99	8,887,160.28	1,196,090.92
新疆广电传输网络有限责任公司	49.00	49.00	106,549,126.70	207,272,372.00	-100,723,245.30	32,256,223.7	-177,966,054.79
山东世纪物业经营管理有限公司	49.00	49.00	5,871,161.51	4,334,524.61	1,536,636.90	4,468,113.76	281,541.50
安徽基石置业有限公司	51.00	51.00	316,743,481.12	147,971,907.10	168,771,574.02	301,495,728.37	64,742,831.56
长春华信房地产开发有限公司	40.00	40.00	91,530,015.53	99,450,771.19	-7,920,755.66	76,716,009.00	9,189,830.45

## 11. 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	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
嘉兴市三塔建材股份有限公司	2,571,920.00	2,571,920.00		2,571,920.00		4.80	4.80
安徽中州置业股份有限	3,563,972.66	3,563,972.66		3,563,972.66		4.80	4.80

公司							
上海鑫品科技发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-5,000,000.00				
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
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	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(%)
宁夏广播电视网络有限公司	74,132,858.02	43,040,629.60	-43,040,629.60					
新疆广电传输网络有限责任公司	98,000,000.00						49.00	49.00
嘉兴经房置业有限公司	9,817,640.00	56,624,265.76	-1,293,447.54	55,330,818.22		24,586,470.59	49.00	49.00
嘉兴市中建混凝土有限公司	4,514,200.00	10,232,259.10	-3,422,368.38	6,809,890.72		3,497,006.11	45.14	45.14
宁波杉杉鸿发置业有限公司	58,500,000.00	58,236,516.73	995,467.89	59,231,984.62			45.00	45.00
广州立成投资发展有限公司	20,000,000.00	33,464,919.40	2,898,034.95	36,362,954.35			33.33	33.33
山东世纪物业经营管理有限公司	490,000.00	835,496.75	-82,544.66	752,952.09			49.00	49.00

青岛千禧置业咨询有限公司	400,000.00							
青岛千禧国际村置业有限公司	16,000,000.00	12,962,378.59	-12,962,378.59					
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					
青岛尊信物业管理有限公司	200,000.00	169,893.68	-169,893.68					
安徽基石置业有限公司	51,000,000.00	73,274,877.11	14,526,916.19	87,801,793.30		18,491,927.90	51.00	51.00
长春华信房地产有限公司	4,000,000.00						40.00	40.00

注：①本公司的子公司安徽信达房产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。

②本公司的子公司上海信达银泰对上海鑫品科技发展有限公司的经营无重大影响，故以前年度采用成本法核算。

## 12. 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	10,047,037.66	77,153,980.83	1,060,217,319.00
1.房屋、建筑物	1,127,324,262.17	10,047,037.66	77,153,980.83	1,060,217,319.00
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	64,246,573.80	33,357,499.42	7,598,344.86	90,005,728.36
1.房屋、建筑物	64,246,573.80	33,357,499.42	7,598,344.86	90,005,728.36
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	1,063,077,688.37	-23,310,461.76	69,555,635.97	970,211,590.64
1.房屋、建筑物	1,063,077,688.37	-23,310,461.76	69,555,635.97	970,211,590.64
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	-23,310,461.76	69,555,635.97	970,211,590.64
1.房屋、建筑物	1,063,077,688.37	-23,310,461.76	69,555,635.97	970,211,590.64
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：33,357,499.42 元。

### 13. 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	52,935,769.18		57,311,652.26	260,088,915.10
其中：房屋及建筑物	136,160,205.92	24,550,826.89		26,953,139.13	133,757,893.68
机器设备	31,458,225.07	14,945,598.62		18,978,679.28	27,425,144.41
运输工具	78,365,665.03	8,536,982.38		7,669,168.53	79,233,478.88
电子设备	18,480,702.16	4,902,361.29		3,710,665.32	19,672,398.13
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	89,234,871.91	2,246,233.31	16,091,524.35	16,840,872.72	90,731,756.85
其中：房屋及建筑物	30,479,604.72	649,128.56	3,551,774.11	3,549,157.32	31,131,350.07
机器设备	12,795,651.46	33,766.00	2,573,578.05	6,232,599.27	9,170,396.24
运输工具	35,487,617.61	1,225,702.21	7,577,939.29	5,031,595.81	39,259,663.30
电子设备	10,471,998.12	337,636.54	2,388,232.90	2,027,520.32	11,170,347.24
三、固定资产账面净值合计	175,229,926.27	/		/	169,357,158.25
其中：房屋及建筑物	105,680,601.20	/		/	102,626,543.61
机器设备	18,662,573.61	/		/	18,254,748.17
运输工具	42,878,047.42	/		/	39,973,815.58
电子设备	8,008,704.04	/		/	8,502,050.89
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
电子设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	175,229,926.27	/		/	169,357,158.25
其中：房屋及建筑物	105,680,601.20	/		/	102,626,543.61
机器设备	18,662,573.61	/		/	18,254,748.17
运输工具	42,878,047.42	/		/	39,973,815.58
电子设备	8,008,704.04	/		/	8,502,050.89

本期折旧额：16,091,524.35 元。

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
运输工具—汽车	尚未办理过户手续	

尚未办理过户的汽车，账面价值 59,892.52 元，正在与海口长信房地产开发有限公司办理过户手续中。

## 14. 在建工程：

## (1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	715,131.74		715,131.74			

## 15. 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	4,048,407.13	3,820,320.00	20,386,576.69
土地使用权	19,171,628.44		3,820,320.00	15,351,308.44
软件	650,701.12	3,596,548.13		4,247,249.25
其他	336,160.00	451,859.00		788,019.00
二、累计摊销合计	9,303,509.81	1,890,623.41	481,287.45	10,712,845.77
土地使用权	8,618,524.45	728,361.08	481,287.45	8,865,598.08
软件	435,215.36	1,107,872.33		1,543,087.69
其他	249,770.00	54,390.00		304,160.00
三、无形资产账面净值合计	10,854,979.75	2,157,783.72	3,339,032.55	9,673,730.92
土地使用权	10,553,103.99	-728,361.08	3,339,032.55	6,485,710.36
软件	215,485.76	2,488,675.80		2,704,161.56
其他	86,390.00	397,469.00		483,859.00
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	10,854,979.75	2,157,783.72	3,339,032.55	9,673,730.92
土地使用权	10,553,103.99	-728,361.08	3,339,032.55	6,485,710.36
软件	215,485.76	2,488,675.80		2,704,161.56
其他	86,390.00	397,469.00		483,859.00

本期摊销额：1,890,623.41 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
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00	
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	
沈阳诚志理想物业管理有限公司		35,401.83		35,401.83	
合计	38,532,432.00	35,401.83		38,567,833.83	

商誉无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。

在财务报表中单独列示的商誉, 在进行减值测试时, 将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 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	3,407,059.80	4,302,034.97	1,748,391.20		5,960,703.57
财务顾问费		3,240,000.00	360,000.00		2,880,000.00
其他	313,720.42		256,387.09		57,333.33
合计	3,720,780.22	7,542,034.97	2,364,778.29		8,898,036.90

## 18. 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	11,843,477.74	13,032,924.94
可抵扣亏损	16,633,007.46	6,143,583.82
预收房款		5,740,306.16

长期待摊费用	406,212.13	647,943.00
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	38,013,256.28	14,243,600.45
预提土地增值税	37,463,915.37	
小计	104,620,012.08	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	80,673,088.02	46,090,496.99
非同一控制下企业合并	5,360,108.47	5,360,108.47
处置股票收益形成的以后年度应纳税所得额	2,234,363.66	4,468,727.33
原计入资本公积的债务重组收益		20,120,524.74
预交的税金	3,068,135.58	
小计	91,335,695.73	76,039,857.53

## (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
非同一控制下企业合并	21,440,433.90
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	322,692,352.08
处置股票收益形成的以后年度应纳税所得额	8,937,454.64
预交的税金	12,272,542.30
小计	365,342,782.92
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	47,400,858.49
长期待摊费用	1,624,848.52
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	152,053,025.12
可抵扣亏损	66,532,029.88
预提土地增值税	150,456,328.13
小计	419,107,662.54

## 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	50,514,347.86	3,136,976.11	-542,000.00	7,092,661.04	47,100,662.93
二、存货跌价准		300,195.56			300,195.56



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			5,000,000.00	2,940,000.00
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	3,437,171.67	-542,000.00	12,092,661.04	50,340,858.49

## 20. 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	238,440,000.00	113,600,000.00
保证借款	30,000,000.00	53,480,000.00
信用借款	757,000,000.00	389,000,000.00
合计	1,025,440,000.00	556,080,000.00

## 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	9,000,000.00	17,200,000.00
合计	9,000,000.00	17,200,000.00

下一会计期间将到期的金额 9,000,000.00 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	500,555,978.46	510,241,119.38
应付房地产材料款	15,151,924.74	17,087,077.34
应付其他行业工程款	21,920,570.40	764,993.00
应付其他行业材料款	138,045,082.09	95,481,375.68
其它款	146,598,997.23	79,980,823.28
合计	822,272,552.92	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

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上海市分公司	333,071.10	253,121.10
合计	333,071.10	253,121.10

## (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 87,933,002.86 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	2,107,314,363.13	2,073,219,684.60
房租、物业款	20,805,865.18	4,945,644.73
其他	82,156,049.33	32,785,049.82
合计	2,210,276,277.64	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 126,256,871.68 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	31,204,079.76	246,352,803.60	207,998,429.91	69,558,453.45
二、职工福利费		9,032,512.34	9,032,512.34	
三、社会保险费	92,562.54	18,502,575.72	18,573,622.30	21,515.96
医疗保险费	19,676.65	5,729,285.55	5,756,918.95	-7,956.75
基本养老保险费	46,947.94	10,537,597.32	10,595,635.78	-11,090.52
失业保险费	3,432.61	1,008,085.35	1,009,713.90	1,804.06
工伤保险费	632.25	874,341.30	858,192.29	16,781.26
生育保险费	1,499.55	353,266.20	353,161.38	1,604.37
残疾人保障金	20,373.54			20,373.54
四、住房公积金	-77,952.00	9,473,743.34	9,321,929.83	73,861.51
五、辞退福利				
六、其他	4,600,223.74	7,307,261.81	5,034,616.08	6,872,869.47
合计	35,818,914.04	290,668,896.81	249,961,110.46	76,526,700.39

工会经费和职工教育经费金额 6,154,474.58 元。

## 25. 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	2,143,885.86	1,388,641.95
营业税	11,656,595.73	-36,238,661.99
企业所得税	220,907,831.69	258,298,722.15
个人所得税	2,087,047.34	2,353,357.88
城市维护建设税	653,621.99	-2,438,134.35
教育费附加	387,625.95	-2,235,572.90
土地增值税	182,107,339.60	54,725,442.33
房产税	2,438,995.93	967,810.62
土地使用税	2,332,467.80	1,195,045.86
印花税	536,354.82	271,015.25
水利建设基金	20,857.04	52,101.65
其他	198,607.15	-145,486.14
合计	425,471,230.90	278,194,282.31

## 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	17,426,029.49	2,221,415.00
短期借款应付利息	6,701,804.76	15,793,976.82
长期应付款应付利息	837,711.11	
其他应付款应付利息	2,582,611.10	
合计	27,548,156.46	18,015,391.82

## 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
自然人	3,809,191.20	3,809,191.20	对方未催要
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00	未结算
美国镀锌工业公司	2,691,473.01	2,691,473.01	对方未催要
合肥新地置业有限公司	6,713,000.00	6,713,000.00	对方未催要
北海兴垦房地产公司	2,400,000.00	2,400,000.00	对方未催要
合计	16,093,664.21	16,093,664.21	/

## 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
青岛鑫安麒投资有限公司	83,000,000.00	
玉兰苑项目业主清退款	66,042,065.98	91,310,192.42
中国联合水泥集团有限公司	35,662,900.00	
绍兴建景建材有限公司	35,500,000.00	
绍兴建材城有限责任公司	32,500,000.00	
信达投资有限公司	30,000,000.00	204,770,480.78
青岛华丽投资有限公司	27,958,568.06	22,873,104.87
青岛风鸟住宅设施有限公司	25,000,000.00	
太平湾置业有限公司	20,293,631.13	20,293,631.13
青岛市市南开发区建设局	15,218,500.00	
山东产权交易中心	12,200,000.00	
隆兴集团有限公司	11,238,750.00	11,238,750.00
浙江省建设房地产开发有限公司	10,880,911.92	13,117,934.90
华建国际实业(深圳)有限公司	10,647,945.00	6,345,745.04
宁波国信房地产开发有限公司	10,080,000.00	10,080,000.00
东湾半岛代收税费	5,978,204.55	6,885,562.84
浙江亿达建设有限公司	5,341,800.00	18,874,978.40
宁波市国土资源局	5,041,670.00	5,041,670.00

宁波明光投资控股集团有限公司	3,057,937.50	3,057,937.50
北仑新城建设工程公司	2,174,060.00	5,000,000.00
嘉兴市房地产管理处	2,164,547.77	2,149,594.65
宁波市建设集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
嘉兴市建设银行	1,549,307.98	1,398,087.08
宁波华星房地产咨询有限公司	1,527,729.00	
中国信达资产管理公司广东省分公司	1,471,344.08	57,906.60
上海市浦东新区陆家嘴功能区域管理委员会	1,400,000.00	
青岛洲升水泥有限公司	1,100,000.00	
嘉兴市教育局	1,073,299.50	1,038,363.90
宁波市建设置业有限公司	1,013,900.00	8,000,000.00
宁波迪赛房地产投资咨询公司	1,000,000.00	1,000,000.00
百誉市场服务中心	1,000,000.00	
其他	255,523,596.24	240,296,828.49
合计	718,640,668.71	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	30,000,000.00	204,770,480.78
浙江省建设房地产开发有限公司	10,880,911.92	13,117,934.90
华建国际实业(深圳)有限公司	10,647,945.00	6,345,745.04
烟台京都物业管理有限公司	326,514.16	286,696.06
上海同达创业投资股份有限公司	38,088.90	84,254.52
中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	1,471,344.08	57,906.60
合计	53,364,804.06	224,663,017.90

(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 153,436,848.92 元，主要是工程款及履约质量保证金等。

(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年末余额为 426,223,272.09 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	324,519,999.78	478,950,000.00
合计	324,519,999.78	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	250,000,000.00	467,950,000.00
保证借款	13,000,000.00	11,000,000.00
信用借款	61,519,999.78	
合计	324,519,999.78	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
					本币金额
上海浦东发展银行合肥黄山路支行	2008 年 8 月 27 日	2011 年 8 月 27 日	人民币	5.94	160,000,000.00
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	70,000,000.00
华建国际实业深圳有限公司	2008 年 7 月 14 日	2011 年 7 月 13 日	人民币	10.00	43,022,000.00
兴业银行	2009 年 6 月 30 日	2011 年 6 月 29 日	人民币	5.67	20,000,000.00
浙江省建设房地产开发有限公司	2008 年 11 月 20 日	2011 年 11 月 19 日	人民币	10.00	18,497,999.78
合计	/	/	/	/	311,519,999.78

## 30. 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	500,000.00	
合计	500,000.00	

递延收益为“智能滚码红外遥控一键通”项目扶持款。

## 31. 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	991,570,000.00	649,000,000.00
保证借款	477,000,000.00	220,000,000.00
信用借款		453,173,055.56
合计	1,468,570,000.00	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
建行吉林省分行	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	5.40	207,000,000.00	220,000,000.00
杭州银行保俶支行	2010年8月18日	2013年8月17日	人民币	5.94	153,100,000.00	
中国建设银行宁波分行	2010年1月22日	2013年1月21日	人民币	4.86	140,000,000.00	
徽商银行合肥屯溪路支行	2010年6月30日	2013年6月30日	人民币	7.32	60,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,160,100,000.00	220,000,000.00

## 32. 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
信达投资有限公司	2009.12.22-2014.12.21	460,000,000.00	5.96	837,711.11	460,000,000.00
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

## 33. 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

## 34. 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	6,693,549.31	14,896,117.05	1,752,948,378.01
其他资本公积	176,471,339.16	103,747,773.09		280,219,112.25
合计	1,937,622,284.91	110,441,322.40	14,896,117.05	2,033,167,490.26

①资本公积增加 103,747,773.09 元为宁波信达中建可供出售金融资产公允价值变动所致。

②资本公积减少 13,236,219.67 元为安徽信达房产收购子公司合肥蜀山经济发展有限责任公司的少数股权所致, 减少 1,659,897.38 元为宁波信达中建收购子公司杭州华建置业有限公司少数股权所致。

③资本公积增加 6,590,571.32 元为青岛信达荣昌收购子公司青岛千禧龙置业有限公司的少数股权所致，增加 102,977.99 元为上海信达立人子公司上海极锐数码科技有限公司少数股东减资所致。

### 35. 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	418,445,650.07	/
期末未分配利润	2,189,830,509.63	/

### 36. 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	4,075,418,398.52	4,078,071,408.53
其他业务收入	58,078,315.08	25,808,148.09
营业成本	2,735,952,402.01	2,619,152,117.74

#### (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	3,539,564,463.87	2,375,007,326.48	3,829,618,422.86	2,470,461,406.64
物业管理及出租	99,831,254.41	75,738,689.44	85,598,833.84	56,639,992.69
其他	436,022,680.24	267,490,607.90	162,854,151.83	87,360,727.02
合计	4,075,418,398.52	2,718,236,623.82	4,078,071,408.53	2,614,462,126.35

#### (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	3,539,564,463.87	2,375,007,326.48	3,829,618,422.86	2,470,461,406.64
投资性房地产处置	88,970,000.00	54,701,137.75	26,771,039.00	13,041,453.98
租赁收入	87,002,365.70	35,495,886.27	88,246,671.43	43,033,273.41
物业管理收入	99,831,254.41	75,738,689.44	85,598,833.84	56,639,992.69
其他收入	256,632,512.14	174,186,590.47	24,547,265.01	10,161,397.36
材料销售	3,417,802.40	3,106,993.41	23,289,176.39	21,124,602.27
合计	4,075,418,398.52	2,718,236,623.82	4,078,071,408.53	2,614,462,126.35



## (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	1,909,218,726.04	1,064,872,276.69	2,919,308,029.84	1,780,412,502.82
安徽省	619,333,237.91	438,328,359.67	373,534,443.26	261,719,444.64
山东省	923,161,870.34	803,935,800.87	479,476,597.64	362,798,217.72
其他地区	623,704,564.23	411,100,186.59	305,752,337.79	209,531,961.17
合计	4,075,418,398.52	2,718,236,623.82	4,078,071,408.53	2,614,462,126.35

## 37. 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	201,813,428.50	172,794,688.12	3%、5%
城市维护建设税	14,554,236.47	12,295,107.20	7%
教育费附加	8,482,324.40	7,399,990.25	3%、4%、5%
土地增值税	184,282,489.90	61,180,836.09	超率累进
水利基金	1,481,356.96	1,518,955.40	0.06%、0.1%、2%
其他	10,330,421.36	538,523.26	
合计	420,944,257.59	255,728,100.32	/

## 38. 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	10,456,586.19	8,502,317.76
办公费	7,364,142.81	5,585,282.00
业务费	56,221,634.99	48,874,391.23
其他费用	4,961,392.24	3,263,532.37
合计	79,003,756.23	66,225,523.36

## 39. 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	205,822,354.96	144,076,716.22
业务费	54,606,929.64	35,930,920.17
办公费	48,663,834.13	22,914,059.50
税金	8,977,998.20	10,513,321.65
摊提费	14,525,452.14	12,993,386.58
其他	31,136,929.01	32,442,553.23
合计	363,733,498.08	258,870,957.35

## 40. 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	66,643,987.84	46,453,109.02
利息收入	-24,056,002.71	-18,235,267.82
汇兑损益	2,945.61	1,473.06
其他	1,703,861.10	2,465,705.73
合计	44,294,791.84	30,685,019.99

## 41. 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
合计	0.00	-2,868,972.19

## 42. 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	200,000.00	237,600.00
权益法核算的长期股权投资收益	60,417,963.05	-2,639,079.43
处置长期股权投资产生的投资收益	297,921.56	35,664.31
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,595,316.40	2,509,781.55
处置交易性金融资产取得的投资收益		24,410,570.79
可供出售金融资产等取得的投资收益		115,585,620.82
其他	-2,029,674.96	1,725,560.54
合计	61,481,526.05	141,865,718.58

## (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
烟台京都物业管理有限责任公司	200,000.00		本年该公司分红
合计	200,000.00		/

## (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
嘉兴经房置业有限公司	23,293,023.05	32,981,023.17	被投资单位净利变动
嘉兴市中建混凝土有限公司	74,637.73	1,559,032.51	被投资单位净利变动
宁波杉杉鸿发置业有限公司	995,467.89	-263,483.27	已正常经营盈利

广州立成投资管理有限 公司	2,898,034.95	930,141.08	被投资单位净利变动
山东世纪物业经营管理 有限公司	137,955.34	158,148.92	被投资单位净利变动
安徽基石置业有限公司	33,018,844.09	23,153,292.37	被投资单位净利变动
合计	60,417,963.05	58,518,154.78	/

## 43. 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	3,080,908.70	-21,688,191.94
二、存货跌价损失	300,195.56	
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	3,381,104.26	-21,688,191.94

## 44. 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	计入当期非经常性损益 的金额
非流动资产处置利得合计	813,718.52	3,445,380.81	813,718.52
其中: 固定资产处置利得	813,718.52	3,445,380.81	813,718.52
政府补助	29,325,789.12	16,213,640.44	28,313,820.40
违约金		157,879.89	
其他	7,731,826.55	6,767,616.55	7,731,826.55
合计	37,871,334.19	26,584,517.69	36,859,365.47

## (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	5,640,000.00	4,820,000.00	宁波信达中建参与改造宁波市

			江北区简易房收到的补贴、拆迁补偿费
财政补贴	1,893,816.40	4,696,877.44	主要为宁波信达中建收到的基础设施补贴、稳定就业补贴、开发区补贴收入
陆家嘴功能区退税款	982,908.00	3,256,763.00	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》，上海信达立人收到的退税补贴。
海水源空调财政补贴	170,000.00	3,440,000.00	青岛信达荣昌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	3,401,300.00		为青岛信达荣昌收到的科技返还三项基金
房产税退税及土地使用税减负政策扶持	29,060.72		为嘉兴信达建设收到的房产税退税及宁波信达中建收到的土地使用税退税
企业扶持资金	17,208,704.00		主要为青岛信达荣昌收到的企业扶持基金
合计	29,325,789.12	16,213,640.44	/

## 45. 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	283,504.64	15,237.19	283,504.64
其中：固定资产处置损失	283,504.64	15,237.19	283,504.64
对外捐赠	940,000.00	925,000.00	940,000.00
赔偿金	2,547,498.47		2,547,498.47
其他	881,666.29	1,993,157.41	881,666.29
合计	4,652,669.40	2,933,394.60	4,652,669.40

## 46. 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	194,785,737.58	312,525,369.69
递延所得税调整	-63,717,738.70	2,857,917.26
合计	131,067,998.88	315,383,286.95

## 47. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益=418,445,650.07/1,524,260,442.00=0.2745

稀释每股收益=418,445,650.07/1,524,260,442.00=0.2745

## 48. 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	138,330,364.12	100,663,456.88
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	34,582,591.03	25,665,127.96
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	103,747,773.09	74,998,328.92
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
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
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		73,852.8
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		73,852.8
合计	103,747,773.09	85,922,750.92

## 49. 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	417,627,160.96
收到的保证金	288,970,627.00
物业收取水电费等	60,539,502.04
收到政府补助款	29,398,095.97
利息收入	24,056,002.71
收高新区奖励款	532,100.00
其他	135,967,163.37
合计	957,090,652.05

## (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	461,117,018.83
保证金	273,417,190.93
管理费用、销售费用等	298,426,146.04
职工借款	434,819.03
捐款	940,000.00
合计	1,034,335,174.83

## (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
财务顾问费	3,240,000.00
付银行贷款中介费	138,280.00
上海极锐数码科技有限公司支付股东减资款	55,723.19
合计	3,434,003.19

## 50. 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	449,819,095.55	742,170,612.33
加：资产减值准备	3,381,104.26	-21,688,191.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,449,023.77	50,836,073.61
无形资产摊销	1,890,623.41	914,390.00
长期待摊费用摊销	2,364,778.29	2,156,853.93
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）	-24,896,325.97	-3,430,143.62
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）		2,868,972.19
财务费用（收益以“-”号填列）	66,643,987.84	25,316,939.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-61,481,526.05	-141,865,718.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-64,551,510.61	3,840,017.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	833,771.91	-982,100.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,252,044,865.83	-84,822,099.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	110,715,252.39	-268,249,866.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	881,716,249.43	1,199,767,859.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-836,160,341.61	1,506,833,598.24
<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	1,611,272,249.09	1,834,513,300.14
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	-223,241,051.05	705,939,511.99

## (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
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	303,142,361.08	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	206,891,863.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	51,515,074.57	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	155,376,788.43	
4. 取得子公司的净资产	303,142,361.08	
流动资产	937,069,531.39	
非流动资产	873,271.82	
流动负债	634,800,442.13	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
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		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
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	1,611,272,249.09	1,834,513,300.14
其中：库存现金	781,454.32	2,071,080.42
可随时用于支付的银行存款	1,608,525,034.25	1,831,307,240.66
可随时用于支付的其他货币资金	1,965,760.52	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	1,611,272,249.09	1,834,513,300.14

## (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	中国信达资产管理股份有限公司	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	吴慧中	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	有限责	乌鲁木	王建国	房地产	9,162.00	100.00	100.00	29994136-5



置业有限公司	任公司	齐市						
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	39,542.00	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	13,000.00	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
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	60,000,000.00	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	72364847-6
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	79604616-9
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	74155887-5
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	
山东世纪物业管理经营有限公司	有 限 责 任 公 司	青岛	王学军	物业管理	1,000,000.00	49.00	49.00	72755660-8
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	78108037-2
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	74302850-6

## 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
海南建信酒店物业管理有限公司	其他	
上海同达创业股份有限公司	母公司的控股子公司	
烟台京都物业管理有限公司	母公司的控股子公司	
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	
信达证券股份有限公司	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	
信达财产保险公司	其他	

## 5. 关联交易情况

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	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（%）
信达证券股份有限公司	出售商品（门禁系统）	市场价格	11,500.00			
中国信达资产管理股份有限公司	出售商品（门禁系统）	市场价格	7,300.00			

## (1) 关联托管/承包情况

## 公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	年度确认的托管收益/承包收益
信达投资有限公司	西安银达物业管理有限责任公司	其他资产托管	2010年1月1日	2010年7月31日	合同定价	54,200.00
中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司	上海信达立人投资管理有限公司	其他资产托管	2010年7月1日	2010年12月31日	合同定价	231,111.56

## (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	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司天津市分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,565,460.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,415,499.96
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司江苏省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,530,658.80
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司河南省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,893,007.20
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	6,137,304.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	2,510,916.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	729,259.20
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司云南省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,285,153.80
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司四川省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,499,004.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司吉林省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	2,725,296.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司辽宁省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	511,442.04
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司江西省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	812,700.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,922,400.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司	投资性房地产	2008年5月1日	2011年4月30日	租赁协议	1,470,000.00

人投资管理 有限公司	理股份有限公司 山西省分公司	产	1 日	30 日		
上海信达立 人投资管理 有限公司	中国信达资产管 理股份有限公司 上海市分公司	投资性房地 产	2008 年 5 月 1 日	2011 年 4 月 30 日	租赁协议	3,016,352.40
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 市分公司	投资性房地 产	2008 年 4 月 7 日	2018 年 4 月 6 日	租赁协议	1,119,084.40
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)	投资性房地 产	2009 年 4 月 1 日	2012 年 3 月 31 日	租赁协议	23,100.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	信达财产保险公 司(上海)	投资性房地 产	2009 年 12 月 5 日	2013 年 2 月 28 日	租赁协议	1,198,833.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	信达财产保险公 司(广州)	投资性房地 产	2009 年 12 月 5 日	2013 年 2 月 28 日	租赁协议	893,897.60
宁波信达中 建置业有限 公司	宁波杉杉鸿发置 业有限公司	投资性房地 产	2010 年 5 月 1 日	2012 年 4 月 30 日	租赁协议	100,000.00

## 公司承租情况表:

单位:元 币种:人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租 赁费
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	投资性房地产	2009 年 7 月 1 日	2014 年 6 月 30 日	106,223.50
信达投资有限公 司	信达地产股份有 限公司	投资性房地产	2010 年 1 月 1 日	2010 年 12 月 31 日	2,947,747.20

## (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 地产开发公司	嘉兴市中建混凝 土有限公司	5,000,000.00	2010 年 7 月 21 日~ 2011 年 7 月 20 日	否
嘉兴市信达建设房 地产开发公司	嘉兴市中建混凝 土有限公司	2,000,000.00	2010 年 9 月 9 日~ 2011 年 9 月 8 日	否
信达投资有限公司	信达地产股份有 限公司	220,000,000.00	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	460,000,000.00	2009年12月22日	2014年12月21日	子公司吉林信达置业为实际用款人、信达投资为借款人向国家开发银行借款
信达投资有限公司	60,000,000.00	2010年9月10日	2010年12月31日	公司本部向信达投资借款，12月9日续借至12月31日，其中2010年12月24日偿还3000万元，余额3000万元续借
信达投资有限公司	100,000,000.00	2009年12月31日	2010年12月31日	子公司青岛信达荣昌向信达投资借款，已于到期日偿还
信达投资有限公司	139,000,000.00	2009年5月4日	2010年5月3日	公司本部向信达投资借款，已于到期日偿还
信达投资有限公司	200,000,000.00	2010年3月19日	2011年3月18日	子公司嘉兴信达建房向信达投资借款，其中2010年偿还1200万元，余额为18800万元
信达投资有限公司	300,000,000.00	2010年3月19日	2011年3月18日	子公司宁波信达中建向信达投资借款，其中2010年偿还1800万元，余额为28200万元

## (5) 其他关联交易

## 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	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁波杉杉鸿发置业有限公司			52,517,700.00	

其他应收款	安徽基石置业有限公司	5,635,347.04			
其他应收款	长春华信房地产开发有限公司	15,652,000.00		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	

## 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	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	信达期货有限公司		18,000.00
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司上海市分公司	333,071.10	253,121.10
其他应付款	信达投资有限公司	30,000,000.00	204,770,480.78
其他应付款	浙江省建设房地产开发有限公司	10,880,911.92	13,117,934.90
其他应付款	华建国际实业(深圳)有限公司	10,647,945.00	6,345,745.04
其他应付款	青岛尊信物业经营管理有限公司		100,000.00
其他应付款	烟台京都物业管理有限公司	326,514.16	286,696.06
其他应付款	上海同达创业投资股份有限公司	38,088.90	84,254.52
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	1,471,344.08	57,906.60

## (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。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建设为其联营企业嘉兴市中建混凝土有限公司贷款 700 万元提供担保, 承担连带责任, 被担保公司经营状况良好, 该担保对本公司财务影响较小。

(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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
按账龄分析法计提坏账	446,262,706.29	100.00			729,752,390.38	100.00		
组合小计	446,262,706.29	100.00			729,752,390.38	100.00		
合计	446,262,706.29	/		/	729,752,390.38	/		/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	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 (%)	
1 年以内小计	446,262,706.29	100.00		729,752,390.38	100.00	
合计	446,262,706.29	100.00		729,752,390.38	100.00	

(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 (%)
新疆信达银通置业有限公司	子公司	300,701,666.67	1 年以内	67.38

沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	95,000,000.00	1 年以内	21.29
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	45,000,000.00	1 年以内	10.08
青岛信达荣昌置业集团有限公司	子公司	5,446,666.67	1 年以内	1.22
备用金	公司员工	111,222.95	1 年以内	0.02
合计	/	446,259,556.29	/	99.99

## (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(%)
新疆信达银通置业有限公司	子公司	300,701,666.67	67.38
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	95,000,000.00	21.29
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	45,000,000.00	10.08
青岛信达荣昌置业集团有限公司	子公司	5,446,666.67	1.22
合计	/	446,148,333.34	99.97

## 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	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	428,640,843.94	428,640,843.94		428,640,843.94			100	100



昌置业集团有限公司									
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
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合肥润信房地产开发有限公司	678,424,920.92	478,424,920.92	200,000,000.00	678,424,920.92				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	92,738,360.35	62,738,360.35	30,000,000.00	92,738,360.35				100	100
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	503,142,361.08		503,142,361.08	503,142,361.08				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	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	-43,040,629.60						
新疆广电传输	98,000,000.00							49.00	49.00

网络有限责任公司									
----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 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	44,819,218.22	14,460,462.20

## 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	217,030,000.00	837,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-59,119,390.82
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,040,629.60	
可供出售金融资产等取得的投资收益		3,859,206.01
合计	213,989,370.40	782,239,815.19

## (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
上海信达银泰置业有限公司	44,470,000.00	148,320,000.00	股利分配变化
宁波信达中建置业有限公司	67,610,000.00	346,050,000.00	股利分配变化
嘉兴信达建设房地产开发有限公司	31,280,000.00	177,090,000.00	股利分配变化
安徽信达房地产开发有限公司	13,260,000.00	68,180,000.00	股利分配变化
合肥润信房地产开发有限公司	14,030,000.00	33,810,000.00	股利分配变化
新疆信达银通置业有限公司	14,020,000.00	30,000,000.00	股利分配变化
台州信达置业有限公司	1,830,000.00	17,230,000.00	股利分配变化
吉林信达金都置业有限公司	530,000.00	10,720,000.00	股利分配变化
上海信达立人投资管理有限公司	30,000,000.00	6,100,000.00	股利分配变化
合计	217,030,000.00	837,500,000.00	/

## 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	168,975,768.30	742,740,962.54
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	853,630.96	386,526.85
无形资产摊销	64,731.75	

长期待摊费用摊销	499,932.12	
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）	35,562,293.86	24,681,726.54
投资损失（收益以“－”号填列）	-213,989,370.40	-782,239,815.19
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）		
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）	283,394,344.98	-354,886,106.07
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	329,509,315.33	-420,177.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	604,870,646.90	-370,117,286.00
<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	105,139,692.84	247,687,340.62
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	-142,547,647.78	93,592,999.71

## (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	25,194,247.53	处置固定资产、长期股权投资及投资性房地产取得的损益
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）	28,313,820.40	主要为企业扶植资金、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	28,079.58	对施工单位小额欠款收取的资金占用费
对外委托贷款取得的损益	2,267,333.33	委托贷款给联营企业收取的资金占用费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,377,984.55	对外捐赠支出、赔偿金等支出及补贴收入
所得税影响额	-14,786,539.86	
少数股东权益影响额（税后）	-566,269.94	
合计	43,828,655.59	

## 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	7.64	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	6.84	0.25	0.25

## 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

2011 年 3 月 17 日