

**信达地产股份有限公司**

**600657**

**2011 年半年度报告**

## 目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、 董事会报告.....	6
六、 重要事项.....	11
七、 财务会计报告.....	20
八、 备查文件目录.....	94

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	贾洪浩
主管会计工作负责人姓名	俞杰
财务总监	刘品
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	周慧芬

公司负责人贾洪浩、主管会计工作负责人俞杰、财务总监刘品及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

## (三) 基本情况简介

注册地址	北京市崇文区永内大街 1 号
注册地址的邮政编码	100050
办公地址	北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 16 层
办公地址的邮政编码	100081
公司国际互联网网址	www.cindare.com
电子信箱	dongmiban@cnda.com.cn

## (四) 信息披露及备置地点

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

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	信达地产	600657	北京天桥

## (六) 主要财务数据和指标

## 1. 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	14,259,014,144.91	13,937,883,841.40	2.30
所有者权益(或股东权益)	5,827,089,105.38	5,747,258,441.89	1.39
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.82	3.77	1.40
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	259,429,153.25	165,907,478.91	56.37
利润总额	279,452,574.29	180,182,088.11	55.09
归属于上市公司股东的净利润	180,431,521.79	97,881,885.12	84.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	157,481,148.37	86,151,733.87	82.80
基本每股收益(元)	0.12	0.064	87.5
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.10	0.057	75.44
稀释每股收益(元)	0.12	0.064	87.5
加权平均净资产收益率(%)	3.12	1.85	增加 1.27 个百分点

经营活动产生的现金流量净额	196,816,440.36	-1,326,402,269.45	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.1291	-0.8702	不适用

## 2. 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	25,943,684.77	处置固定资产、长期股权投资收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,216,800.00	旧城改造补助和物流拓展专项补贴
对外委托贷款取得的损益	777,380.64	子公司对外委托贷款产生的利息收入
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	115,697.33	客户退房违约金、赔偿金等
所得税影响额	-7,335,344.17	
少数股东权益影响额（税后）	-767,845.15	
合计	22,950,373.42	

## 三、 股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## (二) 股东和实际控制人情况

## 1. 股东数量和持股情况

报告期末股东总数	58,121 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
中国银行－华夏大盘精	未知	1.12	17,000,052	0	0	无 0

选证券投资基金							
北京崇远投资经营 公司	国有法人	1.03	15,656,640	0	0	无	0
中信证券—建行—中信 证券股债双赢集合资产 管理计划	未知	0.52	8,000,021	8,000,021	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	0	0	无	0
北京市电影股份有限公 司	未知	0.28	4,200,000	0	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			
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金		17,000,052		人民币普通股			
北京崇远投资经营公司		15,656,640		人民币普通股			
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划		8,000,021		人民币普通股			
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			
北京市电影股份有限公司		4,200,000		人民币普通股			
中信证券—中信—中信证券稳健回报集合资产管理计划		3,600,000		人民币普通股			
北京东方国兴科技发展有限公司		3,578,855		人民币普通股			
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投 资基金		3,000,000		人民币普通股			
中铁建(北京)商务管理有限公司		2,547,757		人民币普通股			
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、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以及中国建设银行股份有限公司— 华夏盛世精选股票型证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管 理的基金。</p> <p>中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划和中信证券 —中信—中信证券稳健回报集合资产管理计划同为中信证券管理的集 合资产管理计划。</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。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

## (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，贾放先生因工作调动辞去公司董事长、董事职务，马立明先生因工作调动辞去公司董事职务。

根据公司控股股东信达投资有限公司提名，公司第五十次第（2010 年度）股东大会会议选举贾洪浩、王季明先生为公司第八届董事会董事。

2011 年 4 月 8 日，公司第八届董事会第二十二次（临时）会议选举贾洪浩先生担任公司第八届董事会董事长。贾洪浩、王季明先生简历详见 2011 年 3 月 19 日上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公司临 2011-002 号公告。

## 五、董事会报告

## (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

## 1. 报告期内公司管理回顾

报告期内，公司秉持“稳健经营，稳步发展”的经营理念，落实精细化管理、集约化经营，一手抓公司治理，一手抓经营管理。公司围绕“一个重点、两个突破、三个加强”开展了具体工作，即突出一个“成本管理”重点，努力实现战略融资和系统资源整合两个突破，在土地储备、项目运营和规范运作三方面加强管理，并把公司治理意识全面贯彻到管理工作的各个环节中。

报告期内，公司积极开展“成本管理年”活动。公司树立“大成本”理念，涵盖项目开发的直接成本如土地成本、前期费用和工程支出，还要包括利息的资本化成本、营销成本、管理费用、税收成本以及售后服务成本；树立“全员参与”理念，落实成本管理责任制，强化各项成本管理制度的执行力度。加强目标成本管理和成本动态管理；加大集中采购力度，优化集

采方式，增强集采效果；加快供应商信息库建设，完善供应商管理；开展合约规划，制定公司标准化合同；建设成本数据库；加强工程招标管理。

报告期内，受资本市场、银行信贷、信托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。公司通过完善资金集中管理模式，加强集团资金管控，提高资金使用效率；以财务信息系统深入使用为桥梁，切实提高财务核算和财务管理质量，构筑规范完备的集团财务管理体系。报告期内，面对持续深入的房地产市场调控，公司采取多种措施，积极应对。通过开展营销业务调研工作，加强总部和项目营销团队的沟通，提高市场应变能力；科学制定营销策略，加强项目销售价格管理，提高营销业务的专业化水平；强调新开楼盘销售率，督促尾盘去化，加大销售力度，加快资金回收速度。

报告期内，公司积极开展项目方案设计评审工作，建立项目方案设计评审会机制，同时不断优化户型设计并逐步建立户型库。不断总结公司开发经验，整合系统内外技术力量，继续推进产品线研究工作。完善工程技术专业委员会、成本管理专业委员会、营销管理专业委员会的工作机制和人员配置，整合公司内外部智力资源，提高集团专业技术水平。紧跟市场热点，积极开展政策市场研讨；搭建网络学习平台，加强员工培训；开展高管培训，打造学习型组织。

报告期内，公司对我国“十二五”规划对房地产市场的影响进行了研究，对城镇化引领下的房地产区域板块热点进行了分析，进一步清晰了在房地产周期波动中的项目拓展思路，同时认真监测土地市场变化，积极拓展项目。

报告期内，公司组织开展项目运营调研，完善项目运营管理体系，加强项目运营目标管理，形成涵盖开发进度计划、项目销售计划、项目投融资计划等内容的项目全周期业务计划。公司进一步清晰物业管理体系，加强物业系统内部业务交流，提高物业管理系统对于房地产开发业务的支持作用；同时，加强持有型物业经营管理，培养商业物业管理人才。

报告期内，公司制订了《董事会秘书工作细则》和《董事会提案管理细则》等制度，并完善了原有公司治理制度；形成了较为完善的公司治理制度体系，并建立健全了公司权限体系；编制了公司治理手册，积极组织学习宣传，为进一步强化规范管理、提高治理水平奠定了基础。报告期内，公司继续做好信息披露工作，加强投资者管理和市值管理等方面的工作；通过在所属公司设立公司治理主管及调整公司系统信息联络员队伍，进一步完善了公司治理组织体系，并积极筹备公司治理会议。通过努力，公司治理水平得到认可。上海证券交易所 6 月 14 日发布通知，公司股票于 7 月 1 日进入上证公司治理指数样本股。

## 2. 报告期内公司主要经营情况

报告期内，公司本着稳健经营的理念，合理控制资产负债水平。截至 2011 年 6 月 30 日，公司资产总额为 142.59 亿元，较年初 139.38 亿元增加 3.21 亿元；负债总额 79.08 亿元，较年初 76.78 亿元增加 2.30 亿元；净资产 63.51 亿元，较年初 62.60 亿元增加 0.91 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 58.27 亿元，较年初 57.47 亿元增加 0.80 亿元；资产负债率为 55.46%，较年初仅增长 0.37 个百分点。

报告期内，房地产项目结算面积约 11.05 万平方米，结转营业收入 8.84 亿元，较上年同期 11.35 亿元减少 22.16%。报告期内公司结转毛利率高的项目较上年同期增多，实现利润总额 2.79 亿元，较上年同期增长 55.09%；归属母公司净利润 1.80 亿元，较上年同期增长 84.34%。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 19.16 万平方米，合同销售金额 15.32 亿元，比去年同期分别增长 9.05% 和 23.35%。2011 年 1 月 26 日，国务院公布了新“国八条”，随后各地纷纷出台调控细则，上半年我公司进入城市都已出台地方调控细则。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，同时倡导“现金为王”的理念，加大销售力度，努力减少市场观望情绪对销售工作的不利影响。

报告期内，公司跟踪监测土地市场，积极寻找项目并购机会，关注保障房市场，多渠道



获取项目资源。2011 年 6 月 23 日，长春信达丰瑞通过摘牌方式取得"长春市高新区八一水库项目地块"，成交总价 44575 万元。该宗地规划用地面积 150617 平方米，土地用途为住宅及商服（配建"廉租住房"），出让年限为住宅 70 年，商服 40 年，容积率 $\leq 1.5$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，公司拥有该项目 53%的权益。截至 2011 年 6 月 30 日，公司在建及拟建项目占地面积约 280.40 万平方米，规划建筑面积约 546.74 万平方米，在建项目累计开工面积约 222.93 万平方米，累计竣工面积约 78.13 万平方米。

### 3. 市场环境分析

2011 年房地产调控力度继续加大，随着新"国八条"的出台，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，短期内使得住宅市场出现观望；此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。3 月房地产市场处于僵持阶段；4 月国务院督察组赴各地就"国八条"落实情况进行检查，调控政策执行力度进一步加大；5 月 1 日《商品房销售明码标价规定》正式实施，市场对于房价信息更加敏感；6 月，监管部门加大了对房地产信托融资的监管力度，信托融资大幅减少。上半年不同企业经营业绩表现不一，其中一线房企整体跑赢大市，市场份额加速提升，销售额超过百亿的房地产企业有增无减；中小房企表现参差不齐，面临更大的竞争压力，并购案例明显增多。同时，2011 年全国保障房供应规模进一步扩大，这将一定程度上改变行业格局，并对中低端住宅市场有一定的分流作用。

展望 2011 年下半年市场形势，将更加复杂多变，同时依然是机遇与挑战并存，这对企业的市场应变能力、战略管控能力及运营管理能力提出了更高的要求。7 月 12 日国务院召开常务会议提出，房价上涨过快的二三线城市要采取必要的限购措施。7 月 22 日，中共中央政治局召开会议提出，要坚持不懈搞好房地产市场调控和保障性住房建设，坚持调控决心不动摇、方向不改变、力度不放松，坚决遏制住房价格过快上涨，确保落实保障性住房建设计划，确保建设质量，确保分配公平。这意味着房地产调控还将深入持续进行，长期性和严厉性将成为本轮调控的重要特征。一方面，下半年供应量的提高加大了市场竞争，客户对产品性价比、品牌、物业服务等都提出了更高的要求，同时也不排除部分城市房价继续回归理性和适度调整的可能。另一方面，对于开发商而言，也应该具有应对市场价格波动的应变能力和稳健机制，在房价地价联动的规律下，保持基本的销售业绩和项目拓展规模。

展望未来，我们认为，"十二五"期间我国将构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，未来更多房企将参与保障房建设，一个更加健康和谐的房地产市场将更加有利于稳健型房企的持续发展。从房地产政策看，未来五年房地产调控将成常态，诸如差别化住房信贷政策、限购政策、试行房地产税、严格征收土地增值税等均对市场形势和企业运营产生影响，并将很大程度上改变现有的盈利模式，促使房地产企业转变思路，进行商业模式和开发模式的创新。

### 4. 公司未来发展展望

公司将以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营和物业服务为支持，继续巩固既有区域市场地位，同时以市场为导向，以经济效益为核心，抓住机遇逐步进入其他区域，扩大公司的市场影响力。

公司将积极推进资源整合，进一步发挥公司的规模效应和协同效应，继续优化管控模式和组织结构，提高协作效率和管理效益，同时完善激励机制，充分调动子公司和广大员工的积极性，不断提高运营效率和经济效益。

公司倡导"建筑传递梦想"的企业愿景，以提供宜居产品、品质生活为己任，将梦想中的建筑家园和生活希冀传递给千家万户；秉承"以人为本、客户至上、回报股东、服务社会"的核心价值观，为员工搭建发展平台，提供让客户满意的具有高性价比的房地产产品和贴心

周到的物业服务，创造股东满意的经营业绩和投资回报，改善人们的居住环境。

## 5. 公司 2011 年下半年工作计划

公司为应对下半年更加激烈的市场竞争，同时把握住各种可能的机遇，在 2011 年下半年计划重点开展以下工作：

(1) 努力实现股东权益最大化，做好投资者关系管理和信息披露工作，不断提高内部控制规范管理和公司治理水平。

(2) 加强集团管控，突出总部管理重点，提高总部管理及服务水平；强化项目运营管理，缩短开发周期，加快周转速度，提高运营效率；通过内部挖潜和精耕细作，努力提高项目盈利水平，提高公司经济效益。

(3) 积极应对市场变化，加大销售力度，快速回笼资金，确保完成销售任务；合理调度全年开竣工计划，为下半年乃至明年提供适宜的可售房源及结算资源创造条件；提高经营计划的前瞻性，并适时进行统筹兼顾的计划调度；加强计划考核，落实目标责任制，提高执行力，确保完成年度各项工作，并为明年持续发展打好基础。

(4) 密切关注资本市场融资及银行信贷政策变化，拓宽融资渠道，创新融资方式，争取在中期票据及房地产投资基金方面有新的进展，保证公司在发展过程中的资金需求。

(5) 加强现金流管理，统筹规划销售计划、融资计划、开发进度、拓展计划等，保持财务稳健，同时加强集团财务管控，提高资金使用效率。

(6) 深入开展“成本管理年”活动，全面提升成本管理水平；强化安全质量意识，加强安全质量管理。

(7) 认真研究区域及城市规划，跟踪监测公司已进入城市及潜力城市的土地市场，关注项目并购机会，多途径地进行土地拓展和项目获取，提高公司可持续发展能力。

(8) 积极探索、逐步建立完善有效的薪酬考核体系；完善人员交流机制，加大公司内部人员交流力度；加强公司系统培训，加强青年骨干和专业人才建设，开创人力资源工作新局面。

(9) 继续推进产品线研究，梳理和归纳现有产品体系，逐步形成公司产品线系列，同步推进产品品牌建设。

(10) 加强物业管理，提供物业服务解决方案，按照项目类型建立物业服务标准，推行标准管理规范，提高物业服务水平。提高持有型物业经营管理团队的专业水平，提升优质持有型物业的增值潜力和盈利能力。

## 6. 公司未来面临的主要风险和应对措施

**行业风险:**未来行业集中度将继续提高，一线房企的市场份额还将加速提升，并对中小企业的市场空间形成挤压，房地产调控实际上拉大了中小企业和一线企业的差距。公司将开展内外部环境分析和战略评估，进一步清晰公司战略，不断提炼公司核心竞争力，加强战略管理，发挥企业自身优势，做出信达地产的特色。

**市场风险:**房地产持续调控下，投机、投资及部分改善型需求继续受到抑制，同时开发企业下半年推盘量普遍提高，市场供应量将进一步扩大，因此市场供求关系可能发生变化，局部城市存货积压，存在市场调整的可能。为此公司将加强市场监测，制定合理的价格策略和销售策略，提高市场应变能力；提高产品性价比，增强市场竞争力。

**财务风险:**预计 2011 年下半年仍将执行偏紧或稳健的货币政策，银行系统和资本市场对于房地产行业的支持力度仍将处于历史的低点，房地产开发企业的各种融资渠道仍处于紧缩状态，融资环境不容乐观。此外，一线企业在土地市场上的资金实力优势进一步凸显，优质项目的资金门槛依然较高。为此公司将加强现金流管理，确保经营安全，结合企业财务状况，量力而行，进行稳健的项目拓展。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

## 1. 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入 比上年同 期增减(%)	营业成本 比上年同 期增减(%)	营业利润率比 上年同期增减 (%)
分行业						
房屋销售收入	883,807,079.20	412,493,587.72	53.33	-22.16	-40.92	增加 14.82 个 百分点
物业管理及出租 收入	85,254,968.28	58,477,982.35	31.41	9.01	16.09	减少 4.18 个百 分点
其他	65,726,245.89	20,459,284.17	68.87	541.28	226.38	增加 30.03 个 百分点

其中：主营业务收入—其他：主要为上海信达立人投资管理有限公司的资产处置。

## 2. 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年 增减(%)
长三角地区	960,597,207.61	-2.40
安徽省	8,623,426.64	-33.86
山东省	42,013,681.81	-73.76
其他地区	23,553,977.31	-64.59
合计	1,034,788,293.37	-15.45

## 3. 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

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	增减率	主要原因
主营业务成本	491,430,854.24	754,848,022.66	-263,417,168.42	-34.90%	本年度主营业务收入减少、结转毛利率高的项目增加
其他业务成本	2,411,044.66	934,187.47	1,476,857.19	158.09%	非主业子公司结转原材料销售成本增加
财务费用	19,481,931.32	14,370,977.01	5,110,954.31	35.56%	借款增加导致利息支出增加
资产减值损失	-3,149,273.78	-1,720,918.00	-1,428,355.78	83.00%	计提的坏账准备减少
投资收益	22,536,172.20	2,427,314.36	20,108,857.84	828.44%	合并范围内处置非主业子公司所致
营业外支出	1,636,876.82	2,582,193.32	-945,316.50	-36.61%	合并范围内处置非主业子公司所致
所得税费用	89,287,415.67	63,469,133.33	25,818,282.34	40.68%	利润较上年同期增加

## (三) 公司投资情况

## 1. 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2. 非募集资金项目情况

## 2011 年上半年公司系统房地产项目汇总表

单位：万元、万平方米

所属公司	占地面积	规划建筑面积	2011 上半年 新开工面积	累计开 工面积	2011 上半年 竣工面积	累计竣工 面积
上海信达银泰置业有限公司	8.96	21.96	0.00	8.56	0.00	0.00
宁波信达中建置业有限公司	53.69	111.00	27.25	52.50	5.01	5.01
安徽信达房地产开发有限公司	19.82	56.92	0.00	37.32	0.00	11.17
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	12.27	19.23	0.00	8.50	0.00	0.00
合肥润信房地产开发有限公司	12.83	22.10	0.00	22.10	0.00	17.81
新疆信达银通置业有限公司	53.15	94.76	0.00	27.30	0.00	20.86
青岛信达荣昌置业集团有限公司	13.10	34.09	0.00	22.09	0.00	15.29
台州信达置业有限公司	3.19	8.04	8.04	8.04	0.00	0.00
海南信达置业有限公司（注）	33.10	27.96	1.80	1.80	0.00	0.00
吉林信达金都置业有限公司	36.72	101.42	0.00	24.38	0.00	0.00
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	33.57	49.26	2.35	10.34	7.99	7.99
<b>合计</b>	<b>280.40</b>	<b>546.74</b>	<b>39.44</b>	<b>222.93</b>	<b>13.00</b>	<b>78.13</b>

注：为塑造公司统一形象，提升公司整体价值，公司控股子公司海南院士村开发建设有限公司已更名为“海南信达置业有限公司”，本次更名事项未改变公司与其控股关系，公司仍享有海南信达置业 100% 的权益。

## 六、重要事项

## (一) 公司治理的情况

2011 年 7 月 1 日公司成功入选“上证公司治理”板块样本股，对于提高公司在资本市场上的影响力具有重要意义，也标志着公司治理进入了一个新的发展阶段。

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

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

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

## (二) 重大诉讼仲裁事项

单位:万元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请人)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33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。2011年5月,山东省高级人民法院组织双方进行调解,现在案件处于调解阶段。

## (三) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

## (四) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

### 1. 持有其他上市公司股权情况

## 2. 单位：元 币种：人民币

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	264,177,246.96	0	-55,007,738.13	可供出售金融资产	购买

## 3. 持有非上市金融企业股权情况

单位：元 币种：人民币

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
中投信用担保有限公司	30,000,000.00		3.00	30,000,000.00		0	长期股权投资	

## (五) 资产交易事项

## 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出售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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)
银川市南方金盛商贸有限公司	银川南方商场	2011年4月23日	32,400,000.00		11,531,928.75	否	是	是	6.06
深圳市龙城物业管理有限公司	深圳银荔大厦	2011年5月30日	21,000,000.00		4,960,858.23	否	是	是	2.61
山东龙信集团	青岛信达荣昌典当行有限公司股权	2011年6月15日	15,250,000.00	0.00	1,418,556.48	否	是	是	0.75
青岛鑫安麒投资有限公司	青岛荣昌鑫安麒置业公司股权	2011年1月7日	83,000,000.00	0.00	13,793,271.30	否	是	是	7.25
中国中联水泥公司	青岛信达荣昌基础建设工程有限公司股权	2011年4月28日	35,662,900.00	-57,822.15	-6,328,564.07	否	是	是	-3.33

## (六) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1. 关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
长春华信房地产开发有限公司	联营公司	88,839.91	15,740,839.91		
浙江省建设房地产开发有限公司	其他关联人			34,959,045.87	64,337,957.57
华建国际实业（深圳）有限公司	其他关联人			-53,669,945.00	0.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营公司			-229,133.53	230,333,333.34
宁波国信房地产开发建设公司	其他关联人			0.00	10,000,000.00
信达投资有限公司	控股股东			-500,000,000.00	460,000,000.00
宁波明光投资控股集团有限公司	其他关联人			1,612,687.50	4,670,625.00
合计		88,839.91	15,740,839.91	-517,327,345.16	769,341,915.91

## (七) 重大合同及其履行情况

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

2.

## (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

## 3. 担保情况

## 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	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
嘉兴市信达	全资	嘉兴市	5,000,000.00	2010	2010	2011	连	否	否		否	是	联营

建设房地产有限公司	子公司	中建混凝土有限公司		年 7 月 21 日	年 7 月 21 日	年 7 月 20 日	带 责 任 担 保						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
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)							7,000,000.00						
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>													
报告期内对子公司担保发生额合计							848,240,000.00						
报告期末对子公司担保余额合计 (B)							1,845,240,000.00						
<b>公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)</b>													
担保总额 (A+B)							1,852,240,000.00						
担保总额占公司净资产的比例 (%)							29.17						
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)							0.00						
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)							750,000,000.00						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)							0.00						
上述三项担保金额合计 (C+D+E)							750,000,000.00						
担保情况说明							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, 其中 500 万元贷款担保已于 2011 年 7 月解除。						

#### 4. 委托理财及委托贷款情况

##### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

##### (2) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	是否逾期	是否关联交易	关联关系
长春华信房地产开发有 限公司	1,500.00	2011.01.11-到期日以本 息归还为止	0.104	否	是	联营公司
青岛信达荣昌置业集团 有限公司	20,000.00	2010.12.01-2011.9.16	0.12	否	是	全 资 子 公 司
新疆信达银通置业有 限公司	5,000.00	2011.1.13-2011.07.12	0.12	否	是	全 资 子 公 司



新疆信达银通置业有限公司	5,000.00	2010.08.05-2011.08.04	0.10	否	是	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	3,000.00	2010.10.21-2011.10.20	0.12	否	是	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	3,000.00	2011.01.04-2011.07.04	0.12	否	是	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	1,400.00	2011.01.01-2012.01.01	0.12	否	是	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	10,000.00	2010.12.28-2011.12.27	0.12	否	是	全资子公司
宁波建信置业有限公司	6,761.00	2011.02.09-2012.02.08	0.06	否	是	控股子公司的控股子公司

#### 5. 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

#### (八) 承诺事项履行情况

##### 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
	“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	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

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		
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

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	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	230
境内会计师事务所审计年限	4

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

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

(十一) 其他重大事项的说明

1. 绍兴信达建设取得信托贷款事项:

2011年3月4日第八届董事会第二十次(临时)会议审议通过了《关于绍兴信达建设办理信托贷款并为其提供连带责任担保的议案》。

公司同意控股子公司绍兴信达建设开发有限公司(以下简称"绍兴信达建设,公司拥有66.5%权益)向中国对外经济贸易信托有限公司(以下简称"外贸信托")申请人民币叁亿元左右(根据项目和抵押物情况测算确定)的信托贷款。

4月7日,绍兴建设已与外贸信托签订了《借款合同》,信托贷款金额为人民币叁亿元;贷款期限为24个月;贷款年利率为12.25%(以2011年4月6日央行公布的贷款基准利率为基础,随两年期贷款基准利率调整同幅度调整);以绍兴信达建设持有的国有土地使用权证编号【绍市国用(2011)第964号】和【绍市国用(2011)第965号】地块土地使用权为上述贷款提供抵押担保;公司提供连带责任保证担保;该项信托贷款用于绍兴信达建设在开发的绍兴信达·银郡一期项目的开发建设,上述贷款已全额到账。

2. 上海信达立人成立上海信达汇融基金管理有限公司

2011年4月8日召开的第八届董事会第二十二次(临时)会议,审议通过了《关于上海信达立人成立信达立衡股权投资基金管理有限公司(暂定名)的议案》。

公司同意全资子公司上海信达立人投资有限公司（以下简称“上海信达立人”）出资设立信达立衡股权投资基金管理有限公司（暂定名，以工商核准名称为准），公司注册资本为 2,000 万元，其中上海信达立人出资比例不超过注册资本的 49%，出资金额不超过 1,000 万元。主营业务为：受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理（以工商核准登记为准）。

6 月 2 日，上海信达立人联合张利新（江苏汇康集团实际控制人）、江苏太阳雨新能源集团有限公司、江苏智思机械集团有限公司四方共同出资设立了上海信达汇融股权投资基金管理有限公司（以下简称：“上海信达汇融”），并已于上海市工商行政管理局正式注册成立。

上海信达汇融注册公司类型为有限责任公司；经营范围为：股权投资管理、实业投资、投资咨询、企业资产管理、财务咨询（代理记账除外）；注册资本金 2,000 万，股权结构如下：

投资人	投资额（万元）	持股比例
上海信达立人投资管理有限公司	980	49%
张利新	400	20%
江苏太阳雨新能源集团有限公司	320	16%
江苏智思机械集团有限公司	300	15%

公司拥有上海信达汇融 49% 的权益。

## (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
第八届董事会第十九次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B008、《上海证券报》B8、《证券时报》D9	2011 年 1 月 14 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 2010 年年度报告摘要	《中国证券报》B059、B060、《上海证券报》24、《证券时报》B20、B19	2011 年 3 月 19 日	同上
第八届董事会第二十一（临时）会议决议公告	《中国证券报》B059、B060、《上海证券报》24、《证券时报》B20、B19	2011 年 3 月 19 日	同上
第八届监事会第十次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B059、B060、《上海证券报》24、《证券时报》B20、B19	2011 年 3 月 19 日	同上
公司召开第五十次（2010 年度）股东大会的公告	《中国证券报》B059、B060、《上海证券报》24、《证券时报》B4	2011 年 3 月 19 日	同上
第八届董事会第二十二次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》56、《证券时报》B4	2011 年 4 月 9 日	同上
公司第五十次（2010 年度）股东大会决议公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》56、《证券时报》B4	2011 年 4 月 9 日	同上
公司 2011 年第一季度	《中国证券报》B030、	2011 年 4 月 30 日	同上

度报告正文	《上海证券报》86、《证券时报》B61		
公司第八届董事会第二十三次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B030、《上海证券报》86、《证券时报》B61	2011 年 4 月 30 日	同上
公司关于获得房地产项目的公告	《中国证券报》B008、《上海证券报》B17、《证券时报》D9	2011 年 6 月 24 日	同上
公司关于召开第五十一次（2011 年第 1 次临时）股东大会的公告	《中国证券报》B005、《上海证券报》B17、《证券时报》D8	2011 年 6 月 28 日	同上
公司第八届董事会第二十五次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B005、《上海证券报》B17、《证券时报》D8	2011 年 6 月 28 日	同上

## 七、财务会计报告

## (一) 财务报表

## 合并资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(六).1	2,188,178,202.32	1,611,272,249.09
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(六).2	0.00	1,199,080.00
应收账款	(六).4	220,282,479.40	583,099,384.09
预付款项	(六).6	313,038,076.32	422,249,486.91
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	(六).3	56,049,541.25	2,594,166.11
其他应收款	(六).5	400,352,198.65	444,472,690.45
买入返售金融资产			
存货	(六).7	8,936,362,702.70	8,610,429,309.72
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六).8	151,305,653.87	129,417,156.57
流动资产合计		12,265,568,854.51	11,804,733,522.94
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(六).9	324,177,246.96	397,520,897.82
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六).11	441,878,617.64	433,585,926.28
投资性房地产	(六).12	933,812,186.30	970,211,590.64
固定资产	(六).13	109,509,398.90	169,357,158.25
在建工程	(六).14	1,942,189.98	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	(六).15	9,672,611.41	9,673,730.92
开发支出			
商誉	(六).16	38,567,833.83	38,567,833.83
长期待摊费用	(六).17	7,559,802.68	8,898,036.90

递延所得税资产	(六).18	126,325,402.70	104,620,012.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,993,445,290.40	2,133,150,318.46
资产总计		14,259,014,144.91	13,937,883,841.40
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(六).20	542,000,000.00	1,025,440,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(六).21	0.00	9,000,000.00
应付账款	(六).22	474,979,667.40	822,272,552.92
预收款项	(六).23	2,882,228,573.84	2,210,276,277.64
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六).24	73,857,088.23	76,526,700.39
应交税费	(六).25	152,037,301.18	425,471,230.90
应付利息	(六).26	45,049,795.26	27,548,156.46
应付股利	(六).27	7,615,617.20	16,093,664.21
其他应付款	(六).28	438,231,899.79	718,640,668.71
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(六).29	240,097,999.78	324,519,999.78
其他流动负债	(六).30	500,000.00	500,000.00
流动负债合计		4,856,597,942.68	5,656,289,251.01
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(六).31	2,515,386,825.58	1,468,570,000.00
应付债券			
长期应付款	(六).32	462,050,000.00	462,050,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		74,285,115.65	91,335,695.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,051,721,941.23	2,021,955,695.73
负债合计		7,908,319,883.91	7,678,244,946.74
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(六).33	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(六).34	1,932,566,631.96	2,033,167,490.26
减：库存股			
专项储备			

盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(六).35	2,370,262,031.42	2,189,830,509.63
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,827,089,105.38	5,747,258,441.89
少数股东权益		523,605,155.62	512,380,452.77
所有者权益合计		6,350,694,261.00	6,259,638,894.66
负债和所有者权益总计		14,259,014,144.91	13,937,883,841.40

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

## 母公司资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		194,643,077.67	105,139,692.84
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,919,208.68	1,637,320.00
应收利息			
应收股利		0.00	112,910,000.00
其他应收款	(十一).2	829,392,016.53	446,262,706.29
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		1,025,954,302.88	665,949,719.13
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十一).3	7,075,654,772.63	7,075,654,772.63
投资性房地产			
固定资产		7,001,425.02	6,507,446.60
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		132,608.99	198,389.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,940,116.10	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		7,084,728,922.74	7,084,399,086.97
资产总计		8,110,683,225.62	7,750,348,806.10
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		63,173.70	116,618.38



预收款项			
应付职工薪酬		3,467,679.03	9,773,865.39
应交税费		2,784,975.16	1,060,990.03
应付利息		19,989,605.26	15,972,443.49
应付股利			
其他应付款		216,000,199.18	370,635,490.38
一年内到期的非流动负债		13,000,000.00	13,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		255,305,632.33	410,559,407.67
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		707,000,000.00	207,000,000.00
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		707,000,000.00	207,000,000.00
负债合计		962,305,632.33	617,559,407.67
<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	88,218,783.64
一般风险准备			
未分配利润		179,725,382.76	164,137,187.90
所有者权益（或股东权益）合计		7,148,377,593.29	7,132,789,398.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,110,683,225.62	7,750,348,806.10

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

**合并利润表**  
2011 年 1—6 月

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,041,968,550.13	1,232,059,766.76
其中:营业收入	(六).36	1,041,968,550.13	1,232,059,766.76
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		805,075,569.08	1,068,579,602.21
其中:营业成本	(六).36	493,841,898.90	755,782,210.13
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(六).37	101,498,282.69	103,311,585.69
销售费用	(六).38	37,072,430.80	41,770,782.00
管理费用	(六).39	156,330,299.15	155,064,965.38
财务费用	(六).40	19,481,931.32	14,370,977.01
资产减值损失	(六).42	-3,149,273.78	-1,720,918
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)	(六).41	22,536,172.20	2,427,314.36
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		1,305,387.44	1,762,410.86
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		259,429,153.25	165,907,478.91
加:营业外收入	(六).43	21,660,297.86	16,856,802.52
减:营业外支出	(六).44	1,636,876.82	2,582,193.32
其中:非流动资产处置损失		240,157.36	272,820.54
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		279,452,574.29	180,182,088.11
减:所得税费用	(六).45	89,287,415.67	63,469,133.33
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		190,165,158.62	116,712,954.78
归属于母公司所有者的净利润		180,431,521.79	97,881,885.12
少数股东损益		9,733,636.83	18,831,069.66
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	(六).46	0.12	0.064
(二)稀释每股收益	(六).46	0.12	0.064
七、其他综合收益	(六).47	-55,007,738.13	-22,968,279.69
八、综合收益总额		135,157,420.49	93,744,675.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		125,423,783.66	74,913,605.43
归属于少数股东的综合收益总额		9,733,636.83	18,831,069.66

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

## 母公司利润表

2011 年 1—6 月

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十一).4	70,084,794.98	18,878,324.36
减: 营业成本			
营业税金及附加		3,854,663.71	1,038,307.85
销售费用			
管理费用		24,538,531.79	20,474,379.35
财务费用		26,104,500.62	8,744,062.78
资产减值损失			
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)			-6,924,245.07
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-6,924,245.07
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		15,587,098.86	-18,302,670.69
加: 营业外收入		1,096	45,653.44
减: 营业外支出		0.00	200,000.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		15,588,194.86	-18,457,017.25
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		15,588,194.86	-18,457,017.25
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

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

## 合并现金流量表

2011 年 1—6 月

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,741,835,250.63	1,792,299,675.78
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		174,154.83	987,323.18
收到其他与经营活动有关的现金	(六).48	651,566,593.31	333,798,956.08
经营活动现金流入小计		2,393,575,998.77	2,127,085,955.04
购买商品、接受劳务支付的现金		820,017,349.79	2,265,600,386.85
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		140,801,695.37	148,117,620.06
支付的各项税费		511,174,266.13	471,382,574.35
支付其他与经营活动有关的现金	(六).48	724,766,247.12	568,387,643.23
经营活动现金流出小计		2,196,759,558.41	3,453,488,224.49
经营活动产生的现金流量净额		196,816,440.36	-1,326,402,269.45
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		0.00	20,000,000
取得投资收益收到的现金		30,630,445.03	28,720,526.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,045,016.65	2,068,650
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-8,374,570.04	

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		67,300,891.64	50,789,176.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,641,370.84	8,614,259.36
投资支付的现金		77,167,110.88	273,200,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		84,808,481.72	281,814,259.36
投资活动产生的现金流量净额		-17,507,590.08	-231,025,083.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		12,000,000.00	197,188,597.6
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,302,622,000.00	1,646,600,000
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,314,622,000.00	1,843,788,597.60
偿还债务支付的现金		796,667,174.42	976,723,055.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		120,357,722.63	97,930,649.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			5,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金			155,723.19
筹资活动现金流出小计		917,024,897.05	1,074,809,428.40
筹资活动产生的现金流量净额		397,597,102.95	768,979,169.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-1,355.77
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(六).49	576,905,953.23	-788,449,539.07
加：期初现金及现金等价物余额	(六).49	1,611,272,249.09	1,834,513,300.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(六).49	2,188,178,202.32	1,046,063,761.07

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

## 母公司现金流量表

2011 年 1—6 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		1,504,854,473.87	1,427,366,694.00
经营活动现金流入小计		1,504,854,473.87	1,427,366,694.00
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		18,244,352.60	19,049,380.30
支付的各项税费		5,048,725.66	452,558.22
支付其他与经营活动有关的现金		1,940,593,575.20	1,223,479,043.99
经营活动现金流出小计		1,963,886,653.46	1,242,980,982.51
经营活动产生的现金流量净额		-459,032,179.59	184,385,711.49
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		98,910,000.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		98,910,000.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,096,213.36	1,053,522.47
投资支付的现金		29,180,000.00	280,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,276,213.36	281,053,522.47
投资活动产生的现金流量净额		68,633,786.64	-281,053,522.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		500,000,000.00	0.00
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		500,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金		0.00	139,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,098,222.22	9,786,430.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,098,222.22	148,786,430.00
筹资活动产生的现金流量净额		479,901,777.78	-148,786,430.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(十一).5	89,503,384.83	-245,454,240.98
加: 期初现金及现金等价物余额	(十一).5	105,139,692.84	247,687,340.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(十一).5	194,643,077.67	2,233,099.64

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



3. 对所有者（或股东）的分配									-10,514,449.82	-10,514,449.82
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	1,932,566,631.96					2,370,262,031.42		523,605,155.62	6,350,694,261.00



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	1,937,622,284.91					1,771,384,859.56		242,903,608.90	5,476,171,195.37
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,524,260,442.00	1,937,622,284.91					1,771,384,859.56		242,903,608.90	5,476,171,195.37
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-22,968,279.69					97,881,885.12		209,320,863.46	284,234,468.89
(一) 净利润							97,881,885.12		18,831,069.66	116,712,954.78
(二) 其他综合收益		-22,968,279.69								-22,968,279.69
上述(一)和(二)小计		-22,968,279.69					97,881,885.12		18,831,069.66	93,744,675.09
(三) 所有者投入和减少资本									195,489,793.80	195,489,793.80
1. 所有者投入资本									203,500,000.00	203,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-8,010,206.20	-8,010,206.20
(四) 利润分配									-5,000,000.00	-5,000,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-5,000,000.00	-5,000,000.00

4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,914,654,005.22					1,869,266,744.68		452,224,472.36	5,760,405,664.26

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监：刘品

会计机构负责人：周慧芬

## 母公司所有者权益变动表

2011 年 1—6 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			88,218,783.64		164,137,187.90	7,132,789,398.43
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			88,218,783.64		164,137,187.90	7,132,789,398.43
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							15,588,194.86	15,588,194.86
(一) 净利润							15,588,194.86	15,588,194.86
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							15,588,194.86	15,588,194.86
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)								

的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			88,218,783.64		179,725,382.76	7,148,377,593.29

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	5,356,172,984.89			71,321,206.81		12,058,996.43	6,963,813,630.13
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			71,321,206.81		12,058,996.43	6,963,813,630.13
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-18,457,017.25	-18,457,017.25
(一) 净利润							-18,457,017.25	-18,457,017.25
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-18,457,017.25	-18,457,017.25
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			71,321,206.81		-6,398,020.82	6,945,356,612.88

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：俞杰

财务总监：刘品

会计机构负责人：周慧芬

## (二)公司概况

信达地产股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）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，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 2011 年 6 月 30 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。

本公司财务报表于 2011 年 8 月 16 日已经公司董事会批准报出。

### (三)公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### 1. 财务报表的编制基础：

本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 2011 年 6 月 30 日的财务状况及 2011 年上半年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设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商誉分摊至该资产组，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条件，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

(四)税项：

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额	17%，6%
营业税	应税收入	3%,5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%

企业所得税	应纳税所得额	24%,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、海南信达置业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%。

## (五)企业合并及合并财务报表

## 1. 子公司情况

## (1)非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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	100	是	10,328.71		
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	100	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	100	是	27,465.01		
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	100	是	3,196.06		
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	100	是			
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	全资子公司	嘉兴市	房地产	6,020.00	房地产开发等	50,423.22	100	100	是	774.30		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	全资子公司	青岛市	房地产	7,406.00	房地产开发等	42,864.08	100	100	是	1,196.44		
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	100	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	100	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	100	是	9,400.00		
海南信达置业有限公司	全资子公司	海口市	房地产	13,000.00	房地产开发等	28,505.26	100	100	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	100	是			

## 2. 合并范围发生变更的说明

按股权转让协议，新疆峰丽投资有限公司对股权交割前的部分债务确认目前未完成，财务尚未完全交接，故本期暂不纳入合并范围。

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1. 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	690,303.06	/	/	781,454.32
人民币			690,303.06			781,454.32
银行存款：	/	/	2,178,915,192.78	/	/	1,608,525,034.25
人民币			2,178,874,196.23			1,608,483,080.51
美元	6,334.84	6.4716	40,996.55	6,334.84	6.6227	41,953.74
其他货币资金：	/	/	8,572,706.48	/	/	1,965,760.52
人民币			8,572,706.48			1,965,760.52
合计	/	/	2,188,178,202.32	/	/	1,611,272,249.09

## 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	0.00	1,199,080.00
合计	0.00	1,199,080.00

## 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	98,893,352.62	45,437,977.48	56,049,541.25		
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
青岛信达荣昌基础建设工程有限公司分红		98,893,352.62	45,437,977.48	53,455,375.14	按合同约定至 2011 年 12 月 31 日收回	否
合计	2,594,166.11	98,893,352.62	45,437,977.48	56,049,541.25	/	/

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	150,693,414.00	66.07			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	77,374,739.75	33.93	7,785,674.35	10.06	401,974,448.77	66.70	19,568,478.68	4.87
组合小计	77,374,739.75	33.93	7,785,674.35	10.06	401,974,448.77	66.70	19,568,478.68	4.87
合计	228,068,153.75	/	7,785,674.35	/	602,667,862.77	/	19,568,478.68	/

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	150,693,414.00			已取得对方单位还款承诺书, 于 2011 年 8 月收回 1 亿元。
合计	150,693,414.00		/	/

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	60,961,207.36	78.79	0.00	247,281,254.62	61.52	
1 至 2 年	1,322,758.60	1.71	66,137.93	110,500,132.35	27.49	5,525,006.62
2 至 3 年	1,213,876.13	1.57	182,081.42	17,670,696.90	4.40	2,650,604.53
3 年以上	13,876,897.66	17.93	7,537,455.00	26,522,364.90	6.59	11,392,867.53
合计	77,374,739.75	100.00	7,785,674.35	401,974,448.77	100.00	19,568,478.68

(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	150,693,414.00	1-2 年	66.07
青岛仁和房地产开发有限公司	非关联方	35,000,000.00	1 年以内	15.35
江苏正润贸易有限公司	非关联方	9,000,000.00	1 年以内	3.95
长春市南关区人民政府	非关联方	1,892,920.00	1 年以内	0.83
宁波经济适用房办公室	非关联方	680,000.00	1 年以内	0.30
合计	/	197,266,334.00	/	86.50

## 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	53,929,825.31	12.75			60,152,000.00	12.74		
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	369,022,380.22	87.25	22,600,006.88	6.12	403,564,984.74	85.50	27,532,184.25	6.82
组合小计	369,022,380.22	87.25	22,600,006.88	6.12	403,564,984.74	85.50	27,532,184.25	6.82
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		
合计	422,952,205.53	/	22,600,006.88	/	472,004,874.70	/	27,532,184.25	/

## 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	15,740,839.91			关联方不计提
美国镀锌工业公司	3,688,985.40			确认能收回

## 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	314,815,353.91	85.31	0.00	325,340,809.27	80.62	0.00
1 至 2 年	17,726,654.00	4.80	886,332.70	30,830,463.96	7.64	1,541,523.20
2 至 3 年	4,827,500.80	1.31	724,125.12	12,001,971.92	2.97	1,741,212.07
3 年以上	31,652,871.51	8.58	20,989,549.06	35,391,739.59	8.77	24,249,448.98
合计	369,022,380.22	100.00	22,600,006.88	403,564,984.74	100.00	27,532,184.25

(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(%)
长春市国土资源局	非关联方	160,000,000.00	1 年以内	37.83
新疆峰丽投资有限公司	非关联方	49,400,000.00	1 年以内	11.68
莱西市土地储备中心	非关联方	34,500,000.00	4 年	8.16
长春华信房地产开发有限公司	联营企业	15,740,839.91	1 年以上	3.72
巴州佳晟置业有限责任公司	非关联方	15,204,786.74	3 年以上	3.59
合计	/	274,845,626.65	/	64.98

(4) 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(%)
长春华信房地产开发有限公司	联营企业	15,740,839.91	3.72
合计	/	15,740,839.91	3.72

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	210,252,032.23	67.17	267,186,212.84	63.28
1 至 2 年	24,475,840.14	7.82	49,673,321.14	11.76
2 至 3 年	21,822,819.99	6.97	68,522,776.72	16.23
3 年以上	56,487,383.96	18.04	36,867,176.21	8.73
合计	313,038,076.32	100.00	422,249,486.91	100.00

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
郭峰	非关联方	60,822,592.40	1 年以内	未达到结算条件
李德明	非关联方	38,411,296.20	1 年以内	未达到结算条件
马国栋	非关联方	38,411,296.20	1 年以内	未达到结算条件
通州建总集团公司	非关联方	11,422,792.83	3 年以上	未达到结算条件
上海市宝山区纳米园区工作办公室	非关联方	12,000,000.00	3 年以上	未达到结算条件

注：其中预付郭峰、李德明、马国栋的款项为预付股权收购款。

## (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	1,642,094.85	71,729.14	1,570,365.71	6,290,622.58	71,729.14	6,218,893.44
库存商品	642,774.24	228,466.42	414,307.82	19,323,089.54	228,466.42	19,094,623.12
周转材料	124,297.02	0.00	124,297.02	64,622.92		64,622.92
开发成本	7,964,506,727.75	0.00	7,964,506,727.75	7,441,165,590.57		7,441,165,590.57
开发产品	965,845,430.45	0.00	965,845,430.45	1,138,281,568.88		1,138,281,568.88
低值易耗品	194,758.39	0.00	194,758.39	219,063.97		219,063.97
工程施工	3,706,815.56	0.00	3,706,815.56	3,396,415.89		3,396,415.89
周转房	0.00	0.00	0.00	1,951,700.00		1,951,700.00
其他	0.00	0.00	0.00	36,830.93		36,830.93
合计	8,936,662,898.26	300,195.56	8,936,362,702.70	8,610,729,505.28	300,195.56	8,610,429,309.72

## (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

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 594,944,812.01 元。

## 8. 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
石家庄资产包	10,200,000.00	10,200,000.00
代管宏源证券股票	540,000.00	540,000.00
应交税费重分类	140,565,653.87	118,677,156.57
合计	151,305,653.87	129,417,156.57

## 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	264,177,246.96	337,520,897.82
其他	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	324,177,246.96	397,520,897.82

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	381,546,319.13	286,681,050.32	94,865,268.81	14,494,611.16	-12,564,572.31
嘉兴市中建混凝土有限公司	45.14	45.14	51,327,153.87	39,766,077.62	11,561,076.25	11,409,344.43	-3,524,411.15
宁波杉杉鸿发置业有限公司	45.00	45.00	935,765,994.15	792,943,939.49	142,822,054.66	8,280,353.44	11,195,422.17
广州立成投资发展有限公司	33.33	33.33	282,507,340.12	167,546,553.78	114,960,786.34	20,847,076.01	6,525,823.35

新疆广电传输网络有限责任公司	49.00	49.00					
山东世纪物业管理经营管理有限公司	49.00	49.00	5,051,339.23	3,744,385.07	1,306,954.16	2,048,649.37	20,504.77
安徽基石置业有限公司	51.00	33.36	311,755,505.69	189,041,938.78	122,713,566.91	7,892,431.03	3,607,883.62
长春华信房地产开发有限公司	40.00	40.00	41,838,025.91	43,927,841.31	-2,089,815.40	77,223,928.00	4,962,286.51
上海信达汇融股权投资基金有限公司	49.00	49.00	20,000,000.00		20,000,000.00		

## 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公司	3,563,972.66	3,563,972.66		3,563,972.66		4.80	4.80
上海鑫品建筑装潢有限公司	2,940,000.00	2,940,000.00	-2,940,000.00				
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
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	55,330,818.22	-8,846,836.51	46,483,981.71		2,690,196.08	49.00	49.00
嘉兴市中建混凝土有限公司	6,214,200.00	6,809,890.72	-1,590,989.68	5,218,901.04			45.14	45.14
宁波杉杉鸿发置业有限公司	58,500,000.00	59,231,984.62	5,037,939.98	64,269,924.60			45.00	45.00
广州立成投资发展有限公司	20,000,000.00	36,362,954.35	2,175,056.92	38,538,011.27			33.33	33.33
山东世纪物业管理运营有限公司	490,000.00	752,952.09	-122,500.00	630,452.09		122,500.00	49.00	49.00
安徽基石置业有限公司	51,000,000.00	87,801,793.30	1,840,020.65	89,641,813.95			51.00	51.00
长春华信房地产有限公司	4,000,000.00						40.00	40.00
上海信达汇融股权投资基金有限公司	9,800,000.00		9,800,000.00	9,800,000.00			49.00	49.00

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。

## 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	1,060,217,319.00	920,612.25	26,002,290.88	1,035,135,640.37
1.房屋、建筑物	1,060,217,319.00	920,612.25	26,002,290.88	1,035,135,640.37
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	90,005,728.36	15,041,582.09	3,723,856.38	101,323,454.07
1.房屋、建筑物	90,005,728.36	15,041,582.09	3,723,856.38	101,323,454.07
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	970,211,590.64	-14,120,969.84	22,278,434.50	933,812,186.30

1.房屋、建筑物	970,211,590.64	-14,120,969.84	22,278,434.50	933,812,186.30
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	970,211,590.64	-14,120,969.84	22,278,434.50	933,812,186.30
1.房屋、建筑物	970,211,590.64	-14,120,969.84	22,278,434.50	933,812,186.30
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：15,041,582.09 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：	260,088,915.10	10,890,720.20		90,397,760.01	180,581,875.29
其中：房屋及建筑物	133,757,893.68	4,953,320.14		28,826,741.70	109,884,472.12
机器设备	27,425,144.41	1,098,424.00		20,432,672.64	8,090,895.77
运输工具	79,233,478.88	3,960,072.66		36,982,455.38	46,211,096.16
其他	19,672,398.13	878,903.40		4,155,890.29	16,395,411.24
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	90,731,756.85		6,569,678.56	26,228,959.02	71,072,476.39
其中：房屋及建筑物	31,131,350.07		2,367,170.10	682,454.04	32,816,066.13
机器设备	9,170,396.24		396,122.35	3,147,719.55	6,418,799.04
运输工具	39,259,663.30		2,674,789.38	19,056,765.01	22,877,687.67
其他	11,170,347.24		1,131,596.73	3,342,020.42	8,959,923.55
三、固定资产账面净值合计	169,357,158.25	/		/	109,509,398.90
其中：房屋及建筑物	102,626,543.61	/		/	77,068,405.99
机器设备	18,254,748.17	/		/	1,672,096.73
运输工具	39,973,815.58	/		/	23,333,408.49
其他	8,502,050.89	/		/	7,435,487.69
四、减值准备合计		/		/	

其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
其他		/	/	
五、固定资产账面价值合计	169,357,158.25	/	/	109,509,398.90
其中：房屋及建筑物	102,626,543.61	/	/	77,068,405.99
机器设备	18,254,748.17	/	/	1,672,096.73
运输工具	39,973,815.58	/	/	23,333,408.49
其他	8,502,050.89	/	/	7,435,487.69

本期折旧额：6,569,678.56 元。

#### 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	1,942,189.98		1,942,189.98	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	20,386,576.69	1,620,237.67		22,006,814.36
土地使用权	15,351,308.44			15,351,308.44
软件	4,247,249.25	1,620,237.67		5,867,486.92
其他	788,019.00			788,019.00
二、累计摊销合计	10,712,845.77	1,621,357.18		12,334,202.95
土地使用权	8,865,598.08	316,426.54		9,182,024.62
软件	1,543,087.69	1,285,946.88		2,829,034.57
其他	304,160.00	18,983.76		323,143.76
三、无形资产账面净值合计	9,673,730.92	-1,119.51		9,672,611.41
土地使用权	6,485,710.36	-316,426.54		6,169,283.82
软件	2,704,161.56	334,290.79		3,038,452.35
其他	483,859.00	-18,983.76		464,875.24
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	9,673,730.92	-1,119.51		9,672,611.41
土地使用权	6,485,710.36	-316,426.54		6,169,283.82
软件	2,704,161.56	334,290.79		3,038,452.35
其他	483,859.00	-18,983.76		464,875.24

本期摊销额：1,621,357.18 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	38,567,833.83			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	5,960,703.57	604,905.76	1,381,639.98		5,183,969.35
财务顾问费	2,880,000.00		540,000.00		2,340,000.00
其他	57,333.33		21,500.00		35,833.33
合计	8,898,036.90	604,905.76	1,943,139.98		7,559,802.68

#### 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	8,793,689.06	11,843,477.74
可抵扣亏损	19,827,978.59	16,633,007.46
长期待摊费用	14,018.93	406,212.13
合并抵消内部销售未实现的利润	43,131,222.45	38,013,256.28
其他	54,558,493.67	37,724,058.47
小计	126,325,402.70	104,620,012.08
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	62,337,175.29	80,673,088.02
非同一控制下企业合并	5,360,108.47	5,360,108.47
预交的税金	6,587,831.89	3,068,135.58
处置股票收益形成的以后年度应纳税所得额		2,234,363.66
小计	74,285,115.65	91,335,695.73

## (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	21,440,433.88
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	249,348,701.16
预交的税金	26,351,327.56
小计	297,140,462.60
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	35,191,227.69
长期待摊费用	56,075.72
合并抵消内部销售未实现的利润	172,524,889.80
可抵扣亏损	79,311,914.36
其他	218,834,641.32
小计	505,918,748.89

## 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	47,100,662.93	-3,149,273.78	83,815.96	13,481,891.96	30,385,681.23
二、存货跌价准备	300,195.56				300,195.56
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	2,940,000.00			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	50,340,858.49	-3,149,273.78	83,815.96	16,421,891.96	30,685,876.79

## 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	312,000,000.00	238,440,000.00
保证借款		30,000,000.00
信用借款	230,000,000.00	757,000,000.00
合计	542,000,000.00	1,025,440,000.00

## 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	0.00	9,000,000.00
合计	0.00	9,000,000.00

## 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	375,108,127.72	500,555,978.46
应付房地产材料款	3,127,825.30	15,151,924.74
应付其他行业工程款	53,702.86	21,920,570.40
应付其他行业材料款	6,224,135.51	138,045,082.09
其他	90,465,876.01	146,598,997.23
合计	474,979,667.40	822,272,552.92

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



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

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额应付账款金额为 50,493,136.79 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	2,865,725,104.02	2,107,314,363.13
房租、物业款	14,374,416.42	20,805,865.18
其他	2,129,053.40	82,156,049.33
合计	2,882,228,573.84	2,210,276,277.64

(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 35,621,618.00 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	69,558,453.45	119,399,233.36	122,640,453.14	66,317,233.67
二、职工福利费		4,576,779.07	4,567,694.48	9,084.59
三、社会保险费	21,515.96	9,563,732.49	9,483,469.47	101,778.98
养老保险	-11,090.52	6,772,127.14	6,649,728.57	111,308.05
医疗保险	-7,956.75	1,928,700.20	1,962,925.03	-42,181.58
工伤保险	16,781.26	164,756.44	159,129.79	22,407.91
失业保险	1,804.06	528,001.35	525,417.09	4,388.32
生育保险费	1,604.37	170,147.36	165,895.45	5,856.28
残疾人保障金	20,373.54		20,373.54	
四、住房公积金	73,861.51	6,960,450.38	6,369,926.75	664,385.14
五、辞退福利		735,255.83	735,255.83	
六、其他	6,872,869.47	2,389,332.94	2,497,596.56	6,764,605.85
合计	76,526,700.39	143,624,784.07	146,294,396.23	73,857,088.23

工会经费和职工教育经费金额 6,669,590.95 元，因解除劳动关系给予补偿 735,255.83 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
营业税		11,656,595.73
企业所得税	46,723,972.90	220,907,831.69
个人所得税	2,436,688.42	2,087,047.34
城市维护建设税		653,621.99
教育费附加		387,625.95
土地增值税	102,388,823.42	182,107,339.60
房产税	807,181.94	2,438,995.93
土地使用税	149,105.81	2,332,467.80
印花税		536,354.82
水利建设基金		20,857.04
其他	-468,471.31	198,607.15
合计	152,037,301.18	425,471,230.90

## 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	24,764,211.92	17,426,029.49
短期借款应付利息	13,886,111.12	6,701,804.76
长期应付款应付利息	761,555.56	837,711.11
其他应付款应付利息	5,637,916.66	2,582,611.10
合计	45,049,795.26	27,548,156.46

## 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	422,617.20	3,809,191.20	
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00	
美国镀锌工业公司		2,691,473.01	
合肥新地置业有限公司	6,713,000.00	6,713,000.00	
北海兴垦房地产公司		2,400,000.00	
合计	7,615,617.20	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
玉兰苑项目业主清退款	57,506,496.10	66,042,065.98
青岛华丽投资有限公司	27,458,568.06	27,958,568.06
青岛太平湾置业有限公司	21,800,000.00	20,293,631.13
石彦文	12,000,000.00	
宁波隆兴集团有限公司	11,238,750.00	11,238,750.00
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	10,004,581.79
宁波国信房地产开发公司	10,000,000.00	10,080,000.00
银桥大厦维修基金	9,435,827.28	9,382,451.88
宁波市国土资源局	5,041,670.00	5,041,670.00
浙江新盛建设集团有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
中天建设集团有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
宁波明光投资控股集团有限公司	4,670,625.00	3,057,937.50
浙江省建设房地产开发有限公司	2,817,957.79	10,880,911.92
代收代缴水岸茗都办证费	2,225,486.66	8,390,236.48
绍兴建材城有限责任公司	32,500,000.00	32,500,000.00
绍兴建景建材有限公司	35,500,000.00	35,500,000.00
其他	186,031,937.11	458,269,863.97
合计	438,231,899.79	718,640,668.71

## (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
浙江省建设房地产开发有限公司	2,817,957.79	10,880,911.92
华建国际实业深圳有限公司	0.00	10,647,945.00
宁波国信房地产开发建设公司	10,000,000.00	10,000,000.00
宁波明光投资控股集团有限公司	4,670,625.00	3,057,937.50
合计	17,488,582.79	34,586,794.42

## (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 40,951,045.00 元，主要是工程款及履约质量保证金等。

## 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	240,097,999.78	324,519,999.78
合计	240,097,999.78	324,519,999.78

## (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	208,600,000.00	250,000,000.00
保证借款	13,000,000.00	13,000,000.00
信用借款	18,497,999.78	61,519,999.78
合计	240,097,999.78	324,519,999.78

## 2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
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	160,000,000.00
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	18,497,999.78
中国建设银行股份有限公司嘉兴市分行	2010 年 5 月 24 日	2012 年 5 月 24 日	人民币	6.65	15,000,000.00	
国家开发银行北京市分行	2004 年 9 月 27 日	2011 年 9 月 26 日	人民币	6.40	13,000,000.00	13,000,000.00
中国建设银行股份有限公司嘉兴市分行	2011 年 4 月 21 日	2012 年 5 月 24 日	人民币	6.65	10,000,000.00	
合计	/	/	/	/	216,497,999.78	191,497,999.78

## 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	500,000.00
合计	500,000.00	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	1,995,364,825.58	991,570,000.00
保证借款	477,000,000.00	477,000,000.00
信用借款	43,022,000.00	
合计	2,515,386,825.58	1,468,570,000.00

#### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
建行吉林省分行	2010年2月25日	2013年2月24日	人民币	6.71	600,000,000.00	600,000,000.00
民生银行总行营业部	2011年1月7日	2020年11月23日	人民币	7.48	500,000,000.00	
中国对外经济贸易信托有限公司	2011年4月22日	2013年4月21日	人民币	12.25	300,000,000.00	
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	6.40	207,000,000.00	207,000,000.00
杭州银行保俶支行	2010年8月18日	2013年8月17日	人民币	7.04	153,100,000.00	153,100,000.00
合计	/	/	/	/	1,760,100,000.00	960,100,000.00

### 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	761,555.56	460,000,000.00
乌市惠信工贸公司		1,510,000.00			1,510,000.00
新疆宏源信托投资股份有限公司		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）	1,752,948,378.01			1,752,948,378.01
其他资本公积	280,219,112.25		100,600,858.30	179,618,253.95
合计	2,033,167,490.26		100,600,858.30	1,932,566,631.96

资本公积减少 100,600,858.30 元主要为：宁波信达中建可供出售金融资产公允价值变动导致减少 55,007,738.13 元，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少数股权导致减少 45,000,000.00 元。

## 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	2,189,830,509.63	/
调整后 年初未分配利润	2,189,830,509.63	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	180,431,521.79	/
期末未分配利润	2,370,262,031.42	/

## 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	1,034,788,293.37	1,223,859,008.56
其他业务收入	7,180,256.76	8,200,758.20
营业成本	493,841,898.90	755,782,210.13

## (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	883,807,079.20	412,493,587.72	1,135,403,559.00	698,207,164.71
物业管理及出租	85,254,968.28	58,477,982.35	78,206,157.59	50,372,274.10
其他	65,726,245.89	20,459,284.17	10,249,291.97	6,268,583.85
合计	1,034,788,293.37	491,430,854.24	1,223,859,008.56	754,848,022.66

## (3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
长三角地区	960,597,207.61	431,992,572.82	984,176,772.81	576,997,531.22
安徽省	8,623,426.64	9,055,391.45	13,038,191.35	13,727,481.30
山东省	42,013,681.81	34,952,655.25	160,117,186.80	134,870,189.04
其他地区	23,553,977.31	15,430,234.72	66,526,857.60	29,252,821.10
合计	1,034,788,293.37	491,430,854.24	1,223,859,008.56	754,848,022.66

## 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	55,435,891.84	61,810,232.70	3%、5%
城市维护建设税	3,930,715.65	4,497,730.03	7%
教育费附加	2,630,474.05	2,997,551.01	3%、4%、5%
土地增值税	34,442,738.76	33,071,971.27	超率累进税率
其他	5,058,462.39	934,100.68	
合计	101,498,282.69	103,311,585.69	/

## 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	6,259,594.92	6,113,734.68
办公费	4,586,694.69	3,836,408.06
业务费	22,964,882.98	28,612,519.07
其他费用	3,261,258.21	3,208,120.19
合计	37,072,430.80	41,770,782.00

## 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	91,423,771.36	98,779,403.92
业务费	28,596,878.70	23,743,111.43
办公费	17,214,439.67	20,392,572.34
税金	11,005,363.33	6,455,313.71
摊提费	7,298,297.54	5,832,821.72
其他	791,548.55	-138,257.74
合计	156,330,299.15	155,064,965.38

## 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	26,205,254.86	24,380,137.87
利息收入	-7,424,954.08	-10,658,055.26
汇兑损益	0.00	1,355.77
出纳手续费	572,015.76	563,604.81
信用卡手续费	129,614.78	83,933.82
合计	19,481,931.32	14,370,977.01

## 41. 投资收益：

## (1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,305,387.44	1,762,410.86
处置长期股权投资产生的投资收益	17,533,126.56	-132,896.40
可供出售金融资产等取得的投资收益	1,297,658.20	2,595,316.40
其他	2,400,000.00	-1,797,516.50
合计	22,536,172.20	2,427,314.36

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
安徽基石置业有限公司	1,840,020.65	-918,000.00	已正常经营盈利
宁波杉杉鸿发置业有限公司	5,037,939.98	-384,460.85	已正常经营盈利
广州立成投资发展有限公司	2,175,056.92	750,746.91	被投资单位净利变动
嘉兴经房置业有限公司	-6,156,640.43	8,688,948.85	被投资单位净利变动
嘉兴市中建混凝土有限公司	-1,590,989.68	-603,411.29	被投资单位净利变动
合计	1,305,387.44	7,533,823.62	/

## 42. 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	-3,149,273.78	-1,720,918
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		



八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-3,149,273.78	-1,720,918

## 43. 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	755,197.46	396,020.28	755,197.46
其中：固定资产处置利得	755,197.46	396,020.28	755,197.46
政府补助	4,287,892.00	15,159,602.14	4,216,800.00
其他	16,617,208.40	1,301,180.10	1,335,151.13
合计	21,660,297.86	16,856,802.52	6,307,148.59

## (2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
旧城改造资金	3,200,000.00	14,987,519.50	宁波新纪元旧城改造资金
财政补贴	1,082,892.00	172,082.64	主要是宁波信达中建收到的物流拓展专项补贴、经济政策扶持资金
其他	5,000.00		老旧汽车更新补贴
合计	4,287,892.00	15,159,602.14	/

## 44. 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	240,157.36	273,069.88	240,157.36
其中：固定资产处置损失	106,209.38	272,820.54	
对外捐赠	210,000.00	220,000.00	210,000.00
其他	1,186,719.46	2,089,123.44	1,186,719.46

合计	1,636,876.82	2,582,193.32	1,636,876.82
----	--------------	--------------	--------------

## 45. 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	109,707,473.64	69,113,928.05
递延所得税调整	-20,420,057.97	-5,644,794.72
合计	89,287,415.67	63,469,133.33

## 46. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益=180,431,521.79/1,524,260,442.00=0.1183

稀释每股收益=180,431,521.79/1,524,260,442.00=0.1183

## 47. 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	-73,343,650.86	-28,548,480.40
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-18,335,912.73	-7,137,120.10
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-55,007,738.13	-21,411,360.30
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		-1,556,919.39
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		-1,556,919.39
合计	-55,007,738.13	-22,968,279.69

## 48. 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
收到的保证金	485,718,633.43
收到的往来款	59,225,375.00
物业收取水电费等	6,240,148.02
其他	100,382,436.86
合计	651,566,593.31

## (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
支付的保证金	433,670,553.42
管理费用、销售费用等	105,412,265.89
往来款	51,967,972.16
支付水电、维修基金、办证费等	17,369,729.10
其他	116,345,726.55
合计	724,766,247.12

## 49. 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	190,165,158.62	116,712,954.78
加：资产减值准备	-3,149,273.78	-1,720,918.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,611,260.65	24,417,107.82
无形资产摊销	1,621,357.18	464,453.55
长期待摊费用摊销	1,943,139.98	930,580.35
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）	-515,040.10	122,950.40
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		58.60
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	26,205,254.86	11,306,949.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,536,172.20	-2,427,314.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-21,705,390.62	1,492,325.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,285,332.65	-7,137,120.10
存货的减少（增加以“-”号填列）	-325,933,392.98	-1,702,040,666.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	492,230,545.34	150,565,671.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-164,406,339.24	80,910,697.54
其他		

经营活动产生的现金流量净额	196,816,440.36	-1,326,402,269.45
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,188,178,202.32	1,046,063,761.07
减: 现金的期初余额	1,611,272,249.09	1,834,513,300.14
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	576,905,953.23	-788,449,539.07

## (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		
2. 取得子公司及其他营业单位支付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. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
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	133,912,900.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	133,912,900.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	13,473,120.25	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	120,439,779.75	
4. 处置子公司的净资产	108,685,901.30	
流动资产	307,858,869.54	
非流动资产	37,121,997.82	
流动负债	236,294,966.06	
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	2,188,178,202.32	1,611,272,249.09
其中: 库存现金	690,303.06	781,454.32

可随时用于支付的银行存款	2,178,915,192.78	1,608,525,034.25
可随时用于支付的其他货币资金	8,572,706.48	1,965,760.52
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	2,188,178,202.32	1,611,272,249.09

## (七) 关联方及关联交易

## 1. 本企业的母公司情况

单位:亿元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
信达投资有限公司	国有企业 (全民所有制企业)	北京	刘亚晶	实业、房地产、资产管理	20	54.75	54.75	中国信达资产管理股份有限公司	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	张宁	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	徐造林	房地产	9,138.00	100.00	100.00	14894250-4
合肥润信房地产开发有限公司	有限责任公司	合肥市	张元斌	房地产	5,000.00	100.00	100.00	74305566-x
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	有限责任公司	嘉兴市	李斌星	房地产	6,020.00	100.00	100.00	14646028-8
青岛信达荣昌置业集团有限公司	有限责任公司	青岛市	张晓华	房地产	7,406.00	100.00	100.00	26462768-3
新疆信达银通置业有限公司	有限责任公司	乌鲁木齐市	王建国	房地产	9,162.00	100.00	100.00	29994136-5
台州信达置业有限公司	有限责任公司	台州市	泮宗法	房地产	5,000.00	100.00	100.00	70467566-3
吉林信达金都置业有限公司	有限责任公司	长春市	贾连弟	房地产	39,542.00	100.00	100.00	24381260-1

海南信达置业有限公司	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	
山东世纪物业经营管理有限公司	有 限 责 任 公 司	青岛	王学军	物业管理	1,000,000.00	49.00	49.00	72755660-8
安徽基石置业有限公司	有 限 责 任 公 司	合肥市	周强	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
上海信达汇融股权投资基金有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	张宁	股权投资管理、实业投资、投资咨询、资产管理等业务	20,000,000.00	49.00	49.00	

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
二、联营企业					
嘉兴经房置业有限公司	381,546,319.13	286,681,050.32	94,865,268.81	14,494,611.16	-12,564,572.31
嘉兴市中建混凝土有限公司	51,327,153.87	39,766,077.62	11,561,076.25	11,409,344.43	-3,524,411.15
宁波杉杉鸿发置业有限公司	935,765,994.15	792,943,939.49	142,822,054.66	8,280,353.44	11,195,422.17
广州立成投资发展有限公司	282,507,340.12	167,546,553.78	114,960,786.34	20,847,076.01	6,525,823.35
新疆广电传输网络有限责任公司					
山东世纪物业经营管理有限公司	5,051,339.23	3,744,385.07	1,306,954.16	2,048,649.37	20,504.77
安徽基石置业有限公司	311,755,505.69	189,041,938.78	122,713,566.91	7,892,431.03	3,607,883.62
长春华信房地产开发有限公司	41,838,025.91	43,927,841.31	-2,089,815.40	77,223,928.00	4,962,286.51
上海信达汇融股权投资基金有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		

## 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	
宁波国信房地产开发建设公司	其他	
宁波明光投资控股集团有限公司	其他	

## 5. 关联交易情况

## (1) 采购商品/接受劳务情况表

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(%)
幸福人寿保险股份有限公司上海分公司	购买保险	市场价格	88,229.20		52,590.00	

中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	接受劳务 (代管广州建和中心租赁)	市场价格	272,451.82		118,498.10	
中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司	接受劳务 (处置深圳银荔代理)	市场价格	305,746.98			
烟台京都物业管理有限公司	接受劳务 (青岛世纪大厦租赁)	市场价格	130,084.61		136,972.18	
信达财产保险公司	购买保险	市场价格	55,238.01		59,677.05	

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(%)
中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司	提供劳务 (代管上海信达大厦)	市场价格	239,041.73			

(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
宁波保税区中建资产经营有限公司	宁波杉杉鸿发置业有限公司	投资性房地产	2010年7月10日	2011年7月9日	租赁协议	341,992.80
上海信达立人投资管理有限公司	幸福人寿保险股份有限公司上海分公司	投资性房地产	2008年4月7日	2018年4月6日	租赁协议	506,242.20
上海信达立人投资管理有限公司	幸福人寿保险股份有限公司上海分公司	投资性房地产	2010年9月1日	2012年8月31日	租赁协议	159,900.00
上海信达立人投资管理有限公司	信达财产保险股份有限公司	投资性房地产	2010年3月1日	2013年2月28日	租赁协议	719,299.80
上海信达立人投资管理有限公司	信达财产保	投资性房地	2010年3月	2013年2月	租赁协议	536,338.56



人投资管理 有限公司	险股份有限 公司	产	1 日	28 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	2009年4月 1 日	2012年3月 30 日	租赁协议	1,508,176.20
上海信达立 人投资管理 有限公司	中国信达资 产管理股份 有限公司深 圳市分公司	投资性房地 产	2011年5月 1 日	2016年4月 30 日	租赁协议	1,255,458.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	中国信达资 产管理股份 有限公司四 川省分公司	投资性房地 产	2008年5月 1 日	2011年6月 30 日	租赁协议	749,502.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	中国信达资 产管理股份 有限公司沈 阳市分公司	投资性房地 产	2008年5月 1 日	2011年4月 30 日	租赁协议	170,480.68
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6月 30 日	租赁协议	364,629.60
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	2011年5月 1 日	2014年4月 30 日	租赁协议	3,068,652.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	中国信达资 产管理股份 有限公司云 南省分公司	投资性房地 产	2011年5月 1 日	2014年4月 30 日	租赁协议	642,576.90
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	2011年5月 1 日	2014年4月 30 日	租赁协议	406,350.00
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	2011年5月 1 日	2014年4月 30 日	租赁协议	707,749.98
上海信达立 人投资管理 有限公司	中国信达资 产管理股份 有限公司山 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	490,000.00
上海信达立 人投资管理	中国信达资 产管理股份	投资性房地 产	2008年5月 1 日	2011年6月 30 日	租赁协议	765,329.40

有限公司	有限公司江苏省分公司					
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12月31日	租赁协议	782,730.00
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	2011年5月1日	2014年4月30日	租赁协议	925,600.00
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南省分公司	投资性房地产	2011年1月1日	2012年12月31日	租赁协议	946,503.60

## 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
海南建信投资管理股份有限公司	海南信达置业有限公司	投资性房地产	2009年7月1日	2014年6月30日	43,656.50
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	投资性房地产	2011年1月1日	2011年12月31日	1,228,228

## (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有限公司	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有限公司	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				
宁波杉杉鸿发置业有限公司	40,000,000.00	2010年10月27日	2011年10月27日	

宁波杉杉鸿发置业有限公司	49,000,000.00	2010 年 10 月 28 日	2011 年 10 月 27 日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	40,000,000.00	2010 年 11 月 1 日	2011 年 10 月 27 日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	21,000,000.00	2010 年 11 月 2 日	2011 年 10 月 27 日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	48,000,000.00	2011 年 3 月 22 日	2011 年 11 月 30 日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	32,000,000.00	2011 年 4 月 2 日	2011 年 11 月 30 日	
浙江省建设房地产开发有限公司	43,022,000.00	2011 年 1 月 24 日	2013 年 1 月 23 日	
浙江省建设房地产开发有限公司	18,497,999.78	2008 年 11 月 20 日	2011 年 11 月 19 日	
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
拆出				
长春华信房地产开发有限公司	15,000,000.00	2011 年 1 月 11 日		到期日以本息归还为止

## 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	长春华信房地产开发有限公司	15,740,839.91		15,652,000.00	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	浙江省建设房地产开发有限公司	2,817,957.79	10,880,911.92
其他应付款	华建国际实业深圳有限公司		10,647,945.00
其他应付款	宁波国信房地产开发建设公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	宁波明光投资控股集团有限公司	4,670,625.00	3,057,937.50

(八) 股份支付:

无

(九) 或有事项:

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

(1) 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

公司全资子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司(以下简称"青岛信达荣昌")与青岛兴源房地产开发有限公司(以下简称"兴源公司")执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中,青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍(详见《重组报告书》)。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审,2009 年 2 月 17 日,青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院(2008)鲁民监字第 379 号《民事裁定书》,裁定:1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案;2.再审期间,中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。2009 年 7 月 22 日,青岛中院作出(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》,驳回兴源公司的再审申请,恢复该院《民事调解书》([1996]青民初字第 32 号)的执行。2009 年 8 月 2 日,兴源公司以不服青岛中院(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由,向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日,山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第 33 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。2011 年 5 月,山东省高级人民法院组织双方进行调解,现在案件处于调解阶段。

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,其中 500 万元贷款担保事项已于 2011 年 7 月解除。

(十) 承诺事项:

无

(十一) 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款:

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

2. 其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露:

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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	829,392,016.53	100.00			446,262,706.29	100.00		
组合小计	829,392,016.53	100.00			446,262,706.29	100.00		
合计	829,392,016.53	/		/	446,262,706.29	/		/

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	829,392,016.53	100.00		446,262,706.29	100.00	
合计	829,392,016.53	100.00		446,262,706.29	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	本公司的子公司	407,890,000.00	一年以内	49.18
绍兴信达建设开发有限公司	本公司的子公司	191,722,375.00	一年以内	23.12
嘉兴市格林置业有限公司	本公司的子公司	100,000,000.00	一年以内	12.06
宁波建信置业有限公司	本公司的子公司	67,610,000.00	一年以内	8.15
吉林信达金都置业有限公司	本公司的子公司	40,386,666.67	一年以内	4.87
合计	/	807,609,041.67	/	97.38

(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	本公司的子公司	407,890,000.00	49.18

公司			
绍兴信达建设开发有限公司	本公司的子公司	191,722,375.00	23.12
嘉兴市格林置业有限公司	本公司的子公司	100,000,000.00	12.06
宁波建信置业有限公司	本公司的子公司	67,610,000.00	8.15
吉林信达金都置业有限公司	本公司的子公司	40,386,666.67	4.87
海南信达置业有限公司	本公司的子公司	15,900,000.00	1.92
合计	/	823,509,041.67	99.30

## 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			100.00	100.00
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			100.00	100.00
新疆信达银通置业有限公司	277,206,006.68	277,206,006.68		277,206,006.68			100.00	100.00
青岛信达荣昌置业集团有限公司	428,640,843.94	428,640,843.94		428,640,843.94			100.00	100.00
海南信达置业有限公司	285,052,588.17	285,052,588.17		285,052,588.17			100.00	100.00
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			100.00	100.00
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			100.00	100.00
吉林信达金都置业有限公司	678,424,920.92	678,424,920.92		678,424,920.92			100.00	100.00
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			100.00	100.00
台州信达置业有限公司	92,738,360.35	92,738,360.35		92,738,360.35			100.00	100.00
上海信达立人投资管理有限公司	1,125,884,263.9	1,125,884,263.9		1,125,884,263.9			100.00	100.00
沈阳穗港房地产	503,142,361.08	503,142,361.08		503,142,361.08			100.00	100.00

投资开发有限公司								
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(%)
新疆广电传播电视网络有限公司	98,000,000.00							49.00	49.00

## 4. 营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	70,084,794.98	18,878,324.36

## (2) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
绍兴信达建设开发有限公司	21,722,375.00	30.99
新疆信达银通置业有限公司	21,382,777.77	30.51
宁波信达中建置业有限公司	5,973,270.00	8.52
吉林信达金都置业有限公司	3,986,666.67	5.69
上海信达立人投资管理有限公司	2,575,000.00	3.67
合计	55,640,089.44	79.38

## 5. 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	15,588,194.86	-18,457,017.25
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	602,234.94	398,889.85

折旧		
无形资产摊销	65,780.26	
长期待摊费用摊销	259,202.39	
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)	27,674,495.10	9,112,331.67
投资损失(收益以“-”号填列)		6,924,245.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	-409,689,533.38	-9,880,729.92
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-93,532,553.76	196,287,992.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-459,032,179.59	184,385,711.49
<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	194,643,077.67	2,233,099.64
减: 现金的期初余额	105,139,692.84	247,687,340.62
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	89,503,384.83	-245,454,240.98

## (十二) 补充资料

## 1. 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	25,943,684.77	处置固定资产、长期股权投资收益
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	4,216,800.00	旧城改造补助和物流拓展专项补贴
对外委托贷款取得的损益	777,380.64	子公司对外委托贷款产生的利息收入
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	115,697.33	客户退房违约金、赔偿金等
所得税影响额	-7,335,344.17	
少数股东权益影响额(税后)	-767,845.15	
合计	22,950,373.42	



## 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	3.12	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	2.72	0.10	0.10

## 八、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、财务总监及会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
2. 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：贾洪浩

信达地产股份有限公司

2011 年 8 月 16 日