

信达地产股份有限公司

600657

2014 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	罗林	因工作原因	宁桂兰

三、公司半年度财务报告未经审计。

四、公司负责人贾洪浩、主管会计工作负责人张宁及会计机构负责人财务总监刘品声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

2014 年 4 月 16 日，公司第六十一次（2013 年度）股东大会审议通过了《公司 2013 年度利润分配方案》。根据公司经营情况，公司对 2013 年度进行了利润分配，每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），派发现金红利总金额 121,940,835.36 元，不进行资本公积金转增股本；2013 年度现金红利分配方案已于 2014 年 5 月 6 日实施完毕。

本半年报告期内，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。

六、本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、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

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介	5
第三节	会计数据和财务指标摘要	6
第四节	董事会报告	8
第五节	重要事项	19
第六节	股份变动及股东情况	26
第七节	优先股相关情况	29
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	30
第九节	财务报告（未经审计）	31
第十节	备查文件目录	115

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
信达地产	指	信达地产股份有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
信达投资	指	信达投资有限公司
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
宁波信达中建	指	宁波信达中建置业有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
嘉兴信达建设	指	嘉兴市信达建设房地产开发有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
台州信达置业	指	台州信达置业有限公司
吉林信达置业	指	吉林信达金都置业有限公司
海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
沈阳穗港	指	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
信达阜新房产	指	信达阜新房地产开发有限公司
山西信达房产	指	山西信达房地产开发有限公司
青岛信达置业	指	青岛信达置业有限公司
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
长春信达丰瑞	指	长春信达丰瑞房地产开发有限公司
沈阳信达置业	指	沈阳信达理想置业有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	信达地产股份有限公司
公司的中文名称简称	信达地产
公司的外文名称	Cinda Real Estate Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	Cinda Real Estate
公司的法定代表人	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	石爱民	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	dongban_dc@cinda.com.cn	dongban_dc@cinda.com.cn

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市崇文区永内大街 1 号
公司注册地址的邮政编码	100050
公司办公地址	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
公司办公地址的邮政编码	100081
公司网址	www.cindare.com
电子信箱	dongban_dc@cinda.com.cn

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	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、公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,906,111,685.20	1,380,643,158.51	38.06
归属于上市公司股东的净利润	229,389,975.90	233,018,196.78	-1.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	150,541,283.21	101,228,815.53	48.71
经营活动产生的现金流量净额	-4,434,529,499.39	-1,550,911,353.76	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	7,262,893,662.46	7,150,174,546.32	1.58
总资产	30,917,100,309.02	24,410,479,477.36	26.66

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.15	0.15	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.15	0.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.10	0.07	42.86
加权平均净资产收益率(%)	3.17	3.48	减少0.31个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.08	1.51	增加0.57个百分点

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	32,746,265.64	主要为无形资产处置收益
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	274,490.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	15,329,309.58	主要为国债回购、处置可供出售金融资产收益

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,981,680.00	收回应收款项
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51,069,097.49	主要为不需支付的应付款项
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,945,434.45	主要为可供出售金融资产分红
少数股东权益影响额	-161,015.18	
所得税影响额	-26,336,569.29	
合计	78,848,692.69	

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司按照“创新模式、做大规模、提升效益，实现公司新五年跨越式发展”的总体思路，围绕“一个主题，两项突破，三大措施”开展工作，开展运营提升主题年，实现金融地产和规模化两个方面的突破，采取创新、改革、深化三大措施，狠抓落实，经营管理工作取得了阶段性成果。

报告期内，公司围绕运营提升主题，统筹优化成本、产品、营销等各环节，全面提高公司项目运营管理水平；不断加强产品管控能力，强化成本管控前置理念，关注客户需求点，不断提升产品性价比；不断加强对区域市场客户需求分析，加快产品研发工作进度，蓝系列产品广泛应用于公司新获取项目；不断加强工程质量管理，重视质量通病的治理，不断提高公司的产品质量；创新营销方式，拓宽营销渠道，加强营销代理机构管理，围绕目标客户提高营销水平；积极探索金融地产业务模式，依托中国信达系统协同和土地公开市场，开展战略布局和区域深耕，土地储备取得新的突破。

报告期内，公司实现营业收入 19.06 亿元，比上年增长 38.06%；其中，房地产项目结转营业收入 16.96 亿元，较上年同期 12.04 亿元增长 40.86%；实现净利润 2.38 亿元，较上年同期 2.36 亿元增长 0.84%；归属母公司净利润 2.29 亿元，与上年同期基本持平。截至 2014 年 6 月 30 日，公司资产总额为 309.17 亿元，较年初 244.10 亿元增加 65.07 亿元；负债总额 232.32 亿元，较年初 168 亿元增加 64.32 亿元；净资产 76.85 亿元，较年初 76.11 亿元增加 0.74 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 72.63 亿元，较年初 71.50 亿元增加 1.13 亿元；资产负债率为 75.14%，较年初增长 6.32 个百分点。

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,906,111,685.20	1,380,643,158.51	38.06
营业成本	1,181,165,623.47	862,333,626.95	36.97
销售费用	65,073,084.40	39,065,910.63	66.57
管理费用	177,560,780.41	169,700,363.00	4.63
财务费用	112,779,380.76	79,207,799.30	42.38
经营活动产生的现金流量净额	-4,434,529,499.39	-1,550,911,353.76	
投资活动产生的现金流量净额	62,608,187.64	147,018,371.03	-57.41
筹资活动产生的现金流量净额	5,900,117,588.80	791,281,787.11	645.64

1. 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：支付土地款、工程款
2. 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得投资收益收到的现金减少、
3. 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：借款增加

2、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

利润表项目变动及说明

项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	变动比例(%)	变动原因
营业收入	1,906,111,685.20	1,380,643,158.51	38.06	房地产结转收入增加
营业成本	1,181,165,623.47	862,333,626.95	36.97	房地产结转收入增加, 成本相应增加
销售费用	65,073,084.40	39,065,910.63	66.57	广告宣传费、策划费增加
财务费用	112,779,380.76	79,207,799.30	42.38	借款增加, 利息相应增加
资产减值损失	-3,249,554.36	600,876.58	-640.80	转回已计提的减值准备
投资收益	16,923,401.61	140,375,494.53	-87.94	股权转让投资收益减少
营业外收入	86,240,085.38	63,650,263.11	35.49	无形资产处置收益增加
营业外支出	395,232.25	2,324,336.03	-83.00	支付客户补偿金减少

(2) 经营计划进展说明

报告期内, 房地产市场有所波动, 公司采取措施积极应对。公司上半年累计实现房地产销售面积 23.78 万平方米, 同比下降 8.24%; 合同销售金额 23.26 亿元, 同比增长 1.6%。报告期内, 公司新开工面积 81.87 万平方米, 竣工面积 28.66 万平方米。截止 2014 年 6 月 30 日, 公司在建面积 324.44 万平方米。报告期内, 公司积极关注土地市场动向, 新增土地储备计容规划建筑面积约 191.07 万平方米。截至 2014 年 6 月 30 日, 公司储备项目规划建筑面积共约 581.51 万平方米。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位: 元 币种: 人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房屋销售收入	1,695,514,595.01	1,055,871,409.17	37.73	40.83	42.71	减少 0.81 个百分点
物业管理及出租收入	93,710,305.01	80,688,922.25	13.90	4.65	14.63	减少 7.50 个百分点
其他	107,641,887.29	38,909,171.82	63.85	61.60	-9.47	增加 28.37 个百分点
合计	1,896,866,787.31	1,175,469,503.24	38.03	39.47	37.76	增加 0.77 个百分点

注: 其他项主要为物业处置收入。

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	1,087,906,922.15	58.33
中部地区	531,866,483.71	27.91
环渤海地区	124,297,756.58	93.80
其他地区	152,795,624.87	-20.85
合计	1,896,866,787.31	39.47

（三）核心竞争力分析

公司的竞争能力主要体现在协同优势、精细化管理提升、企业团队、企业文化四个方面。

协同优势方面：公司将加强集团协同联动，不断创新业务和盈利模式。在业务模式方面，借助中国信达的不良资产经营、投资及资产管理和金融服务功能优势，助力公司扩大规模，并抓住行业并购重组机会加快发展；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、投资收益及管理服务收入等多元化收入来源转变。

精细化管理提升方面：公司通过开展主题管理年活动等方式不断提升精细化管理水平。2011年以来，公司相继开展了成本管理年、产品管理年、营销管理年、运营提升年活动。其中，2014年运营提升年以项目运营为原点，系统集成以往主题管理年成果，统筹成本、产品、营销等各环节，重点提高公司开发项目的周转速度、产品品质和经济效益。

企业团队方面：公司具有和谐、透明、高效的董事会和团结、务实、创新的管理层。公司重组上市以来，组织结构、管控模式和考核机制逐步完善。随着公司推进人才工程建设，公司人力资源不断改善，团队活力持续提高。公司很多下属子公司具有在当地进行深耕的人员团队，公司不断拓展的城市布局和项目资源也为广大员工的发展提供了广阔的空间。

企业文化方面：公司具有良好的公司治理文化，公司治理机制在公司发展中积极发挥作用。公司倡导阳光清新的企业文化，以文化聚人心，用文化促发展，执行文化、创新文化、合规文化更加深入人心。公司秉持“始于信，达于行--诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任。

（四）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

被投资单位	主营业务	期末账面值	期初账面值	增减变动	在被投资单位持股比例（%）
新疆广电传输网络有限责任公司	广电传输	0.00	0.00	0.00	49.00
山东世纪物业经营管理有限公司	物业管理	657,812.36	761,655.46	-103,843.10	49.00
长春华信房地产开发有限公司	房地产	1,451,659.00	1,451,659.00	0.00	40.00
上海万茸置业有限公司	房地产	114,181,538.83	116,755,243.91	-2,573,705.08	40.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	投资管理	15,440,281.98	14,433,514.97	1,006,767.01	49.00

宁波沁伦投资中心(有限合伙)	股权投资管理、实业投资	186,326,111.03	188,278,171.06	-1,952,060.03	20.75
嘉兴经房置业有限公司	房地产开发与经营	77,118,779.46	75,307,896.32	1,810,883.14	49.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	房地产	77,149,593.79	75,806,578.15	1,343,015.64	45.00
中投信用担保有限公司	担保业务、融资咨询	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	投资、咨询	149,159,640.32	149,159,640.32	0.00	4.19
烟台京都物业管理有限公司	物业管理	200,000.00	200,000.00	0.00	20.00
广州立成投资发展有限公司	投资、咨询	20,027,972.04	20,027,972.04	0.00	17.32
合计		671,713,388.81	672,182,331.23	-468,942.42	

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	10,960,897.94	2.52	2.42	185,048,314.92	8,759,254.17	5,269,975.60	可供出售金融资产	
合计		10,960,897.94	/	/	185,048,314.92	8,759,254.17	5,269,975.60	/	/

(2) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	3.00	30,000,000.00			长期股权投资	

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(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

委托贷款项目情况

单位: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	是否展期	是否涉诉	关联关系
重庆信达星城置业有限公司	400,000,000.00	2013-10-08~2014-02-17	0.12	否	是	否	否	全资子公司
重庆信达星城置业有限公司	70,000,000.00	2014-03-03~2014-05-23	0.12	否	是	否	否	全资子公司
合肥亚太科技发展有限公司	45,000,000.00	2014-06-04~2014-12-04	0.12	否	否	否	否	

1. 上表列举的委托贷款主要为公司内部委贷，产生的利息收支已作为内部交易进行抵消，对公司损益无重大影响。
2. 合肥亚太科技发展有限公司为本公司拟收购公司，目前收购进行中。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
国债回购	自有资金							否

公司利用闲置资金开展国债回购业务，上半年日平均资金占用额 4.28 亿元，取得收益 851.55 万元，折合年化净收益率为 3.98%。

3、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。

4、主要子公司、参股公司分析

被投资公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例(%)	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)	净利润(元)
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	3,977,845,972.23	1,232,265,379.74	12,676,861.05
宁波信达中建	房地产开发等	100	17,969.00	7,473,161,470.01	1,925,778,538.93	91,357,587.40
安徽信达房产	房地产开发等	100	15,000.00	5,693,181,571.98	766,284,865.92	148,082,881.70
嘉兴信达建设	房地产开发等	100	6,020.00	2,110,930,151.12	743,757,875.41	33,228,912.17
青岛信达荣昌	房地产开发等	100	2,000.00	137,314,421.63	50,028,272.51	-16,705,818.75
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	831,789,958.01	513,245,511.31	5,904,454.28
台州信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	681,087,065.11	205,246,865.91	19,548,374.32

吉林信达置业	房地产开发等	100	39,542.00	1,910,909,704.25	608,312,844.93	-55,109,834.09
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	793,875,995.50	268,647,059.70	-11,972,405.51
沈阳穗港	房地产开发等	100	30,000.00	1,308,965,848.75	604,969,589.63	-7,992,910.51
信达阜新房产	房地产开发等	70	10,000.00	674,965,368.20	81,651,554.28	-2,421,556.81
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	3,749,707,579.78	683,828,900.39	2,549,837.02
青岛信达置业	房地产开发等	100	20,000.00	1,502,532,378.38	137,195,328.20	-4,053,446.13
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	2,212,765,042.65	45,843,407.85	-2,175,058.94
山西信达房产	房地产开发等	100	5,000.00	195,902,747.38	37,343,606.36	-2,393,382.22
长春信达丰瑞	房地产开发等	53	20,000.00	936,278,195.15	195,226,360.07	802,338.07
沈阳信达置业	房地产开发等	100	10,000.00	100,000,772.66	99,999,772.66	-227.34

注：沈阳理想信达为本期新设立子公司。

5、非募集资金项目情况

(1) 期末在建项目情况

单位：万平方米

序号	企业名称	股权比例	项目名称	项目所在地	产品类别	在建面积
1	上海信达银泰	100%	信达蓝爵	上海	住宅	15.96
2	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅	2.18
3	宁波信达中建、嘉兴信达建设	66.5%	信达银郡二期	绍兴	住宅	17.67
4	宁波信达中建、嘉兴信达建设	100%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.73
5	宁波信达中建、嘉兴信达建设	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
6	宁波信达中建	100%	月湖东侧地块	宁波	商业	2.35
7	宁波信达中建	100%	格兰晴天	宁波	住宅	15.61
8	安徽信达房产	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	5.64
9	安徽信达房产	100%	新际国际三期	合肥	写字楼	14.63
10	安徽信达房产	100%	银杏尚郡一期	合肥	住宅	4.7
11	安徽信达房产	100%	银杏尚郡二期	合肥	住宅	15.15
12	安徽信达房产	100%	秀山信达城	马鞍山	住宅	23.88
13	安徽信达房产	80%	信达大厦	芜湖	写字楼	1.84
14	安徽信达房产	80%	荷塘月色	芜湖	住宅	8.26
15	安徽信达房产	100%	蓝湖郡一期一标段	芜湖	住宅	4.49

16	安徽信达房产	51%	海上传奇	芜湖	住宅	11.29
17	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.31
18	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	10.75
19	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
20	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	12.2
21	青岛信达置业	100%	蓝庭福邸	青岛	住宅	11.82
22	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期	乌鲁木齐	住宅	8.58
23	台州信达置业	100%	信达兰韵春天	台州	住宅	9.83
24	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾一期	长春	住宅	9.55
25	海南信达置业	100%	信达海天下三期一区	海口	住宅	4.33
26	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
27	沈阳穗港	100%	信达理想新城三期	沈阳	住宅	10.59
28	沈阳穗港	100%	理想新城一期二组团	沈阳	住宅	3.14
29	信达阜新房产	70%	信达泉天下一期	阜新	住宅	11.95
30	山西信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
31	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
32	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
合计						324.44

(2) 期末储备项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	土地面积	规划建筑面积	用地性质
1	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	3.14	6.29	保障房
2	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-02 地块	上海	0.51	0.76	住宅
3	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-02、09-06 地块	上海	7.89	12.35	住宅
4	上海信达银泰、上海信达立人	100%	松江区中山街道地块	上海	5.72	9.37	住宅
5	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期剩余土地	宁波	1.83	2.92	住宅
6	宁波信达中建	100%	下应“B”地块	宁波	11.86	16.6	住宅
7	宁波信达中建	100%	东钱湖 07-7 地块	宁波	14.14	21.21	住宅
8	宁波信达中建	100%	高桥镇秀丰村、新联村 1 号居住地块	宁波	7.85	17.28	住宅

9	宁波信达中建	100%	嘉兴 2014 南-004 号	嘉兴	10.76	19.38	住宅
10	安徽信达房产	100%	蓝湖郡剩余土地	芜湖	9.94	26.7	商住
11	安徽信达房产	51%	海上传奇剩余土地	芜湖	9.11	37.24	商住
12	安徽信达房产	100%	秀山信达城剩余土地	马鞍山	12.03	38.9	住宅
13	安徽信达房产、 宁波信达中建	100%	合肥 S1406 地块	合肥	29.75	104.36	居住、商业及 社区配套
14	嘉兴信达建设	100%	信达香格里三期	嘉兴	5.51	19.09	住宅
15	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭二期	嘉兴	5.09	17.36	住宅
16	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期剩 余土地	乌鲁木齐	1.19	5.26	住宅
17	新疆信达银通	100%	水西沟项目土地	乌鲁木齐	0.84	0.42	住宅
18	新疆信达银通	100%	雅山新天地南侧土地	乌鲁木齐	17.1	19.57	住宅
19	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 A 组团	长春	17.44	34.54	住宅
20	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 C 组团	长春	4.82	18.27	住宅
21	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 D 组团	长春	4.23	24.23	住宅
22	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾剩余土地	长春	8.23	16.14	住宅
23	海南信达置业	100%	海天下三期剩余土地	海口	2.19	4.24	住宅
24	海南信达置业	100%	海天下五期	海口	8.3	6.9	商业
25	海南信达置业	70%	南丽湖 1 号二期	海口	31.76	11.75	住宅
26	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	6.24	12.48	住宅
27	沈阳穗港	100%	信达理想新城剩余土地	沈阳	25.69	36.15	住宅
28	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	1.21	4.22	住宅
29	阜新信达房产	70%	信达泉天下剩余土地	阜新	20.26	18.77	住宅
30	信达重庆房产	100%	重庆沙坪坝区双碑组团 地块	重庆	4.85	18.76	住宅、商业
合计					289.48	581.51	

(3) 报告期内新开工项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	开工面积
1	安徽信达房产	100%	蓝湖郡一期一标段	芜湖	住宅	4.49
2	安徽信达房产	51%	海上传奇	芜湖	住宅	11.29
3	新疆信达银通	100%	C2 高层 25#、31-33#楼	乌鲁木齐	住宅	6.82

4	海南信达置业	100%	信达海天下四期	海口	住宅	4.13
5	沈阳穗港	100%	信达理想城一期二组团	沈阳	住宅	3.14
6	山西信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	写字楼	14.29
7	信达重庆房产	100%	信达国际一期	重庆	写字楼	11.64
8	信达重庆房产	100%	信达国际二期	重庆	写字楼	7.55
9	嘉兴信达建设	100%	信达翰林兰庭一期	嘉兴	住宅	17.36
10	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾一期	长春	住宅	1.15
合计						81.87

(4) 报告期内竣工项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	权益比例	项目名称	项目所在地	产品类型	竣工面积
1	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块一期	宁波	住宅	7.74
2	安徽信达房产	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	8.67
3	嘉兴信达建设	100%	信达南郡三期	嘉兴	住宅	10.73
4	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	1.52
合计						28.66

(5) 报告期内新增项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	计容建筑面积	用地性质
1	信达阜新房产	70%	阜蒙县 2013-19-2 号地块	阜新	5.82	住宅
2	安徽信达房产	100%	秀山新区 2013-167 号地块	马鞍山	1.25	住宅
3	安徽信达房产、宁波信达中建	100%	合肥市包河区 S1406 号地块	合肥	88.7	居住、商业及社区配套
4	宁波信达中建	100%	高桥镇秀丰村、新联村 1 号居住地块	宁波	17.28	住宅
5	宁波信达中建	100%	嘉兴 2014 南-004 号	嘉兴	19.38	住宅

6	上海信达银泰	48%	宝山区大场镇 W121301 单元 34-03 地块	上海	6.29	保障房
7	上海信达银泰、上海信达立人	100%	宝山区罗泾镇区 09-02、09-06 地块	上海	12.35	住宅
8	上海信达银泰	100%	松江区中山街道项目	上海	9.37	住宅
9	海南信达置业	100%	琼海度假村项目	琼海	12.48	住宅
10	信达重庆房产	100%	重庆沙坪坝区双碑组团地块	重庆	13.93	住宅、商业
11	沈阳信达置业	100%	沈阳文萃路项目	沈阳	4.22	住宅
合计					191.07	

(6) 报告期内结转项目情况

单位：万平方米

地区	本季度结转面积	1-6 月累计结转面积
长三角地区	6.00	10.53
中部地区	7.81	7.81
环渤海地区	1.82	1.82
其他地区	1.36	2.17
合计	16.99	22.33

(7) 报告期内销售情况

单位：万平方米、万元

地区	本季度销售面积	1-6 月销售面积	本季度销售合同额	1-6 月销售合同额
长三角地区	7.26	9.76	96,477	118,376
中部地区	6.77	8.31	52,851	63,132
环渤海地区	2.18	2.72	20,047	24,183
其他地区	1.63	3.00	14,674	26,954
合计	17.84	23.79	184,050	232,645

(8) 报告期内出租情况

单位：平方米、万元、元/平方米/月

地区	建筑面积	可出租面积	报告期合同租金	报告期出租率	单位面积平均租金
环渤海地区	14,802.51	13,481.51	254.42	79.64%	39.49
长三角地区	25,798.65	25,798.65	1,180.95	90.32%	84.47
中部地区	37,617.41	32,458.11	356.92	54.14%	33.85
其他地区	32,348.35	32,003.25	1,252.40	97.68%	66.77
合计	110,566.92	103,741.52	3,044.68	79.88%	61.23

说明：由于存在处置情况，每月的建筑面积和可出租面积都有变化，上述数据取 6 个月的平均值。

二、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

公司于 2014 年 4 月 16 日第六十一次（2013 年度）股东大会审议通过了《公司 2013 年度利润分配方案》，并于 2014 年 5 月 6 日完成利润分配相关事宜。

三、其他披露事项**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

√ 不适用

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

事项概述及类型	查询索引
<p>(1) 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案</p> <p>公司全资子公司青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司(以下简称"兴源公司")执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中,青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍(详见《重组报告书》)。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审,2009 年 2 月 17 日,青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院(2008)鲁民监字第 379 号《民事裁定书》,裁定:1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案;2.再审期间,中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。2009 年 7 月 22 日,青岛中院作出(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》,驳回兴源公司的再审申请,恢复该院《民事调解书》([1996]青民初字第 32 号)的执行。2009 年 8 月 2 日,兴源公司以不服青岛中院(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由,向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日,山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》,驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月 25 日,山东省高级人民法院作出(2010)鲁民监字第 88 号《民事裁定书》,裁定:1.本案由本院提审;2.再审期间,中止原判决的执行。根据该裁定,本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。</p> <p>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,目前该案件调解未有实质性进展。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况,详见 2008 年之后各年度报告。</p>
<p>(2) 新疆广电股权质押担保涉诉案件</p> <p>2001 年 6 月 29 日,中国建设银行(2004 年改制为中国建设银行股份有限公司,以下简称:"建设银行")与公司原第一大股东北大青鸟有限公司(以下简称:"北大青鸟")签订 2001 年公信 7 字第 3 号《人民币资金借款合同》(以下简称:"借款合同"),约定建设银行向北大青鸟发放 43,000 万元银行贷款,贷款期限为 36 个月,从 2001 年 6 月 29 日至 2004 年 6 月 28 日,贷款利率为月利率 4.95%,按季结息。借款逾期后,对未按时还清的借款本金和利息,按借款逾期时中国人民银行规定的逾期利率和合同约定的结息方式计收利息和复利。</p> <p>2002 年 11 月 13 日,北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称:"青鸟天桥",2008 年重组前公司简称)与中国建设银行签订《权利质押合同》,约定青鸟天桥将所持新疆广电传输网络有限责任公司(以下简称:"新疆广电")的全部股权 9,800 万股(公司持股比例为 49%),为北大青鸟上述债务中的 9,800 万元本金及相应利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金和其他相关费用提供质押担保。同时,北大青鸟、湖南长城通信网络工程建设有限公司、湖南广播电视网络传输中心分别以其在河南广播电视网络投资有限公司、湖南省广播电视网络有限责任公司中所持全部股权为上述贷款提供担保。合同签订后,建设银行向北大青鸟发放了上述贷款。截至 2011 年 9 月,北大青鸟尚欠贷款本金 28,000 万元及其利息。</p> <p>2011 年 9 月,建设银行向北京市第一中级人民法院(以下简称"北京一中院")提起民事诉讼,要求北京北大青鸟偿还上述贷款的本金、利息以及违约金等;并对信达地产等四被告为北大青鸟所负债务提供的股权质押在担保范围内享有优先受偿权;被告承担全部诉讼费用。</p>	<p>关于本案涉及诉讼的具体情况,详见 2011 年 9 月 9 日公司公布的临 2011-014 号公告。</p>

<p>涉及本公司的诉讼请求为：建设银行请求判令公司为北大青鸟所负债务提供的股权质押在担保范围（9800 万元）内享有优先受偿权，并承担相应诉讼费用。</p> <p>新疆广电股权质押事项发生在 2002 年 11 月 13 日（在公司重组之前），根据重组时《资产债务剥离框架协议》约定，除《ST 天桥资产债务清单》所示的 ST 天桥（即青鸟天桥）债务外，在董事会改选日前发生的债务、或有债务均由北大青鸟负责清偿。本诉讼事项所涉及的债务，不在公司重组时保留的资产债务清单之列。</p> <p>因本案尚处于一审审理过程中，法院尚未作出判决。公司目前暂无法判断本次公告的诉讼对公司本期利润或期后利润的影响。</p>	
---	--

二、破产重整相关事项

本报告期内，公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

（一）公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>为拓展主营业务，充分发挥中国信达系统业务协同联动优势，增加土地储备，公司全资子公司海南信达置业对中国信达海南省分公司全资持有的海南琼海市银海度假村相关资产进行收购，交易对价为 14,461 万元以及项目开发收益的 15%，获取琼海市银海度假村土地及地上建筑物等资产，并将收购资产直接过户或移交到项目公司名下。中国信达为公司实际控制人，本次资产收购构成关联交易。</p>	<p>关于本收购事项的具体情况，详见 2014 年 2 月 27 日公司公布的临 2014-007 号。</p>
<p>公司全资子公司沈阳信达置业与沈才兴、曾静、成永柏等自然人股东签署了《沈阳德利置业有限公司股权转让协议》，沈阳信达置业将拟通过以人民币壹亿柒仟万元(17,000 万元)承债式收购沈阳德利置业有限公司 100% 股权，获取其现有全部现状土地资产权益以及土地规划设计条件容许的项目开发建设权。本次收购不构成关联交易。</p>	<p>关于本收购事项的具体情况，详见 2014 年 6 月 7 日公司公布的临 2014-019 号。</p>
<p>为了实现以广州为中心的珠三角区域战略布局，公司依托中国信达不良资产经营业务优势，与中国信达广东省分公司签署了关于嘉粤集团有限公司等 34 家公司（以下简称“嘉粤集团”）破产重整涉及收购房地产项目及债务重组事项的《合作框架协议》，指定公司全资子公司广州信达置业投资有限公司以 22.57 亿元承债式收购嘉粤集团下属五家房地产公司的 100% 股权。其中，股权交易对价为零，重组债务本金总额为人民币 22.57 亿元，重组宽限期为三年，重组宽限补偿金年率为 10.4%；广东分公司另享有项目全部开发收益的 15%。2014 年 6 月 5 日，广东省湛江市中级人民法院裁定批准了嘉粤集团有限公司及其关联企业的重整计划。中国信达为公司实际控制人，本次资产收购构成关联交易。</p>	<p>关于本收购事项的具体情况，详见 2014 年 6 月 7 日公司公布的临 2014-020 号。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、出售资产情况

单位：元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	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（%）	关联关系
青岛坤炎资产管理有限公司、青岛樱花语言培训学校	青岛世纪大厦 24 楼及 201 户、部分车位	2014 年 5 月 30 日	32,042,544.00		12,554,408.46	否		否	是	3.65	
王玉贵、张雅青	天津翠泽园	2014 年 6 月 30 日	40,600,000.00		16,610,213.63	否		是	是	4.83	
上海新悦投资管理有限公司	上海众城大厦 23 楼	2014 年 6 月 24 日	23,300,000.00		17,254,872.57	否		是	是	5.02	

四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、重大关联交易

(一) 资产收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

关联交易事项：为拓展主营业务，充分发挥中国信达系统业务协同联动优势，增加土地储备，公司全资子公司海南信达置业对中国信达海南省分公司全资持有的海南琼海市银海度假村相关资产进行收购，交易对价为 14,461 万元以及项目开发收益的 15%，获取琼海市银海度假村土地及地上建筑物等资产，并将收购资产直接过户或移交到项目公司名下。中国信达为公司实际控制人，本次资产收购构成关联交易。

进展：2014 年 2 月 24 日，海南信达置业与中国信达海南分公司签署《转让合同》及《转

让补充合同》。海南信达置业在琼海市注册成立琼海信达置业有限公司开发建设海南琼海项目，注册资本金 5000 万元。

(二) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
<p>为了实现以广州为中心的珠三角区域战略布局，公司依托中国信达不良资产经营业务优势，与中国信达广东省分公司签署了关于嘉粤集团有限公司等 34 家公司（以下简称“嘉粤集团”）破产重整涉及收购房地产项目及债务重组事项的《合作框架协议》，指定公司全资子公司广州信达置业投资有限公司以 22.57 亿元承债式收购嘉粤集团下属五家房地产公司的 100% 股权。其中，股权交易对价为零，重组债务本金总额为人民币 22.57 亿元，重组宽限期为三年，重组宽限补偿金年率为 10.4%；广东分公司另享有项目全部开发收益的 15%。2014 年 6 月 5 日，广东省湛江市中级人民法院裁定批准了嘉粤集团有限公司及其关联企业的重整计划。中国信达为公司实际控制人，本次资产收购构成关联交易。</p>	<p>关于本收购事项的具体情况，详见 2014 年 6 月 7 日公司公布的临 2014-020 号。</p>

2、临时公告未披露的事项

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
信达投资有限公司	控股股东				200,000,000.00	401,549,277.80	601,549,277.80
宁波秋实投资管理合伙企业	其他关联人				911,442,200.00	390,196,688.89	1,301,638,888.89
宁波沁融股权投资合伙企业	其他关联人				501,081,666.66	557,222.22	501,638,888.88
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	其他关联人				488,977,049.99	15,184,166.65	504,161,216.64
合计					2,101,500,916.65	807,487,355.56	2,908,988,272.21

(三) 其他

报告期内，建信信托有限责任公司为公司重庆项目发行信托产品 9.6 亿元，公司关联方幸福人寿保险股份有限公司认购 8 亿元、信达财产保险股份有限公司认购 1.6 亿元。

六、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
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
嘉兴信达建设	控股子公司	嘉兴浅水湾置业有限公司	4,214.00	2013年11月28日	2013年11月28日	2016年1月28日	连带责任担保	否	否		否	是	其他关联人
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									3,087.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									4,214.00				
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计									649,720.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									1,345,654.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）									1,349,868.00				
担保总额占公司净资产的比例（%）									175.66				
其中：													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）									873,203.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）									873,203.00				

注：公司对外担保为全资子公司对联营企业的子公司进行担保。

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“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。”	承诺履行完毕为止。	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司之间的诉讼尚未结案，涉及承诺尚在履行中。信达投资 2014 年 6 月 27 日来函承诺：“对青岛兴源诉讼案，请贵公司自 2014 年 6 月 30 日起，尽快于 1 年内了结，对处置资产所导致青岛兴源花园价值低于 430 重组时点评估值的部分及发生的相关费用支出，我公司将在接到贵公司书面通知 1 个月内，履行现金弥补承诺。”	依承诺履行。
	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“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。”	承诺履行完毕为止	否	是	公司对重组报告列示的 49 个项目截至目前为止的土地增值税清算及缴纳情况进行了梳理。根据项目土地增值税清算报告、完税证明以及中介机构出具的公司重大资产重组 430 时点各项目累计营业收入的专项报告，按照《重组报告书》确定的补偿原则，经计算，信达投资按权益所应负担的应补缴的土地增值税金额为 3,693.22 万元。信达投资已全额向公司支付上述金额。	已履行完毕。
	解决同业竞争	信达投资	避免同业竞争的承诺。	无	否	是		依承诺履行。

解决关联交易	信达投资	减少并规范关联交易出具的承诺。	无	否	是		依承诺履行。
解决同业竞争	中国信达	避免同业竞争的承诺。	无	否	是		依承诺履行。
解决关联交易	中国信达	减少并规范关联交易出具的承诺。	无	否	是		依承诺履行。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

2014年4月16日，经公司第六十一次（2013年度）股东大会审议通过，同意继续聘请德勤华永会计师事务所为公司2014年度财务审计机构和内控审计机构，年度服务费用合计为278万元人民币（其中财务报表审计为228万元，内控审计为50万元），公司不再另行支付差旅费。

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

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

十、公司治理情况

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。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	0
1、人民币普通股	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	0
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	0

2、股份变动情况说明

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数					43,570	
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	0	质押 813,690,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666	0	0	无 0
海南建信投资管理股份有限公司	境内非国有法人	1.99	30,369,100	0	0	无 0
深圳市建信投资发展有限公司	境内非国有法人	1.79	27,222,550	0	0	质押 25,000,000
傅建平	未知	1.62	24,700,000	6,720,000	0	无 0
正元投资有限公司	境内非国有法人	1.37	20,913,966	-16,642,300	0	冻结 10,393,898
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	0	0	无 0
吕剑锋	未知	0.85	13,000,000	-600,000	0	无 0
北京市电影股份有限公司	国有法人	0.28	4,200,000	0	0	无 0
北京东方国兴科技发展有限公司	境内非国有法人	0.23	3,578,855	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	834,518,311		人民币普通股			
江西赣粤高速公路股份有限公司	100,242,666		人民币普通股			
海南建信投资管理股份有限公司	30,369,100		人民币普通股			
深圳市建信投资发展有限公司	27,222,550		人民币普通股			
傅建平	24,700,000		人民币普通股			
正元投资有限公司	20,913,966		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			
吕剑锋	13,000,000		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			
北京东方国兴科技发展有限公司	3,578,855		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的	本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第三大股东海南建信					

说明	投资管理股份有限公司 94.2%的股权；持有本公司第四大股东深圳市建信投资管理股份有限公司 100%的股权，本公司第四大股东深圳市建信投资发展有限公司持有本公司第三大股东海南建信投资管理股份有限公司 5.8%的股权。 除此之外，上述股东之间未知是否存在其他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
-----------	---

三、控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

第九节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

合并资产负债表 2014 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
流动资产:			
货币资金	(六).1	4,413,373,858.41	2,898,614,892.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(六).2		149,050,000.00
应收票据	(六).3	920,000.00	0.00
应收账款	(六).5	396,296,586.62	355,079,146.00
预付款项	(六).7	375,594,589.24	339,567,647.00
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).4	117,600.00	0.00
其他应收款	(六).6	2,462,548,307.14	1,015,167,498.68
买入返售金融资产			
存货	(六).8	21,032,055,245.32	17,400,175,511.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六).9	223,821,130.64	207,925,696.84
流动资产合计		28,904,727,317.37	22,365,580,392.62
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(六).10	185,048,314.92	178,461,186.88
持有至到期投资	(六).11	377,227.21	377,227.21
长期应收款			
长期股权投资	(六).13	671,713,388.81	672,182,331.23
投资性房地产	(六).14	748,618,904.12	791,784,227.14

固定资产	(六) .15	89,094,061.67	93,574,435.49
在建工程	(六) .16	3,780,021.90	3,313,167.40
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) .17	1,810,118.48	5,225,850.76
开发支出			
商誉	(六) .18	4,317,833.83	4,317,833.83
长期待摊费用	(六) .19	12,847,763.37	12,899,946.62
递延所得税资产	(六) .20	294,765,357.34	282,762,878.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,012,372,991.65	2,044,899,084.74
资产总计		30,917,100,309.02	24,410,479,477.36
流动负债:			
短期借款	(六) .22	2,991,028,000.00	1,422,328,000.00
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) .23	13,530,531.00	4,551,000.00
应付账款	(六) .24	609,184,987.13	937,478,679.23
预收款项	(六) .25	3,096,385,228.31	2,872,219,604.94
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六) .26	57,308,530.52	72,496,514.53
应交税费	(六) .27	208,899,572.91	374,154,923.33
应付利息	(六) .28	133,119,406.35	66,201,383.94
应付股利	(六) .29	782,455.20	782,455.20
其他应付款	(六) .30	650,875,476.13	692,072,289.25
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) .32	2,581,670,000.00	2,999,940,000.00

其他流动负债			
流动负债合计		10,342,784,187.55	9,442,224,850.42
非流动负债:			
长期借款	(六) .33	12,589,834,205.70	7,080,991,408.86
应付债券			
长期应付款	(六) .34	11,739,152.70	11,739,152.70
专项应付款			0.00
预计负债	(六) .31	3,720,427.66	3,720,427.66
递延所得税负债	(六) .20	76,614,971.48	57,157,068.90
其他非流动负债	(六) .35	207,670,980.00	204,135,850.00
非流动负债合计		12,889,579,737.54	7,357,743,908.12
负债合计		23,232,363,925.09	16,799,968,758.54
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	(六) .36	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(六) .37	1,758,859,729.65	1,753,589,754.05
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(六) .38	3,979,773,490.81	3,872,324,350.27
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		7,262,893,662.46	7,150,174,546.32
少数股东权益		421,842,721.47	460,336,172.50
所有者权益合计		7,684,736,383.93	7,610,510,718.82
负债和所有者权益总计		30,917,100,309.02	24,410,479,477.36

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

母公司资产负债表

2014 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
流动资产:			
货币资金		786,799,549.24	454,526,059.35
交易性金融资产			400,000.00

应收票据			
应收账款			
预付款项		7,853,933.00	655,607.28
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十一).2	2,574,392,149.33	2,685,561,591.68
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		3,369,045,631.57	3,141,143,258.31
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十一).3	6,944,460,875.91	6,844,460,875.91
投资性房地产			
固定资产		4,327,793.32	4,634,730.29
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		524,393.83	739,907.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		546,419.69	852,013.99
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,949,859,482.75	6,850,687,528.02
资产总计		10,318,905,114.32	9,991,830,786.33
流动负债：			
短期借款		35,000,000.00	190,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		7,899,231.03	17,481,856.71

应交税费		3,845,324.71	8,602,662.70
应付利息		3,636,824.61	1,269,599.05
应付股利			
其他应付款		1,093,692,901.98	470,141,447.09
一年内到期的非流动负债		1,138,770,000.00	1,166,540,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,282,844,282.33	1,854,035,565.55
非流动负债:			
长期借款		919,150,000.00	919,150,000.00
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		919,150,000.00	919,150,000.00
负债合计		3,201,994,282.33	2,773,185,565.55
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积		5,346,069,363.29	5,346,069,363.29
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		117,630,113.79	117,630,113.79
一般风险准备			
未分配利润		128,950,912.91	230,685,301.70
所有者权益（或股东权益）合计		7,116,910,831.99	7,218,645,220.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,318,905,114.32	9,991,830,786.33

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘晶

合并利润表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,906,111,685.20	1,380,643,158.51
其中：营业收入	(六) .39	1,906,111,685.20	1,380,643,158.51

利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,665,019,559.17	1,261,592,692.55
其中：营业成本	(六) .39	1,181,165,623.47	862,333,626.95
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(六) .40	131,690,244.49	110,684,116.09
销售费用	(六) .41	65,073,084.40	39,065,910.63
管理费用	(六) .42	177,560,780.41	169,700,363.00
财务费用	(六) .43	112,779,380.76	79,207,799.30
资产减值损失	(六) .45	-3,249,554.36	600,876.58
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) .44	16,923,401.61	140,375,494.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-351,342.42	12,962,934.63
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		258,015,527.64	259,425,960.49
加：营业外收入	(六) .46	86,240,085.38	63,650,263.11
减：营业外支出	(六) .47	395,232.25	2,324,336.03
其中：非流动资产处置损失		95,862.38	57,849.88
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		343,860,380.77	320,751,887.57
减：所得税费用	(六) .48	105,393,855.90	84,966,403.49
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		238,466,524.87	235,785,484.08
归属于母公司所有者的净利润		229,389,975.90	233,018,196.78
少数股东损益		9,076,548.97	2,767,287.30
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(六) .49	0.15	0.15
（二）稀释每股收益	(六) .49	0.15	0.15
七、其他综合收益	(六) .50	5,269,975.60	-778,173.79

八、综合收益总额		243,736,500.47	235,007,310.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		234,659,951.50	232,240,022.99
归属于少数股东的综合收益总额		9,076,548.97	2,767,287.30

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

母公司利润表
2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十一) .4	88,373,226.85	80,014,913.21
减：营业成本			
营业税金及附加		3,626,431.47	3,514,256.16
销售费用			
管理费用		25,429,100.44	22,624,317.70
财务费用		42,272,582.74	25,852,824.22
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）	(十一) .5	2,969,288.75	2,452,204.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		20,014,400.95	30,475,719.26
加：营业外收入		194,110.62	564,955.98
减：营业外支出		2,065.00	100,040.18
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		20,206,446.57	30,940,635.06
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		20,206,446.57	30,940,635.06
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		20,206,446.57	30,940,635.06

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

合并现金流量表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,183,203,879.76	2,147,383,697.94
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		149.73	6,121,586.88
收到其他与经营活动有关的现金	(六) .51	2,205,258,203.38	1,302,941,271.32
经营活动现金流入小计		4,388,462,232.87	3,456,446,556.14
购买商品、接受劳务支付的现金		5,382,786,705.82	2,536,409,907.83
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		213,652,655.14	196,889,015.56
支付的各项税费		456,591,366.09	470,268,869.64
支付其他与经营活动有关的现金	(六) .51	2,769,961,005.21	1,803,790,116.87
经营活动现金流出小计		8,822,991,732.26	5,007,357,909.90
经营活动产生的现金流量净额	(六) .52	-4,434,529,499.39	-1,550,911,353.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,385,919,502.10	7,756,692,772.79
取得投资收益收到的现金		21,112,222.77	76,321,959.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		83,595,640.43	33,892,483.20
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		22,490,627,365.30	7,866,907,215.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,719,177.66	7,178,844.17
投资支付的现金		22,425,300,000.00	7,712,710,000.00
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		22,428,019,177.66	7,719,888,844.17

投资活动产生的现金流量净额		62,608,187.64	147,018,371.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		8,318,263,000.00	2,819,680,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(六) .51	48,035,282.68	
筹资活动现金流入小计		8,366,298,282.68	2,819,680,000.00
偿还债务支付的现金		1,658,990,203.16	1,609,933,696.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		738,690,490.72	416,309,516.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,070,000.00	36,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(六) .51	68,500,000.00	2,155,000.00
筹资活动现金流出小计		2,466,180,693.88	2,028,398,212.89
筹资活动产生的现金流量净额		5,900,117,588.80	791,281,787.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	(六) .52	1,528,196,277.05	-612,611,195.62
加：期初现金及现金等价物余额	(六) .52	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84
六、期末现金及现金等价物余额	(六) .52	4,277,446,839.80	1,998,819,468.22

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

母公司现金流量表
2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		32,289,622.66	6,375,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,501,390,060.44	3,258,660,217.46
经营活动现金流入小计		8,533,679,683.10	3,265,035,217.46
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		30,459,080.47	19,067,487.92
支付的各项税费		8,328,709.03	5,134,964.17
支付其他与经营活动有关的现金		7,734,849,042.89	3,012,667,494.87
经营活动现金流出小计		7,773,636,832.39	3,036,869,946.96
经营活动产生的现金流量净额	(十一). 6	760,042,850.71	228,165,270.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,526,699,996.00	5,952,500,000.00
取得投资收益收到的现金		2,967,953.43	2,437,369.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00	
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		12,529,668,449.43	5,954,937,369.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		468,743.00	192,727.00
投资支付的现金		12,616,700,000.00	5,948,500,000.00
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		12,617,168,743.00	5,948,692,727.00
投资活动产生的现金流量净额		-87,500,293.57	6,244,642.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			126,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			126,000,000.00
偿还债务支付的现金		182,770,000.00	27,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		157,499,067.25	127,952,304.83
支付其他与筹资活动有关的现金		5,269,178.50	2,058,000.00
筹资活动现金流出小计		345,538,245.75	157,780,304.83
筹资活动产生的现金流量净额		-345,538,245.75	-31,780,304.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	(十一). 6	327,004,311.39	202,629,607.83
加：期初现金及现金等价物余额	(十一). 6	414,390,560.66	159,650,554.14
六、期末现金及现金等价物余额	(十一). 6	741,394,872.05	362,280,161.97

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

合并所有者权益变动表
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	1,753,589,754.05					3,872,324,350.27		460,336,172.50	7,610,510,718.82
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	1,753,589,754.05					3,872,324,350.27		460,336,172.50	7,610,510,718.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		5,269,975.60					107,449,140.54		-38,493,451.03	74,225,665.11
(一) 净							229,389,975.90		9,076,548.97	238,466,524.87

利润									
(二) 其他综合收益		5,269,975.60							5,269,975.60
上述(一)和(二)小计		5,269,975.60				229,389,975.90		9,076,548.97	243,736,500.47
(三) 所有者投入和减少资本								-40,500,000.00	-40,500,000.00
1. 所有者投入资本								-40,500,000.00	-40,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						-121,940,835.36		-7,070,000.00	-129,010,835.36
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									

2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,758,859,729.65					3,979,773,490.81	421,842,721.47	7,684,736,383.93

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		
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	1,799,904,054.64					3,275,123,365.83	525,600,516.78	7,124,888,379.25
: 会计政策变更									
期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,524,260,442.00	1,799,904,054.64					3,275,123,365.83	525,600,516.78	7,124,888,379.25
三、本期增减变		-26,408,140.92					126,319,965.84	-44,074,986.43	55,836,838.49

动金额(减少以“一”号填列)									
(一) 净利润						233,018,196.78		2,767,287.30	235,785,484.08
(二) 其他综合收益		-778,173.79							-778,173.79
上述(一)和(二)小计		-778,173.79				233,018,196.78		2,767,287.30	235,007,310.29
(三) 所有者投入和减少资本		-25,629,967.13						-10,842,273.73	-36,472,240.86
1. 所有者投入资本								4,923,632.61	4,923,632.61
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-25,629,967.13						-15,765,906.34	-41,395,873.47
(四) 利润分配						-106,698,230.94		-36,000,000.00	-142,698,230.94
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								-106,698,230.94	-36,000,000.00	-142,698,230.94
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、本期末余额	1,524,260,442.00	1,773,495,913.72				3,401,443,331.67		481,525,530.35	7,180,725,217.74

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29			117,630,113.79		230,685,301.70	7,218,645,220.78
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29			117,630,113.79		230,685,301.70	7,218,645,220.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-101,734,388.79	-101,734,388.79
(一)净利润							20,206,446.57	20,206,446.57
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							20,206,446.57	20,206,446.57
(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							-121,940,835.36	-121,940,835.36
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							-121,940,835.36	-121,940,835.36
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、本期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29			117,630,113.79		128,950,912.91	7,116,910,831.99

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	5,349,024,631.63			98,834,066.21		168,219,104.45	7,140,338,244.29
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	5,349,024,631.63			98,834,066.21		168,219,104.45	7,140,338,244.29
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-75,757,595.88	-75,757,595.88
(一)净利润							30,940,635.06	30,940,635.06
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							30,940,635.06	30,940,635.06
(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							-106,698,230.94	-106,698,230.94
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							-106,698,230.94	-106,698,230.94
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	5,349,024,631.63			98,834,066.21		92,461,508.57
							7,064,580,648.41

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

二、 公司基本情况

信达地产股份有限公司(以下简称"本公司"或"公司")是信达投资有限公司(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 月共同设立的股份有限公司。公司注册地为北京市，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。公司及子公司(以下统称"本集团"或"集团")主要从事房地产开发业务。

公司原名为北京市天桥百货股份有限公司，北京市天桥百货股份有限公司前身为北京天桥百货商场(以下简称"天桥百货")。天桥百货成立于 1953 年，1984 年 7 月 20 日发起设立成为股份制企业，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，天桥百货向社会公开发行股票并在上海证券交易所挂牌交易，本次发行后天桥百货总股本为 47,435,468 股。

1994 年 1 月天桥百货实施每 10 股送 2 股、配售 8 股方案，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，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，持有天桥百货 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(以下简称"天桥北大青鸟")。

1999 年 4 月天桥北大青鸟实施每 10 股送 3 股方案，股本增至 119,057,536 股；2000 年 9 月天桥北大青鸟实施每 10 股配售 3 股方案，股本增至 137,752,179 股；2001 年 10 月天桥北大青鸟实施每 10 股转增 3 股方案，股本增至 179,077,832 股；2003 年 7 月，天桥北大青鸟实施每 10 股派送红股 2 股及每 10 股转增 5 股的利润分配和资本公积金转增股本方案，天桥北大青鸟股本变更为 304,432,315 股。

2006 年 7 月 24 日天桥北大青鸟召开第三十三次(临时)股东大会暨 A 股市场相关股东会议，审议通过了《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，天桥北大青鸟股本变为 497,034,936 股。2006 年 12 月 20 日北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟 63,578,766 股股份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(以下简称"东方国兴")竞得北京北大青鸟有限责任公司持有的天桥北大青鸟 63,578,766 股股权，并于 2007 年 2 月办理了股权变更手续，成为天桥北大青鸟的第一大股东，持股比例为 12.79%。

2008 年 3 月，天桥北大青鸟实施了重大资产重组。作为重大资产重组主要组成部分，2008 年 5 月 19 日信达投资通过协议方式以人民币 1 元受让了东方国兴持有的天桥北大青鸟 60,000,000 股股份，从而持有天桥北大青鸟 12.07%的股份。自 2008 年 8 月 12 日至 9 月 22 日收盘，信达投资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，信达投资持有天桥北大青鸟 65,631,254 股股权，持股比例为 13.20%。

2008 年 12 月，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)及《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)批准，天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产

及负债，向五名特定投资者(即：信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)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、宁波信达中建置业有限公司、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为"海南信达置业有限公司")的 100% 股权。本次非公开发行股票价格为人民币 6.00 元/股，每股面值人民币 1 元，其中：向信达投资发行 768,887,057 股、向深圳建信发行 27,472,550 股、向海南建信发行 30,619,400 股、向赣粤高速发行 100,242,666 股、向正元投资发行 100,003,833 股。本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份，为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后，天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元。

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司累计发行股本总数为 1,524,260,442 股。

本集团经营范围为：房地产开发、投资及投资管理、物业管理；企业管理咨询；销售建筑材料。

公司的母公司为信达投资有限公司，最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司。

本期财务报表业经本公司董事会于 2014 年 8 月 22 日决议批准报出。

三、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

(一) 财务报表的编制基础：

本集团执行财政部于 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")。此外，本集团还按照《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)披露有关财务信息。

(二) 遵循企业会计准则的声明：

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2014 年 6 月 30 日的公司及合并财务状况以及 2014 年上半年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

(三) 会计期间：

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币：

人民币为集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团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。

(五) 合并财务报表的编制方法：

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另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的权力。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)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。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起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，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值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。

(六) 现金及现金等价物的确定标准：

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 外币业务和外币报表折算：

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以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。

(八) 金融工具：

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 公允价值的确定方法

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。对于存在活跃市场的金融工具，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，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) 实际利率法

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) 金融资产的分类、确认和计量

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。以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产:(1)取得该金融资产的目的,主要是为了近期内出售;(2)初始确认时即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;(3)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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的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等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

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。

③ 贷款和应收款项

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项的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收股利及其他应收款。

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

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。

(4) 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。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未

来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- ① 发行方或债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③ 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦ 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，即于资产负债表日，若一项权益工具投资的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)，或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月(含 12 个月)；

- ⑨ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，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，但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。

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。

- 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并计入资本公积，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

(5) 金融资产的转移

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，虽然本集团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。

若本集团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。

(6) 金融负债的分类、确认及计量

本集团将发行的金融工具根据该金融工具合同安排的实质以及金融负债和权益工具的定义确认为金融负债或权益工具。

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。本公司持有的金融负债为其他金融负债。

① 其他金融负债

除财务担保合同负债外的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。

② 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。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，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，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。

(7) 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，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。

(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。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

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

(九) 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	本集团将金额为人民币 500 万元以上(含 500 万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄分析法计提坏账准备	本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。
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）	0.00	0.00
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，单独进行减值测试。
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。

(十) 存货：**1、 存货的分类**

本集团的存货主要包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品等。存货按成本进行初

始计量。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。

2、 发出存货的计价方法

其他

存货发出时，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，其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

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

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。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。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

(十一) 长期股权投资：

1、 投资成本确定

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。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。

2、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

本集团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；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

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

本集团对联营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位。

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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，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。

(3) 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，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部分按相应的比例转入当期损益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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方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。

(十二) 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。包括已出租的建筑物等。

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一致的政策进行折旧或摊销。

本集团在每一个资产负债表日检查投资性房地产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。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以

对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组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。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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的差额计入当期损益。

(十三) 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

本集团在每一个资产负债表日检查固定资产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。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组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。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回

4、 其他说明

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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

(十四) 在建工程：

在建工程按实际成本计量，实际成本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。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

本集团在每一个资产负债表日检查在建工程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。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组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。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 借款费用：

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；当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。

(十六) 无形资产：

(1) 无形资产

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。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。

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，必要时进行调整。

(2) 无形资产的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使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组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。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十七) 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

(十八) 预计负债：

当与亏损合同等或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

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。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

(十九) 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。

对于房地产开发产品销售收入，需要同时满足以下条件，确认收入的实现：

① 房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态,经相关主管部门验收合格并办妥备案手续;;

② 签定销售合同;

③ 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(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);

则在买方接到书面交房通知书,在约定的期限内交付房产时,或者买方接到书面交房通知书后,在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的,于书面交房通知约定的交付期限结束时,确认收入的实现。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务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,交易的完工程度能够可靠地确定,交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时,确认提供劳务收入的实现。本集团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。

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。

(3) 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。

(二十) 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。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

(二十一) 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

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异,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,确认相关的递延所得税资产。此外,与商誉的初始确认相关的,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暂时性差异, 不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减, 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。

本集团确认与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债, 除非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。对于与子公司、联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回, 且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时, 本集团才确认递延所得税资产。

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。

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。

除与直接计入其他综合收益或股东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股东权益, 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。

(二十二) 经营租赁、融资租赁:

(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。

(二十三) 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

(二十四) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

(二十五) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 购买子公司构成资产收购

对于购买不构成业务的子公司，购买方需识别和确认各项取得的可辨认资产和负债。单项可辨认资产和负债的成本按照购买日的公允价值进行分摊，此交易事项不产生商誉。

(2) 非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。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，于发生时计入当期损益。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如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。减值损失金额首先抵减分摊到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。

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中的较高者。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。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

四、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额根据相关税法规定计算的销售额计算	6%、17%
营业税	应税营业额	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
土地增值税	土地增值额	按土地增值额超率累进税率计缴

五、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
信达(阜新)房地产开发有限公司	控股子公司	阜新市	房地产	10,000.00	房地产开发等	7,000.00		70.00	70.00	是		2,449.54	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	控股子公司	长春市	房地产	20,000.00	房地产开发等	10,600.00		53.00	53.00	是		9,175.64	

限公司													
青岛信达置业有限公司	全资子公司	青岛市	房地产	20,000.00	房地产开发等	20,000.00		100.00	100.00	是			
信达重庆房地产开发有限公司	全资子公司	重庆市	房地产	5,000.00	房地产开发等	5,000.00		100.00	100.00	是			
山西信达房地产开发有限公司	全资子公司	太原市	房地产	5,000.00	房地产开发等	5,000.00		100.00	100.00	是			
沈阳理想信达置业有限公司	全资子公司	沈阳市	房地产	10,000.00	房地产开发等	10,000.00		100.00	100.00	是			

2、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额

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	48,607.19		100.00	100.00	是			
上海信达银泰置业有限公司	全资子公司	上海市	房地产	41,827.58	房地产开发等	84,927.69		100.00	100.00	是	1,895.24		
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	50,000.00	资产经营, 实业投资等	62,588.43		100.00	100.00	是			
宁波信达中建置业有限公司	全资子公司	宁波市	房地产	17,969.00	房地产开发等	126,215.63		100.00	100.00	是	25,960.06		
安徽信达房地产开发有限公司	全资子公司	合肥市	房地产	15,000.00	房地产开发等	72,490.51		100.00	100.00	是	1,378.64		
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	全资子公司	嘉兴市	房地产	6,020.00	房地产开发等	50,423.22		100.00	100.00	是	925.38		
青岛信达荣昌置业集团	全资子公司	青岛市	房地产	2,000.00	房地产开发等	24,864.08		100.00	100.00	是			

有限公司													
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	15,162.00	房地产开发等	33,720.60		100.00	100.00	是			
台州信达置业有限公司	全资子公司	台州市	房地产	5,000.00	房地产开发等	9,273.84		100.00	100.00	是			
吉林信达金都置业有限公司	全资子公司	长春市	房地产	39,542.00	房地产开发等	67,842.49		100.00	100.00	是			
海南信达置业有限公司	全资子公司	海口市	房地产	23,000.00	房地产开发等	38,505.26		100.00	100.00	是	399.77		

(二) 合并范围发生变更的说明

沈阳理想信达置业有限公司为本期新设成立子公司。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
沈阳理想信达置业有限公司	99,999,772.66	-227.34	
嘉兴汉唐置业有限公司	299,209,887.26	-790,112.74	
嘉兴市格澜置业有限公司	64,999,538.71	-461.29	
上海宝山信达银晟置业有限公司	19,995,964.64	-4,035.36	

六、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	648,610.06	376,405.53
人民币	648,610.06	376,405.53
银行存款：	4,274,858,403.72	2,746,565,394.61
人民币	4,274,858,403.72	2,746,565,394.61
其他货币资金：	137,866,844.63	151,673,092.39
人民币	137,866,844.63	151,673,092.39
合计	4,413,373,858.41	2,898,614,892.53

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和金融机构借款存入的保证金，截止 2014 年 6 月 30 日其他货币资金中包含使用受限三个月以上的资金为人民币 135,927,018.61 元。

(二) 交易性金融资产：

1、 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		149,050,000.00
2.交易性权益工具投资		
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计		149,050,000.00

(三) 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
1.银行承兑汇票	920,000.00	
合计	920,000.00	0.00

(四) 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		117,600.00		117,600.00	7 月初已收	

以内的应收股利					回	
其中：						
山东世纪物业经营管理公司		117,600.00		117,600.00		
合计	0.00	117,600.00		117,600.00	/	/

(五) 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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按账龄分析法计提坏账	401,289,153.98	100	4,992,567.36	1.24	363,744,294.14	100	8,665,148.14	2.38
组合小计	401,289,153.98		4,992,567.36	1.24	363,744,294.14	100	8,665,148.14	2.38
合计	401,289,153.98	/	4,992,567.36	/	363,744,294.14	/	8,665,148.14	/

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	383,618,550.60	95.60	0.00	332,301,651.65	91.36	
1 至 2 年	12,248,337.30	3.05	612,416.86	11,174,588.20	3.07	558,729.41
2 至 3 年	848,968.57	0.21	127,345.29	694,756.78	0.19	104,213.52
3 至 4 年	424,799.46	0.11	106,199.87	15,428,584.88	4.24	3,857,492.58
4 至 5 年	3,785.42	0.00	1,892.71			
5 年以上	4,144,712.63	1.03	4,144,712.63	4,144,712.63	1.14	4,144,712.63
合计	401,289,153.98	100.00	4,992,567.36	363,744,294.14	100.00	8,665,148.14

2、 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
上海千众房屋动拆迁有限公司玉兰苑置换款	已收回	账龄分析法	3,750,000.00	15,000,000.00	3,750,000.00
应收客户购房按揭款	已收回	账龄分析法	60,000.00	1,200,000.00	60,000.00
合计	/	/	3,810,000.00	/	/

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

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

4、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
国债回购款	非关联方	207,400,000.00	1 年以内	51.68
杜刚	非关联方	12,283,082.00	1 年以内	3.06
江忠	非关联方	13,100,669.00	1 年以内	3.26
赵建江	非关联方	4,788,000.00	1 年以内	1.19
中国建设银行股份有限公司新疆分行营业部	非关联方	4,689,360.00	1-2 年	1.17
合计	/	242,261,111.00	/	60.36

(六) 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	25,182,998.61	1.01	5,600,000.00	22.24	25,182,998.61	2.43	5,600,000.00	22.24

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	2,442,295,689.75	98.36	14,958,521.86	0.61	970,773,615.01	93.77	10,438,139.13	1.08
组合小计	2,442,295,689.75	98.36	14,958,521.86	0.61	970,773,615.01	93.77	10,438,139.13	1.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	15,628,140.64	0.63			39,346,380.50	3.8	4,097,356.31	10.41
合计	2,483,106,829.00	/	20,558,521.86	/	1,035,302,994.12	/	20,135,495.44	/

单项金额重大并单项计提坏帐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
青岛兴源房地产开发有限公司	13,982,998.61			已查封对方 4000 万元资产，预计可收回
巴州佳晟置业有限责任公司	11,200,000.00	5,600,000.00	50.00	部分无法收回
合计	25,182,998.61	5,600,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	2,392,862,917.88	97.98		940,001,743.70	96.83	
1 至 2 年	13,357,632.60	0.55	667,881.63	9,396,189.28	0.97	470,046.44
2 至 3 年	2,680,969.61	0.11	402,145.44	5,073,609.54	0.52	761,041.43
3 至 4 年	25,129,364.63	1.03	6,282,341.16	8,037,267.46	0.83	2,009,316.88
4 至 5 年	1,317,302.81	0.05	658,651.41	2,134,141.33	0.22	1,067,070.68
5 年以上	6,947,502.22	0.28	6,947,502.22	6,130,663.70	0.63	6,130,663.70
合计	2,442,295,689.75	100.00	14,958,521.86	970,773,615.01	100.00	10,438,139.13

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
保证金	7,602,736.50			预计可收回
物业维修基金	7,503,341.51			预计可收回
其他	522,062.63			预计可收回
合计	15,628,140.64		/	/

2、 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
上海市碧云路房屋押金	已收回	按账龄分析法计提	930.00	6,200.00	930.00
成都汉华瑞信商贸有限公司应收款	已收回	按账龄分析法计提	170,750.00	3,415,000.00	170,750.00
合计	/	/	171,680.00	/	/

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

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

4、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海市松江区规划和土地管理局	非关联方	1,313,000,000.000	1 年以内	52.88
合肥市国土资源局保证金专户	非关联方	500,000,000.00	1 年以内	20.14
嘉兴市公共资源交易中心	非关联方	125,280,000.00	1 年以内	5.05
上海万茸置业有限公司	联营企业	114,801,427.32	1 年以内	4.62
中国银行股份有限公司青岛东海路支行	非关联方	49,957,756.00	1 年以内	2.01
合计	/	2,103,039,183.32	/	84.70

5、 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
上海万茸置业有限公司	联营企业	114,801,427.32	4.62
合计	/	114,801,427.32	4.62

(七) 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	257,942,134.95	68.68	236,489,928.31	69.64
1 至 2 年	22,371,915.19	5.96	67,685,483.68	19.93
2 至 3 年	68,198,606.86	18.16	13,614,066.90	4.01
3 年以上	27,081,932.24	7.20	21,778,168.11	6.42
合计	375,594,589.24	100.00	339,567,647.00	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
阜新矿业(集团)有限责任公司	子公司的股东	58,433,142.86	2-3 年	尚未取得剩余土地
芜湖市国土资源局	非关联方	37,800,000.00	1 年以内	未取得发票
莱西市建筑总公司	非关联方	28,757,365.60	1 年以内	未取得发票
马鞍山市财政局	非关联方	19,800,000.00	1 年以内	未取得发票
国元证券公司	非关联方	15,000,000.00	1 年以内	未取得发票
合计	/	159,790,508.46	/	/

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。

(八) 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
开发成本	18,342,755,070.98	0.00	18,342,755,070.98	15,189,970,762.56		15,189,970,762.56
开发产品	2,697,445,757.44	9,206,075.85	2,688,239,681.59	2,218,220,276.20	9,206,075.85	2,209,014,200.35
低值易耗品	264,687.17	0.00	264,687.17	161,626.75		161,626.75
库存材料	517,455.51	0.00	517,455.51	1,028,921.91		1,028,921.91
其他	278,350.07	0.00	278,350.07			
合计	21,041,261,321.17	9,206,075.85	21,032,055,245.32	17,409,381,587.42	9,206,075.85	17,400,175,511.57

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	
开发产品	9,206,075.85				9,206,075.85
合计	9,206,075.85				9,206,075.85

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,793,288,839.27 元。

(九) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预缴税金	223,821,130.64	207,925,696.840
合计	223,821,130.64	207,925,696.84

(十) 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	185,048,314.92	178,461,186.88
合计	185,048,314.92	178,461,186.88

2、 截至报告期末可供出售金融资产的成本（摊余成本）、公允价值、累计计入其他综合收益的公允价值变动金额，以及已计提减值金额

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	10,960,897.94		10,960,897.94
公允价值	185,048,314.92		185,048,314.92
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	174,087,416.98		174,087,416.98

(十一) 持有至到期投资：

1、 持有至到期投资情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
乾元一号的理财产品	377,227.21	377,227.21
合计	377,227.21	377,227.21

(十二) 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	265,406,228.94	101,020,964.73	164,385,264.21	3,418,610.05	849,481.66
新疆广电传播电视网络有限公司	49.00	49.00	248,220,110.16	65,159,243.55	183,060,866.61	34,001,246.22	5,672,555.61
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	49.00	49.00	40,379,188.39	11,668,408.83	28,710,779.56	8,000,000.00	2,054,626.56
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	20.75	20.75	828,980,725.33	18,124,063.10	810,856,662.23	37,244,520.83	28,092,481.76
上海万茸置业有限公司	40.00	40.00	2,538,471,037.53	2,253,017,190.46	285,453,847.07		-6,434,262.70
宁波杉杉鸿发置业有限公司	45.00	45.00	225,184,829.08	53,741,287.31	171,443,541.77	27,473,764.45	2,984,479.19
山东世纪物业经营管理有限公司	49.00	49.00	5,927,347.82	4,627,208.07	1,300,139.75	4,967,246.67	-42,146.94

(十三) 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 (%)
中投信用担保公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00		3.00	3.00
领锐资产管理	149,159,640.32	149,159,640.32		149,159,640.32		4.19	4.19

股份有限公司							
广州立成投资发展有限公司	23,345,791.58	20,027,972.04		20,027,972.04		17.32	17.32
长春华信房地产开发有限公司	4,000,000.00	1,451,659.00		1,451,659.00		40.00	40.00
烟台京都物业管理有限公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00		20.00	20.00

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(%)
嘉兴经房置业有限公司	9,817,640.00	75,307,896.32	1,810,883.14	77,118,779.46			49.00	49.00
新疆广电传播网络有限责任公司	98,000,000.00						49.00	49.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	14,433,514.97	1,006,767.01	15,440,281.98			49.00	49.00
宁波沁伦投资中心（有限合伙）	166,000,000.00	188,278,171.06	-1,952,060.03	186,326,111.03			20.75	20.75
上海万茸置业有限公司	120,000,000.00	116,755,243.91	-2,573,705.08	114,181,538.83			40.00	40.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	22,500,000.00	75,806,578.15	1,343,015.64	77,149,593.79			45.00	45.00
山东世纪物业经营管理有限公司	490,000.00	761,655.46	-103,843.10	657,812.36		117,600.00	49.00	49.00

- 1.本集团对烟台京都物业管理有限公司的持股比例为 20%，由于对该公司不具有重大影响，对该项投资采用成本法核算。
- 2.鉴于长春华信房地产开发有限公司现已完成全部土地开发，且无后续开发计划，本集团已撤回对长春华信房地产开发有限公司委派的管理人员，对该公司不具有重大影响，对该项投资采用成本法核算。
- 3.本集团长期股权投资的被投资单位向本集团转移资金的能力未受到限制。

(十四) 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	947,956,316.58	10,190,338.56	46,330,684.82	911,815,970.32
1.房屋、建筑物	947,956,316.58	10,190,338.56	46,330,684.82	911,815,970.32
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	156,172,089.44	19,336,464.15	12,311,487.39	163,197,066.20
1.房屋、建筑物	156,172,089.44	19,336,464.15	12,311,487.39	163,197,066.20
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	791,784,227.14	-9,146,125.59	34,019,197.43	748,618,904.12
1.房屋、建筑物	791,784,227.14	-9,146,125.59	34,019,197.43	748,618,904.12
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	791,784,227.14	-9,146,125.59	34,019,197.43	748,618,904.12
1.房屋、建筑物	791,784,227.14	-9,146,125.59	34,019,197.43	748,618,904.12
2.土地使用权				

1. 本期折旧和摊销额: 19,336,464.15 元。
2. 投资性房地产原值本期增加 10,190,338.56 元为固定资产转入。

(十五) 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:	169,311,721.47	4,956,174.30		11,109,078.16	163,158,817.61
其中: 房屋及建筑物	90,321,886.48	3,415,000.00		10,190,338.56	83,546,547.92
机器设备	2,981,123.62	12,550.00		6,800.00	2,986,873.62
运输工具	51,151,259.40	366,117.00		334,071.75	51,183,304.65
电子设备及其他	24,857,451.97	1,162,507.30		577,867.85	25,442,091.42
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	75,737,285.98	5,058,265.77		6,730,795.81	74,064,755.94
其中: 房屋及建筑	30,198,831.58	1,155,479.08		5,914,889.79	25,439,420.87

物					
机器设备	1,800,557.01		95,569.37	6,452.00	1,889,674.38
运输工具	29,308,148.34		1,869,919.88	241,157.59	30,936,910.63
电子设备及其他	14,429,749.05		1,937,297.44	568,296.43	15,798,750.06
三、固定资产账面净值合计	93,574,435.49		/	/	89,094,061.67
其中：房屋及建筑物	60,123,054.90		/	/	58,107,127.05
机器设备	1,180,566.61		/	/	1,097,199.24
运输工具	21,843,111.06		/	/	20,246,394.02
电子设备及其他	10,427,702.92		/	/	9,643,341.36
四、减值准备合计			/	/	
其中：房屋及建筑物			/	/	
机器设备			/	/	
运输工具			/	/	
电子设备及其他			/	/	
五、固定资产账面价值合计	93,574,435.49		/	/	89,094,061.67
其中：房屋及建筑物	60,123,054.90		/	/	58,107,127.05
机器设备	1,180,566.61		/	/	1,097,199.24
运输工具	21,843,111.06		/	/	20,246,394.02
电子设备及其他	10,427,702.92		/	/	9,643,341.36

1. 本期折旧额：5,058,265.77 元。
2. 固定资产原值本期减少中 10,190,338.56 元为转入投资性房地产。

(十六) 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	3,780,021.90		3,780,021.90	3,313,167.40		3,313,167.40

2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	期末数
广州建和大厦观光电梯建造项目	2,981,132.90		2,981,132.90

武汉国际金融大厦空调管网改造	332,034.50	466,854.50	798,889.00
合计	3,313,167.40	466,854.50	3,780,021.90

(十七) 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	12,545,889.18	34,740.00	4,120,000.00	8,460,629.18
土地使用权	5,351,308.44		4,120,000.00	1,231,308.44
软件	7,194,580.74	34,740.00		7,229,320.74
其他				
二、累计摊销合计	7,320,038.42	291,805.24	961,332.96	6,650,510.70
土地使用权	1,190,556.79	22,045.74	961,332.96	251,269.57
软件	6,129,481.63	269,759.50		6,399,241.13
其他				
三、无形资产账面净值合计	5,225,850.76	-257,065.24	3,158,667.04	1,810,118.48
土地使用权	4,160,751.65	-22,045.74	3,158,667.04	980,038.87
软件	1,065,099.11	-235,019.50		830,079.61
其他				
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	5,225,850.76	-257,065.24	3,158,667.04	1,810,118.48
土地使用权	4,160,751.65	-22,045.74	3,158,667.04	980,038.87
软件	1,065,099.11	-235,019.50		830,079.61
其他				

本期摊销额: 291,805.24 元。

(十八) 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	
沈阳信达理想物业管理有限	35,401.83			35,401.83	

公司				
上海银帆物业管理有限公司	310,000.00			310,000.00
合计	4,317,833.83			4,317,833.83

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如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。减值损失金额首先抵减分摊到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。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费用	4,533,275.06	647,882.03	1,255,285.40		3,925,871.69
房屋租金	7,087,852.22	1,660,900.00	914,448.54		7,834,303.68
其他	1,278,819.34	159,009.46	350,240.80		1,087,588.00
合计	12,899,946.62	2,467,791.49	2,519,974.74		12,847,763.37

(二十) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1、 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	9,669,534.12	9,500,423.42
预收房款	67,910,402.38	67,464,960.63
预提土地增值税	791,329.01	755,692.00
应付职工薪酬	3,984,696.36	4,881,070.71
未弥补投资损失	260,143.10	4,329,254.33
抵销内部未实现利润	162,420,353.44	148,593,617.52
可抵扣亏损	42,093,692.32	41,892,235.14
预计负债	930,106.92	930,106.92
其他	6,705,099.69	4,415,517.51
小计	294,765,357.34	282,762,878.18
递延所得税负债:		
收购子公司增加	1,180,571.16	1,180,571.16
可供出售金融资产公允价值变动	43,521,854.25	41,765,195.71
固定资产折旧	12,498.71	12,498.71

成本分摊差异	31,873,773.33	14,198,803.32
其他	26,274.03	
小计	76,614,971.48	57,157,068.90

(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：	
收购子公司增加	4,722,284.64
可供出售金融资产公允价值变动	174,087,416.98
固定资产折旧	49,994.84
成本分摊差异	127,495,093.32
其他	105,096.12
小计	306,459,885.90
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	38,678,139.27
预收房款	271,641,606.66
预提土地增值税	3,165,316.04
应付职工薪酬	15,938,785.43
未弥补投资损失	1,040,572.40
抵销内部未实现利润	649,681,413.73
可抵扣亏损	168,374,769.20
预计负债	3,720,427.68
其他	26,820,398.66
小计	1,179,061,429.07

(二十一) 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	28,800,643.58	732,125.64	3,981,680.00		25,551,089.22
二、存货跌价准备	9,206,075.85				9,206,075.85
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					
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	38,006,719.43	732,125.64	3,981,680.00		34,757,165.07

(二十二) 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
质押借款	476,000,000.00	76,000,000.00
抵押借款	362,028,000.00	648,328,000.00
保证借款	2,143,000,000.00	698,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	
合计	2,991,028,000.00	1,422,328,000.00

- 1.上述借款年利率为 6%至 12%。
- 2.保证借款主要为本公司为集团内子公司提供担保。

(二十三) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	8,439,531.00	
银行承兑汇票	5,091,000.00	4,551,000.00
合计	13,530,531.00	4,551,000.00

(二十四) 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
1 年以内（含 1 年）	435,222,722.47	766,330,566.24
1 年至 2 年（含 2 年）	101,503,355.12	92,565,894.52
2 年至 3 年（含 3 年）	23,135,731.60	37,939,471.39
3 年以上	49,323,177.94	40,642,747.08
合计	609,184,987.13	937,478,679.23

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
幸福人寿保险股份有限公司		414,165.72
合计		414,165.72

3、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

本集团账龄超过 1 年的应付账款，由于工程未结算，故尚未支付。

(二十五) 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
1 年以内（含 1 年）	2,401,556,344.48	2,279,449,602.47
1 年至 2 年（含 2 年）	640,211,361.66	576,937,049.30
2 年至 3 年（含 3 年）	8,437,513.00	7,998,245.50
3 年以上	46,180,009.17	7,834,707.67
合计	3,096,385,228.31	2,872,219,604.94

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

本集团账龄超过 1 年的大额预收款项主要为预收的售房款，由于房屋尚未交付，尚未结转收入。

4、主要预收售房款列示:

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间(到年)
信达蓝爵		261,486,122.00	2016 年
东湾半岛	54,146,261.00	41,256,473.00	2015 年
信达海天下(一、二期)	13,717,856.63	60,502,073.96	2014 年
理想新城	18,804,595.00	36,655,904.00	2016 年
信达南郡	178,416,340.56	40,942,539.40	2014 年
信达香格里拉一期	80,218,188.80	136,978,432.41	2015 年
千禧银杏苑一、二期	344,147,937.25	415,815,423.59	2014 年
信达蓝庭府邸		66,637,953.90	2015 年
信达龙湾一期	37,297,827.00	93,026,369.00	2014 年
格兰英郡三、四期	776,846,703.00	955,497,372.00	2015 年
格兰春晨二期	388,574,917.00	29,707,296.80	2014 年
格兰晴天一、二期	0.00	31,414,380.00	2015 年
信达银郡	43,279,370.00	61,928,433.00	2015 年
新城国际	0.00	25,501,385.38	2016 年
银杏尚郡	0.00	202,914,142.00	2015 年
西山银杏	650,791,407.00	203,009,749.00	2014 年
荷塘月色	46,491,005.00	155,830,779.00	2015 年
信达大厦	5,000,000.00	20,140,639.00	2015 年
秀山信达城	70,156,881.00	134,469,459.00	2015 年
都市春天项目	68,490,233.00	18,842,689.73	2013 年

(二十六) 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	61,402,157.24	157,289,053.47	175,666,769.87	43,024,440.84
二、职工福利费		4,674,886.64	4,674,886.64	
三、社会保险费	510,384.70	17,523,797.39	16,304,877.07	1,729,305.02
1.医疗保险费	145,160.85	4,353,620.63	4,271,999.57	226,781.91
2.基本养老保险费	318,751.31	11,071,161.90	10,044,395.62	1,345,517.59
3.年金缴费		568,036.00	568,036.00	
4.失业保险费	28,565.81	813,207.46	723,892.90	117,880.37
5.工伤保险费	7,301.48	472,876.11	467,944.30	12,233.29
6.生育保险费	10,605.25	244,895.29	228,608.68	26,891.86
7.残疾人保障金				
四、住房公积金	113,647.69	9,168,530.16	8,751,653.05	530,524.80
五、辞退福利		116,540.00	116,540.00	
六、其他	10,470,324.90	3,715,094.71	2,161,159.75	12,024,259.86
合计	72,496,514.53	192,487,902.37	207,675,886.38	57,308,530.52

工会经费和职工教育经费金额 11,745,692.74 元, 因解除劳动关系给予补偿 116,540.00 元。

(二十七) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	1,771,559.43	3,680,511.98
营业税	23,266,075.39	57,485,360.34
企业所得税	100,596,715.35	153,290,471.20
个人所得税	1,621,941.66	2,449,464.15
城市维护建设税	1,668,867.40	3,925,825.99
教育费附加	826,719.73	2,959,988.57
土地增值税	76,187,423.99	146,147,440.18
房产税	975,791.13	947,414.39
土地使用税	850,102.16	1,200,377.15
印花税	92,150.54	1,144,993.99
水利建设基金	493,210.96	610,296.35
其他	549,015.17	312,779.04
合计	208,899,572.91	374,154,923.33

(二十八) 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	86,618,403.37	39,683,950.92
短期借款应付利息	22,784,257.11	12,443,614.90
长期应付款应付利息	5,201,898.64	2,262,333.34
其他应付款应付利息	18,514,847.23	11,811,484.78
合计	133,119,406.35	66,201,383.94

(二十九) 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	302,455.20	302,455.20	
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00	
合计	782,455.20	782,455.20	/

(三十) 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
1 年以内 (含 1 年)	296,895,026.23	470,001,159.53
1 年至 2 年 (含 2 年)	196,733,692.08	108,389,022.99
2 年至 3 年 (含 3 年)	71,535,477.79	35,441,412.92

3 年以上	85,711,280.03	78,240,693.81
合计	650,875,476.13	692,072,289.25

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
中国信达资产管理股份有限公司	14,160,003.87	14,218,919.01
宁波杉杉鸿发置业有限公司	0.00	25,000,000.00
合计	14,160,003.87	39,218,919.01

3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

本集团账龄超过 1 年的其他应付款主要为借款及应付保证金，因尚未到期，故未支付。

4、对于金额较大的其他应付款，应说明内容

债权人名称	期末数	性质或内容
芜湖万科万东房地产有限公司	224,493,807.83	代垫土地款
韦学银	34,359,361.00	意向金
北京宏泰盛业投资有限公司	49,366,298.49	借款
青岛国银担保投资有限公司	24,100,000.00	保证金
中国信达资产管理股份有限公司	14,000,000.00	借款
辽宁海州露天矿业有限责任公司	12,860,000.00	借款
宁波隆兴集团有限公司	11,238,750.00	代建款
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	保证金
芜湖市泰龙置业投资有限责任公司	7,586,433.00	暂收款
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	6,289,300.00	暂收款
中建三局集团有限公司	6,101,340.04	保证金
重庆建工第三建设有限公司	5,500,000.00	保证金
中元建设集团股份有限公司	5,340,000.00	保证金
珠海万洋旅游开发有限公司	5,500,000.00	借款
国强建设集团有限公司	5,281,202.43	暂收款
合计	422,021,074.58	

(三十一) 预计负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼	3,720,427.66			3,720,427.66
合计	3,720,427.66			3,720,427.66

(三十二) 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	2,481,670,000.00	2,799,940,000.00
1 年内到期的长期应付款	100,000,000.00	200,000,000.00
合计	2,581,670,000.00	2,999,940,000.00

2、1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,750,770,000.00	1,668,540,000.00
保证借款	730,900,000.00	1,098,900,000.00
信用借款		32,500,000.00
合计	2,481,670,000.00	2,799,940,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
委托借款	2012 年 10 月 19 日	2014 年 10 月 18 日	人民币	12.00	1,093,000,000.00	1,093,000,000.00
委托借款	2012 年 11 月 29 日	2014 年 11 月 29 日	人民币	11.80	500,000,000.00	500,000,000.00
委托借款	2012 年 11 月 30 日	2014 年 11 月 29 日	人民币	12.00	200,000,000.00	200,000,000.00
信托借款	2013 年 4 月 23 日	2014 年 10 月 22 日	人民币	10.75	150,000,000.00	150,000,000.00
委托借款	2013 年 1 月 25 日	2014 年 7 月 15 日	人民币	7.00	150,000,000.00	150,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,093,000,000.00	2,093,000,000.00

3、1 年内到期的长期应付款:

单位: 元 币种: 人民币

借款单位	期限	初始金额	利率 (%)	期末余额	借款条件
信达投资有限公司	2014 年 12 月 21 日	200,000,000.00	6.40	100,000,000.00	信用借款

(三十三) 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
质押借款	2,160,000,000.00	250,000,000.00
抵押借款	6,807,504,205.70	5,507,431,408.86
保证借款	4,856,000,000.00	3,691,000,000.00
信用借款	1,248,000,000.00	432,500,000.00
减: 一年内到期的长期借款	-2,481,670,000.00	-2,799,940,000.00
合计	12,589,834,205.70	7,080,991,408.86

2、金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
信托借款	2014年5月7日	2017年5月6日	人民币	9.00	960,000,000.00	
信托借款	2013年7月17日	2015年7月16日	人民币	9.00	600,000,000.00	600,000,000.00
信托借款	2014年3月31日	2016年3月30日	人民币	8.20	480,000,000.00	
信托借款	2014年5月30日	2016年5月30日	人民币	9.80	500,000,000.00	
银行借款	2013年8月29日	2016年8月28日	人民币	7.38	445,000,000.00	450,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,985,000,000.00	1,050,000,000.00

(三十四) 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	借款条件
中国信达资产管理股份有限公司	3年		6.50		11,739,152.70	信用借款

(三十五) 其他非流动负债:

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	207,670,980.00	204,135,850.00
合计	207,670,980.00	204,135,850.00

(三十六) 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

(三十七) 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）	1,597,844,187.42			1,597,844,187.42
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
其他综合收益	125,295,587.13	5,269,975.60		130,565,562.73
合计	1,753,589,754.05	5,269,975.60		1,758,859,729.65

资本公积其他综合收益本期增加主要是持有的韵升股票市值变动所致。

(三十八) 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	3,872,324,350.27	/
调整后 年初未分配利润	3,872,324,350.27	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	229,389,975.90	/
应付普通股股利	121,940,835.36	
期末未分配利润	3,979,773,490.81	/

(三十九) 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	1,896,866,787.31	1,360,074,048.42
其他业务收入	9,244,897.89	20,569,110.09
营业成本	1,181,165,623.47	862,333,626.95

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	1,695,514,595.01	1,055,871,409.17	1,203,914,748.65	739,876,622.99
物业管理及出租收入	93,710,305.01	80,688,922.25	89,550,342.07	70,390,697.74
其他	107,641,887.29	38,909,171.82	66,608,957.70	42,979,409.14
合计	1,896,866,787.31	1,175,469,503.24	1,360,074,048.42	853,246,729.87

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	1,087,906,922.15	669,303,691.49	687,096,628.52	415,432,512.00
中部地区	531,866,483.71	312,434,235.84	415,799,103.07	255,797,741.31
环渤海地区	124,297,756.58	92,550,755.55	64,138,548.32	38,253,804.24
其他地区	152,795,624.87	101,180,820.36	193,039,768.51	143,762,672.32
合计	1,896,866,787.31	1,175,469,503.24	1,360,074,048.42	853,246,729.87

(四十) 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	100,404,349.71	76,799,703.32	
城市维护建设税	6,794,501.14	5,191,195.98	
教育费附加	3,420,821.17	2,537,468.05	
土地增值税	14,608,748.07	19,342,758.66	
其他	6,461,824.40	6,812,990.08	
合计	131,690,244.49	110,684,116.09	/

(四十一) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
1.人工费	7,178,968.71	5,608,192.00
2.办公费	5,002,437.63	2,898,976.39
3.业务费	52,844,152.28	30,494,172.32
4.其他费用	47,525.78	64,569.92
合计	65,073,084.40	39,065,910.63

(四十二) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
1.人工费	103,866,755.33	100,097,101.48
2.业务费	40,775,359.08	26,289,713.39
3.办公费	15,384,993.44	26,557,793.21
4.税金	10,579,638.28	10,498,691.65
5.摊提费	5,789,034.28	6,254,483.27
6.其他	1,165,000.00	2,580.00
合计	177,560,780.41	169,700,363.00

(四十三) 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	125,120,274.14	82,293,364.90
利息收入	-16,037,471.09	-8,165,546.18
汇兑损益		0.00
出纳手续费	3,502,657.48	4,928,351.33
信用卡手续费	193,920.23	151,629.25
合计	112,779,380.76	79,207,799.30

(四十四) 投资收益：

1、投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		6,928,585.34
权益法核算的长期股权投资收益	-351,342.42	12,962,934.63
处置长期股权投资产生的投资收益		111,480,468.16
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,945,434.45	3,890,868.90
处置交易性金融资产取得的投资收益		4,923,364.15
持有至到期投资取得的投资收益		189,273.35
可供出售金融资产等取得的投资收益	6,813,819.72	
其他	8,515,489.86	
合计	16,923,401.61	140,375,494.53

2、按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
广州立成投资发展有限公司		6,928,585.34	
合计		6,928,585.34	/

3、按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
嘉兴经房置业有限公司	1,810,883.14	280,633.47	被投资单位净利变动
上海信达汇融股权投资基金管理 有限公司	1,006,767.01	1,729,512.59	被投资单位净利变动
宁波沁伦投资中心（有限合伙）	-1,952,060.03	4,481,210.12	被投资单位净利变动
上海万茸置业有限公司	-2,573,705.08		被投资单位净利变动
宁波杉杉鸿发置业有限公司	1,343,015.64	6,471,578.45	被投资单位净利变动
山东世纪物业经营管理有限公司	13,756.90		被投资单位净利变动
合计	-351,342.42	12,962,934.63	/

(四十五) 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	-3,249,554.36	600,876.58
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	-3,249,554.36	600,876.58

(四十六) 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	32,842,128.02	10,665,091.01	32,842,128.02
其中：固定资产处置利得	795.06	10,665,091.01	795.06

无形资产处置利得	32,841,332.96		32,841,332.96
政府补助	2,029,490.00	6,915,378.00	274,490.00
其他	51,368,467.36	46,069,794.10	51,368,467.36
合计	86,240,085.38	63,650,263.11	84,485,085.38

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
稳定就业补贴、失业保险补贴	51,490.00	592,000.00	
职工培训财政补贴拨款	13,000.00	144,906.00	
陆家嘴功能区财政补助	1,755,000.00	5,939,000.00	
中小企业发展专项补助	140,000.00		
其他	70,000.00	239,472.00	
合计	2,029,490.00	6,915,378.00	/

(四十七) 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	95,862.38	57,849.88	95,862.38
其中：固定资产处置损失	95,862.38	57,849.88	95,862.38
对外捐赠		229,900.00	
其他	299,369.87	2,036,586.15	299,369.87
合计	395,232.25	2,324,336.03	395,232.25

(四十八) 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	99,695,091.02	131,256,063.62
递延所得税调整	5,698,764.88	-46,289,660.13
合计	105,393,855.90	84,966,403.49

(四十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益=229,389,975.90/1,524,260,442.00=0.15

稀释每股收益=229,389,975.90/1,524,260,442.00=0.15

(五十) 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	7,026,634.14	-1,037,565.05
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	1,756,658.54	-259,391.26
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	5,269,975.60	-778,173.79
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		
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		
合计	5,269,975.60	-778,173.79

(五十一) 现金流量表项目注释：**1、收到的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
保证金	1,787,765,253.66
利息收入	16,037,471.09
收到的往来款	351,777,229.80
其他	49,678,248.83
合计	2,205,258,203.38

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
保证金	1,947,491,399.04
管理费用、销售费用	215,427,354.91
支付的往来款	479,585,609.76
其他	127,456,641.50
合计	2,769,961,005.21

3、收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到非金融机构借款	26,950,000.00
银行借款保证金	21,085,282.68
合计	48,035,282.68

4、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
购买少数股东权益	40,500,000.00
偿还非金融机构借款	25,000,000.00
财务顾问费	3,000,000.00
合计	68,500,000.00

(五十二) 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	238,466,524.87	235,785,484.08
加：资产减值准备	-3,249,554.36	600,876.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,394,729.92	22,845,383.40
无形资产摊销	291,805.24	743,093.51
长期待摊费用摊销	2,519,974.74	2,305,445.25
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）	-32,746,265.64	-10,607,241.13
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）	125,120,274.14	82,293,364.90
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,923,401.61	-140,375,494.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,002,479.16	-44,889,734.97
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	17,701,244.04	-1,399,925.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,108,990,074.39	-684,615,621.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,352,323,591.90	-1,137,929,642.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-316,788,685.28	124,332,658.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,434,529,499.39	-1,550,911,353.76
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,277,446,839.80	1,998,819,468.22
减：现金的期初余额	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84
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	1,528,196,277.05	-612,611,195.62

2、现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	4,277,446,839.80	2,749,250,562.75
其中：库存现金	648,610.06	376,405.50
可随时用于支付的银行存款	4,274,858,403.72	2,746,565,394.61
可随时用于支付的其他货币资金	1,939,826.02	2,308,762.6
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	4,277,446,839.80	2,749,250,562.75

七、关联方及关联交易

(一) 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	有限责任公司	北京市	李德燃	实业、房地产、资产管理	20.00	54.75	54.75	中国信达资产管理股份有限公司	71092684-4
----------	--------	-----	-----	-------------	-------	-------	-------	----------------	------------

(二) 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
信达(阜新)房地产开发有限公司	有限责任公司	阜新市	王鸿飞	房地产	10,000.00	70.00	70.00	58415005-2
青岛信达置业有限公司	有限责任公司	青岛市	石爱民	房地产	20,000.00	100.00	100.00	05309161-2
信达重庆房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	吴瑞平	房地产	5,000.00	100.00	100.00	05776773-9
山西信达房地产开发有限公司	有限责任公司	太原市	潘建平	房地产	5,000.00	100.00	100.00	57595227-2
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
上海信达银泰置业有限公司	有限责任公司	上海市	张维民	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	张维民	资产经营, 实业投资等	50,000.00	100.00	100.00	13382815-1
宁波信达中建	有限责任公司	宁波市	孟飞	房地产	17,969.00	100.00	100.00	14407106-x

置业有限公司								
安徽信达房地产开发 有限公司	有限责 任公司	合肥市	徐造林	房地产	15,000.00	100.00	100.00	14894250-4
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	石爱民	房地产	2,000.00	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	15,162.00	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	23,000.00	100.00	100.00	73581463-8
长春信达丰瑞房地 产开 发有限 公司	有限责 任公司	长春市	贾连弟	房地产	20,000.00	53.00	53.00	55638584-X
沈阳理想信达置业有 限公司	有限责 任公司	沈阳市	王鸿飞	房地产	10,000.00	100.00	100.00	097897351

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
嘉兴经房置业有限公司	有限责任公司	嘉兴市	黄川	房地产开发经营	6,000.00	49.00	49.00	14646921-5
新疆广电传播电视网络有限公司	有限责任公司	乌鲁木齐市	吐尔洪阿不力孜	广电传输	20,000.00	49.00	49.00	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	有限责任公司	上海市	张宁	投资管理、投资咨询等	2,000.00	49.00	49.00	57740610-1
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	有限合伙企业	南京市	张宁	股权投资管理, 实业投资	80,000.00	20.75	20.75	05327443-5
上海万茸置业有限公司	有限责任公司	上海市	陈江鸣	房地产	30,000.00	40.00	40.00	05590354-9
宁波杉杉鸿发置业有限公司	有限责任公司	宁波市	贺方卿	房地产	5,000.00	45.00	45.00	79604616-9
山东世纪物业经营管理有限公司	有限责任公司	青岛市	张树民	物业管理	100.00	49.00	49.00	

(四) 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
幸福人寿保险股份有限公司	其他	66840149-6
信达财产保险股份有限公司	其他	69320645-7
浙江信达资产管理有限公司	其他	66289887-6
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	其他	05381656-4
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	其他	05826588-8
阜新矿业(集团)有限责任公司	其他	12151586-0
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	其他	05767345-X
嘉兴浅水湾置业有限公司	其他	55404458-2

(五) 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	购买保险	市场定价	1,764,433.15		80,716.25	
信达财产保险股份有限公司	购买保险	市场定价	171,857.07		188,086.37	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	财务顾问费	市场定价			1,200,000.00	
浙江信达资产管理有限公司	业务咨询	市场定价	1,640,000.00			

2、关联托管/承包情况

公司委托管理/出包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	年度确定的托管费/出包费
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分公司	其他资产托管	2013年1月1日	2014年12月31日	双方协商	120,418.72

3、关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司河北分公司	商业地产	2011年5月1日	2014年12月31日	合同	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河南分公司	商业地产	2013年1月1日	2014年12月31日	合同	946,503.60
上海信达立人投资管理	中国信达资产管理股份	商业地产	2011年5月1日	2017年4月30日	合同	2,909,069.00

有限公司	有限公司广东分公司					
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深圳分公司	商业地产	2011年5月1日	2016年4月30日	合同	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云南分公司	商业地产	2011年5月1日	2016年4月30日	合同	673,175.80
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司辽宁分公司	商业地产	2011年5月1日	2016年4月30日	合同	174,339.64
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分公司	商业地产	2011年5月1日	2016年4月30日	合同	270,900.00
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分公司	商业地产	2013年10月1日	2018年9月30日	合同	894,400.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司上海分公司	商业地产	2013年4月1日	2016年3月31日	合同	1,508,176.20
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	商业地产	2008年4月7日	2018年4月6日	合同	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	商业地产	2014年3月1日	2016年2月28日	合同	118,539.24
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	商业地产	2012年6月1日	2016年5月31日	合同	43,650.00
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	商业地产	2012年9月1日	2014年8月31日	合同	208,566.00
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	商业地产	2014年4月1日	2017年3月31日	合同	31,750.00

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广州分公司	商业地产	2014年2月1日	2017年1月15日	合同	511,121.00
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上海分公司	商业地产	2013年6月1日	2016年2月28日	合同	43,650.00
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上海分公司	商业地产	2013年3月1日	2016年2月28日	合同	719,299.80
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广州分公司	商业地产	2013年3月1日	2016年2月29日	合同	581,033.40

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
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	房屋	2014年1月1日	2014年12月31日	2,221,920.00

4、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	嘉兴浅水湾置业有限公司	42,140,000.00	2013年11月28日~2016年1月28日	否
信达投资有限公司	上海信达立人投资管理有限公司	45,000,000.00	2014年6月30日~2015年6月30日	否
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	176,000,000.00	2009年12月10日~2019年9月26日	否
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	1,093,000,000.00	2012年10月19日~2014年10月18日	否
中国信达资产管理股份有限公司	芜湖建银房地产开发有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日~2015年11月15日	否
中国信达资产管理股份有限公司	合肥庐州房地产开发有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日~2015年11月15日	否
中国信达资产管理股份有限公司	马鞍山建银房地产开发有限公司	200,000,000.00	2013年12月3日~2015年12月3日	否

有限公司				
中国信达资产管理股份有限公司	马鞍山建银房地产开发有限公司	300,000,000.00	2014年1月22日~ 2016年1月22日	否
中国信达资产管理股份有限公司	马鞍山建银房地产开发有限公司	200,000,000.00	2014年1月25日~ 2016年1月25日	否
中国信达资产管理股份有限公司	芜湖镜湖信达房地产开发有限公司	400,000,000.00	2014年6月6日~ 2015年6月6日	否

5、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				
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2012年12月27日	2015年9月25日	
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2012年11月19日	2014年11月29日	
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	410,000,000.00	2013年6月18日	2016年6月17日	
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	390,000,000.00	2014年2月14日	2016年2月14日	
信达投资有限公司	100,000,000.00	2009年12月22日	2014年12月21日	
信达投资有限公司	500,000,000.00	2014年5月30日	2016年5月30日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	150,000,000.00	2013年1月25日	2014年7月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	150,000,000.00	2013年1月2日	2015年1月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	43,800,000.00	2013年2月6日	2015年1月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	62,900,000.00	2013年4月8日	2014年9月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	43,300,000.00	2013年6月6日	2015年1月15日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	35,000,000.00	2013年6月17日	2015年2月10日	
中国信达资产管理有限公司	25,739,152.70	2012年12月20日	2015年12月20日	

6、其他关联交易

1. 报告期内，公司收到信达投资有限公司支付的重组时土增税承诺事项款 36,932,200.00 元。
2. 报告期内，建信信托有限责任公司为公司重庆项目发行信托产品 9.6 亿元，公司关联方幸福人寿保险股份有限公司认购 8 亿元，信达财产保险股份有限公司认购 1.6 亿元。

(六) 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	上海万茸置业有限公司	114,801,427.32		222,914,057.76	
预付账款	阜新矿业(集团)有限责任公司	58,433,142.86		58,433,142.86	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司		414,165.72
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	14,160,003.87	14,218,919.01
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	0.00	25,000,000.00
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	11,739,152.70	11,739,152.70
应付利息	宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	1,638,888.88	1,081,666.66
应付利息	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	1,638,888.89	1,442,200.00
应付利息	宁波杉杉鸿发置业有限公司		333,333.33
应付利息	上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	19,161,216.64	3,977,049.99
应付利息	信达投资有限公司	1,549,277.80	0.00
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00
长期借款	上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	485,000,000.00	485,000,000.00
长期借款	宁波沁融股权投资合伙企业	500,000,000.00	500,000,000.00
长期借款	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	1,300,000,000.00	910,000,000.00
长期应付款	信达投资有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00
长期借款	信达投资有限公司	500,000,000.00	0.00

八、股份支付:

无

九、或有事项:

(一)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

1994年10月,公司之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")与青岛万博科贸发展公司共同投资开发位于青岛市东部开发区东海路南侧E-2号地块。因青岛万博科贸发展公司未履行《合作协议》约定义务,青岛信达荣昌将青岛万博科贸发展公司及新设立的项目公司(即青岛兴源房地产开发有限公司(以下简称"兴源公司"))诉至青岛市中级人民法院。

1996年10月,根据青岛市中级人民法院《民事调解书》([1996]青民初字第32号),兴源公司共交给青岛信达"兴源花园"房屋46套。但鉴于兴源公司原因,青岛信达荣昌无法正常使用上述房屋也无法办理产权登记手续。青岛信达荣昌向青岛市中级人民法院申请强制执行。2002年10月23日,青岛市中级人民法院下达了(2002)青执一字第43号《执行通知》。在执行过程中,青岛信达荣昌发现上述房屋中的22套已由兴源公司擅自出售并办理了银行按揭贷款。青岛信达荣昌对剩余的24套房屋进行了产权备案登记,并变更执行请求,要求兴源公司赔偿损失人民币1,894.49万元,并向青岛市中级人民法院提出申请,依法查封了兴源公司相应房产作为执行标的。根据青岛青房评估事务所有限公司2007年4月30日出具的《评估报告书》(青房估字07-ZYJ002),上述房产经法院委托评估,在2007年4月30日估价时点的公开市场价值为人民币3,499.89万元整。青岛市中级人民法院分别于2007年12月11日、2008年5月7日委托拍卖行对上述房产公开拍卖后流拍。

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、2009 年 3 月开庭审理。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，兴源公司不服青岛中院(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月，山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月，山东省高级人民法院作出(2010)鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定："1.本案由本院提审；2.再审期间，中止原判决的执行。"根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

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，目前该案件调解未有实质性进展。

(2)新疆广电股权质押担保涉诉案件

2001 年 6 月 29 日，公司原第一大股东北京北大青鸟有限责任公司(以下简称："北大青鸟")向中国建设银行(2004 年改制为中国建设银行股份有限公司，以下简称："建设银行")贷款人民币 43,000 万元，期限为 36 个月，利率为月利率 4.95%，按季结息。

2002 年 11 月 13 日，中国建设银行要求天桥北大青鸟将所持新疆广电传输网络有限责任公司(以下简称："新疆广电")的全部股权 9,800 万股(公司持股比例为 49%)，为北大青鸟上述债务中的 9,800 万元本金及相应利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金和其他相关费用提供质押担保。同时，北大青鸟、湖南长城通信网络工程建设有限公司、湖南广播电视网络传输中心分别以其在河南广播电视网络投资有限公司、湖南省广播电视网络有限责任公司中所持全部股权为上述贷款提供担保。

担保合同签订后，建设银行向北大青鸟发放了上述贷款。截至 2011 年 9 月，北大青鸟尚欠贷款本金人民币 28,000 万元及其利息。

2011 年 9 月，建设银行向北京市第一中级人民法院(以下简称"北京一中院")提起民事诉讼，建设银行请求享有天桥北大青鸟为上述债务提供的股权质押担保范围(人民币 9800 万元)内的优先受偿权，并承担相应诉讼费用。本案尚处于一审审理过程中，法院尚未作出判决。

新疆广电股权质押事项发生在 2002 年 11 月 13 日(在公司重组之前)，根据重组时《资产债务剥离框架协议》约定，除《ST 天桥资产债务清单》所示的 ST 天桥(即青鸟天桥)债务外，在董事会改选日前发生的债务、或有债务均由北大青鸟负责清偿。本诉讼事项所涉及的债务，不在公司重组时保留的资产债务清单之列，因此公司认为赔偿可能性不大。

十、承诺事项：

无

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 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。

(二) 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	2,566,721,419.46				2,684,469,041.68			
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	7,670,729.87				1,092,550.00			
组合小计	7,670,729.87				1,092,550.00			
合计	2,574,392,149.33	/		/	2,685,561,591.68	/		/

单项金额重大并单项计提坏帐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
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	257,985,000.00			
海南信达置业有限公司	119,203,333.33			
上海信达立人投资管理有限公司	513,166,666.66			
青岛信达荣昌置业集团有限公司	30,100,000.00			
新疆信达银通置业有限公司	120,000,000.00			
吉林信达金都置业有限公司	506,135,377.78			
嘉兴市格林置业有限公司	150,000,000.00			
宁波建信置业有限公司	67,000,000.00			
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	110,000,000.00			
绍兴信达建设开发有限公司	443,305,708.35			
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	115,000,000.00			
信达(阜新)房地产开发有限公司	55,725,333.34			
青岛信达置业有限公司	79,100,000.00			
合计	2,566,721,419.46		/	/

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	7,670,729.87			1,092,550.00		
合计	7,670,729.87			1,092,550.00		

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(%)
吉林信达金都置业有限公司	子公司	506,135,377.78		19.66
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	513,166,666.66		19.93
绍兴信达建设开发有限公司	子公司	443,305,708.35		17.22
嘉兴信达建设房地产开发有限公司	子公司	257,985,000.00		10.02
新疆信达银通置业有限公司	子公司	120,000,000.00		4.66
合计	/	1,840,592,752.79	/	71.49

(三) 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(%)
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
海南信达置业有限公司	285,052,588.17	385,052,588.17		385,052,588.17			100.00	100.00
上海信达立人投资管理有限公司	1,125,884,263.90	625,884,263.90		625,884,263.90			100.00	100.00
青岛信达荣昌置业集团有限公司	428,640,843.94	248,640,843.94		248,640,843.94			100.00	100.00
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
宁波信达中建置业	1,262,156,323.29	1,262,156,323.29		1,262,156,323.29			100.00	100.00

有限公司								
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
新疆信达银通置业有限公司	277,206,006.68	337,206,006.68		337,206,006.68			100.00	100.00
台州信达置业有限公司	62,738,360.35	92,738,360.35		92,738,360.35			100.00	100.00
吉林信达金都置业有限公司	478,424,920.92	678,424,920.92		678,424,920.92			100.00	100.00
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	106,000,000.00	103,044,731.66		103,044,731.66			53.00	53.00
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	503,142,361.08	486,071,863.00		486,071,863.00			100.00	100.00
山西信达房地产开发有限公司	47,667,204.21	47,667,204.21		47,667,204.21			100.00	100.00
信达（阜新）房地产开发有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00			70.00	70.00
青岛信达置业有限公司本部	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00			100.00	100.00
信达重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00
沈阳信达理想置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00			100.00	100.00
中投信用担保公司	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			4.19	4.19

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 (%)
新疆广电传播网络有限责任公司	98,000,000.00							49.00	49.00

(四) 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	30,235,849.07	22,948,113.20
其他业务收入	58,137,377.78	57,066,800.01

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 (%)
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	12,985,000.00	14.69
上海信达立人投资管理有限公司	13,166,666.66	14.90
重庆信达星城置业有限公司	20,339,056.60	23.01
青岛信达置业有限公司	7,837,893.09	8.87
上海松江信达银泰房地产开发有限公司	4,339,622.66	4.91
合计	58,668,239.01	66.38

(五) 投资收益:

1、投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
其它	2,969,288.75	2,452,204.13
合计	2,969,288.75	2,452,204.13

注：投资收益为国债回购的收益。

(六) 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		

净利润	20,206,446.57	30,940,635.06
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	709,884.27	720,277.98
无形资产摊销	215,514.00	138,052.76
长期待摊费用摊销	305,594.30	299,677.86
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）	2,065.00	
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）	44,282,284.20	26,084,347.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,969,288.75	-2,452,204.13
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）	806,413,946.45	-54,481,950.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-109,123,595.33	226,916,433.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	760,042,850.71	228,165,270.50
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	741,394,872.05	362,280,161.97
减：现金的期初余额	414,390,560.66	159,650,554.14
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	327,004,311.39	202,629,607.83

十二、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	32,746,265.64	主要为无形资产处置收益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	274,490.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得	15,329,309.58	主要为国债回购、处置可供出售金融资产收益

的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,981,680.00	收回应收款项
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51,069,097.49	主要为不需支付的应付款项
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,945,434.45	主要为可供出售金融资产分红
少数股东权益影响额	-161,015.18	
所得税影响额	-26,336,569.29	
合计	78,848,692.69	

(二) 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	3.17	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.08	0.10	0.10

第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
- (二) 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式及公告原稿。

董事长：贾洪浩
信达地产股份有限公司
2014 年 8 月 22 日