

信达地产股份有限公司

600657

2012 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 中瑞岳华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人贾洪浩、主管会计工作负责人俞杰及会计机构负责人（会计主管人员）财务总监：刘品声明：保证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：

公司第九届董事会第十四次会议审议通过了《公司 2012 年度利润分配方案》，根据中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的审计报告，母公司 2012 年初未分配利润为 179,863,965.34 元，2012 年度净利润为 88,678,628.48 元，2012 年度计提法定盈余公积 8,867,862.85 元，2012 年末未分配利润为 168,219,104.45 元。根据公司《章程》规定，结合公司经营实际情况，兼顾公司长远发展和股东利益，公司 2012 年度拟进行利润分配，每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税），派发现金红利总金额 106,698,230.94 元，不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案实施后，公司剩余未分配利润将结转以后年度分配。

本议案须提交公司第五十七次（2012 年度）股东大会审议通过后实施。

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 释义及重大风险提示.....	3
第二节 公司简介	4
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	22
第六节 股份变动及股东情况.....	30
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第八节 公司治理	39
第九节 内部控制	42
第十节 财务会计报告	43
第十一节 备查文件目录.....	125

一、 释义及重大风险提示

(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
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
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司
信达阜新房地产	指	信达阜新房地产开发有限公司
山西信达房地产	指	山西信达房地产开发有限公司
海南安建	指	海南安建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

(二) 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

二、 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	dongmiban@cnda.com.cn	dongmiban@cnda.com.cn

(三) 基本情况简介

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	dongmiban@cnda.com.cn

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 公司报告期内注册变更情况

1、 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

2、 公司首次注册情况的相关查询索引

首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

3、 公司上市以来，主营业务的变化情况

1993 年 5 月-1998 年 12 月 29 日,主要经营各种百货;
 1998 年 12 月 29 日-2008 年 12 月 29 日, 主要经营计算机软硬件领域从事技术开发、转让、咨询、服务等;
 2008 年 12 月 29 日-至今, 主要经营房地产开发、投资及投资管理、物业管理。

4、公司上市以来,历次控股股东的变更情况

1993 年 5 月经北京市经济体制改革委员会京体改委字(1993)第 43 号文批准, 同意天桥百货作为规范的社会募集公司向社会公开发行股票, 发行后总股本为 47,435,468 股, 同时股票在上海证券交易所挂牌交易。

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

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

(七) 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	中瑞岳华会计师事务所有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街 35 号 国际企业大厦 A 座 8-9 层
	签字会计师姓名	杨晓辉 赵寿龙

三、 会计数据和财务指标摘要

(一) 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

1、 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年 同期增减 (%)	2010 年
营业收入	4,007,250,368.87	3,306,772,180.67	21.18	4,133,496,713.60
归属于上市公司股东的净利润	613,784,293.29	562,964,189.43	9.03	418,445,650.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	507,693,957.09	409,816,589.67	23.88	374,616,994.48
经营活动产生的现金流量净额	-2,225,141,157.70	-176,204,548.77	不适用	-836,160,341.61
	2012 年末	2011 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	6,599,287,862.47	6,158,881,892.81	7.15	5,747,258,441.89
总资产	19,564,056,275.63	15,080,515,137.13	29.73	13,937,883,841.40

2、 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同 期增减(%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.40	0.37	8.11	0.27
稀释每股收益 (元 / 股)	0.40	0.37	8.11	0.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.33	0.27	22.22	0.25
加权平均净资产收益率 (%)	9.55	9.46	增加 0.09 个 百分点	7.64
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.90	6.89	增加 1.01 个 百分点	6.84

(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	2012 年金额	附注 (如适用)	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	97,502,662.3	主要是股权及 固定资产处置 收益	117,678,207.30	25,194,247.53
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	5,820,385.00	主要是财政扶 持款及财政补 贴	4,752,094.00	28,313,820.40

受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	979,226.11		399,182.00	28,079.58
委托他人投资或管理资产的损益	4,048,240.00	石家庄资产包收益		
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	7,683,886.29	主要是国债回购收益	62,475,179.10	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	93,661.20			
对外委托贷款取得的损益			1,171,537.38	2,267,333.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,017,904.23		19,033,461.32	3,377,984.55
少数股东权益影响额	-2,572,149.41		-1,627,360.76	-566,269.94
所得税影响额	-6,447,671.06		-50,734,700.58	-14,786,539.86
合计	106,090,336.20		153,147,599.76	43,828,655.59

(三) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	192,338,619.29	205,826,964.81	13,488,345.52	1,945,434.45
合计	192,338,619.29	205,826,964.81	13,488,345.52	1,945,434.45

四、 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，公司围绕“一个主题、两项重点、三大措施”的工作部署，突出产品管理主题，做好资金管理和土地储备两项重点工作，采取精细化管理、资源整合和培训交流的有效措施，务实创新工作，取得积极成果。

报告期内，公司实现营业收入 40.07 亿元，比上年同期 33.07 亿元增加 21.18%；其中，房地产项目结转营业收入 36.75 亿元，较上年同期 29.70 亿元增加 23.74%；实现净利润 6.88 亿元，较上年同期 6.22 亿元增长 10.61%；归属母公司净利润 6.14 亿元，较上年同期 5.63 亿元增长 9.03%。截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额为 195.64 亿元，较年初 150.81 元增加 44.83 亿元；负债总额 124.39 亿元，较年初 83.55 亿元增加 40.84 亿元；净资产 71.25 亿元，较年初 67.25 亿元增加 4 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 65.99 亿元，较年初 61.59 亿元增加 4.4 亿元；资产负债率为 63.58%，较年初增长 8.18 个百分点，主要是报告期内借款增加所致。主要开展了以下几个方面的工作：

一是深入开展产品管理年活动，开发管理能力有所提升。公司完善了技术决策委员会机制，加强对项目定位、方案设计的评审，重视户型研究和精装修设计，推广项目建造标准，保证了项目前期工作的质量；强化工程质量管理，实施样板先行，重视对工程质量通病的控制及预防；开展产品线研究和复制试点，开发周期有所加快。

二是加大销售力度，拓宽融资渠道，资金管理得到加强。2012 年，公司围绕“销存量、保回收”的主题，狠抓销售，实现房地产销售面积 43.39 万平方米，合同销售金额 37.64 亿元；公司巩固传统融资优势，努力拓宽融资渠道，资金瓶颈有所突破；加强系统资金的统筹管理，提高了资金使用效率，保障了现金流的安全和公司各项业务的正常开展。

三是及时补充土地储备，公司发展基础得以巩固。报告期内，公司密切关注土地市场动向，加强信达系统协同联动，全年通过股权收购与土地市场招拍挂方式，新增土地储备规划建筑面积约 121.92 万平方米。

四是集团化管理能力和精细化管理水平稳步提高。报告期内，公司优化了考核体系，加强了绩效考核的针对性与激励、约束和导向作用；公司开展了公司、子公司及项目三个层面的经营诊断和运营分析，不断改进经营管理工作；公司创新成本管理思路，推行成本筹划先行、成本有效投放的做法，成本管理水平继续提高。

五是人才培养工作和企业文化建设得到加强。公司创新培训方式，开拓培训渠道；建立人才库，加强招聘管理工作，努力吸引高素质专业人才。创作宣传册、宣传片、改版企业内刊，整合公司文化宣传平台，员工队伍向心力、凝聚力增强。

1、 主营业务分析

(1) 利润表及现金流量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	4,007,250,368.87	3,306,772,180.67	21.18
营业成本	2,490,251,320.50	1,920,286,492.42	29.68
销售费用	75,178,809.96	82,684,821.65	-9.08
管理费用	322,194,351.29	323,159,014.20	-0.30
财务费用	86,940,099.49	63,431,373.72	37.06
经营活动产生的现金流量净额	-2,225,141,157.70	-176,204,548.77	
投资活动产生的现金流量净额	-126,891,018.71	190,303,921.79	-166.68
筹资活动产生的现金流量净额	2,671,772,718.03	666,321,207.62	300.97

(2) 成本**1) 成本分析表**

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产业	商品房销售成本	2,268,684,442.36	91.10	1,725,784,105.60	89.87	31.46
物业管理	物业管理成本	95,908,117.18	3.85	81,631,618.33	4.25	17.49

2) 其他

公司不断创新成本管理思路,由核算性向策划型管理转变,推行成本筹划先行、成本有效投放的做法,成本管理水平继续提高。

(3) 费用

报告期内公司财务费用比上年同期增长 37.06%,主要是长短期借款增加,利息支出相应增加。

(4) 现金流

(1) 报告期内公司经营活动现金流量净额与净利润差额-29.13 亿元,主要是报告期内新增土地储备增加存货、经营性应收应付项目变动等原因所致。

(2) 现金流量表项目变动及说明

现金流量表项目	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)	变动原因
收到的税费返还	4,472,808.18	179,579.67	2,390.71	收到退税款
购买商品、接受劳务支付的现金	4,107,452,078.13	2,778,554,341.96	47.83	支付土地款、工程款
支付其他与经营活动有关的现金	2,311,009,607.42	1,073,051,511.28	115.37	支付保证金、往来款
收回投资收到的现金	9,572,455,773.09	3,036,571,402.47	215.24	国债回购
取得投资收益收到的现金	9,174,956.58	139,669,364.30	-93.43	处置可供出售金融资产及股权收到的现金减少
投资支付的现金	9,994,610,000.00	3,024,574,400.00	230.45	国债回购
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,605,789.83	61,623,813.01	-77.92	收购子公司支付现金流减少
吸收投资收到的现金	0.00	56,700,000.00	-100.00	本期未吸收投资
取得借款收到的现金	5,606,133,601.02	2,815,668,398.98	99.10	长短期借款增加
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	561,698,358.62	359,204,011.10	56.37	借款增加,支付利息增加;以及母公司对外分红所致

(5) 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
财务费用	86,940,099.49	63,431,373.72	37.06	借款增加, 利息相应增加
资产减值损失	-333,558.39	-4,461,844.50	不适用	坏账准备冲回减少
投资收益	133,191,600.76	241,673,756.94	-44.89	处置可供出售金融资产投资收益、确认联营企业投资收益减少
营业外收入	29,198,371.40	48,503,710.13	-39.80	资产处置收入减少
营业外支出	6,066,211.05	3,646,945.06	66.34	非流动资产处置损失及支付补偿金

2) 发展战略和经营计划进展说明

公司在 2011 年制订了《信达地产五年发展规划纲要(2011-2015)》, 作为在“十二五”期间指导公司发展的纲领性文件。规划明确了“依托信达系统资源、立足地产开发市场、发挥上市公司优势、实现公司持续发展”为主题的发展定位, 并提出积极拓展项目、实施战略融资、加强战略协作、提升产品与品牌、强化组织管控五个方面的战略实施路径。

2012 年公司务实开展工作, 在这五个方面均取得了积极的进展。在销售业绩符合预期、融资渠道有所拓宽的情况下, 公司及时补充了土地储备。在项目和资金方面加强信达系统协同联动, 集团协同效应有所显现。通过开展产品管理年活动, 加强物业管理和品牌建设, 公司产品与品牌有所提升。通过加强项目运营管理, 优化计划和考核体系, 强化人才队伍建设, 公司集团管控能力和组织效率稳步提高。

报告期内, 行业调控持续深入, 公司采取措施积极应对, 全面完成或超额完成年初各项经营计划。全年累计实现房地产销售面积 43.39 万平方米, 合同销售金额 37.64 亿元, 分别完成年初计划的 124.55% 和 117.06%; 新开工面积 72.16 万平方米, 竣工面积 53.66 万平方米, 截止 2012 年 12 月 31 日, 公司在建面积 156.41 万平方米; 新增土地储备规划建筑面积约 121.92 万平方米, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司储备项目规划建筑面积约 427.4 万平方米。

2、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	3,675,041,828.96	2,268,684,442.36	38.27	23.74	31.46	减少 3.62 个百分点
物业管理	103,008,879.41	95,908,117.18	6.89	4.42	17.49	减少 10.36 个百分点
其他	168,287,803.52	113,493,737.78	32.56	-22.77	8.11	减少 19.26 个百分点
合计	3,946,338,511.89	2,478,086,297.32	37.21	20.08	29.58	减少 4.60 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
长三角地区	2,001,076,247.40	25.34
中部地区	402,537,375.80	-38.25
环渤海地区	587,286,992.69	18.08
其他地区	955,437,896.00	76.70
合计	3,946,338,511.89	20.08

3、资产、负债情况分析**(1) 资产负债情况分析表**

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	2,611,430,663.84	13.35	2,291,690,877.97	15.20	13.95
交易性金融资产	136,150,000.00	0.70	101,800,000.00	0.68	33.74
应收账款	193,034,782.68	0.99	78,031,679.30	0.52	147.38
预付款项	398,410,225.27	2.04	274,637,959.81	1.82	45.07
应收股利	9,186,920.90	0.05	13,455,375.14	0.09	-31.72
其他应收款	506,412,114.55	2.59	231,417,212.41	1.53	118.83
存货	13,350,432,760.56	68.24	9,888,858,131.53	65.57	35.00
其他流动资产	190,046,046.80	0.97	139,901,762.12	0.93	35.84
长期股权投资	615,466,153.94	3.15	497,951,370.69	3.30	23.60
投资性房地产	904,541,091.20	4.62	960,029,441.23	6.37	-5.78
固定资产	152,775,603.47	0.78	167,462,121.75	1.11	-8.77
在建工程	10,672,885.56	0.05	3,529,807.90	0.02	202.36
无形资产	5,716,720.29	0.03	9,316,697.93	0.06	-38.64
短期借款	1,582,772,942.55	8.09	753,150,000.00	4.99	110.15
应付票据	19,000,000.00	0.10	2,131,040.00	0.01	791.58
应付账款	1,229,066,878.69	6.28	791,589,803.61	5.25	55.27
应付利息	45,032,983.51	0.23	24,613,138.46	0.16	82.96
其他应付款	608,207,922.73	3.11	421,375,425.60	2.79	44.34
一年内到期的非流动负债	1,583,670,000.00	8.09	383,740,000.00	2.54	312.69
长期借款	4,270,129,534.09	21.83	2,655,715,218.50	17.61	60.79
长期应付款	202,050,000.00	1.03	352,050,000.00	2.33	-42.61

交易性金融资产：余额较期初增加 33.74%，主要是办理国债回购业务。

应收账款：余额较期初增加 147.38%，主要是应收购房款增加。

预付款项：余额较期初增加 45.07%，主要是预付土地款。
 应收股利：余额较期初减少 31.72%，主要是收回股利。
 其他应收款：余额较期初增加 118.83%，主要是支付土地款和股权款。
 存货：余额较期初增加 35%，主要是新增土地储备。
 其他流动资产：余额较期初增加 35.84%，主要是应交税费重分类。
 在建工程：余额较期初增加 202.36%，主要是子公司物业改造。
 无形资产：余额较期初减少 38.64%，主要是摊销所致。
 短期借款：余额较期初增加 110.15%，主要是新增短期借款。
 应付票据：余额较期初增加 791.58%，主要是以银行承兑汇票支付工程款。
 应付账款：余额较期初增加 55.27%，主要是应付土地款和工程款。
 应付利息：余额较期初增加 82.96%，主要是应付短期借款利息增加。
 其他应付款：余额较期初增加 44.34%，主要是合并范围增加及应付收购少数股东股权款。
 一年内到期的非流动负债：余额较期初增加 312.69%，主要是长期借款转入。
 长期借款：余额较期初增加 60.79%，主要是新增长期借款。
 长期应付款：余额较期初减少 42.61%，主要是转入一年内到期的非流动负债。

4、核心竞争力分析

公司目前的核心竞争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：作为中国信达唯一的房地产开发业务运作平台，公司的比较优势在于中国信达系统资源能够为公司发展提供项目和资金方面的支持。信达地产将借助中国信达系统资源，继续加强集团协同联动，不断创新公司业务模式和盈利模式。

精细化管理提升方面：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 年公司开展了成本管理年活动，通过落实成本管理责任制、健全成本管理体系、加大集中采购力度、规范开展招投标工作，成本管理有所提高。2012 年开展产品管理年活动，通过做好项目定位和规划设计、加强户型和功能研究、推行项目建造标准、加强工程质量管理、深化产品线研究和应用，产品性价比和市场竞争能力有所提高。

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。重组上市四年来，经过磨合，集团管控模式得到完善，集团管理水平有所提高。主要子公司伴随中国房地产业的起步而成长，产品品牌在区域市场具有一定的影响力，管理团队市场化意识较强，管理比较规范，培养了一批房地产专业人才，具有在当地进行城市深耕的基础。

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，形成了建功立业、争优创先的良好氛围，企业具有很强的凝聚力和向心力。公司秉持“始于信，达于行--诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会

5、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	年末数（元）	年初数（元）	增减变动	在被投资单位持股比例（%）
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		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		7.77
广州立成投资	投资、咨询	20,027,972.04	20,027,972.04		17.32

发展有限公司							
上海信达汇融 股权投资基金 管理有限公司	投资管理	10,109,161.91	9,501,530.02	607,631.89	49.00		
嘉兴经房置业 有限公司	房地产开发与 经营	77,300,744.79	73,157,264.39	4,143,480.40	49.00		
嘉兴三塔建材 股份有限公司	混凝土产品销 售	2,571,920.00	2,571,920.00		4.80		
山东世纪物业 经营管理有限 公司	物业管理	795,955.46	630,452.09	165,503.37	49.00		
烟台京都物业 管理有限责任 公司	物业管理	200,000.00	200,000.00		20.00		
宁波杉杉鸿发 置业有限公司	房地产	155,768,109.03	122,337,988.65	33,430,120.38	45.00		
长春华信房地 产有限公司	房地产	1,451,659.00	2,488,602.81	-1,036,943.81	40.00		
新疆广电传输 网络有限责任 公司	广电传输				49.00		
南京沁伦投资 中心（有限合 伙）	股权投资管理、 实业投资	168,080,991.39		168,080,991.39	55.33		
安徽基石置业 有限公司	房地产		87,876,000.37	-87,876,000.37			
合计		615,466,153.94	497,951,370.69	117,514,783.25			

1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券 代码	证券 简称	最初投资成 本	占该公 司股权 比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有 者权益变动	会计 核算 科目	股份 来源
600366	宁波 韵升	14,828,545.75	2.52	205,826,964.81	1,945,434.45	10,116,259.14	可供 出售 金融 资产	
合计		14,828,545.75	/	205,826,964.81	1,945,434.45	10,116,259.14	/	/

2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名 称	最初投资金 额（元）	持有数 量 (股)	占该公 司股权 比例 (%)	期末账面价 值（元）	报告期 损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动（元）	会计核 算科目	股份来 源
中投信用担	30,000,000.00		3.00	30,000,000.00			长期股	

保有限公司								股权投资	
合计	30,000,000.00		/	30,000,000.00				/	/

(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**

本年度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:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
新疆信达银通置业有限公司	11,400.00	2012.1.17-2012.12.26	0.12	否	是	否	否	非募集资金	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	5,000.00	2011.8.9-2012.8.7	0.12	否	是	否	否	非募集资金	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	5,000.00	2012.8.8-2012.12.26	0.12	否	是	否	否	非募集资金	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	5,000.00	2011.8.6-2012.2.2	0.12	否	是	否	否	非募集资金	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	5,000.00	2012.2.10-2012.10.24	0.12	否	是	否	否	非募集资金	全资子公司
新疆信达银通置业有限公司	3,000.00	2011.10.19-2012.10.17	0.12	否	是	否	否	非募集资金	全资子公司
宁波建信置业有限公司	6,761.00	2011.02.09-2012.02.08	0.12	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司
宁波建信置业有限公司	6,761.00	2012.2.10-2012.10.22	0.12	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司

司									
嘉兴市格林置业有限公司	5,000.00	2011.05.18-2012.05.17	0.06	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司
嘉兴市格林置业有限公司	5,000.00	2011.06.14-2012.06.12	0.12	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司
嘉兴市格林置业有限公司	10,000.00	2012.01.20-2012.07.14	0.06	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司
嘉兴市格林置业有限公司	5,000.00	2012.5.18-2012.10.22	0.12	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司
嘉兴市格林置业有限公司	5,000.00	2012.6.14-2012.10.22	0.12	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司
嘉兴市格林置业有限公司	10,000.00	2012.1.21-2012.7.12	0.12	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司
嘉兴市格林置业有限公司	5,000.00	2012.7.18-2012.10.22	0.14	否	是	否	否	非募集资金	控股子公司的控股子公司

上表所列举的委托贷款全部为公司内部委贷，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。

3) 其他投资理财及衍生品投资情况

公司利用闲置资金开展国债回购业务，全年日平均资金占用额 2.37 亿元，取得收益 751.65 万元，折合年化净收益率为 3.17%。

(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

被投资的公司名称	主营业务	占被投资公司权益的比例(%)	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	净利润(万元)
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	199,984.19	88,381.13	11,324.40
宁波信达中建	房地产开发等	100	17,969.00	536,893.86	176,181.35	18,090.96

安徽信达房产	房地产开发等	100	9,138.00	253,840.60	50,234.39	10,094.60
嘉兴信达房产	房地产开发等	100	6,020.00	157,178.79	67,169.89	8,034.41
青岛信达荣昌	房地产开发等	100	20,000.00	79,634.03	23,740.74	6,264.54
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	110,958.59	39,946.89	4,530.88
台州信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	81,489.56	14,706.62	332.41
吉林信达金都	房地产开发等	100	39,542.00	260,103.24	78,130.69	7,817.84
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	59,879.11	26,044.00	3,955.62
海南安建	房地产开发等	100	1,000.00	989.71	946.56	-33.20
沈阳穗港	房地产开发等	100	30,000.00	82,980.62	59,774.43	6,525.53
信达阜新房地产	房地产开发等	70	10,000.00	64,565.93	9,364.43	-532.13
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	222,856.41	64,094.17	2,707.21
青岛信达置业	房地产开发等	100	20,000.00	45,396.31	19,970.97	-29.03
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	5,000.00	4,999.99	-0.01
山西信达房产	房地产开发等	100	5,000.00	19,711.86	4,644.87	-180.70

注：1.青岛信达置业有限公司、信达重庆房地产开发有限公司为新设成立的子公司；山西信达房地产开发有限公司原为上海信达立人投资管理有限公司设立的公司，报告期内公司收购其全部股权，成为本公司的子公司；原子公司合肥润信房地产开发有限公司并入海南信达置业有限公司。

2.对公司经营业绩影响较大的子公司有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，其营业收入分别为 4.95 亿元、11.20 亿元、4.10 亿元；营业利润分别为 1.55 亿元、2.25 亿元、1.08 亿元。

3.子公司嘉兴市信达建设房地产开发有限公司本年净利润 0.8 亿元，比上年同期 1.70 亿元减少 52.74%，主要是报告期内该公司房地产主营业务利润减少。

(5) 非募集资金项目情况

1) 2012 年新开工项目情况

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	宁波信达中建	80%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.73
2		40%	信达银郡二期	宁波	住宅	17.56
3	安徽信达房产	100%	新城国际 D 楼	合肥	办公	14.62
4		100%	银杏尚郡	合肥	住宅	4.68
5	青岛信达荣昌	51%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	7.66
6	新疆信达银通	100%	雅山新天地 B 区	乌鲁木齐	住宅	0.72
7		100%	雅山新天地 C2 区	乌鲁木齐	住宅	0.15
8	沈阳穗港	100%	信达理想城三期	沈阳	住宅	4.25
9	信达阜新房产	70%	温泉城一期	阜新	住宅	11.80
合计						72.16

备注：嘉兴信达建设房地产开发有限公司持有信达银郡项目公司 26.5% 股权，持有格兰英郡项目公司 20% 股权。

2) 2012 年竣工项目情况

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	上海信达银泰	100%	信达郡庭	上海	住宅	5.12
2	宁波信达中建	55%	信达柳郡苑	杭州	住宅	15.01
3		80%	格兰英郡二期	嘉兴	住宅	4.30
4	安徽信达房产	100%	水岸茗都三期	合肥	住宅	5.50
5	嘉兴信达建设	100%	信达南郡二期	嘉兴	住宅	5.55
6	青岛信达荣昌	51%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	1.42
7	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区	乌鲁木齐	住宅	1.95
8		100%	雅山新天地 A 区	乌鲁木齐	住宅	0.72
9	海南信达置业	100%	信达海天下一期	合肥	住宅	1.53
10	吉林信达金都	100%	东湾半岛 B 组团	长春	住宅	7.48
11	沈阳穗港	100%	信达理想城二期 二组团	沈阳	住宅	5.07
合计						53.66

备注：嘉兴信达建设房地产开发有限公司持有格兰英郡项目公司 20% 股权。

3) 截止 2011 年 12 月 31 日在建项目情况

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	宁波信达中建	80%	永丰路项目	宁波	商业	1.78
2	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块一期	宁波	住宅	7.76
3	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期(部分)	宁波	住宅	2.18
4	宁波信达中建	66.5%	信达·银郡一期	绍兴	住宅	15.53
5	宁波信达中建	66.5%	信达·银郡二期	绍兴	住宅	17.56
6	宁波信达中建	100%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.73
7	安徽信达房产	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	13.98
8	安徽信达房产	100%	银杏尚郡一期	合肥	住宅	4.68
9	安徽信达房产	100%	新际商务中心二期 (C 楼)	合肥	办公	6.64
10	安徽信达房产	100%	新际商务中心三期 (D 楼)	合肥	办公	14.62
11	嘉兴信达建设	100%	信达南郡三期	嘉兴	住宅	10.73
12	青岛信达荣昌	51%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	1.53
13	青岛信达荣昌	51%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	7.66
14	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C1 区	乌鲁木齐	住宅	0.22
15	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C2 区	乌鲁木齐	住宅	10.54
16	台州信达置业	100%	信达都市春天	台州	住宅	8.04
17	海南信达置业	100%	信达海天下一期	海口	住宅	0.31
18	海南信达置业	100%	信达海天下二期	海口	住宅	5.14
19	沈阳穗港	100%	信达理想新城三期	沈阳	住宅	4.98
20	信达阜新房产	100%	信达·泉天下一期	阜新	住宅	11.80
合计						156.41

(二) 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、 行业竞争格局和发展趋势

公司认为，当前宏观经济已经筑底回升，房地产市场整体回暖，但不同城市住宅市场冷热不均。从政策信号看，房地产调控呈现常态化，限购、限贷等遏制投资投机需求的政策将延续；同时新一届政府可能会针对房地产市场的变化出台一些新措施，下半年市场可能面临一定的不确定因素。

对于中长期的房地产市场形势，伴随着国内生产总值和人均收入倍增计划的实施以及新型城镇化的推进，我们仍持乐观态度。但是行业内的企业会加速分化，行业集中度将进一步提升，中小企业将在细分市场上寻求差异化的发展模式；城市发展也将出现一定的分化，具有集聚效应的大中城市前景可期，三四线城市存在一定的不确定性。

2、 公司发展战略

作为中国信达的房地产开发业务运作平台，公司将借助信达系统的资源优势和品牌支持，创新业务模式和盈利模式，逐步形成差异化的竞争优势。公司未来发展定位为：具有信达特色的房地产开发与资本运作相结合的综合性房地产开发企业。公司的业务发展方向是：以房地产开发业务为核心，以持有型物业经营、房地产金融业务和物业服务为支持，坚持房地产主业与资本运营协调发展和良性互动的发展模式，继续巩固既有区域市场地位，同时以市场为导向，以经济效益为核心，抓住机遇逐步进入其他区域，扩大公司的市场影响力。

3、 经营计划

2013 年，为适应行业发展的新趋势，提高综合竞争能力，公司将围绕“一个主题、两项工程、三个措施”开展工作，突出营销管理这个主题，建设人才培养工程和产品标准化工程，采取提速、优化、转型三个措施，力争实现效益稳步增长。

(1) 深入开展“营销管理年”活动。进一步创新营销管理模式，提升营销管理水平和项目开发精细化管理水平。

(2) 深化人才强企战略。大力开展专业技术人员的继续教育和技能提升培训，推进多层次人才交流；加强年轻干部培养和后备干部储备，形成合理的人才梯队。

(3) 推进产品标准化工作。构建产品研发体系，加强产品研发，力争初步形成符合公司产品战略与客户细分战略的产品系列与标准化产品。

(4) 加快项目开发速度和销售速度。

(5) 进一步优化公司资源配置；持续优化业务流程和基础管理制度。

(6) 创新业务发展模式。加强集团协同，开展受托管理、咨询顾问等轻资产业务；探索房地产基金业务。

4、 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

截止 2012 年 12 月 31 日，公司在建项目共 20 个，根据项目开发进度，完成在建投资项目所需资金需求约 45 亿元。

5、 可能面对的风险

政策风险：2013 年，房地产市场调控还将持续，投资投机需求依然受到抑制。同时，城镇个人住房信息系统建设、房产税试点可能进入新阶段，将对购房者预期产生一定的影响。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为。

市场风险：不同城市住宅市场表现趋于分化，城市吸纳人口能力和库存去化周期不同是导致城市分化的主要原因；传统的销售旺季淡季可能会被政策和预期打乱，一定程度上会加大推盘的难度。公司将加强市场监测，及时调整营销策略，确保完成销售计划。

行业风险：当前行业竞争日趋激烈，行业集中度逐步提升。公司将不断提高企业竞争力，适度

扩大规模，提高市场份额；继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品性价比；加强物业管理和品牌建设，提高产品附加值。

财务风险：随着宏观经济和物价指数的筑底回升，货币政策存在微调的空间，房地产开发贷款政策也存在一定的变数。公司将加快销售回款，合理安排融资计划，加强资金管理，确保资金链安全。

(三) 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

1、 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

2、 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

3、 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

(四) 利润分配或资本公积金转增预案

1、 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发[2012]101号）的要求，为完善公司利润分配政策，增强利润分配的透明度，保护公众投资者合法权益，结合实际情况，公司于2012年8月31日召开了第五十四次（临时）股东大会，会议审议通过了《关于修改公司<章程>的议案》。公司《章程》利润分配相应条款修订情况如下：

修改以下条款：

原规定：

第一百七十九条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百八十条 公司利润分配政策为：公司可以采取现金或者股票方式分配股利。在公司盈利、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司将实施积极的利润分配办法，重视对投资者的合理投资回报。

现修改为：

第一百七十九条 （一）公司利润分配政策的基本原则：

1、公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利。

2、公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

3、公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（二）公司利润分配具体政策如下：

1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

2、公司现金分红的具体条件和比例：除公司发生重大投资（当年投资金额达到公司经审计净资产的10%）、经营情况发生重大变化等特殊情况下，公司在当年盈利且累计未分配利润为正；具有充足的现金流、不影响公司正常经营和长期发展的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不低于母公司可供分配利润的10%或最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

3、公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

第一百八十条（一）公司利润分配方案的审议程序：

公司的利润分配方案由公司管理层提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。

公司因前述第一百七十九条规定的特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

（二）公司利润分配方案的实施：

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

（三）公司利润分配政策的变更：

如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

2、报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

3、公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年		0.70		106,698,230.94	613,784,293.29	17.38
2011 年		0.60		91,455,626.52	562,964,189.43	16.25
2010 年					418,445,650.07	

(五) 积极履行社会责任的工作情况

1、社会责任工作情况

报告期内，公司治理规范，利益相关方沟通畅通、期望能够有效落实；报告期内，全年无重大安全及质量责任事故，全年无重大环保问题。

在未来的经营实践中，公司将进一步推动和完善社会责任工作的科学管理，把满足股东、客户、员工、社会和环境的需要作为企业的自觉行动，为股东创造更大的价值，为客户提供绿色宜居产品，为员工营造全面的发展平台，为社会发展担当起更大的责任。

公司 2012 年度社会责任报告《安居始于责任，建筑传递梦想》详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

(六) 其他披露事项

1.公司第九届董事会第四次（临时）会议审议了《关于海南信达置业投资控股海南幸福城投资有限公司的议案》。为拓展主营业务，增加土地储备，公司全资子公司海南信达置业有限公司拟通过收购海南幸福城投资有限公司 70% 股权，并向海南幸福城提供股东借款清偿该公司部分债务的方式，获取海南幸福城的二期土地规划设计条件容许的项目开发建设权，和相应的股东权益。

2012 年 8 月 13 日，海南信达置业于与北京宏泰盛业投资顾问有限公司和海南幸福城投资有

限公司签订了《海南幸福城投资有限公司股权转让框架协议》，以 13400 万元取得海南幸福城投资有限公司 70% 股权。

目前，海南幸福城项目一期已经开发建设，占地面积 124,467.65 平方米，建筑面积 46,053.03 平方米，其中住宅 449 套共计 40,859.60 平方米、会所 2,526.25 平方米、商铺 15 套共计 2,667.18 平方米，434 套住宅已经售出，其余部分在销售中。二期土地约 476.4 亩尚未开发。

2.公司第九届董事会第五次（临时）会议审议了《关于上海信达银泰与上海信达立人共同出资设立公司的议案》。公司全资子公司上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司组成联合体通过现场竞买方式取得上海市松江区“国际生态商务区”15-2 地块，为便于项目运作，同意上海信达银泰和上海信达立人共同出资设立房地产开发项目公司。项目公司注册资本为 5000 万元，其中，上海信达银泰出资 3000 万元，占注册资本金比例为 60%；上海信达立人出资 2000 万元，占注册资本金比例为 40%。

上海银泰与上海万科房地产有限公司签订《上海万茸置业有限公司股权转让协议》和《松江国际生态商务区 14 号地块合作协议》，上海银泰出资 400 万元收购上海万茸置业有限公司 40% 股权。

3.公司第九届董事会第七次（临时）会议审议了《关于公司向**公司借款的议案》。为拓宽公司融资渠道，根据公司经营发展需要及房地产项目开发资金需求，同意向公司申请借款 10.93 亿元。公司已取得银行委托贷款 10.93 亿，用于 6 家所属公司项目开发建设。不构成关联交易。

4.公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于青岛信达置业有限公司收购青岛千禧华丽置业有限公司股权的议案》，公司同意公司全资子公司青岛信达置业有限公司以评估价值为基础，以总价不超过 7230.68 万元（评估值 72,306,804.47 元）价格收购青岛华丽投资有限公司持有的青岛千禧华丽置业有限公司 49% 股权（收购价款不超过 3543.03 万元），以及青岛信达荣昌置业集团有限公司持有的青岛千禧华丽置业有限公司 51% 股权（收购价款不超过 3687.65 万元）。

五、重要事项

(一) 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

1、 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

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置业集团有限公司（以下简称“青岛信达荣昌”）与青岛兴源房地产开发有限公司（以下简称“兴源公司”）执行案自 2002 年 10 月 23 日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于 2007 年 12 月 11 日、2008 年 5 月 7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。因兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审，2009 年 2 月 17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第 379 号《民事裁定书》，裁定：1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2.再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于 2009 年 2 月 24 日、2009 年 3 月 12 日开庭审理。2009 年 7 月 22 日，青岛中院作出（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（[1996]青民初字第 32 号）的执行。2009 年 8 月 2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第 1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月 29 日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月 25 日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第 88 号《民事裁定书》，裁定：1.本案由本院提审；2.再审期间，中止原判决的执行。根据该裁定，本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。</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 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</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>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>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)报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

单位：万元 币种：人民币

控股股东及其他关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
						报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间(月份)
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间					
4,000.00	2,904.82	2,904.82	现金偿还	2013 年底	-1,095.18	4,000.00	红利抵债清偿	2,400.00	2012 年 1 月
							红利抵债清偿	1,600.00	2012 年 1 月
控股股东及其他关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明					1. 本公司控股股东及其他关联方资金占用期初余额 4000 万元，为子公司浙江海晨开发有限公司与其参股股东上海丰瑞投资发展有限公司、宁波丰海投资有限公司的往来款，已于 2012 年 1 月以分红款冲回。 2. 本期新增 2904.82 万元非经营性资金占用，分别为上海信达立人应收海南万泉投资有限公司 404.82 万元，为石家庄资产包分红收益，已于 2013 年 2 月 1 日归还；浙江海晨开发有限公司与其参股股东上海丰瑞投资发展有限公司、宁波丰海投资有限公司的往来款 2500 万元，计划于 2013 年底以现金偿还。				

(三) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(四) 资产交易、企业合并事项

1、临时公告未披露或有后续进展的情况

(1) 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
中国信达	芜湖建银房地产开发有限公司股权	2012年11月30日	40,000,000.00	-52,995.50		是	增资并购,协议定价	是	是		其他关联人
合肥政务文化新区投资公司	安徽基石置业有限公司49%股权	2012年12月12日	223,300,000.00	-4,357,694.36		否		是	是		
合肥新地置业有限公司	安徽信达银地置业有限公司49%股权	2012年12月31日	68,290,000.00			否		是	是		
北京宏泰盛业投资顾问有限公司	海南幸福城投资有限公司	2012年9月1日	14,000,000.00	-2,019,915.46		否		是	是		

(2) 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
南京正成投资管理有限公司	南京仁裕达物业有限公司	2012年9月30日	16,080,000.00	-135,477.61	-6,486,601.70	否		是	是		
成都汉华瑞信商贸有限公司	成都福地物业发展有限公司	2012年9月30日	48,814,500.00	18,673,659.46	741,111.99	否		是	是	0.12	
王娟、王馨	南京新晨国际大厦	2012年3月19日	25,200,000.00		6,447,293.93	否		否	是	1.05	
丹东市汇利投资有	沈阳东宇大厦	2012年6月	22,500,000.00		2,623,713.40	否		否	是	0.43	

限公司、辽宁精通工程有限公司、孙海滨		1 日								
邓文燊、蔡晓燕、姚滨	福州鼓屏路 105 号办公楼	2012 年 7 月 31 日	16,420,000.00		7,936,036.71	否		否	是	1.29
自然人李砚	乌鲁木齐银通大厦 2-4 层	2012 年 12 月 20 日	43,671,230.00		16,317,020.14	否		否	是	2.66

(五) 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

(六) 重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

(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>1.公司第九届董事会第二次(2012 年度)会议审议通过了《关于与关联法人房屋租赁、咨询服务、商业保险等事项暨关联交易的议案》。</p> <p>根据公司业务发展需要,自本议案生效之日起至 2012 年度董事会召开前,预计公司(含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司)与中国信达资产管理股份有限公司及其实际控制的单位(幸福人寿保险股份有限公司等)拟发生的房屋租赁、咨询服务、商业保险等事项交易金额不超过 8,000 万元(收支累加)。</p>	<p>具体详见公司 2012 年 3 月 17 日临 2012-007 号公告,2013 年 3 月 8 日公司临 2013-005 号公告,以及 2012 年年度报告财务附注。</p>
<p>2.公司第九届董事会第六次(临时)会议审议了审议通过了《关于公司受托代建中国信达集团灾备及后援基地项目工程暨关联交易的议案》。</p> <p>为了更好的推进项目建设,提高项目管理效益,经双方协商,同意合作方式改为由公司受托代建中国信达集团灾备及后援基地项目工程。</p> <p>该项目预计投资额为 10 亿元,根据目前行业内基建项目代建收费标准,代建费按照项目投资额(以最终工程决算为准)的 3.5%计取,约 3,500 万元。公司授权管理层具体实施。</p> <p>中国信达为公司实际控制人,上述事项构成关联交易。公司独立董事已对该关联交易发表事前认可及独立意见。</p>	<p>详见 2012 年 9 月 1 日公司临 2012-019 号公告。</p>

2、资产收购、出售发生的关联交易

(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>1.公司第九届董事会第五次(临时)会议审议了《关于安徽信达房产对芜湖市建设开发总公司进行增资重组暨关</p>	<p>详见 2012 年 10 月 9 日公司临 2012-022 号公告。</p>

<p>联交易的议案》。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，实现较好的经济效益，同意公司全资子公司安徽信达房地产开发有限公司（以下简称“安徽信达房产”）对中国信达资产管理股份有限公司信达安徽分公司（下称“信达安徽分公司”）全资持有的芜湖市建设开发总公司（以下简称“芜湖建设”）进行增资重组，具体为以增资 4000 万元的方式取得芜湖建设 80% 股权，获取土地规划设计条件容许的项目开发建设控制权及相应的股东权益。</p>	
--	--

3、 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>1.公司第九届董事会第二次（2012 年度）会议、第五十三次（2011 年度）股东大会审议通过了《关于向信达投资有限公司及其关联方借款（担保）并由公司为上述借款提供连带责任担保暨关联交易的议案》。</p> <p>根据公司业务发展需要，为解决公司部分资金需求，在本议案生效之日起至 2012 年度股东大会召开前，公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司）拟向信达投资有限公司及其关联方借款余额及担保余额总计不超过 20 亿元，借款年利率不超过 10%（且不低于同期银行贷款基准利率），借款期限不超过三年，借款用于公司经营及资金周转，公司为此提供连带责任担保。</p> <p>中国信达资产管理股份有限公司为公司实际控制人，上述事项构成关联交易。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见。</p> <p>报告期内信达投资有限公司对公司系统合计担保余额为 13.8 亿元年度报告财务附注。</p>	<p>具体详见公司 2012 年 3 月 17 日临 2012-007 号公告、2013 年 3 月 8 日公司临 2013-005 号公告，以及 2012 年年度报告财务附注。</p>
<p>2.公司第九届董事会第二次（2012 年度）会议、第五十五次（临时）股东大会审议通过了审议通过了《关于关联法人与公司进行债务重组、向公司提供委托贷款，并由公司为上述业务提供连带责任担保暨关联交易的议案》</p> <p>根据公司业务发展需要，自本议案生效之日起至 2012 年度股东大会召开前，预计中国信达资产管理股份有限公司及其关联人（以下简称“中国信达”）通过收购金融机构对公司（含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司，下同）的债权后与公司进行债务重组、通过其资产管理业务向公司提供委托贷款等事项，预计交易金额不超过 20 亿元，债务重组、委托贷款的期限不超过 3 年，成本不高于公司向其他非银行金融机构同期主要借款的融资成本，公司为此提供连带责任担保。</p> <p>中国信达资产管理股份有限公司为公司实际控制人，上述事项构成关联交易。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见。</p>	<p>具体详见公司 2012 年 12 月 11 日公司临 2012-026 号公告、2013 年 3 月 8 日公司临 2013-005 号公告，以及 2012 年报告财务附注。</p>

(2) 临时公告未披露的事项

单位：万元 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
上海丰瑞投资发展有限公司	其他关联人	1,600.00	-600.00	1,000.00			
宁波丰海投资有限公司	其他关联人	2,400.00	-900.00	1,500.00			
阜新矿业（集团）有限责任公司	其他关联人	7,000.00	4,286.00	11,286.00			
海南万泉投资有限公司	其他关联人		404.82	404.82			
浙江信达资产管理有限公司	其他关联人				4,710.91	-2,067.58	2,643.33
宁波杉杉鸿发置业有限公司	联营公司				7,017.13	1,007.34	8,024.47
信达投资有限公司	母公司				43,078.30	-2,977.54	40,100.76
宁波秋实投资管理合伙企业	其他关联人					50,190.97	50,190.97
宁波沁融股权投资合伙企业	其他关联人					50,081.94	50,081.94
中国信达安徽分公司	其他关联人					3,881.30	3,881.30
中国信达吉林分公司	其他关联人					4,813.20	4,813.20
合计		11,000.00	3,190.82	14,190.82	54,806.34	104,929.63	159,735.97
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）							404.82
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）							404.82
关联债权债务形成原因		子公司信达（阜新）房地产开发有限公司与其参股股东阜新矿业（集团）有限责任公司 11286 万元往来为预付的土地整理费用，因未结算，挂账预付账款					
关联债权债务清偿情况		应收海南万泉投资有限公司 404.82 万元，为石家庄资产包分红收益，已于 2013 年 2 月 1 日收回。					

(七) 重大合同及其履行情况

1、 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

2、 担保情况

单位：万元 币种：人民币

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	271,952.00

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	418,461.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	418,461.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	58.73
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)	214,914.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	214,914.00

3、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(八) 承诺事项履行情况

1、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	信达投资有限公司	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件,如因诉讼事项引致费用支出,导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值,由我公司负责用现金补齐”		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。	依承诺履行。
	置入资产价值保证及补偿	信达投资有限公司	“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		否	是	承诺尚在履行中。	依承诺履行。

		补缴的土地增值税，由我公司予以弥补。”					
解决同业竞争	信达投资有限公司	避免同业竞争的承诺		否	是		依承诺履行。
解决关联交易	信达投资有限公司	减少并规范关联交易出具的承诺		否	是		依承诺履行。
解决同业竞争	中国信达资产管理股份有限公司	避免同业竞争的承诺		否	是		依承诺履行。
解决关联交易	中国信达资产管理股份有限公司	减少并规范关联交易出具的承诺		否	是		依承诺履行。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	228
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中瑞岳华会计师事务所有限公司	50

本报告期内，经公司 2012 年度第 53 次（年度）股东大会审议通过，继续聘任中瑞岳华会计师事务所

务所有限责任公司为公司 2012 年度财务报表审计会计师事务所；经公司 2012 年度第 56 次（临时）股东大会审议通过，聘任中瑞岳华会计师事务所有限公司，为公司 2012 年度内控审计会计师事务所。

(十) 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

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

(十一) 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

六、 股份变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 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	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	100
1、人民币普通股	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	100
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	100

2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		45,337	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		45,566	
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		质押 716,740,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666	0		无
正元投资有限公司	境内非国有法人	5.86	89,393,898	-10,609,935		质押 89,393,898
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		质押 12,698,412
深圳市建信投资发展有限公司	境内非国有法人	1.79	27,222,550	0		质押 19,000,000
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	0		无
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	未知	0.83	12,629,287	1,734,909		无
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	0.66	10,004,163	0		无
东吴证券股份有限公司	其他	0.45	6,855,756	6,855,756		无
华夏成长证券投	未知	0.42	6,424,212	0		无

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
信达投资有限公司	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
正元投资有限公司	89,393,898	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
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	12,629,287	人民币普通股
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	10,004,163	人民币普通股
东吴证券股份有限公司	6,855,756	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	6,424,212	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第一大股东信达投资有限公司持有本公司第四大股东海南建信投资管理股份有限公司 94.2%的股权,持有本公司第五大股东深圳市建信投资发展有限公司 100%的股权;本公司第五大股东深圳市建信投资发展有限公司持有本公司第四大股东海南建信投资管理股份有限公司 5.8%的股权。</p> <p>除此之外,上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>注:截至 2012 年 12 月 31 日为止,正元投资所持有公司 89,393,898 股股份被质押或被司法冻结,占公司总股本的 5.86% (其中,79,000,000 股股份被质押;10,393,898 股股份被司法冻结)。</p>	

(四) 控股股东及实际控制人情况

1、 控股股东情况

(1) 法人

单位: 亿元 币种: 人民币

名称	信达投资有限公司
单位负责人或法定代表人	李德燃
成立日期	2000 年 8 月 1 日
组织机构代码	71092684-4
注册资本	20
主要经营业务	对外投资、商业地产管理、酒店管理、物业管理、

	资产管理；资产重组；投资咨询；投资顾问。									
经营成果	净利润 18 亿；归属于母公司净利润 14 亿。									
财务状况	总资产 306 亿；总负债 187 亿；净资产 119 亿									
现金流和未来发展战略	现金流：经营活动产生的现金流量净额-21 亿、投资活动产生的现金流量净额 10 亿、筹资活动产生的现金流量净额 17 亿。									
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	<table border="1"> <thead> <tr> <th>证券名称</th> <th>证券代码</th> <th>持股比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>同达创业</td> <td>[600647]</td> <td>41.03%</td> </tr> <tr> <td>SST 华新</td> <td>[000010]</td> <td>19.04%</td> </tr> </tbody> </table>	证券名称	证券代码	持股比例	同达创业	[600647]	41.03%	SST 华新	[000010]	19.04%
证券名称	证券代码	持股比例								
同达创业	[600647]	41.03%								
SST 华新	[000010]	19.04%								

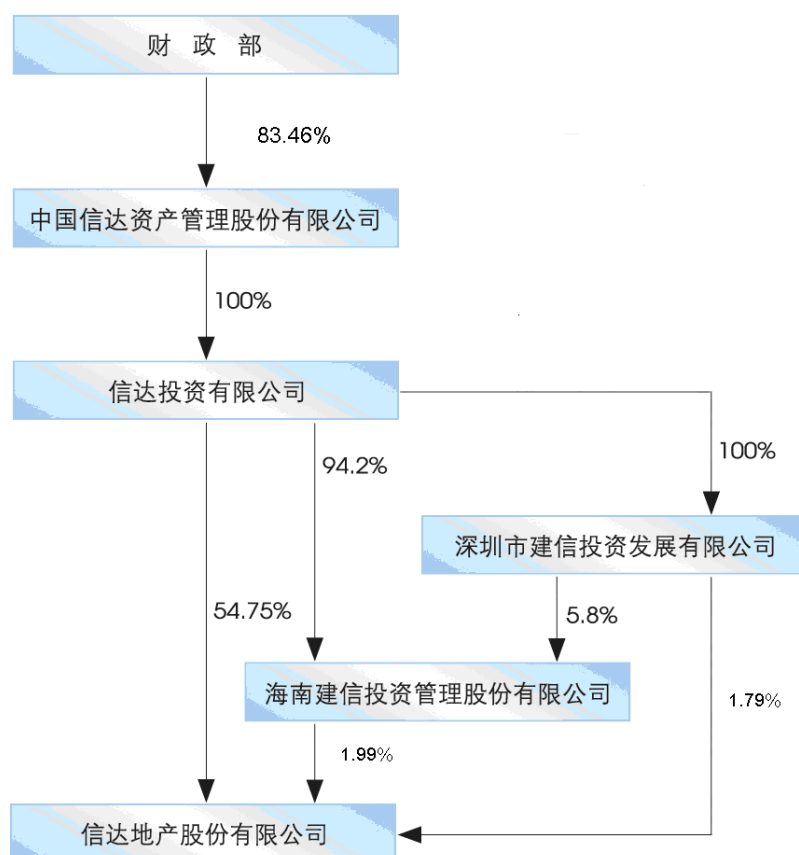
2、实际控制人情况

(1) 法人

单位：元 币种：人民币

名称	财政部
----	-----

(2) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(五) 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

七、董事、监事、高级管理人员和员工情况

1、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)
贾洪浩	董事长	男	55	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		114.58
宁桂兰	董事、总经理	女	56	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		117
刘社梅	董事	男	49	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		
于帆	董事	男	49	2012年12月3日	2015年1月15日	0	0	0		
梁志爱	董事	男	42	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		2.38
吴振清	董事	女	38	2012年12月3日	2015年1月15日	0	0	0		
罗林	独立董事	男	62	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		12.65
刘大为	独立董事	男	64	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		12.65
杨小阳	独立董事	男	65	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		12.65
朱江	监事会主席	男	58	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		
刘金平	监事	男	24	2012年12月3日	2015年1月15日	0	0	0		
段晓军	职工监事	男	57	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		72.92
张宇聪	副总经理	男	54	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		106.5
俞杰	副总经理、财务负责人	男	55	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		106.5
黄凯	副总经理	男	50	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		95.5
张宁	副总经理	男	46	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		90
潘建平	副总经理	男	49	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		90
石爱民	董事会秘书	男	45	2012年7月4日	2015年1月15日	0	0	0		29.17
徐兴建	董事	男	47	2012年1月16日	2012年12月3日	0	0	0		
候琦	董事	男	52	2012年1月16日	2012年12月3日	0	0	0		2.38
薛丽	监事	男	54	2012年1月16日	2012年12月3日	0	0	0		2.38
张晓华	副总经理	男	60	2012年1月16日	2012年7月4日	0	0	0		51.42
张小琦	副总经理、董事会秘书	女	42	2012年1月16日	2012年7月4日	0	0	0		58.75
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	977.43

贾洪浩：公司董事长，曾任中国信达资产管理公司托管清算部总经理，中国信达资产管理公司上海办事处主任，上海分公司总经理等职。

宁桂兰：公司董事、总经理，曾任信达投资有限公司副总经理。

刘社梅：公司董事，曾任信达投资有限公司投资银行部总经理。现任信达投资有限公司副总经理、中炬高新技术实业（集团）股份有限公司副董事长。

于帆：公司董事，曾任信达证券股份有限公司副总经理兼中国信达资产管理公司投资银行部副总经理，现任中国信达资产管理股份有限公司投融资业务部总经理。

梁志爱：公司董事，曾任江西昌泰高速公路有限公司人力资源部经理，现任江西赣粤高速公路股份有限公司总经理助理。兼任上海嘉融投资管理有限公司董事，江西嘉园房地产开发有限责任公司董事。

吴振清：公司董事，任北京大北软件有限公司销售部副经理、时代胜恒科技有限公司办公室主任，现任正元投资有限公司办公室主任，包头明天科技股份有限公司董事。

罗林：公司独立董事，曾任国家开发银行资金局局长，国家开发银行行务委员，兼任贷款委员

会和投资委员会专职委员以及专家委员会常务委员等职。

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

杨小阳：公司独立董事，曾任中国建银投资有限责任公司副总裁、中国建银投资证券有限责任公司董事长，中国光大实业（集团）有限责任公司副董事长、总经理等职。现任中国光大投资管理公司董事、国民信托有限公司董事长。

朱江：公司监事会主席，现任信达投资有限公司董事、副总经理（总经理级）。

刘金平：公司监事，现任明天控股有限责任公司审计专员、包头明天科技股份有限公司董事。

段晓军：公司职工监事，曾任公司综合管理部副总经理，现任公司纪检监察室主任。

张宇聪：公司副总经理，曾任广州富力地产股份有限公司副总经理。

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

黄凯：公司副总经理，曾任深圳市建信投资发展有限公司总经理。

张宁：公司副总经理，兼任上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司执行董事。

潘建平：公司副总经理，曾任信达投资有限公司企业管理部总经理。

石爱民：公司董事会秘书，曾任青岛信达荣昌置业集团有限公司总经理，信达地产股份有限公司运营管理部总经理等职。现任信达地产股份有限公司董事会办公室主任。

徐兴建：原公司董事，已于 2012 年 12 月 3 日因工作调动离任。

候琦：原公司董事，已于 2012 年 12 月 3 日因工作调动离任。

薛丽：原公司监事，已于 2012 年 12 月 3 日因工作调动离任。

张晓华：原公司副总经理，已于 2012 年 7 月 4 日退休。

张小琦：原公司副总经理兼董事会秘书，已于 2012 年 7 月 4 日因工作调动离任。

（二）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱江	信达投资有限公司	董事、副总经理 (总经理级)	2013年2月22日	
刘社梅	信达投资有限公司	副总经理	2013年2月22日	
于帆	中国信达资产管理股份有限公司	投融资业务部总经理	2011年9月1日	
梁志爱	江西赣粤高速公路股份有限公司	总经理助理	2012年4月28日	
吴振清	正元投资有限公司	办公室主任	2008年2月1日	

2、在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘社梅	中炬高新技术实业(集团)股份有限公司	副董事长	2005年5月28日	
吴振清	包头明天科技股份有限公司	董事	2012年8月12日	
刘大为	国家开发银行股份有限公司	顾问	2009年1月1日	
	大成基金管理有限公司	独立董事	2008年8月30日	

杨小阳	中国光大投资管理公司	董事	2011 年 7 月 8 日	
	国民信托有限公司	董事长	2012 年 8 月 3 日	
刘金平	包头明天科技股份有限公司	董事	2012 年 8 月 12 日	

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	依规定支付
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	977.43 万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张晓华	副总经理	离任	退休
张小琦	副总经理兼董事会秘书	离任	工作调动
徐兴建	董事	离任	工作调动
候琦	董事	离任	工作调动
薛丽	监事	离任	工作调动
于帆	董事	聘任	新聘
吴振清	董事	聘任	新聘
刘金平	监事	聘任	新聘
石爱民	董事会秘书	聘任	新聘

(五) 公司核心技术团队或关键技术人员情况

本年度未发生变化

(六) 母公司和主要子公司的员工情况**1、 员工情况**

母公司在职员工的数量	71
主要子公司在职员工的数量	2,761
在职员工的数量合计	2,832
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	47
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	142
技术人员	448

财务人员	119
行政人员	0
物业人员	1,871
管理人员	252
合计	2,832
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生以上	77
本科	495
大专	466
中专及以下	1,794
合计	2,832

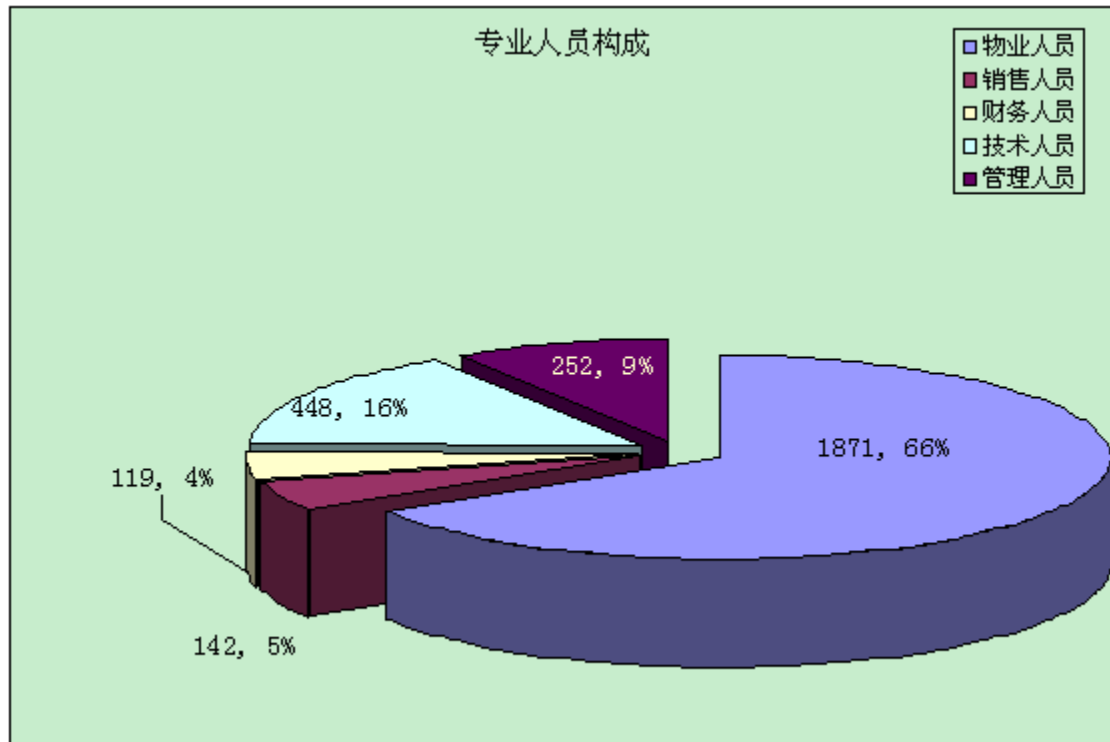
2、薪酬政策

公司制定了具有激励约束导向的薪酬政策，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司具体薪酬政策执行根据当年经营业绩、整体管理指标完成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。

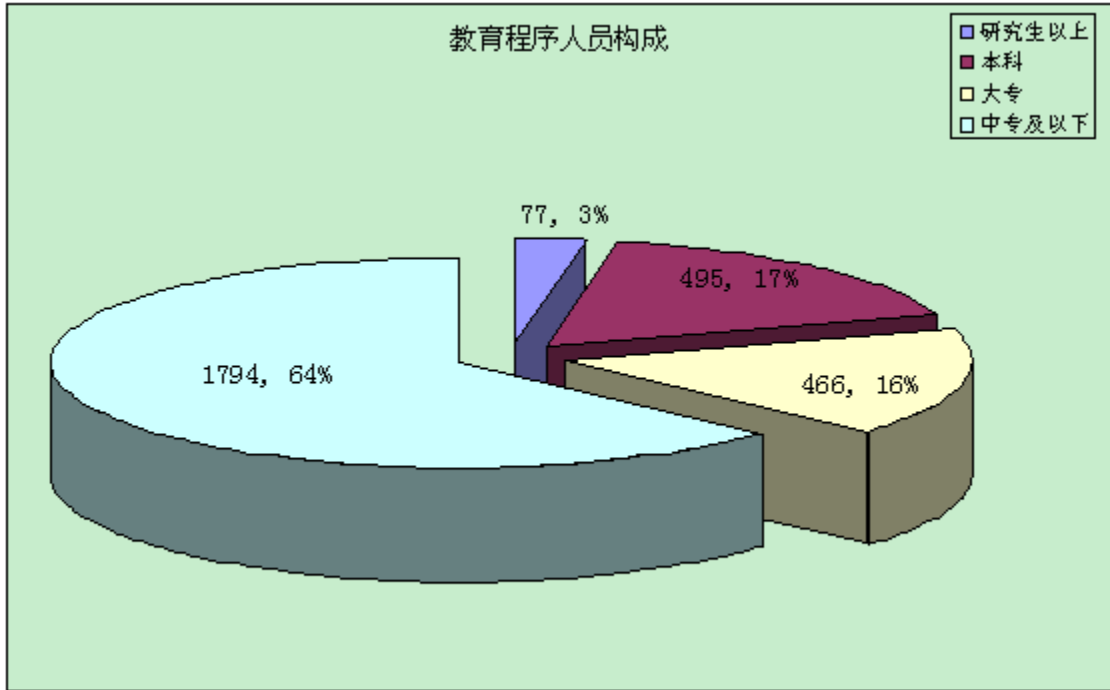
3、培训计划

公司建立了分层分类的培训体系，按照年度培训计划组织实施培训工作。公司通过网络培训、内训、参加公开课、业内交流参观等内外结合的培训方式，为各类人员提供培训成长机会，保障员工胜任岗位并增长职业技能，促进企业与员工健康发展。

4、专业构成统计图：



5、教育程度统计图：



6、劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

八、 公司治理

(一) 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司深入贯彻落实《关于加强公司治理工作的指导意见》，加强主动治理。通过系统梳理公司重组上市后历届股东大会、董事会议案情况，完善董事会、董事长的权限体系，提高董事会会议质量和决策效率。同时，进一步完善重大事项内部决策程序，形成董事会审议与授权事项内部决策管理办法，控制决策风险。

报告期内，公司高度重视内幕信息相关知识的宣讲和教育work。公司通过召开信息联络员培训会、邀请常年法律顾问进行专题讲座等方式，提高员工的法律风险防范意识。

报告期内，公司根据监管要求，严格履行《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，未发生在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

(二) 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
第五十二次(2012年第1次临时)股东大会会议	2012年1月16日	《关于董事会换届选举的议案》；《关于监事会换届选举的议案》。	审议通过	www.sse.com.cn	2012年1月17日
第五十三次(2011年度)股东大会	2012年4月26日	《公司2011年度董事会工作报告》；《公司2011年度监事会工作报告》；《公司2011年度财务决算报告》；《公司2011年度利润分配方案》；《关于续聘2012年度审计机构及确定其审计费用的议案》；《关于向信达投资有限公司及其关联方借款（担保）并由公司为上述借款提供连带责任担保暨关联交易的议案》；《关于确定公司对外担保额度的议案》；《关于发行公司债券方案股东大会决议有效期延期二十四个月的议案》；《关于公司董事、监事、高级管理人员薪酬的议案》。	审议通过	www.sse.com.cn	2012年4月27日
第五十四次（临时）股东大会会议决议	2012年8月31日	《关于修改公司<章程>的议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2012年9月1日
第五十五次（临时）股东大会会议	2012年10月31日	《关于修改公司<章程>的议案》；《关于修订公司<关联交易公允决策	审议通过	www.sse.com.cn	2012年11月1日

		制度》的议案》；《关于增加公司对外担保额度的议案》；《关于关联法人与公司进行债务重组、向公司提供委托贷款，并由公司为上述业务提供连带责任担保暨关联交易的议案》。			
第五十六次（临时）股东大会会议	2012 年 12 月 3 日	《关于改选公司第九届董事会部分董事的议案》；《关于改选公司第九届监事会部分监事的议案》。	审议通过	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 4 日

（三）董事履行职责情况

1、 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
贾洪浩	否	12	12	3	0	0	否	5
宁桂兰	否	12	12	3	0	0	否	5
刘社梅	否	12	10	3	2	0	否	5
于帆	否	1	1	0	0	0	否	0
梁志爱	否	12	11	3	1	0	否	3
吴振清	否	1	1	0	0	0	否	0
罗林	是	12	11	3	1	0	否	4
刘大为	是	12	10	3	2	0	否	4
杨小阳	是	12	12	3	0	0	否	4
徐兴建	否	10	9	2	1	0	否	3
侯琦	否	10	10	2	0	0	否	3

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

（四）董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，董事会下设专门委员会履行职责时未提出重要意见或建议。

(五) 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内监督事项无异议。

(六) 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

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

(七) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司实施以目标考核为核心的组织绩效管理。公司高级管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度目标的达成情况来确定，既包括对公司当期业绩的考核，也兼顾了公司可持续发展能力。具体考核指标包括盈利指标、运营指标、管理指标等多个维度。董事会薪酬与考核委员会负责制定公司高级管理人员的考核标准并进行考核；负责研究并监督对公司高级管理人员的激励、奖励机制的建立及实施。每一个管理年度，公司通过年度述职会议，对高级管理人员进行考评，确定考评成绩，兑现绩效奖励。

九、 内部控制

(一) 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司于 2011 年初聘请北京华远智和管理咨询有限公司为公司内控咨询中介机构，协助完成对《企业内部控制基本规范》及其配套指引的遵循工作。2012 年度，公司深入开展基本规范遵循工作，持续完善、改进内控制度和手段，提升公司风险防控能力，针对制度方面的缺失，制定、完善了公司内部控制制度；对于制度执行方面的缺失，公司根据内控咨询中介机构提出的管理改进建议，由公司总部相关职能部门和试点子公司扎实落实了整改工作。

基于以上内控制建设工作成果，公司制定了《内部控制手册》，并在公司全系统推广和执行；公司结合自身房地产开发业务，制定了《信达地产股份有限公司内部控制建设发展规划》，明确了内部控制建设工作的指导纲领，并经董事会审议批准；公司分阶段总结内控实施工作成果，并定期向北京证监局上报。

2012 年度，根据管控要求公司开展了现场审计为主导的内部审计工作，在执行内部审计的同时，依据基本规范以及配套指引的要求，针对重要业务进行梳理比对，规范业务操作流程，降低业务操作风险。此外，对所属公司离任的高级管理人员进行了离任经济责任审计。各所属公司对检查中发现的问题认真进行了整改，提高了精细化管理水平和规范化运作水平。

2012 年度，公司开展了内部控制自我评价工作，制定了内控自我评价工作方案，成立了内控自我评价工作领导小组，认真组织完成了内控自我评价工作，经过自评，未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。2012 年度，公司密切关注外部经营环境的变化，开展了风险试评价工作，确定风险等级，评估风险状况，制定防范措施，不断完善内部控制体系，提高风险防范能力，提升经营管理水平。

《内部控制自我评价报告》详见上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告。

内部控制自我评价报告详见附件

(二) 内部控制审计报告的相关情况说明

经信达地产股份有限公司 2012 年度第 56 次（临时）股东大会审议通过，公司聘请中瑞岳华会计师事务所有限公司，为公司 2012 年度内控审计会计师事务所，中瑞岳华按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，对我公司 2012 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，在内部控制审计过程中，也没有发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。

《内部控制审计报告》详见上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告。

内部控制审计报告详见附件

(三) 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规规定，结合公司实际情况，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，经董事会审议并披露。该制度从机制上保障了年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的追究与处理。

十、 财务会计报告

公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师杨晓辉、赵寿龙审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一） 审计报告

审 计 报 告

中瑞岳华审字[2013]第 0596 号

信达地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的信达地产股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其子公司(统称“贵集团”)财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2012 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了信达地产股份有限公司及其子公司 2012 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2012 年度的合并经营成果和合并现金流量，以及信达地产股份有限公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京

中国注册会计师：杨晓辉
中国注册会计师：赵寿龙
2013 年 3 月 6 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2012 年 12 月 31 日

编制单位:信达地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(七).1	2,611,430,663.84	2,291,690,877.97
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七).2	136,150,000.00	101,800,000.00
应收票据	(七).3	1,000,000.00	0.00
应收账款	(七).5	193,034,782.68	78,031,679.30
预付款项	(七).7	398,410,225.27	274,637,959.81
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	(七).4	9,186,920.90	13,455,375.14
其他应收款	(七).6	506,412,114.55	231,417,212.41
买入返售金融资产			
存货	(七).8	13,350,432,760.56	9,888,858,131.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七).9	190,046,046.80	139,901,762.12
流动资产合计		17,396,103,514.60	13,019,792,998.28
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七).10	205,826,964.81	192,338,619.29
持有至到期投资	(七).11	1,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	(七).13	615,466,153.94	497,951,370.69
投资性房地产	(七).14	904,541,091.20	960,029,441.23
固定资产	(七).15	152,775,603.47	167,462,121.75
在建工程	(七).16	10,672,885.56	3,529,807.90
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七).17	5,716,720.29	9,316,697.93
开发支出			
商誉	(七).18	38,567,833.83	38,567,833.83
长期待摊费用	(七).19	9,819,050.64	9,352,385.87
递延所得税资产	(七).20	223,566,457.29	182,173,860.36

其他非流动资产			
非流动资产合计		2,167,952,761.03	2,060,722,138.85
资产总计		19,564,056,275.63	15,080,515,137.13
流动负债：			
短期借款	(七) .22	1,582,772,942.55	753,150,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(七) .23	19,000,000.00	2,131,040.00
应付账款	(七) .24	1,229,066,878.69	791,589,803.61
预收款项	(七) .25	2,165,899,206.77	2,207,653,237.52
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七) .26	83,606,597.18	80,251,240.85
应交税费	(七) .27	379,437,878.61	426,623,682.43
应付利息	(七) .28	45,032,983.51	24,613,138.46
应付股利	(七) .29	7,495,455.20	7,505,871.20
其他应付款	(七) .30	608,207,922.73	421,375,425.60
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(七) .31	1,583,670,000.00	383,740,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,704,189,865.24	5,098,633,439.67
非流动负债：			
长期借款	(七) .32	4,270,129,534.09	2,655,715,218.50
应付债券			
长期应付款	(七) .33	202,050,000.00	352,050,000.00
专项应付款	(七) .34	300,000.00	
预计负债			
递延所得税负债	(七) .20	64,185,217.05	50,594,662.27
其他非流动负债	(七) .35	198,313,280.00	198,313,280.00
非流动负债合计		4,734,978,031.14	3,256,673,160.77
负债合计		12,439,167,896.38	8,355,306,600.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(七) .36	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(七) .37	1,799,904,054.64	1,881,826,751.75
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			

未分配利润	(七) .38	3,275,123,365.83	2,752,794,699.06
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		6,599,287,862.47	6,158,881,892.81
少数股东权益		525,600,516.78	566,326,643.88
所有者权益合计		7,124,888,379.25	6,725,208,536.69
负债和所有者权益总计		19,564,056,275.63	15,080,515,137.13

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

母公司资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位：信达地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		159,650,554.14	117,613,969.30
交易性金融资产		136,000,000.00	
应收票据			
应收账款			
预付款项		214,602.50	456,334.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十四) .2	2,186,174,147.29	1,325,635,788.89
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		2,482,039,303.93	1,443,706,092.19
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	(十四) .3	6,931,600,586.78	6,655,839,215.16
投资性房地产			
固定资产		5,834,686.31	6,719,604.29
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		217,944.04	494,378.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,378,708.58	1,670,191.04
递延所得税资产			

其他非流动资产			
非流动资产合计		6,939,031,925.71	6,664,723,388.76
资产总计		9,421,071,229.64	8,108,429,480.95
流动负债：			
短期借款		374,250,090.09	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			510,848.70
预收款项			
应付职工薪酬		15,267,044.14	12,577,491.82
应交税费		3,420,810.40	2,063,923.28
应付利息		1,453,227.46	1,589,591.67
应付股利			
其他应付款		129,111,813.26	239,239,587.36
一年内到期的非流动负债		71,540,000.00	42,770,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		595,042,985.35	298,751,442.83
非流动负债：			
长期借款		1,685,690,000.00	664,230,000.00
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		1,685,690,000.00	664,230,000.00
负债合计		2,280,732,985.35	962,981,442.83
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		5,349,024,631.63	5,351,357,427.42
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		98,834,066.21	89,966,203.36
一般风险准备			
未分配利润		168,219,104.45	179,863,965.34
所有者权益（或股东权益）合计		7,140,338,244.29	7,145,448,038.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,421,071,229.64	8,108,429,480.95

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人（财务总监）：刘晶

合并利润表
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,007,250,368.87	3,306,772,180.67
其中: 营业收入	(七) .39	4,007,250,368.87	3,306,772,180.67
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,308,068,320.42	2,755,705,822.22
其中: 营业成本	(七) .39	2,490,251,320.50	1,920,286,492.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(七) .40	333,837,297.57	370,605,964.73
销售费用	(七) .41	75,178,809.96	82,684,821.65
管理费用	(七) .42	322,194,351.29	323,159,014.20
财务费用	(七) .43	86,940,099.49	63,431,373.72
资产减值损失	(七) .45	-333,558.39	-4,461,844.50
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)	(七) .44	133,191,600.76	241,673,756.94
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		35,940,057.30	79,713,418.72
汇兑收益 (损失以“—”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		832,373,649.21	792,740,115.39
加: 营业外收入	(七) .46	29,198,371.40	48,503,710.13
减: 营业外支出	(七) .47	6,066,211.05	3,646,945.06
其中: 非流动资产处置损失		1,110,586.76	213,516.91
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		855,505,809.56	837,596,880.46
减: 所得税费用	(七) .48	167,959,546.52	215,676,342.73
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		687,546,263.04	621,920,537.73
归属于母公司所有者的净利润		613,784,293.29	562,964,189.43
少数股东损益		73,761,969.75	58,956,348.30
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(七) .49	0.40	0.37
(二) 稀释每股收益	(七) .49	0.40	0.37
七、其他综合收益	(七) .50	10,116,259.14	-106,315,602.60

八、综合收益总额		697,662,522.18	515,604,935.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		623,900,552.43	456,648,586.83
归属于少数股东的综合收益总额		73,761,969.75	58,956,348.30

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

母公司利润表
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十四).4	157,871,688.32	145,931,025.54
减：营业成本			
营业税金及附加		7,517,443.46	8,026,206.41
销售费用			
管理费用		63,724,728.27	64,104,409.41
财务费用		73,430,639.12	76,470,243.04
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）	(十四).5	75,449,763.74	20,000,000.00
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）		88,648,641.21	17,330,166.68
加：营业外收入		138,036.87	144,030.48
减：营业外支出		108,049.60	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		88,678,628.48	17,474,197.16
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		88,678,628.48	17,474,197.16
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		88,678,628.48	17,474,197.16

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

合并现金流量表
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,534,840,528.43	3,408,502,244.81
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		4,472,808.18	179,579.67
收到其他与经营活动有关的现金	(七) .51	1,624,167,653.21	1,268,856,445.62
经营活动现金流入小计		5,163,480,989.82	4,677,538,270.10
购买商品、接受劳务支付的现金		4,107,452,078.13	2,778,554,341.96
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		309,036,265.13	259,775,690.28
支付的各项税费		661,124,196.84	742,361,275.35
支付其他与经营活动有关的现金	(七) .51	2,311,009,607.42	1,073,051,511.28
经营活动现金流出小计		7,388,622,147.52	4,853,742,818.87
经营活动产生的现金流量净额	(七) .52	-2,225,141,157.70	-176,204,548.77
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		9,572,455,773.09	3,036,571,402.47
取得投资收益收到的现金		9,174,956.58	139,669,364.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		77,025,822.46	94,153,916.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		36,818,047.21	32,134,768.98
收到其他与投资活动有关的现金	(七) .51	204,909,930.14	
投资活动现金流入小计		9,900,384,529.48	3,302,529,452.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,059,758.36	16,670,559.49
投资支付的现金		9,994,610,000.00	3,024,574,400.00
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		13,605,789.83	61,623,813.01

支付其他与投资活动有关的现金			9,356,758.18
投资活动现金流出小计		10,027,275,548.19	3,112,225,530.68
投资活动产生的现金流量净额		-126,891,018.71	190,303,921.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			56,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			56,700,000.00
取得借款收到的现金		5,606,133,601.02	2,815,668,398.98
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		5,606,133,601.02	2,872,368,398.98
偿还债务支付的现金		2,367,859,581.44	1,840,593,180.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		561,698,358.62	359,204,011.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,000,000.00	33,973,790.42
支付其他与筹资活动有关的现金	(七) .51	4,802,942.93	6,250,000.00
筹资活动现金流出小计		2,934,360,882.99	2,206,047,191.36
筹资活动产生的现金流量净额		2,671,772,718.03	666,321,207.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-755.75	-1,951.76
五、现金及现金等价物净增加额	(七) .52	319,739,785.87	680,418,628.88
加：期初现金及现金等价物余额	(七) .52	2,291,690,877.97	1,611,272,249.09
六、期末现金及现金等价物余额	(七) .52	2,611,430,663.84	2,291,690,877.97

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

母公司现金流量表

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,902,028,145.08	2,058,412,267.44
经营活动现金流入小计		3,902,028,145.08	2,058,412,267.44
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		38,985,128.03	35,220,347.93
支付的各项税费		7,581,106.28	9,218,381.83
支付其他与经营活动有关的现金		4,764,534,400.08	2,379,244,012.92
经营活动现金流出小计		4,811,100,634.39	2,423,682,742.68
经营活动产生的现金流量净额	(十四). 6	-909,072,489.31	-365,270,475.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		773,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		120,285,098.25	98,910,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		893,285,098.25	98,910,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		567,742.00	1,488,326.36
投资支付的现金		1,210,000,000.00	114,180,000.00
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		1,210,567,742.00	115,668,326.36
投资活动产生的现金流量净额		-317,282,643.75	-16,758,326.36
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		1,473,000,000.00	500,000,000.00
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		1,473,000,000.00	500,000,000.00
偿还债务支付的现金		42,770,000.00	13,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		161,838,282.10	92,496,921.94
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		204,608,282.10	105,496,921.94
筹资活动产生的现金流量净额		1,268,391,717.90	394,503,078.06
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	(十四). 6	42,036,584.84	12,474,276.46
加：期初现金及现金等价物余额	(十四). 6	117,613,969.30	105,139,692.84
六、期末现金及现金等价物余额	(十四). 6	159,650,554.14	117,613,969.30

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人（财务总监）：刘晶

合并所有者权益变动表
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	1,881,826,751.75					2,752,794,699.06		566,326,643.88	6,725,208,536.69
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	1,881,826,751.75					2,752,794,699.06		566,326,643.88	6,725,208,536.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-81,922,697.11					522,328,666.77		-40,726,127.10	399,679,842.56
（一）净利润							613,784,293.29		73,761,969.75	687,546,263.04
（二）其他综合收益		10,116,259.14								10,116,259.14
上述（一）和（二）小计		10,116,259.14					613,784,293.29		73,761,969.75	697,662,522.18
（三）所有者投入和减少资本		-92,038,956.25							-63,413,321.91	-155,452,278.16
1. 所有者投入资本									4,909,325.17	4,909,325.17
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-92,038,956.25							-68,322,647.08	-160,361,603.33
（四）利润分配							-91,455,626.52		-51,074,774.94	-142,530,401.46
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							-91,455,626.52		-51,074,774.94	-142,530,401.46
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,799,904,054.64					3,275,123,365.83		525,600,516.78	7,124,888,379.25

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	2,033,167,490.26					2,189,830,509.63		512,380,452.77	6,259,638,894.66
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										

二、本年年初余额	1,524,260,442.00	2,033,167,490.26					2,189,830,509.63		512,380,452.77	6,259,638,894.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-151,340,738.51					562,964,189.43		53,946,191.11	465,569,642.03
(一) 净利润							562,964,189.43		58,956,348.30	621,920,537.73
(二) 其他综合收益		-106,315,602.60								-106,315,602.60
上述(一)和(二)小计		-106,315,602.60					562,964,189.43		58,956,348.30	515,604,935.13
(三) 所有者投入和减少资本		-45,025,135.91							44,536,000.00	-489,135.91
1. 所有者投入资本		7,724,732.79							44,536,000.00	52,260,732.79
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-52,749,868.70								-52,749,868.70
(四) 利润分配									-49,546,157.19	-49,546,157.19
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									-41,821,424.40	-41,821,424.40
4. 其他									-7,724,732.79	-7,724,732.79
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										

4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,881,826,751.75				2,752,794,699.06		566,326,643.88	6,725,208,536.69

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人（财务总监）：刘品

母公司所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	5,351,357,427.42			89,966,203.36		179,863,965.34	7,145,448,038.12
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	5,351,357,427.42			89,966,203.36		179,863,965.34	7,145,448,038.12
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-2,332,795.79			8,867,862.85		-11,644,860.89	-5,109,793.83
（一）净利润							88,678,628.48	88,678,628.48
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							88,678,628.48	88,678,628.48
（三）所有者投入和减少资本		-2,332,795.79						-2,332,795.79
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		-2,332,795.79						-2,332,795.79

(四) 利润分配					8,867,862.85		-100,323,489.37	-91,455,626.52
1. 提取盈余公积					8,867,862.85		-8,867,862.85	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-91,455,626.52	-91,455,626.52
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		168,219,104.45	7,140,338,244.29

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			88,218,783.64		164,137,187.90	7,132,789,398.43
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,524,260,442.00	5,356,172,984.89			88,218,783.64		164,137,187.90	7,132,789,398.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-4,815,557.47			1,747,419.72		15,726,777.44	12,658,639.69
(一) 净利润							17,474,197.16	17,474,197.16

(二) 其他综合收益		-4,815,557.47						-4,815,557.47
上述(一)和(二)小计		-4,815,557.47					17,474,197.16	12,658,639.69
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					1,747,419.72		-1,747,419.72	
1. 提取盈余公积					1,747,419.72		-1,747,419.72	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,351,357,427.42			89,966,203.36		179,863,965.34	7,145,448,038.12

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人(财务总监)：刘品

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

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

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

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

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

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

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

2008 年 12 月 23 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2008〕1435 号文）和《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2008〕1436 号）核准批复，公司向东方国兴等第三方出售了除本次资产出售交易各方约定由公司保留的全部资产及负债，向五名特定投资者（即：信达投资有限公司、深圳市建信投资发展有限公司、海南建信投资管理股份有限公司、江西赣粤高速公路股份有限公司、正元投资有限公司）定向发行了人民币普通股股票 102,722.5506 万股，用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、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 6.00 元 / 股，每股面值 1 元，其中：向信达投资发行 768,887,057 股、深圳建信发行 27,472,550 股、海南建信发行 30,619,400 股、赣粤高速发行 100,242,666 股、正元投资发

行 100,003,833 股，本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份，为本公司的第一大股东。

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

公司于 2012 年 4 月 26 日第五十三次（2011 年度）股东大会审议通过了《公司 2011 年度利润分配方案》，并于 2012 年 6 月 25 日完成利润分配相关事宜。每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），共派发现金红利总金额 91,455,626.52 元。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 152,426.04 万股。

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

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

本财务报表业经本公司董事会于 2013 年 3 月 6 日决议批准报出

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

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

2、 遵循企业会计准则的声明：

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2012 年 12 月 31 日的财务状况及 2012 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

3、 会计期间：

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

4、 记账本位币：

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

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的

一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法：

（1）

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司

的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

7、 现金及现金等价物的确定标准：

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

8、 外币业务和外币报表折算：

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

9、 金融工具：

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

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

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

(3) 金融资产减值

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

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

险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%；“非暂时性下跌”是指公允价值低于成本时间超过 12 个月，另外，公允价值下降幅度在 20%~50%之间的上市股票，需综合考虑相关因素，分析判断是否认定减值。

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(5) 金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具

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

③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 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。

(8) 权益工具

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

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

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 500 万元以上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	应收款项的账龄
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等。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

11、 存货:

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品、周转房、原材料、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

其他

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。存货发出时, 采用加权平均法确定其实际成本, 在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

2) 包装物

一次摊销法

12、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团 2008 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、 投资性房地产：

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

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

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

对于以成本模式计量的投资性房地产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最

终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

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

14、 固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

(2) 各类固定资产的折旧方法：

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

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

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

15、 在建工程：

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、 借款费用：

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

17、无形资产：

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、长期待摊费用：

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

19、预计负债：

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

20、 收入：

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

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

①开发产品

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

②分期收款销售

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

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

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

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

⑥其他业务收入确认方法

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

(2) 提供劳务收入

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

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

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

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

(3) 建造合同收入

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

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

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

21、 政府补助：

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

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

积。

22、 递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

23、 经营租赁、融资租赁：

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

(1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

(4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

24、 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

25、 前期会计差错更正**(1) 追溯重述法**

无

(2) 未来适用法

无

(五) 税项：**1、 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额	17%， 6%
营业税	按应税营业额的 3%、 5% 计缴。	5%， 3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%、	7%， 5%， 1%

	5%、7%计缴	
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	增值额	超率累进税率
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%

2、其他说明

本公司收取的运营费等业务的收入，原先按 5% 税率计缴营业税。根据《财政部、国家税务总局关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税[2012]71 号）等相关规定，自 2012 年 9 月 1 日起改为征收增值税，税率为 6%。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、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	房地产	10,000.00	房地产开发等	10,000.00		70.00	70.00	是	2,809.33		
海南建安房地产开发有限公司	全资子公司	海南	房地产	1,000.00	房地产开发等	1,000.00		100.00	100.00	是			
青岛信达置业有限公司	全资子公司	青岛	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	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	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00		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	7,784.10		
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	29,105.82		
安徽信达房地产开发有限公司	全资子公司	合肥市	房地产	9,138.00	房地产开发等	72,490.51		100.00	100.00	是	490.34		
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	943.48		
青岛信达荣昌置业集团有限公司	全资子公司	青岛市	房地产	20,000.00	房地产开发等	42,864.08		100.00	100.00	是	1,487.58		
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	9,400.00		
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	539.40		

2、合并范围发生变更的说明

(1) 本集团于 2012 年 10 月 30 日出资设立青岛信达置业有限公司, 出资 20,000 万元, 持有其 100% 股权, 自成立日起纳入合并范围。

(2) 本集团于 2012 年 12 月 6 日出资设立信达重庆房地产开发有限公司, 出资 5000 万元, 持有其 100% 股权, 自成立日起纳入合并范围。

(3) 本集团所属子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司于 2012 年 7 月 23 日将本集团全资三级子公司青岛合和置业有限公司注销, 注销手续于 2012 年 12 月 31 日执行完毕。

(4) 本集团所属子公司台州信达置业有限公司本年 2012 年 11 月 27 日新设成立台州信达格兰置业有限公司, 注册资本 8000 万元, 本集团持有其 100% 股权, 自成立日起纳入合并范围。

(5) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 9 月 5 日与上海信达立人投资管理有限公司共同出资 5,000.00 万元设立了上海松江信达银泰房地产开发有限公司, 自 2012 年 9 月 5 日将上海松江信达银泰房地产开发有限公司纳入合并范围。

(6) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 7 月 23 日将其子公司昆山银泰置业有限公司清算注销, 不再纳入合并范围。

(7) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 1 月 16 日将其子公司成都福地物业发展有限公司 60% 股权出售给成都汉华瑞信商贸有限公司, 股权转让于 2012 年 09 月 30 日执行完毕。因此自 2012 年 10 月 1 日开始不再纳入合并范围。

(8) 本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司于 2012 年 01 月 16 日将其子公司南京仁裕达物业有限公司 58% 股权出售给南京正成投资管理有限公司, 股权转让于 2012 年 9 月 30 日执行完毕, 自 2012 年 10 月 1 日开始不再纳入合并范围。

(9) 本集团所属子公司安徽信达房地产开发有限公司出资人民币 4000 万元取得芜湖建银房地产开发有限公司 88.89% 的股权, 自 2012 年 11 月 30 日开始将芜湖建银房地产开发有限公司作为非同一控制下取得的子公司纳入合并范围。

(10) 本集团所属子公司安徽信达房地产开发有限公司原直接加间接合计持有安徽基石置业有限公司 51% 的股权, 但因对安徽基石置业有限公司不具有实际控制权, 未将该公司纳入合并范围。本期安徽基石置业有限公司章程进行了修正, 本集团有权决定安徽基石置业有限公司的财务和经营政策, 因此自 2012 年 8 月 31 日起将安徽基石置业有限公司作为非同一控制下取得的子公司纳入合并范围。

(11) 本集团所属子公司海南信达置业有限公司于 2012 年 9 月 1 日通过资产收购取得海南幸福城投资有限公司 70% 的股权, 本期将其纳入合并范围。

3、 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
青岛信达置业有限公司	199,709,698.75	-290,301.25
信达重庆房地产开发有限公司	49,999,918.24	-81.76
台州信达格兰置业有限公司	79,773,452.29	-226,547.71
上海松江信达银泰房地产开发有限公司	49,996,576.14	-15,837.07
芜湖建银房地产开发有限公司	44,135,349.89	-52,995.50
安徽基石置业有限公司	162,865,833.75	-4,357,694.36
海南幸福城投资有限公司	-12,098,368.98	-2,019,915.46

(2) 本期不再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	处置日净资产	期初至处置日净利润
青岛合和置业有限公司	12,393,554.88	-99,698,281
昆山银泰置业有限公司	17,912,906.26	-116,614.95
成都福地物业发展有限公司	78,965,237.58	18,673,659.46
南京仁裕达物业有限公司	27,718,278.81	-135,477.61

4、本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
芜湖建银房地产开发有限公司		合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉
安徽基石置业有限公司		合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉
海南幸福城投资有限公司		合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉

5、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
成都福地物业发展有限公司	2012年9月30日	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本集团合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。
南京仁裕达物业有限公司	2012年9月30日	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本集团合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。

(七) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位:元

项目	期末数		期初数	
	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	580,641.10	/	/	438,107.27
人民币	580,641.10	/	/	438,107.27
银行存款:	2,591,812,634.32	/	/	2,291,215,935.93
人民币	2,591,812,634.32	/	/	2,291,175,933.95
美元		6,334.84	6.31	40,001.98
其他货币资金:	19,037,388.42	/	/	36,834.77
人民币	19,037,388.42	/	/	36,834.77
合计	2,611,430,663.84	/	/	2,291,690,877.97

2、交易性金融资产：**(1) 交易性金融资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资	136,150,000.00	101,800,000.00
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	136,150,000.00	101,800,000.00

3、应收票据：**(1) 应收票据分类**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,000,000.00	0.00
合计	1,000,000.00	0.00

4、应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		980,000.00		980,000.00		
其中：						
其中：上海信达汇融股权投资基金管理有限公司		980,000.00		980,000.00	尚未达到支付条件	否
账龄一年以上的应收股利	13,455,375.14		5,248,454.24	8,206,920.90		
其中：						
其中：青岛中联混凝土工程有限公司	13,455,375.14		5,248,454.24	8,206,920.90	陆续收回	否
合计	13,455,375.14	980,000.00	5,248,454.24	9,186,920.90	/	/

5、应收账款：**(1) 应收账款按种类披露：**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按账龄分析法计提坏账	198,509,492.55	99.33	5,474,709.87	2.76	83,834,763.96	98.43	5,803,084.66	6.92
组合小计	198,509,492.55	99.33	5,474,709.87	2.76	83,834,763.96	98.43	5,803,084.66	6.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,338,265.10	0.67	1,338,265.10	100.00	1,338,265.10	1.57	1,338,265.10	100.00
合计	199,847,757.65	/	6,812,974.97	/	85,173,029.06	/	7,141,349.76	/

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	179,080,646.87	90.20		60,762,623.82	72.49	
1 至 2 年	1,427,068.00	0.72	71,353.40	2,820,835.80	3.36	141,041.79
2 至 3 年	1,345,989.53	0.68	201,898.43	15,978,699.97	19.06	2,396,805.00
3 至 4 年	15,157,563.20	7.64	3,789,390.80	303,422.36	0.36	75,855.59
4 至 5 年	172,315.42	0.09	86,157.71	1,559,599.48	1.86	779,799.75
5 年以上	1,325,909.53	0.67	1,325,909.53	2,409,582.53	2.87	2,409,582.53
合计	198,509,492.55	100.00	5,474,709.87	83,834,763.96	100.00	5,803,084.66

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收客户购房款	1,338,265.10	1,338,265.10	100.00	无法收回
合计	1,338,265.10	1,338,265.10	/	/

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

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
新疆联创富邦国	非关联方	17,468,492.00	1 年以内	8.74

际投资有限公司				
上海千众房屋动拆迁有限公司	非关联方	15,000,000.00	3-4 年	7.51
吕平	非关联方	13,169,712.00	1 年以内	6.59
中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部	非关联方	6,252,480.00	1 年以内	3.13
杨洪池	非关联方	4,313,133.00	1 年以内	2.16
合计	/	56,203,817.00	/	28.13

6、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	408,636,989.67	77.32	5,600,000.00	1.37	105,981,110.31	38.91	24,946,997.13	23.54
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	119,869,860.31	22.68	16,494,735.43	13.76	166,384,498.75	61.09	16,001,399.52	9.62
组合小计	119,869,860.31	22.68	16,494,735.43	13.76	166,384,498.75	61.09	16,001,399.52	9.62
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					720.00	0.00	720.00	100.00
合计	528,506,849.98	/	22,094,735.43	/	272,366,329.06	/	40,949,116.65	/

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
上海万科房地产有限公司	320,000,000.00			预计可收回
莱西市土地储备中心	17,250,000.00			预计可收回
宁波市丰海投资有限公司	15,000,000.00			预计可收回
青岛兴源房地产开发有	13,982,998.61			预计可收回

限公司				
巴州佳晟置业有限责任公司	11,200,000.00	5,600,000.00	50.00	其他应收巴州佳晟置业有限责任公司 11,200,000.00 元, 该公司用商铺提供抵押, 根据谨慎性原则按 50% 计提坏账准备 5,600,000.00 元。
上海丰瑞投资集团有限公司	10,000,000.00			预计可收回
建筑工程专项基金及劳保金	9,679,984.31			预计可收回
长春市物业维修资金管理中心	6,524,006.75			预计可收回
嘉兴市国土资源局	5,000,000.00			预计可收回
合计	408,636,989.67	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	83,437,245.02	69.60		113,999,592.93	68.52	
1 至 2 年	8,102,217.20	6.76	405,110.86	21,112,615.83	12.69	1,055,630.80
2 至 3 年	6,636,383.52	5.54	995,457.53	11,571,180.21	6.95	1,735,677.05
3 至 4 年	7,345,012.60	6.13	1,836,253.15	7,967,666.87	4.79	1,991,916.72
4 至 5 年	2,182,176.16	1.82	1,091,088.08	1,030,535.95	0.62	515,267.98
5 年以上	12,166,825.81	10.15	12,166,825.81	10,702,906.96	6.43	10,702,906.97
合计	119,869,860.31	100.00	16,494,735.43	166,384,498.75	100.00	16,001,399.52

(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
众城大厦物业维修费	确认维修账户余额	计提年度未获得维修账户书面依据	93,661.20	93,661.20	
合计	/	/	93,661.20	/	/

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
青岛鑫欣美家居集成有限公司	往来款	19,232,700.81	已全额计提坏账, 因子公司注销, 现予以核销。	是
合计	/	19,232,700.81	/	/

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

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海万科房地产有限公司	非关联方	320,000,000.00	1 年以内	60.55
莱西市土地储备中心	非关联方	17,250,000.00	3 年以上	3.26
宁波丰海投资有限公司	关联方	15,000,000.00	1 年以内	2.84
青岛兴源房地产开发有限公司	非关联方	13,982,998.61	5 年以上	2.65
巴州佳晟置业有限责任公司	非关联方	11,200,000.00	5 年以上	2.12
合计	/	377,432,998.61	/	71.42

(6) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波丰海投资有限公司	子公司的股东	15,000,000.00	2.84
上海丰瑞投资发展有限公司	子公司的股东	10,000,000.00	1.89
海南万泉投资有限公司	同一实际控制方	4,048,240.00	0.77
合计	/	29,048,240.00	5.50

7、预付款项：**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	326,310,850.17	81.91	202,039,679.40	73.57
1 至 2 年	20,772,824.12	5.21	23,428,408.10	8.53
2 至 3 年	10,710,367.32	2.69	18,875,312.03	6.87
3 年以上	40,616,183.66	10.19	30,294,560.28	11.03

合计	398,410,225.27	100.00	274,637,959.81	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
马鞍山市财政局	非关联方	117,000,000.00	2012 年	未到期
阜新矿业(集团)有限责任公司	关联方	112,860,000.00	2011 年和 2012 年	未到期
上海市宝山区纳米园区工作办公室	非关联方	12,000,000.00	2007 年	未到期
长春建工集团有限公司	非关联方	11,540,560.00	2012 年	未到期
通州建总集团公司	非关联方	10,926,203.42		未到期
合计	/	264,326,763.42	/	/

(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。

8、 存货：**(1) 存货分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	11,897,427,228.80		11,897,427,228.80	9,097,129,973.12		9,097,129,973.12
开发产品	1,451,641,890.53		1,451,641,890.53	784,919,290.75		784,919,290.75
低值易耗品	126,157.50		126,157.50	313,270.75		313,270.75
原材料	306,340.25		306,340.25	153,736.37		153,736.37
库存商品	190,784.20		190,784.20	308,334.70		308,334.70
周转房				1,951,700.00		1,951,700.00
周转材料	440,196.53		440,196.53	150,202.56		150,202.56
其他	300,162.75		300,162.75	3,931,623.28		3,931,623.28
合计	13,350,432,760.56		13,350,432,760.56	9,888,858,131.53		9,888,858,131.53

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 581,956,928.18 元。

9、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
代管宏源证券股票	540,000.00	540,000.00
石家庄资产包	10,200,000.00	10,200,000.00
应交税费重分类	179,306,046.80	129,161,762.12
合计	190,046,046.80	139,901,762.12

10、可供出售金融资产：**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	205,826,964.81	192,338,619.29
合计	205,826,964.81	192,338,619.29

11、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	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

12、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	228,490,924.40	63,734,302.38	164,756,622.02	66,149,838.88	15,411,082.45
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	49.00	49.00	28,571,063.35	7,940,120.67	20,630,942.68	7,335,923.05	3,240,065.08
山东世	49.00	49.00	6,491,552.06	4,867,340.68	1,624,211.38	5,919,923.99	330,742.32

纪物业 经营管 理有限 公司								
长春华 信房地 产有限 公司	40.00	40.00	12,473,512.86	8,844,365.35	3,629,147.51	22,265,988.00	-2,592,359.52	
新疆广 电传输 网络有 限责任 公司	49.00	49.00	117,613,717.78	197,147,600.49	-79,533,882.71	55,865,464.86	-14,205,263.56	
宁波杉 杉鸿发 置业有 限公司	45.00	45.00	509,586,911.74	163,392,988.37	346,193,923.37	279,054,504.07	74,314,526.36	
南京沁 伦投资 中心(有 限合伙)	55.33		303,996,737.33	235,682.95	303,761,054.38	3,987,374.24	3,761,054.38	

13、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 担保有限 公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00		3.00	3.00
领锐资产 管理股份 有限公司	149,159,640.32	149,159,640.32		149,159,640.32		7.77	7.77
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
嘉兴三塔 建材股份 有限公司	2,571,920.00	2,571,920.00		2,571,920.00		4.80	4.80
烟台京都 物业管理 有限责任 公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00		20.00	20.00

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(%)
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	9,501,530.02	607,631.89	10,109,161.91			49.00	49.00
嘉兴经房置业有限公司	9,817,640.00	73,157,264.39	4,143,480.40	77,300,744.79			49.00	49.00
山东世纪物业经营管理有限公司	490,000.00	630,452.09	165,503.37	795,955.46		122,500.00	49.00	49.00
宁波杉杉鸿发置业有限公司	58,500,000.00	122,337,988.65	33,430,120.38	155,768,109.03			45.00	45.00
长春华信房地产有限公司	4,000,000.00	2,488,602.81	-1,036,943.81	1,451,659.00			40.00	40.00
新疆广电传输网络有限责任公司	98,000,000.00						49.00	49.00
南京沁伦投资中心（有限合伙）	166,000,000.00		168,080,991.39	168,080,991.39			55.33	
安徽基石置业有限公司	51,000,000.00	87,876,000.37	-87,876,000.37					

注：本集团二级子公司上海信达立人投资管理有限公司虽然占南京沁伦投资中心（有限合伙）55.33%的份额，但在该公司投资决策委员会的5名委员中，上海信达立人投资管理有限公司仅有2人，根据合伙协议，并不控制该企业，因此没有将其纳入合并范围。

14、投资性房地产：**(1) 按成本计量的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	1,077,795,553.93	26,266,481.43	54,877,733.67	1,049,184,301.69
1.房屋、建筑物	1,077,795,553.93	26,266,481.43	54,877,733.67	1,049,184,301.69
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	117,766,112.70	35,162,732.54	8,285,634.75	144,643,210.49
1.房屋、建筑物	117,766,112.70	35,162,732.54	8,285,634.75	144,643,210.49
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	960,029,441.23	-8,896,251.11	46,592,098.92	904,541,091.20
1.房屋、建筑物	960,029,441.23	-8,896,251.11	46,592,098.92	904,541,091.20
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	960,029,441.23	-8,896,251.11	46,592,098.92	904,541,091.20
1.房屋、建筑物	960,029,441.23	-8,896,251.11	46,592,098.92	904,541,091.20
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：35,162,732.54 元。

15、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：	242,226,006.83	24,145,058.19		37,505,658.54	228,865,406.48
其中：房屋及建筑物	170,848,098.45	10,963,017.24		33,355,390.55	148,455,725.14
机器设备	5,026,397.86	649,438.00		143,454.50	5,532,381.36
运输工具	45,547,720.54	7,796,495.72		2,677,257.28	50,666,958.98
电子设备	20,803,789.98	4,736,107.23		1,329,556.21	24,210,341.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	74,763,885.08	3,677,608.48	10,251,176.99	12,602,867.54	76,089,803.01
其中：房屋及建筑物	36,997,187.26	1,034,112.67	3,581,900.12	8,855,197.41	32,758,002.64
机器设备	3,078,032.94	95,542.28	159,388.82	100,177.65	3,232,786.39
运输工具	22,554,120.77	180,575.93	4,502,497.99	2,367,592.91	24,869,601.78
电子设备	12,134,544.11	2,367,377.60	2,007,390.06	1,279,899.57	15,229,412.20

三、固定资产账面净值合计	167,462,121.75	/	/	152,775,603.47
其中：房屋及建筑物	133,850,911.19	/	/	115,697,722.50
机器设备	1,948,364.92	/	/	2,299,594.97
运输工具	22,993,599.77	/	/	25,797,357.20
电子设备	8,669,245.87	/	/	8,980,928.80
四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
电子设备		/	/	
五、固定资产账面价值合计	167,462,121.75	/	/	152,775,603.47
其中：房屋及建筑物	133,850,911.19	/	/	115,697,722.50
机器设备	1,948,364.92	/	/	2,299,594.97
运输工具	22,993,599.77	/	/	25,797,357.20
电子设备	8,669,245.87	/	/	8,980,928.80

本期折旧额：10,251,176.99 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：308,880.00 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
莲塘小区五组团商住楼 3 单元 401 室	待售存量房，目前办公用	
莲塘小区五组团商住楼 8#（一拖二、2 间）	待售存量房，目前办公用	
莲塘小区五组团商住楼 9#（一拖二、2 间）	待售存量房，目前办公用	

16、 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	10,672,885.56		10,672,885.56	3,529,807.90		3,529,807.90

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州建和大厦观光电梯建造项目	2,981,132.90		2,981,132.90	2,741,357.90		2,741,357.90
上海信达大厦二期维修改造工程	7,581,152.66		7,581,152.66	788,450.00		788,450.00

武汉国际金融大厦空调管网改造	110,600.00		110,600.00		
合计	10,672,885.56		10,672,885.56	3,529,807.90	3,529,807.90

17、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	22,883,108.78	355,030.00	10,342,251.42	12,895,887.36
土地使用权	15,894,240.59		10,272,046.42	5,622,194.17
软件	6,338,803.19	355,030.00	38,205.00	6,655,628.19
其他	650,065.00		32,000.00	618,065.00
二、累计摊销合计	13,566,410.85	2,698,414.99	9,085,658.77	7,179,167.07
土地使用权	9,517,968.70	352,045.10	9,028,425.12	841,588.68
软件	3,673,880.95	2,329,406.09	36,233.65	5,967,053.39
其他	374,561.20	16,963.80	21,000.00	370,525.00
三、无形资产账面净值合计	9,316,697.93	-2,343,384.99	1,256,592.65	5,716,720.29
土地使用权	6,376,271.89	-352,045.10	1,243,621.30	4,780,605.49
软件	2,664,922.24	-1,974,376.09	1,971.35	688,574.80
其他	275,503.80	-16,963.80	11,000.00	247,540.00
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
其他				
五、无形资产账面价值合计	9,316,697.93	-2,343,384.99	1,256,592.65	5,716,720.29
土地使用权	6,376,271.89	-352,045.10	1,243,621.30	4,780,605.49
软件	2,664,922.24	-1,974,376.09	1,971.35	688,574.80
其他	275,503.80	-16,963.80	11,000.00	247,540.00

本期摊销额：2,698,414.99 元。

18、商誉：

单位：元 币种：人民币

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

司					
沈阳信达理想物业管理有限 公司	35,401.83			35,401.83	
合计	38,567,833.83			38,567,833.83	

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

19、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	其他减少的原因
装修费用	7,538,052.54	5,767,563.18	4,206,565.08	0.00	9,099,050.64	
财务顾问费	1,800,000.00		1,080,000.00	0.00	720,000.00	
其他	14,333.33		14,333.33	0.00		
合计	9,352,385.87	5,767,563.18	5,300,898.41	0.00	9,819,050.64	-

20、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	7,225,474.31	7,185,385.86
预收房款	52,974,870.13	55,339,559.78
长期待摊费用		203,106.06
未弥补投资损失	4,329,254.33	260,143.10
抵销内部未实现利润	120,581,044.88	88,193,557.67
可抵扣亏损	22,848,491.32	11,041,407.64
预提土地增值税	6,469,570.18	18,099,855.53
应付职工薪酬	5,752,240.36	1,850,844.72
应付未付利息	1,566,811.34	
其他	1,818,700.44	
小计	223,566,457.29	182,173,860.36
递延所得税负债：		
固定资产折旧	29,055.48	
非同一控制下企业合并	1,390,950.96	5,360,108.47
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	48,606,640.18	45,234,553.80
成本分摊差异	12,776,903.76	
应收未收利息	1,381,666.67	
小计	64,185,217.05	50,594,662.27

2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	16,368,678.15	16,368,678.15
可抵扣亏损	694,688,840.58	712,056,894.35
合计	711,057,518.73	728,425,572.50

3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2013 年	570,721,214.49	570,721,214.49	
2014 年	29,731,662.07	29,731,662.07	
2015 年	73,829,838.08	73,829,838.08	
2016 年			
2017 年	20,406,125.94	20,406,125.94	
合计	694,688,840.58	694,688,840.58	/

4) 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：	
固定资产折旧	116,221.92
非同一控制下企业合并	5,563,803.84
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	194,426,560.77
成本分摊差异	51,107,615.04
应收未收利息	5,526,666.68
小计	256,740,868.25
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	28,907,710.40
预收房款	211,899,480.52
长期待摊费用	
未弥补投资损失	17,317,017.32
抵销内部未实现利润	482,324,179.52
可抵扣亏损	91,393,965.28
预提土地增值税	25,878,280.72
应付职工薪酬	23,008,961.44
应付未付利息	6,267,245.36
其他	7,274,801.76
小计	894,271,642.32

21、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	48,090,466.41	143,606.00	93,661.20	19,232,700.81	28,907,710.40
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
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	48,090,466.41	143,606.00	93,661.20	19,232,700.81	28,907,710.40

22、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	443,250,090.09	
抵押借款	506,522,852.46	360,150,000.00
保证借款	553,000,000.00	315,000,000.00
信用借款	80,000,000.00	78,000,000.00
合计	1,582,772,942.55	753,150,000.00

23、 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	19,000,000.00	2,131,040.00
合计	19,000,000.00	2,131,040.00

下一会计期间将到期的金额 19,000,000.00 元。

24、 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）	802,660,473.04	619,990,197.38
1 年至 2 年（含 2 年）	267,461,456.98	119,423,278.30
2 年至 3 年（含 3 年）	113,555,959.21	28,698,138.18
3 年以上	45,388,989.46	23,478,189.75
合计	1,229,066,878.69	791,589,803.61

(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江苏分公司		127,555.00
幸福人寿保险股份有限公司上海分公司	414,165.72	333,071.10
合计	414,165.72	460,626.10

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
北京城建集团有限责任公司	27,953,337.70	工程未结算	否
沈阳远大铝业工程有限公司	19,460,997.50	工程未结算	否
宁波建设集团股份有限公司	18,106,344.38	工程未结算	否
歌山建设集团有限公司	14,895,090.27	工程未结算	否
安徽广厦建筑（集团）有限公司	11,486,873.72	工程未结算	否
暂估格兰英郡一期工程款	11,193,057.72	工程未结算	否
合肥市杰灵园林工程有限责任公司	7,917,000.00	工程未结算	否
合计	111,012,701.29		

25、 预收账款：**(1) 预收账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
售房款	2,152,376,790.38	2,193,472,611.78
房租、物业款	10,379,195.95	13,139,114.16

其他	3,143,220.44	1,041,511.58
合计	2,165,899,206.77	2,207,653,237.52

(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:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
幸福人寿保险股份有限公司上海分公司		127,554.90
合计		127,554.90

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

债权人名称	金额	未结转的原因
信达银郡花园一期客户房款	121,658,507.00	未交付
新城国际预收房款	107,785,330.50	未交付
信达东郡房款	19,626,645.72	未交付
柳郡苑客户房款	14,186,745.00	未交付
信达南郡二期客户房款	11,141,413.86	未交付
信达南郡一期客户房款	5,063,479.00	未交付
合计	279,462,121.08	

26、 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	72,507,583.86	244,940,942.82	242,229,451.78	75,219,074.90
二、职工福利费		14,688,846.57	14,688,846.57	
三、社会保险费	122,836.48	25,784,611.98	25,657,967.37	249,481.09
1.医疗保险费	-2,581.02	6,873,331.57	6,864,101.92	6,648.63
2.基本养老保险费	89,066.87	15,903,708.29	15,799,156.50	193,618.66
3.年金缴费				
4.失业保险费	5,639.25	1,655,030.05	1,644,314.39	16,354.91
5.工伤保险费	1,012.35	691,407.63	690,448.97	1,971.01
6.生育保险费	29,699.03	516,705.96	515,517.11	30,887.88
7.残疾人保障金		144,428.48	144,428.48	
四、住房公积金	13,401.64	15,938,394.14	15,934,755.14	17,040.64
五、辞退福利	554,865.00	522,274.01	1,077,139.01	
六、其他	7,052,553.87	10,851,521.31	9,783,074.63	8,121,000.55
合计	80,251,240.85	312,726,590.83	309,371,234.50	83,606,597.18

工会经费和职工教育经费金额 6,198,522.67 元。

27、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	1,409,267.59	1,653,417.86
营业税	45,253,110.68	19,020,148.53
企业所得税	157,286,554.84	168,505,302.50
个人所得税	1,174,853.02	3,955,970.83
城市维护建设税	3,041,601.69	1,231,904.71
教育费附加	1,874,632.55	193,750.69
土地增值税	154,683,432.75	226,519,832.22
房产税	600,877.11	2,304,968.28
土地使用税	854,887.66	2,067,384.35
印花税	829,394.52	757,526.87
水利建设基金	276,806.55	76,590.48
其他	12,152,459.65	336,885.11
合计	379,437,878.61	426,623,682.43

28、 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	14,200,354.28	11,054,253.04
短期借款应付利息	14,049,369.64	4,076,752.62
长期应付款应付利息	854,833.35	783,077.78
其他应付款应付利息	15,928,426.24	8,699,055.02
合计	45,032,983.51	24,613,138.46

29、 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	312,871.20	未结算
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00	未结算
合肥新地置业有限公司	6,713,000.00	6,713,000.00	未结算
合计	7,495,455.20	7,505,871.20	/

30、 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）	367,656,039.77	280,999,663.34
1 年至 2 年（含 2 年）	178,460,756.75	81,120,931.91
2 年至 3 年（含 3 年）	4,633,963.52	8,727,433.42
3 年以上	57,457,162.69	50,527,396.93
合计	608,207,922.73	421,375,425.60

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司	38,812,981.71	
烟台京都物业管理有限公司		351,736.52
中国信达资产管理股份有限公司广东分公司		79,330.99
中国信达资产管理股份有限公司上海分公司	1,438,959.17	2,361,000.00
浙江信达资产管理有限公司	433,333.34	4,087,090.00
合计	40,685,274.22	6,879,157.51

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
绍兴建景建材有限公司	35,500,000.00	未到期	否
辽宁穗港房地产投资开发有限公司	20,039,515.81	未到期	否
青岛国银投资担保有限公司	13,000,000.00	未到期	否
浙江欣捷建设有限公司	12,152,000.00	未到期	否
原新疆峰丽投资有限公司股东	11,049,311.43	未到期	否
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	债务保证金	否
浙江亿达建设有限公司	9,230,000.00	履约保证金	否
合计	110,975,409.03		

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

债权人名称	年末数	性质或内容
合肥新地置业有限公司	68,290,000.00	股权转让款
北京宏泰盛业投资有限公司	49,934,600.06	借款
中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司	38,812,981.71	借款
绍兴建景建材有限公司	35,500,000.00	借款
辽宁穗港房地产投资开发有限公司	20,039,515.81	借款
都市春天客户购房订金	15,429,984.00	订金
青岛国银投资担保有限公司	13,000,000.00	订金
辽宁海州露天矿业有限责任公司	12,860,000.00	借款
珠海万洋旅游开发有限公司	12,500,000.00	借款
浙江欣捷建设有限公司	12,152,000.00	质保金
原新疆峰丽投资有限公司股东	11,049,311.43	股权转让款
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	债务保证金
浙江亿达建设有限公司	9,230,000.00	履约保证金
东湾半岛代收税费（B 组团）	6,311,322.00	未办理手续
嘉兴市湘家荡发展投资集团有限公司	6,289,300.00	土地款
合计	321,403,596.80	

31、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	1,433,670,000.00	303,740,000.00
1 年内到期的长期应付款	150,000,000.00	80,000,000.00
合计	1,583,670,000.00	383,740,000.00

(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	813,670,000.00	288,740,000.00
保证借款	620,000,000.00	15,000,000.00
合计	1,433,670,000.00	303,740,000.00

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
银行贷款	2010 年 2 月 26 日	2013 年 2 月 25 日	人民币	7.315	330,000,000.00	330,000,000.00
银行贷款	2010 年 2 月 26 日	2013 年 2 月 25 日	人民币	7.315	270,000,000.00	270,000,000.00
银行贷款	2011 年 4 月 13 日	2013 年 6 月 30 日	人民币	7.94	196,000,000.00	56,000,000.00
银行贷款	2010 年 8 月 18 日	2013 年 8 月 8 日	人民币	6.765	150,000,000.00	
银行贷款	2010 年 6 月 30 日	2013 年 6 月 30 日	人民币	7.98	144,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,090,000,000.00	656,000,000.00

(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 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
信达投资有限公司	5 年	460,000,000.00	6.90	28,252,505.56	150,000,000.00	信用
合计		460,000,000.00		28,252,505.56	150,000,000.00	

32、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	1,393,000,000.00	
抵押借款	2,154,299,534.09	2,354,433,218.50
保证借款	1,348,000,000.00	562,000,000.00
信用借款	808,500,000.00	43,022,000.00
减：一年内到期的长期借款	-1,433,670,000.00	-303,740,000.00
合计	4,270,129,534.09	2,655,715,218.50

(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
委托贷款	2012年10月19日	2014年10月19日	人民币	12.00	1,093,000,000.00	
委托贷款	2012年11月30日	2014年11月29日	人民币	11.8	500,000,000.00	
银行贷款	2011年1月6日	2021年1月5日	人民币	7.755	416,690,000.00	472,230,000.00
信托贷款	2012年8月8日	2014年8月7日	人民币	8.61	200,000,000.00	
银行贷款	2004年9月27日	2019年9月26日	人民币	7.05	176,000,000.00	192,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,385,690,000.00	664,230,000.00

33、长期应付款：**(1) 金额前五名长期应付款情况**

单位：元 币种：人民币

单位	期限	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额
信达投资有限公司	5年	350,000,000.00	6.90		200,000,000.00
新疆宏源信托投资股份有限公司		540,000.00			540,000.00
乌市惠信工贸公司		1,510,000.00			1,510,000.00

34、专项应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
政府拨付拆迁		300,000.00		300,000.00	

补偿款					
合计		300,000.00		300,000.00	/

35、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	198,313,280.00	198,313,280.00
合计	198,313,280.00	198,313,280.00

注：其他非流动负债为信达·泉天下项目获取的政府专项补助。

36、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

37、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）	1,715,673,110.80		92,038,956.25	1,623,634,154.55
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
其他综合收益	135,703,661.45	10,116,259.14		145,819,920.59
合计	1,881,826,751.75	10,116,259.14	92,038,956.25	1,799,904,054.64

注：本集团本期因收购安徽基石置业有限公司、安徽信达银地置业有限公司少数股权，按基准日应享有被投资单位净资产份额与支付对价的差额冲减资本公积 92,038,956.25 元；本集团资本公积其他综合收益增加主要是持有的韵升股票市值上升所致。

38、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	2,752,794,699.06	/
调整后 年初未分配利润	2,752,794,699.06	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	613,784,293.29	/
应付普通股股利	91,455,626.52	
期末未分配利润	3,275,123,365.83	/

注：公司于 2012 年 4 月 26 日第五十三次（2011 年度）股东大会审议通过了《公司 2011 年度利润分配方案》，并于 2012 年 6 月 25 日完成利润分配相关事宜。每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），共派发现金红利总金额 91,455,626.52 元，不进行资本公积金转增股本。

39、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	3,946,338,511.89	3,286,467,039.63
其他业务收入	60,911,856.98	20,305,141.04
营业成本	2,490,251,320.50	1,920,286,492.42

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售收入	3,675,041,828.96	2,268,684,442.36	3,076,237,805.18	1,813,157,246.04
物业管理	125,135,151.46	116,509,147.93	111,555,712.81	92,309,514.79
其他	251,194,213.48	215,392,942.32	161,206,815.63	88,256,312.29
内部抵销数	-105,032,682.01	-122,500,235.29	-62,533,293.99	-81,325,218.91
合计	3,946,338,511.89	2,478,086,297.32	3,286,467,039.63	1,912,397,854.21

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,675,041,828.96	2,268,684,442.36	3,076,237,805.18	1,813,157,246.04
租赁收入	83,336,029.27	33,173,257.60	82,569,372.86	29,579,012.09
物业管理收入	125,135,151.46	116,509,147.93	111,555,712.81	92,309,514.79
其他收入	116,766,139.41	131,947,510.25	66,765,787.11	47,115,402.31
材料销售	51,092,044.80	50,272,174.47	11,871,655.66	11,561,897.89
内部抵销数	-105,032,682.01	-122,500,235.29	-62,533,293.99	-81,325,218.91
合计	3,946,338,511.89	2,478,086,297.32	3,286,467,039.63	1,912,397,854.21

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
长三角地区	2,053,428,962.04	1,302,412,157.14	1,643,628,878.08	807,754,382.61
中部地区	435,866,579.46	327,547,662.43	656,316,895.13	475,562,478.42
环渤海地区	605,179,642.63	369,019,796.44	506,165,122.14	361,124,296.01
其他地区	956,896,009.77	601,606,916.60	542,889,438.27	349,281,916.08
内部抵销数	-105,032,682.01	-122,500,235.29	-62,533,293.99	-81,325,218.91
合计	3,946,338,511.89	2,478,086,297.32	3,286,467,039.63	1,912,397,854.21

40、 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	211,600,848.21	177,449,671.35	按应税营业额的 3%、5% 计缴。
城市维护建设税	14,344,131.03	12,202,230.32	按实际缴纳的流转税的

			1%、5%、7%计缴
教育费附加	8,331,379.33	7,576,426.45	按实际缴纳的流转税的3%、5%计缴
土地增值税	86,470,128.60	162,848,668.29	按土地增值额超率累进税率计缴
水利基金	2,203,964.25	900,825.25	按营业额的 0.06%、0.1%、0.2%
其他	10,886,846.15	9,628,143.07	
合计	333,837,297.57	370,605,964.73	/

41、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	8,493,110.32	11,781,688.58
办公费	7,044,974.95	5,017,400.65
业务费	54,387,784.53	60,424,416.18
其他费用	5,252,940.16	5,461,316.24
合计	75,178,809.96	82,684,821.65

42、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	185,839,823.46	171,137,403.77
业务费	67,317,027.92	69,726,534.04
办公费	37,837,839.35	33,579,014.27
税金	16,067,549.07	17,846,700.88
摊提费	14,990,347.49	15,410,759.97
其他	141,764.00	15,458,601.27
合计	322,194,351.29	323,159,014.20

43、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	109,888,739.41	81,749,124.50
利息收入	-24,749,173.03	-19,674,832.87
汇兑损益	755.75	3,306.35
其他	1,799,777.36	1,353,775.74
合计	86,940,099.49	63,431,373.72

44、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		496,020.00
权益法核算的长期股权投资收益	35,940,057.30	79,713,418.72

处置长期股权投资产生的投资收益	83,573,982.72	98,177,164.55
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,945,434.45	1,297,658.20
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,516,443.43	2,403,471.16
可供出售金融资产等取得的投资收益	167,442.86	60,071,707.94
其他	4,048,240.00	-485,683.63
合计	133,191,600.76	241,673,756.94

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广州立成投资发展有限公司		2,175,056.92	去年出售部分股权, 本年改成成本法核算
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	1,587,631.89	-298,469.98	被投资单位净利润变动
嘉兴经房置业有限公司	4,143,480.40	20,516,642.25	被投资单位净利润变动
嘉兴市中建混凝土有限公司		-1,590,989.68	去年已处置
山东世纪物业管理经营管理有限公司	288,003.37		被投资单位净利润变动
安徽基石置业有限公司		74,207.07	本年纳入合并范围
宁波杉杉鸿发置业有限公司	28,876,894.06	56,348,369.33	被投资单位净利润变动
长春华信房地产开发有限公司	-1,036,943.81	2,488,602.81	被投资单位净利润变动
南京沁伦投资中心(有限合伙)	2,080,991.39		本年新增
合计	35,940,057.30	79,713,418.72	/

45、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	-333,558.39	-4,461,844.50
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	-333,558.39	-4,461,844.50
----	-------------	---------------

46、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	15,039,266.34	19,714,559.66	15,039,266.34
其中：固定资产处置利得	15,039,266.34	19,714,559.66	15,039,266.34
政府补助	10,221,385.00	6,322,261.00	5,820,385.00
其他	3,937,720.06	22,466,889.47	3,937,720.06
合计	29,198,371.40	48,503,710.13	24,797,371.40

(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
陆家嘴功能区退税款	4,401,000.00	1,570,167.00	
财政扶持款及财政补贴	4,844,385.00	1,547,094.00	
纳税奖励	200,000.00		
物业服务企业奖励	776,000.00		
旧城改造资金		3,200,000.00	
老旧汽车更新补贴		5,000.00	
合计	10,221,385.00	6,322,261.00	/

47、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	1,110,586.76	213,516.91	1,110,586.76
其中：固定资产处置损失	185,453.43	213,516.91	185,453.43
无形资产处置损失	925,133.33		925,133.33
对外捐赠	108,400.00	320,000.00	108,400.00
补偿金等	3,144,394.07	1,836,004.15	3,144,394.07
其他	1,702,830.22	1,277,424.00	1,702,830.22
合计	6,066,211.05	3,646,945.06	6,066,211.05

48、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	199,133,675.05	298,532,690.25

所得税		
递延所得税调整	-31,174,128.53	-82,856,347.52
合计	167,959,546.52	215,676,342.73

49、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益=613,784,293.29/1,524,260,442.00=0.40

稀释每股收益=613,784,293.29/1,524,260,442.00=0.40

50、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	13,488,345.52	-141,754,136.82
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	3,372,086.38	-35,438,534.22
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	10,116,259.14	-106,315,602.60
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	10,116,259.14	-106,315,602.60

51、现金流量表项目注释:**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金:**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的往来款	1,038,632,799.68
收到的保证金	400,661,045.92
物业收取水电费等	40,885,406.73
收到政府补助款	10,221,385.00
利息收入	24,749,173.03
其他	109,017,842.85

合计	1,624,167,653.21
----	------------------

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
往来款	1,221,767,924.83
保证金	721,215,428.05
管理费用、销售费用等	368,026,254.54
合计	2,311,009,607.42

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
取得子公司时的账面现金净额	204,909,930.14
合计	204,909,930.14

(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
退还少数股东出资	4,732,942.93
手续费	70,000.00
合计	4,802,942.93

52、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	687,546,263.04	621,920,537.73
加: 资产减值准备	-333,558.39	-4,461,844.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,413,909.53	47,056,283.40
无形资产摊销	2,698,414.99	3,432,184.77
长期待摊费用摊销	5,300,898.41	4,108,137.94
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)	-13,928,679.58	-19,501,042.75
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)	109,889,495.16	81,749,124.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-133,191,600.76	-241,673,756.94
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-41,392,596.93	-77,553,848.28
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	10,218,468.40	-5,302,499.24
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,219,400,946.39	-1,443,326,570.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-495,587,514.97	946,460,249.91
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	817,626,289.79	-89,111,505.17

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,225,141,157.70	-176,204,548.77
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	2,611,430,663.84	2,291,690,877.97
减: 现金的期初余额	2,291,690,877.97	1,611,272,249.09
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	319,739,785.87	680,418,628.88

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	231,916,452.58	209,450,205.86
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	14,000,000.00	73,172,131.94
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	394,210.17	11,548,318.93
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,605,789.83	61,623,813.01
4. 取得子公司的净资产	202,054,399.76	209,450,205.86
流动资产	838,790,633.87	129,231,625.26
非流动资产	12,554,110.96	82,735,241.86
流动负债	649,290,345.07	2,516,661.26
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	64,894,500.00	68,688,951.66
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	62,094,500.00	44,765,809.62
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	25,276,452.79	12,631,040.64
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	36,818,047.21	32,134,768.98
4. 处置子公司的净资产	106,683,516.39	45,289,885.39
流动资产	123,635,731.87	254,396,673.00
非流动资产	2,004,832.86	36,938,716.51
流动负债	18,957,048.34	246,045,504.12
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	2,611,430,663.84	2,291,690,877.97
其中: 库存现金	580,641.10	438,107.27
可随时用于支付的银行存款	2,591,812,634.32	2,291,215,935.93
可随时用于支付的其他货币资金	19,037,388.42	36,834.77

可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,611,430,663.84	2,291,690,877.97

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:亿元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
信达投资有限公司	有限责任公司	北京	李燃	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

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
信达(阜新)房地产开发有限公司	有限责任公司	阜新市	张宇聪	房地产	10,000.00	70.00	70.00	58415005-2
海南安建房地产开发有限公司	有限责任公司	海口市	唐礼银	房地产	1,000.00	100.00	100.00	28400229-3
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	张宇聪	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	张宁	房地产开发等	41,827.58	100.00	100.00	13221272-6

上海信达立人投资管理有限公司	有 限 责 任 公 司	上海市	张宁	资 产 经 营, 实 业 投 资 等	50,000.00	100.00	100.00	13382815-1
宁波信达中建置业有限公司	有 限 责 任 公 司	宁波市	孟飞	房 地 产 开 发 等	17,969.00	100.00	100.00	14407106-x
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 开 发 等	9,138.00	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 开 发 等	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 开 发 等	20,000.00	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 开 发 等	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 开 发 等	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 开 发 等	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 开 发 等	23,000.00	100.00	100.00	73581463-8

3、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	蒋华	房地产	6,000.00	49.00	49.00	14646921-5
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	2,000.00	49.00	49.00	57740610-1
山东世纪物业经营管理有限公司	有 限 公 司 公 司	青岛市	王学军	物 业 管 理	100.00	49.00	49.00	72755660-8
长春华信房地产有限公司	有 限 责 任 公 司	长春市	魏国良	房 地 产 开 发	1,000.00	40.00	40.00	74302850-6

司								
新疆广电传输网络有限责任公司	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	72696390-6
宁波杉杉鸿发置业有限公司	有 限 责 任 公 司	宁 波 市	郑 学 明	房 地 产	13,000.00	45.00	45.00	79604616-9
南京沁伦投资中心（有限合伙）	有 限 合 伙 企 业	南 京 市	王 艺 锋 （ 执 行 事 务 合 伙 人 ）	股 权 投 资 管 理 ， 实 业 投 资	30,000.00	55.33		05327443-5

4、 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国信达资产管理股份有限公司	其他	
海南万泉投资有限公司	其他	
信达资本管理有限公司	其他	
华建国际实业（深圳）有限公司	其他	
浙江信达资产管理有限公司	其他	
幸福人寿保险股份有限公司	其他	
烟台京都物业管理有限公司	股东的子公司	
信达财产保险股份有限公司	其他	
大连信达中连投资有限公司	其他	
上海同达创业投资股份有限公司	股东的子公司	
宁波丰海投资有限公司	其他	
上海丰瑞投资发展有限公司	其他	
阜新矿业（集团）有限责任公司	其他	

5、 关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	市场定价	4,105,184.25	19.00	119,229.20	2.01
信达财产保险股份有限公司	购买保险	市场定价	772,375.45	10.62	608,160.59	10.28

公司						
大连信达中连投资有限公司	咨询服务	市场定价			490,000.00	8.28
浙江信达资产管理有限 公司	咨询服务	市场定价	3,160,000.00	100.00	1,520,000.00	100.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
宁波杉杉鸿发置业有限公司	出售商品	市场定价	4,780,988.5	9.36	3,488,412.19	29.38

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	年度确认的托管收益/承包收益
中国信达资产管理股份有限公司	信达地产股份有限公司		2012年7月16日	2015年7月15日		7,000,000.00

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	2012年1月1日	2012年12月31日	合同	263,389.37
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司江苏分公司	其他资产托管	2012年1月1日	2012年12月31日	合同	473,474.46
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辽宁分公司	其他资产托管	2012年1月1日	2012年12月31日	合同	300,000.00

(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天津分公司	商业地产	2012年1月1日	2012年6月30日	合同	782,730.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司河北分公司	商业地产	2011年5月1日	2014年4月30日	合同	1,415,499.96
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司河南分公司	商业地产	2011年1月1日	2012年12月31日	合同	1,893,007.20
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司广东分公司	商业地产	2011年5月1日	2014年4月30日	合同	6,137,304.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司深圳分公司	商业地产	2011年5月1日	2016年4月30日	合同	2,510,916.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司福建分公司	商业地产	2011年5月1日	2012年3月31日	合同	182,314.80
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云南分公司	商业地产	2011年5月1日	2014年4月30日	合同	1,285,153.80
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司辽宁分公司	商业地产	2011年5月1日	2014年4月30日	合同	342,963.24
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	2014年4月30日	合同	812,700.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北分公司	商业地产	2011年5月1日	2012年9月30日	合同	1,281,600.00
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司	商业地产	2012年10月	2013年9月	合同	447,200.00

人投资管理 有限公司	产管理股份 有限公司湖 北分公司		月 1 日	30 日		
上海信达立 人投资管理 有限公司	中国信达资 产管理股份 有限公司上 海分公司	商业地产	2012年4月 1日	2014年3月 31日	合同	2,262,264.30
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	2009年4月 1日	2012年3月 31日	合同	754,088.10
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	1,012,484.40
上海信达立 人投资管理 有限公司	幸福人寿保 险股份有限 公司上海分 公司	商业地产	2012年3月 1日	2014年2月 28日	合同	158,052.32
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	2010年9月 1日	2012年8月 31日	合同	213,200.00
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	139,044.00
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6月 1日	2014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 公司江苏分 公司	商业地产	2011年7月 15日	2014年8月 31日	合同	329,517.25
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	2009年12 月1日	2013年5月 31日	合同	1,438,599.60
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	2012年6月 1日	2013年5月 31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 公司广州分 公司	商业地产	2009年12 月5日	2013年2月 28日	合同	1,072,677.12

	公司					
宁波信达中建置业有限公司	杉杉鸿发置业有限公司	商业地产	2010年5月1日	2012年4月30日	租赁协议	100,000.00

公司承租情况表:

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
浙江信达资产管理有限公司	杭州华建置业有限公司	房产	2012年1月1日	2012年12月31日	60,000.00
浙江信达资产管理有限公司	杭州华建置业有限公司	车辆	2012年1月1日	2012年12月31日	30,000.00
海南建信酒店物业管理有限公司	海南信达置业有限公司	房产	2009年7月1日	2014年6月30日	102,538.20
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	房产	2012年1月1日	2012年12月31日	2,947,747.20

(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
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	2012年11月16日~2013年11月16日	否
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	192,000,000.00	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
信达投资有限公司	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	50,000,000.00	2012年6月18日~2013年6月17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				
宁波杉杉鸿发置业有限公司	20,000,000.00	2012年7月10日	2013年7月10日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	20,000,000.00	2012年7月18日	2013年7月18日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	20,000,000.00	2012年7月24日	2013年7月24日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	20,000,000.00	2012年8月9日	2013年8月9日	
浙江信达资产管理有限公司	26,000,000.00	2011年1月24日	2013年1月23日	

信达投资有限公司	350,000,000.00	2009 年 12 月 22 日	2014 年 12 月 21 日	
信达投资有限公司	50,000,000.00	2012 年 7 月 16 日	2013 年 7 月 15 日	
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	50,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2015 年 9 月 27 日	
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	150,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2015 年 9 月 25 日	
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	130,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2015 年 9 月 25 日	
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	170,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2015 年 9 月 25 日	
宁波秋实投资管理合伙企业	500,000,000.00	2012 年 12 月 3 日	2014 年 12 月 3 日	
中国信达资产管理股份有限公司吉林分公司	48,000,000.00	2012 年 11 月 23 日	2013 年 12 月 22 日	
中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司	38,739,152.70	2012 年 9 月 28 日	2015 年 12 月 20 日	
拆出				
宁波丰海投资有限公司	15,000,000.00			计划 2013 年底以现金偿还
上海丰瑞投资发展有限公司	10,000,000.00			计划 2013 年底以现金偿还

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	阜新矿业(集团)有限责任公司	112,860,000.00		70,000,000.00	
其他应收款	宁波丰海投资有限公司	15,000,000.00		24,000,000.00	
其他应收款	上海丰瑞投资发展有限公司	10,000,000.00		16,000,000.00	
其他应收款	海南万泉投资有限公司	4,048,240.00			

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
长期应付款	信达投资有限公司	350,000,000.00	430,000,000.00
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司江苏分公司		127,555.00
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司上海分公司	414,165.72	333,071.10
预收款项	幸福人寿保险股份有限公司上海分公司		127,554.90
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司安徽分公司	38,812,981.71	
其他应付款	烟台京都物业管理有限公司		351,736.52
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司广东分公司		79,330.99
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司上海分公司	1,438,959.17	2,361,000.00
其他应付款	浙江信达资产管理有限公司	433,333.34	4,087,090.00

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:**1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:****(1) 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案**

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

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,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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

(十一) 承诺事项：

1、 重大承诺事项

截至 2012 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项

(十二) 资产负债表日后事项：

1、 其他资产负债表日后事项说明

应收本公司关联方海南万泉投资有限公司的款项 4,048,240.00 元，已于 2013 年 2 月 1 日全部收回。

(十三) 其他重要事项：

1、 其他

截至 2012 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重要事项。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

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

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

2、 其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
按账龄分析法计提坏账	2,186,174,147.29	100.00			1,325,635,788.89	100.00		
组合小计	2,186,174,147.29	100.00			1,325,635,788.89	100.00		
合计	2,186,174,147.29	/		/	1,325,635,788.89	/		/

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	2,186,174,147.29	100.00		1,325,635,788.89	100.00	
合计	2,186,174,147.29	100.00		1,325,635,788.89	100.00	

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

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

(3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	824,761,666.66	1 年以内	36.88
绍兴信达建设开发有限公司	子公司	443,305,708.35	1 年以内	19.82
新疆信达银通置业有限公司	子公司	404,207,555.56	1 年以内	18.08
嘉兴市格林置业有限公司	子公司	150,000,000.00	1 年以内	6.71
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	110,000,000.00	1 年以内	4.92
合计	/	1,932,274,930.57	/	86.41

(4) 其他应收关联方款项情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	824,761,666.66	37.73
绍兴信达建设开发有限公司	子公司	443,305,708.35	20.28

新疆信达银通置业有限公司	子公司	404,207,555.56	18.49
嘉兴市格林置业有限公司	子公司	150,000,000.00	6.86
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	110,000,000.00	5.03
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	子公司	100,000,000.00	4.57
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	子公司	69,703,000.00	3.19
宁波建信置业有限公司	子公司	67,000,000.00	3.06
吉林信达金都置业有限公司	子公司	7,950,000.00	0.36
嘉兴市新地置业有限公司	子公司	5,122,300.00	0.23
信达（阜新）房地产开发有限公司	子公司	4,000,000.00	0.18
合计	/	2,186,050,230.57	99.98

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
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	285,052,588.17	100,000,000.00	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	428,640,843.94		428,640,843.94			100.00	100.00
合肥润信房地产开发有限公司	164,835,334.51	164,835,334.51	-164,835,334.51					
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
宁波信达中建置业有限公司	1,262,156,323.29	1,262,156,323.29		1,262,156,323.29			100.00	100.00
安徽信达房地产开发有限公司	724,905,098.36	724,905,098.36		724,905,098.36			100.00	100.00

新疆信达银通置业有限公司	277,206,006.68	277,206,006.68	60,000,000.00	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
海南安建房地产开发有限公司	10,184,442.53	10,184,442.53		10,184,442.53			100.00	100.00
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	503,142,361.08	503,142,361.08	-17,070,498.08	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	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
中投信用担保有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			3.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	149,159,640.32		149,159,640.32			7.77	7.77

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
新疆广电传输网络有限责任公司	98,000,000.00							49.00	49.00

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	157,871,688.32	145,931,025.54

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额

成本法核算的长期股权投资收益	120,000,000.00	20,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-44,835,334.51	
处置交易性金融资产取得的投资收益	285,098.25	
合计	75,449,763.74	20,000,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海信达立人投资管理有限公司		20,000,000.00	
青岛信达荣昌置业集团有限公司	120,000,000.00		
合计	120,000,000.00	20,000,000.00	/

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	88,678,628.48	17,474,197.16
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	1,395,659.98	1,244,934.67
无形资产摊销	333,434.23	199,221.98
长期待摊费用摊销	516,222.46	529,127.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	73,788,048.13	78,377,257.41
投资损失（收益以“-”号填列）	-75,449,763.74	-20,000,000.00
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）	-905,974,912.47	-345,080,100.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-92,359,806.38	-98,015,113.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-909,072,489.31	-365,270,475.24
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	159,650,554.14	117,613,969.30
减：现金的期初余额	117,613,969.30	105,139,692.84
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	42,036,584.84	12,474,276.46

(十五) 补充资料**1、 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	2012 年金额	附注（如适用）	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	97,502,662.3	主要是股权及固定资产处置收益	117,678,207.30	25,194,247.53
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	5,820,385.00	主要是财政扶持款及财政补贴	4,752,094.00	28,313,820.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	979,226.11		399,182.00	28,079.58
委托他人投资或管理资产的损益	4,048,240.00	石家庄资产包收益		
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	7,683,886.29	主要是国债回购收益	62,475,179.10	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	93,661.20			
对外委托贷款取得的损益			1,171,537.38	2,267,333.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,017,904.23		19,033,461.32	3,377,984.55
少数股东权益影响额	-2,572,149.41		-1,627,360.76	-566,269.94
所得税影响额	-6,447,671.06		-50,734,700.58	-14,786,539.86
合计	106,090,336.20		153,147,599.76	43,828,655.59

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.55	0.40	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.90	0.33	0.33

十一、 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) 载有中瑞岳华会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

董事长： 贾洪浩

信达地产股份有限公司

2013 年 3 月 6 日