

信达地产股份有限公司

600657

2013 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、 德勤华永会计师事务所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张宁及会计机构负责人(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：

经公司第九届董事会第二十三次(2013 年度)会议审议通过了《公司 2013 年度利润分配方案》。根据德勤华永会计师事务所出具的审计报告，母公司 2013 年初未分配利润为 168,219,104.45 元，2013 年度净利润为 187,960,475.77 元，2013 年度计提法定盈余公积 18,796,047.58 元，2013 年末未分配利润为 230,685,301.70 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 2013 年度拟进行利润分配，每 10 股派发现金红利 0.80 元(含税)，派发现金红利总金额 121,940,835.36 元，不进行资本公积金转增股本。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六十一次(2013 年度)股东大会审议通过后实施。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	23
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.....	126

第一节 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
深圳建信	指	深圳市建信投资发展有限公司
海南建信	指	海南建信投资管理股份有限公司
赣粤高速	指	江西赣粤高速公路股份有限公司
正元投资	指	正元投资有限公司
上海信达银泰	指	上海信达银泰置业有限公司
宁波信达中建	指	宁波信达中建置业有限公司
安徽信达房产	指	安徽信达房地产开发有限公司
嘉兴信达建设	指	嘉兴市信达建设房地产开发有限公司
青岛信达荣昌	指	青岛信达荣昌置业集团有限公司
新疆信达银通	指	新疆信达银通置业有限公司
台州信达置业	指	台州信达置业有限公司
吉林信达置业	指	吉林信达金都置业有限公司
海南信达置业	指	海南信达置业有限公司
沈阳穗港	指	沈阳穗港房地产投资开发有限公司
信达阜新房产	指	信达阜新房地产开发有限公司
山西信达房产	指	山西信达房地产开发有限公司
青岛信达置业	指	青岛信达置业有限公司
信达重庆房产	指	信达重庆房地产开发有限公司
长春信达丰瑞	指	长春信达丰瑞房地产开发有限公司
上海信达立人	指	上海信达立人投资管理有限公司

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。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	信达地产股份有限公司
公司的中文名称简称	信达地产
公司的外文名称	Cinda Real Estate Co., Ltd.
公司的法定代表人	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@cinda.com.cn	dongmiban@cinda.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@cinda.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》、《证券日报》
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

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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, 北京北大青鸟有线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责, 向五名特定投资者 (即: 信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资) 定向发行了人民币普通股股票 102,722.5506 万股, 用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰、宁波信达中建、安徽信达房产、嘉兴信达建设、青岛信达荣昌、新疆信达银通、台州信达置业、吉林信达置业、上海信达立人、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	德勤华永会计师事务所
	办公地址	上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼
	签字会计师姓名	童传江 吴杉

第三节 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

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	4,479,506,484.87	4,007,250,368.87	11.79	3,306,772,180.67
归属于上市公司股东的净利润	703,899,215.38	613,784,293.29	14.68	562,964,189.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	551,781,798.38	507,693,957.09	8.68	409,816,589.67
经营活动产生的现金流量净额	-3,205,034,174.08	-2,225,141,157.70	不适用	-176,204,548.77
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	7,150,174,546.32	6,599,287,862.47	8.35	6,158,881,892.81
总资产	24,410,479,477.36	19,564,056,275.63	24.77	15,080,515,137.13

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.46	0.40	15.00	0.37
稀释每股收益 (元 / 股)	0.46	0.40	15.00	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.36	0.33	9.09	0.27
加权平均净资产收益率 (%)	10.25	9.55	增加 0.70 个百分点	9.46
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.04	7.90	增加 0.14 个百分点	6.89

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	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	93,036,952.36	主要为股权处置收益	97,502,662.30	117,678,207.30
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营	7,384,095.00	主要为拆迁补偿及政府扶持补贴款	5,820,385.00	4,752,094.00

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				
计入当期损益的对非 金融企业收取的资金 占用费	319,511.11		979,226.11	399,182.00
委托他人投资或管理 资产的损益	5,219,701.07	石家庄资产包收益	4,048,240.00	
除同公司正常经营业 务相关的有效套期保 值业务外,持有交易性 金融资产、交易性金融 负债产生的公允价值 变动损益,以及处置交 易性金融资产、交易性 金融负债和可供出售 金融资产取得的投资 收益	24,608,291.72	主要是交易性金融资产	收益7,683,886.29	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
除上述各项之外的其 他营业外收入和支出	68,153,217.14	主要为不需支付的应 付款项	-1,017,904.23	19,033,461.32
其他符合非经常性损 益定义的损益项目	4,120,090.82	主要为可供出售金融 资产分红		
少数股东权益影响额	-986,694.64		-2,572,149.41	-1,627,360.76
所得税影响额	-49,737,747.58		-6,447,671.06	-50,734,700.58
合计	152,117,417.00		106,090,336.20	153,147,599.76

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
1.以公允价值计量 且其变动计入当 期损益的金融资 产(不含衍生金融 资产)	136,150,000.00	149,050,000.00	12,900,000.00	24,608,291.72
2.可供出售金融资 产	205,826,964.81	178,461,186.88	-27,365,777.93	3,890,868.90
合计	341,976,964.81	327,511,186.88	-14,465,777.93	28,499,160.62

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司围绕“一个主题、两项工程、三个措施”的工作部署，突出营销管理主题年，加强人才培养工程建设和产品标准化工程建设，采取提速、优化、转型三个方面措施，务实创新工作，取得积极成果。

报告期内，公司实现营业收入 44.80 亿元，比上年同期 40.07 亿元增长 11.80%；其中，房地产项目结转营业收入 40.43 亿元，较上年同期 36.75 亿元增长 10.01%；利润总额 8.91 亿元，较上年同期 8.56 亿元增长 4.09%，实现净利润 7.36 亿元，较上年同期 6.88 亿元增长 6.98%；归属母公司净利润 7.04 亿元，较上年同期 6.14 亿元增长 14.66%。截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额为 244.10 亿元，较年初 195.64 亿元增加 48.46 亿元；负债总额 168 亿元，较年初 124.39 亿元增加 43.61 亿元；净资产 76.11 亿元，较年初 71.25 亿元增加 4.86 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 71.50 亿元，较年初 65.99 亿元增加 5.51 亿元；资产负债率为 68.82%，较年初增长 5.24 个百分点，主要是报告期内长期借款增加所致。

报告期内，公司主要开展了以下工作：

一是深入开展营销管理年活动。公司制定了营销管理年实施方案，召开了营销管理年专题会议进行动员。紧密围绕“营销管理年”主题，公司加强了项目定位论证、市场研究预判，积极开展各类营销活动，加快新开盘项目样板区建设，积极推行体检式营销。通过营销管理年活动，不仅使公司销售额突破 50 亿大关，公司营销管理精细化水平亦得以提升。

二是加快产品标准化工程的建设。公司汇集设计专业力量，通过对公司以往开发项目及土地储备项目的总结和分析，形成了基于客户细分战略的信达地产“天下系列、郡系列、蓝系列”三大产品线系列方案，以及公司推进蓝系列产品标准化建设初步工作方案，初步建立起产品线应用体系，发布了产品线和“蓝系列”产品系列标准。

三是推进区域深耕，持续补充土地储备。报告期内，公司密切关注重点发展的宁波、嘉兴等长三角区域及芜湖、马鞍山等中部区域土地市场动向，新增土地储备规划建设面积 169.7 万平方米。公司积极推进战略布局，成功在川渝板块重庆获取项目。

四是创新融资模式，优化资金结构。公司努力拓宽融资渠道，采取多种融资方式，在保障公司现金流安全及公司各项业务正常开展的前提下，不断优化资金结构，降低公司资金成本。

五是优化制度体系，提高运营效率。公司按照“权限下放、简化流程、减少审批”的优化思路，对制度体系文件进行全面优化和权限梳理。

六是人才培养工作和企业文化建设得到加强。公司制定出台了人才工程指导意见，实施“信之源”大学生培养计划和“达以远”人才梯队计划。结合公司上市五周年，公司本着“全员参与，欢乐祥和、节俭务实”的指导思想，开展了一系列丰富多彩的主题活动，提升了公司凝聚力。

(一) 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	4,479,506,484.87	4,007,250,368.87	11.79
营业成本	2,825,856,587.51	2,490,251,320.50	13.48
销售费用	119,940,040.45	75,178,809.96	59.54
管理费用	335,907,924.68	322,194,351.29	4.26
财务费用	210,156,071.90	86,940,099.49	141.73

经营活动产生的现金流量净额	-3,205,034,174.08	-2,225,141,157.70	
投资活动产生的现金流量净额	680,969,824.85	-126,891,018.71	
筹资活动产生的现金流量净额	2,661,884,248.14	2,671,772,718.03	-0.37

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	2,557,569,782.51	90.51	2,268,684,442.36	91.1	12.73
物业管理	物业管理成本	132,318,356.38	4.68	95,908,117.18	3.85	37.96

3、 费用

利润表项目变动及说明

项目	本期金额 (元)	上年同期金额 (元)	变动比例 (%)	变动原因
营业税金及附加	448,021,310.29	333,837,297.57	34.20	销售增加, 营业税及土地增值税增加
销售费用	119,940,040.45	75,178,809.96	59.54	销售额增加, 业务费用增加
财务费用	210,156,071.90	86,940,099.49	141.73	借款增加, 利息相应增加
资产减值损失	10,668,429.66	-333,558.39	不适用	计提存货跌价准备
投资收益	269,384,099.28	133,191,600.76	102.25	股权转让投资收益增加
营业外收入	95,479,171.84	29,198,371.40	227.00	无需支付的应付款项
营业外支出	3,166,099.22	6,066,211.05	-47.81	无形资产处置损失及支付客户赔偿金减少

4、 现金流

公司报告期内经营活动现金流量净额与净利润差额-39.41 亿元, 主要是报告期内新增土地储备增加存货所致。

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
经营活动现金流主要构成				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,722,053,752.73	3,534,840,528.43	33.59	房产销售收到的现金增加
收到其他与经营活动有关的现金	2,733,614,873.66	1,624,167,653.21	68.31	收回保证金、往来款
购买商品、接受劳务支付的现金	5,839,814,779.44	4,107,452,078.13	42.18	支付土地款、工程款
支付其他与经营活动有关的现金	3,714,853,552.95	2,311,009,607.42	60.75	支付保证金、往来款

投资活动现金流主要构成				
收回投资收到的现金	44,447,321,368.79	9,572,455,773.09	364.33	国债回购
取得投资收益收到的现金	105,434,566.91	9,174,956.58	1,049.16	国债回购收益、收到的现金分红
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	140,522,681.80	77,025,822.46	82.44	处置投资性房地产
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	416,185,260.81	36,818,047.21	1,030.38	处置子公司收到现金流增加
投资支付的现金	44,414,270,000.00	9,994,610,000.00	344.38	国债回购
筹资活动现金流主要构成				
取得借款收到的现金	7,409,043,543.70	5,606,133,601.02	32.16	长期借款增加
偿还债务支付的现金	3,393,833,759.02	2,367,859,581.44	43.33	偿还借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	998,159,576.67	561,698,358.62	77.70	借款增加，支付利息增加；以及母公司对外分红
支付其他与筹资活动有关的现金	420,065,959.87	4,802,942.93	8,646.01	偿还非金融机构借款、银行保证金

5、 其它

(1) 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。

2013 年公司创新开展工作，在这五个方面均取得了积极的进展。在销售业绩有所增长、融资渠道得到拓宽的支持下，公司积极拓展项目，土地储备的数量有所提高，结构得到优化。为解决公司经营发展的资金需求，公司采取信贷、信托、房地产基金、资管计划等多种融资方式，并不断优化资金结构，有效降低融资成本。在项目和资金方面加强信达系统协同联动，集团协同效应初步显现。通过推进产品标准化工程建设、开展营销管理年活动和上市五周年系列推广活动，公司产品与品牌有所提升。通过优化制度体系、强化风险管控、推进人才培养工程建设、提高合规意识和执行文化，公司集团管控能力和组织效率稳步提高。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 61.38 万平方米，同比增长 41.5%；销售合同额 51.39 亿元，同比增长 36.5%。公司房地产出租累计实现合同租金 6822.1 万元。

报告期内，新开工面积 144.2 万平方米，同比增长 99.8%；竣工面积 49.9 万平方米，同比下降 7%。截至 2013 年 12 月 31 日，公司在建面积 269.9 万平方米。报告期内，公司积极关注土地市场动向，不断深化与中国信达的协同联动，全年通过股权收购与土地市场挂牌等方式，新增土地储备规划建筑面积约 169.7 万平方米，截至 2013 年 12 月 31 日，公司储备项目规划建筑面积约 457.3 万平方米。

(2) 其他

1) 房地产销售情况

单位:万平方米、元/平方米、亿元

产品类型	年内可供销售面积	实际销售面积	销售均价	销售合同额
住宅	107.47	54.24	8006	43.42
商业	6.45	3.49	9859	3.44

办公	4.58	3.65	12385	4.52
合计	118.50	61.38	8372	51.39

2) 房地产出租情况

单位:平方米、元、元/月/平方米

序号	地区	建筑面积	可租用面积	1-12月可出租面积	1-12月合同租金	1-12月未出租面积	1-12月平均出租率	单位面积平均租金
1	环渤海地区	22,509.00	10,734.00	128,818.00	9,500,647.76	27,684.12	78.51%	24.00
2	长三角地区	25,731.00	25,673.00	308,078.00	23,141,081.00	30,237.24	90.19%	83.29
3	中部地区	37,617.00	32,458.00	389,497.00	10,182,582.00	50,929.56	86.92%	30.08
4	其他地区	37,007.00	32,368.00	386,344.00	25,396,428.10	10,997.60	97.15%	67.05
	合计	122,864.00	101,233.00	1,212,737.00	68,220,738.86	119,848.52	90.12%	62.42

备注:天津办公楼、青岛世纪大厦处于处置状态;长春吉隆坡酒店已经处置。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房屋销售收入	4,043,058,950.89	2,557,569,782.51	36.74	10.01	12.73	减少 1.53 个百分点
物业管理	132,626,825.30	132,318,356.38	0.23	28.75	37.96	减少 6.66 个百分点
其他	92,519,771.18	54,372,556.80	41.23	-45.02	-52.09	增加 8.67 个百分点
合计	4,268,205,547.37	2,744,260,695.69	35.70	8.16	10.74	减少 1.51 个百分点

主营业务收入中其他项主要为租赁收入。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
长三角地区	2,503,904,066.51	25.13
中部地区	687,401,976.32	70.77
环渤海地区	70,225,195.59	-88.04
其他地区	1,006,674,308.95	5.36
合计	4,268,205,547.37	8.16

(三) 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	2,898,614,892.53	11.87	2,611,430,663.84	13.35	11.00
应收账款	355,079,146.00	1.45	193,034,782.68	0.99	83.95
预付款项	339,567,647.00	1.39	398,410,225.27	2.04	-14.77
应收股利	0.00	0.00	9,186,920.90	0.05	-100.00
其他应收款	1,015,167,498.68	4.16	506,412,114.55	2.59	100.46
存货	17,400,175,511.57	71.28	13,350,432,760.56	68.24	30.33
长期股权投资	672,182,331.23	2.75	615,466,153.94	3.15	9.22
投资性房地产	791,784,227.14	3.24	904,541,091.20	4.62	-12.47
固定资产	93,574,435.49	0.38	152,775,603.47	0.78	-38.75
在建工程	3,313,167.40	0.01	10,672,885.56	0.05	-68.96
短期借款	1,422,328,000.00	5.83	1,582,772,942.55	8.09	-10.14
应付票据	4,551,000.00	0.02	19,000,000.00	0.10	-76.05
应付账款	937,478,679.23	3.84	1,229,066,878.69	6.28	-23.72
预收账款	2,872,219,604.94	11.77	2,165,899,206.77	11.07	32.61
其他应付款	692,072,289.25	2.84	608,207,922.73	3.11	13.79
应付利息	66,201,383.94	0.27	45,032,983.51	0.23	47.01
一年内到期的 非流动负债	2,999,940,000.00	12.29	1,583,670,000.00	8.09	89.43
长期借款	7,080,991,408.86	29.01	4,270,129,534.09	21.83	65.83
长期应付款	11,739,152.70	0.05	202,050,000.00	1.03	-94.19

应收账款: 余额较期初增加 83.95%, 主要是应收购购房款增加。

应收股利: 余额较期初减少 100%, 主要是收回股利。

其他应收款: 余额较期初增加 100.46%, 主要是支付土地竞买保证金。

存货: 余额较期初增加 30.33%, 主要是新增土地储备。

固定资产: 余额较期初减少 38.75%, 主要是合并范围内子公司减少。

在建工程: 余额较期初减少 68.96%, 主要是在建工程完工转出

应付票据: 余额较期初减少 76.05%, 主要是以银行承兑汇票支付工程款减少

预收账款: 余额较期初增加 32.61%, 主要是预收购购房款增加

应付利息: 余额较期初增加 47.01%, 主要是应付长期借款利息增加。

一年内到期的非流动负债: 余额较期初增加 89.43%, 主要是长期借款转入。

长期借款: 余额较期初增加 65.83%, 主要是新增长期借款。

长期应付款: 余额较期初减少 94.19%, 主要是转入一年内到期非流动负债

(四) 核心竞争力分析

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

协同优势方面: 作为中国信达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。在业务模式方面, 借助中国信达的

不良资产经营、投资及资产管理和金融服务功能优势，由原来的全产业链的房地产开发商向房地产投资商与房地产专业服务商相结合转变；在盈利模式方面，由原来单纯获取项目开发利润向开发利润、咨询监管业务收入以及投资收益等多元化收入来源转变。随着中国信达成功登陆资本市场，共享业务、客户资源与组织网络等的协同效应将进一步显现，将为信达地产的发展创造更广阔的市场空间。

精细化管理提升方面：公司通过开展主题管理年活动等方式不断提升精细化管理水平。2011年开展成本管理年活动，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有所提高。2013年开展营销管理年活动，不断提高营销能力，并以营销为龙头，以客户为导向，带动各个开发环节的精细化管理水平。2014年，公司将开展运营提升年活动，全面提升公司的项目运营能力，重点提高公司开发项目的周转速度、产品品质和经济效益，“提速、提质、提效”。

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。信达地产重组上市以来，经过磨合，组织结构和管控模式得到完善，公司管理水平有所提高。信达地产很多下属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。随着公司推进人才工程建设，实施“信之源”大学生培养计划和“达以远”人才梯队计划，公司人力资源不断改善，团队活力持续提高。

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。近年来，执行文化、创新文化、合规文化更加深入人心。2013年，公司生动开展上市五周年系列活动，进一步增强了员工对信达地产的认同度和归属感，进一步提升了公司凝聚力。公司秉持“始于信，达于行--诚信、融合、创新、卓越”的核心价值观，倡导“实践中国人居梦想”的社会责任理念，积极关注各利益相关方的诉求，全面履行社会责任。

(五) 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（%）
新疆广电传输网络有限责任公司	广电传输	0.00	0.00	0.00	49.00
山东世纪物业管理有限公司	物业管理	761,655.46	795,955.46	-34,300.00	49.00
长春华信房地产开发有限公司	房地产	1,451,659.00	1,451,659.00	0.00	40.00
上海万茸置业有限公司	房地产	116,755,243.91	0.00	116,755,243.91	40.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	投资管理	14,433,514.97	10,109,161.91	4,324,353.06	49.00
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	股权投资管理、实业投资	188,278,171.06	168,080,991.39	20,197,179.67	20.75
嘉兴经房置业有限公司	房地产开发与经营	75,307,896.32	77,300,744.79	-1,992,848.47	49.00

公司						
宁波杉杉鸿发置业有限公司	房地产	75,806,578.15	155,768,109.03	-79,961,530.88	45.00	
中投信用担保公司	担保业务、融资咨询	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	3.00	
领锐资产管理股份有限公司	投资、咨询	149,159,640.32	149,159,640.32	0.00	4.19	
嘉兴市三塔建材股份公司	混凝土产品销售	0.00	2,571,920.00	-2,571,920.00	0.00	
烟台京都物业管理有限公司	物业管理	200,000.00	200,000.00	0.00	20.00	
广州立成投资发展有限公司	投资、咨询	20,027,972.04	20,027,972.04	0.00	17.32	
合计		672,182,331.23	615,466,153.94	56,716,177.29		

(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	11,400,404.04	2.52	178,461,186.88	3,890,868.90	-20,524,333.46	可供出售金融资产	
合计		11,400,404.04	/	178,461,186.88	3,890,868.90	-20,524,333.46	/	/

(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
中投信用担保有限公司	30,000,000.00		3.00	30,000,000.00			长期股权投资	

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本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	关联关系
重庆信达星城置业有限责任公司	40,000.00	2013.10.8-2014.3.8	0.12	否	是	否	否	全资子公司

上表列举的委托贷款为公司内部委贷，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

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

公司利用闲置资金开展国债回购业务，全年日平均资金占用额 5.49 亿元，取得收益 2460.83 万元，折合年化净收益率为 4.48%。

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 (元)	净资产 (元)	净利润 (元)
上海信达银泰	房地产开发等	100	41,827.58	2,354,695,492.39	1,209,788,518.69	138,237,948.57
宁波信达中建	房地产开发等	100	17,969.00	6,338,347,870.13	1,876,720,975.93	201,591,843.55
安徽信达房产	房地产开发等	100	15,000.00	3,863,135,875.85	618,201,984.22	110,958,096.61
嘉兴信达建设	房地产开发等	100	6,020.00	1,951,484,920.35	710,528,963.24	38,830,030.58
青岛信达荣昌	房地产开发等	100	2,000.00	154,610,700.38	66,734,091.26	24,202,460.40
新疆信达银通	房地产开发等	100	15,162.00	835,470,883.01	507,341,057.03	107,872,149.44
台州信达置业	房地产开发等	100	5,000.00	603,120,654.31	218,038,491.59	70,972,321.10
吉林信达置业	房地产开发等	100	39,542.00	1,999,127,485.23	663,422,679.02	-26,504,944.82
海南信达置业	房地产开发等	100	23,000.00	663,688,063.07	280,619,465.21	48,813,800.00
沈阳穗港	房地产开发等	100	30,000.00	1,020,709,751.39	612,962,500.14	15,218,193.29
信达阜新房产	房地产开发等	70	10,000.00	651,419,405.92	84,073,111.09	-9,571,208.54
上海信达立人	房地产经营管理、自有房屋租赁等	100	50,000.00	2,024,462,257.80	681,279,063.37	40,337,322.99
青岛信达置业	房地产开发等	100	20,000.00	1,499,047,522.91	141,248,774.33	-16,778,270.80
信达重庆房产	房地产开发等	100	5,000.00	860,080,362.11	48,018,466.79	-1,981,451.45
山西信达房产	房地产开发等	100	5,000.00	190,611,266.73	39,736,988.58	-6,711,728.20
长春信达丰瑞	房地产开发等	53	20,000.00	1,161,046,080.11	194,424,022.00	-5,575,978.00

注：长春信达丰瑞原为吉林信达置业子公司，报告期内公司收购其全部股权，成为本公司的子公司；原子公司海南安建并入海南信达置业有限公司。

5、非募集资金项目情况

(1) 2013 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	上海信达银泰	100%	信达蓝爵	上海	住宅	15.96
2	宁波信达中建	100%	月湖东侧地块	宁波	商业	2.35
3	宁波信达中建	100%	格兰晴天	宁波	住宅	15.61
4	宁波信达中建、嘉兴信达建设	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
5	安徽信达房产	100%	秀山信达城	马鞍山	住宅	23.88
6	安徽信达房产	80%	信达大厦	芜湖	办公楼	1.84
7	安徽信达房产	80%	荷塘月色	芜湖	住宅	8.26
8	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.3
9	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	10.75
10	青岛信达置业	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	2.88
11	青岛信达置业	100%	蓝庭福邸	青岛	住宅	11.82
12	海南信达置业	100%	信达海天下三期 I 区	海口	住宅	4.33
13	台州信达置业	100%	信达兰韵春天	台州	住宅	9.83
14	沈阳穗港	100%	信达理想城三期	沈阳	住宅	5.61
15	长春信达丰瑞	53%	信达龙湾一期	长春	住宅	8.77
合计						144.22

(2) 2013 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	宁波信达中建	80%	黄河街 27 院	宁波	商业	1.77
2	宁波信达中建、嘉兴信达建设	66.5%	信达银郡一期	绍兴	住宅	15.46
3	安徽信达房产	100%	新城国际 C 楼	合肥	办公楼	6.87
4	新建信达银通	100%	雅山新天地 C2 区	乌鲁木齐	住宅	10.79
5	台州信达置业	100%	信达都市春天	台州	住宅	8.04
6	海南信达置业	100%	信达海天下一期	海口	住宅	1.85
7	海南信达置业	100%	信达海天下二期	海口	住宅	5.1
合计						49.88

(3) 截止 2013 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	上海信达银泰	100%	信达蓝爵	上海	住宅	15.96
2	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块一期	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、 嘉兴信达建设	66.5%	信达银郡二期	绍兴	住宅	17.67
5	宁波信达中建、 嘉兴信达建设	100%	格兰英郡三期	嘉兴	住宅	10.73
6	宁波信达中建、 嘉兴信达建设	100%	格兰英郡四期	嘉兴	住宅	10.03
7	宁波信达中建	100%	月湖东侧地块	宁波	商业	2.35
8	宁波信达中建	100%	格兰晴天	宁波	住宅	15.61
9	安徽信达房产	100%	西山银杏二期	合肥	住宅	14.30
10	安徽信达房产	100%	新际国际三期	合肥	办公楼	14.63
11	安徽信达房产	100%	银杏尚郡一期	合肥	住宅	4.70
12	安徽信达房产	100%	银杏尚郡二期	合肥	住宅	15.15
13	安徽信达房产	100%	秀山信达城	马鞍山	住宅	23.88
14	安徽信达房产	80%	信达大厦	芜湖	办公楼	1.84
15	安徽信达房产	80%	荷塘月色	芜湖	住宅	8.26
16	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉一期	嘉兴	住宅	12.31
17	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉二期	嘉兴	住宅	10.75
18	嘉兴信达建设	100%	信达南郡三期	嘉兴	住宅	10.73
19	青岛信达荣昌	100%	千禧银杏苑一期	青岛	住宅	1.52
20	青岛信达荣昌	100%	千禧银杏苑二期	青岛	住宅	12.20
21	青岛信达荣昌	100%	蓝庭福邸	青岛	住宅	11.82
22	台州信达置业	100%	信达兰韵春天	台州	住宅	9.83
23	吉林信达置业	53%	信达龙湾一期	长春	住宅	8.77
24	海南信达置业	100%	信达海天下三期一区	海口	住宅	4.33
25	沈阳穗港	100%	理想新城三期	沈阳	住宅	10.59
26	信达阜新房产	70%	信达泉天下一期	阜新	住宅	11.95
合计						269.86

(4) 截止 2013 年 12 月 31 日储备项目情况

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	土地面积	规划建筑面积	用地性质
1	宁波信达中建	85%	集士港 4#地块二期剩余土地	宁波	1.83	2.92	住宅
2	宁波信达中建	100%	下应“B”地块	宁波	11.86	16.60	住宅
3	宁波信达中建	100%	东钱湖 07-7 地块	宁波	13.75	20.63	住宅
4	安徽信达房产	100%	芜湖 1322 号地块	芜湖	11.96	29.72	商住
5	安徽信达房产	51%	芜湖 1332 号地块	芜湖	12.19	46.64	商住
6	安徽信达房产	100%	秀山信达城剩余土地	马鞍山	12.03	38.90	住宅
7	嘉兴信达建设	100%	信达香格里拉三期	嘉兴	5.51	19.09	住宅
8	嘉兴信达建设	100%	南湖区 2013-05 号地块	嘉兴	10.41	36.07	住宅
9	新疆信达银通	100%	雅山新天地 C 区二期剩余土地	乌鲁木齐	3.48	14.93	住宅
10	新疆信达银通	100%	翠庭春晓剩余土地	乌鲁木齐	0.34	0.34	住宅
11	新疆信达银通	100%	水西沟项目土地	乌鲁木齐	0.84	0.42	住宅

12	新疆信达银通	100%	雅山新天地南侧土地	乌鲁木齐	17.10	22.61	住宅
13	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 A 组团	长春	17.44	34.54	住宅
14	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 C 组团	长春	4.82	18.27	住宅
15	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 D 组团	长春	4.23	24.23	住宅
16	吉林信达置业	53%	信达龙湾剩余土地	长春	8.70	19.63	住宅
17	海南信达置业	100%	海天下三期剩余土地	海口	2.20	4.20	住宅
18	海南信达置业	100%	海天下四期	海口	5.20	4.80	住宅
19	海南信达置业	100%	海天下五期	海口	8.20	6.90	商业
20	海南信达置业	70%	南丽湖 1 号二期	海口	31.70	11.70	住宅
21	沈阳穗港	100%	理想新城剩余土地	沈阳	25.69	39.00	住宅
22	阜新信达房产	70%	信达泉天下剩余土地	阜新	17.19	17.19	住宅
23	山西信达房产	100%	信达国际金融中心	太原	0.78	14.29	办公
24	重庆信达置业	100%	重庆信达国际	重庆	4.56	13.67	办公
合计					232.01	457.28	

上述项目，公司均拟发展作销售，其中涉及一级开发的项目共 3 个：

单位：万平方米

序号	所属公司	股权比例	地块名称	项目所在地	土地面积	规划建筑面积	用地性质
1	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 A 组团	长春	17.44	34.54	住宅
2	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 C 组团	长春	4.82	18.27	住宅
3	吉林信达置业	100%	信达东湾半岛 D 组团	长春	4.23	24.23	住宅
合计					26.49	77.04	

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

市场形势具有不确定性，行业竞争形势严峻，其中存在的城市分化和企业分化是突出的特点，这是公司对未来的基本判断。

房地产是一个周期性行业，又具有货币属性和资产属性，与经济走势、货币松紧、利率变化和预期等息息相关，这其中就有很大的不确定性。由于房地产市场不仅影响房地产投资本身，还涉及上下游产业、土地财政、金融系统等，因此房地产市场的稳定不仅影响“稳增长”、“保就业”，而且关系“防风险”。三中全会提出发挥市场的决定性作用，但建立房地产市场调控长效机制还尚待时日，不动产登记、房地产税立法进程等将对市场产生一定的影响，这都使得短期市场形势更加复杂。不过总体来看，我们认为在经济发展的惯性和改革的红利下，中国经济的基本增长依然值得期待，人民群众对住房的合理需求仍然存在，因此我们对市场形势既不盲目乐观，也不过于悲观，我们相信通过以市场和客户为导向，提高产品性价比和服务水平，公司能够在市场占有一席之地。

对于中长期市场形势，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，我们认为中国房地产市场的发展潜力依然巨大，即使市场规模的增长遇到瓶颈，但市场发展的质量一定会大大提高。同时，不同城市发展也将出现一定的分化，具有集聚效应的大中城市市场依然具有良好的发展前景，但缺乏经济活力和人口吸引力的三四线城市存在一定的市场风险。与此同时，房地产企业会加速分化，千亿房企已经呈现金融化、多元化、国际化、平台化的发展趋势，将带动行业变革；百亿以上房企数量不断扩容，销售百亿逐步成为主流房企的门槛；随着行业集中度的进一步提升，中小房企将寻求差异化的发展模式。总体来看，房地产属于市场化竞争行业，所有不同规模的房企都面临激烈的竞争，只有不断发展才能确保和提升现有的行业地位。

(二) 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 and 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。公司产品定位是：以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注首次置业和首次改善性需求，同时以写字楼为主探索发展优质持有型物业。

(三) 经营计划

2014 年，为提高综合竞争能力，实现公司快速发展，公司将围绕“一个主题、两个突破、三个措施”开展工作，紧抓运营提升年主题，实现规模化和金融地产两个方面的突破，采取创新、改革、深化三大措施，力争实现效益稳步增长。2014 年计划签约销售额 70 亿元，回笼资金 55 亿元；计划新开工面积 140 万平方米，竣工面积 70 万平方米；计划完成土地投资额 70 亿元。

(1) 深入开展“运营提升年”活动，紧抓运营提升年主题，全面提升公司开发项目的周转速度、产品品质、经济效益。

(2) 实现公司规模化的突破。以销售为龙头，实现公司销售规模较 2013 年有较大幅度提升；继续在公司重点深耕区域加大土地储备力度，夯实公司快速发展基础。

(3) 实现金融地产的突破。公司将主动融入中国信达主业，一是利用“金融地产”助推公司扩大规模方面有所突破；二是利用“金融地产”实现盈利方面有所突破。

(4) 加快推动产品标准化，深化产品线的应用，为公司快速发展提出坚定的技术支持。

(5) 深化基础管理、项目管理，持续推动人才工程建设。

(四) 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 2013 年 12 月 31 日，公司在建项目共 26 个，根据项目开发进度，完成在建投资项目所需资金需求约 60 亿元。

(五) 可能面对的风险

行业风险：行业集中度还在加速提升，一线房企仍然在不断提高市场份额和品牌影响力，未来跻身主流房企的门槛还将继续提高。公司将积极开展战略研究，探索创新业务和盈利模式，努力实现有质量、有效益、可持续发展，不断提高公司行业地位。

市场风险：随着房地产市场调控长效机制的逐步建立，房地产投机投资需求将进一步萎缩，以首次置业、首次改善为主的刚性需求成为市场主导，为此公司将围绕主流客户开发适销对路的产品，不断提高产品标准化水平，提高开发和销售速度，主动降低市场风险。

财务风险：近年来，公司适度加快了土地储备及项目开发节奏，未来随着项目建设的持续推进，可能会带来更多资金需求。公司将加快销售回款，拓宽融资渠道，加强资金管理，提高资金使用效率，确保现金流安全。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 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

(三) 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

(一) 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

(二) 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(%)
2013 年		0.80		121,940,835.36	703,899,215.38	17.32
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

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

报告期内，公司进一步加强企业社会责任管理，建立了四级联动、五位一体的社会责任管理架构；深入开展企业社会责任调查与研究，明确企业社会责任理念，编制《信达地产企业社会责任读本》，将社会责任融入到具体工作中，成为企业和员工的自觉行动。公司治理规范，关注和回报股东、客户、员工、社会和环境等利益相关方的期望，积极履行社会责任。全年无重大安全及质量责任事故，全年无重大环保问题。

公司 2013 年度社会责任报告《实践中国人居梦想—信达地产 2013 年度社会责任报告》详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

六、 其他披露事项

1.2013 年 1 月 31 日，第九届董事会第十三次（临时）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》，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准，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）。此项股权收购工作已经完成，相关工商变更登记手续已于 2013 年 2 月 6 日完成。

2.2013 年 3 月 28 日，公司第九届董事会第十五次（临时）会议审议通过了《关于拟参与北京市石景山区鲁谷路 C2 商业金融地块国有土地使用权挂牌竞买请示的议案》，授权公司按照法律规定及法定程序参与北京市石景山区鲁谷路 C2 商业金融用地（原北京市弹簧厂）地块国有土地使用权挂牌（拍卖或招标）活动。公司参与了土地竞买，未取得该项目土地使用权。

3.2013 年 6 月 24 日，公司第九届董事会第十七次（临时）会议审议通过了《关于拟参与北京市石景山区银河商务区 K 地块 C2 商业金融用地国有土地使用权投标的议案》，授权公司管理层参与北京市石景山区银河商务区 C2 商业金融用地国有土地使用权投标竞买活动，中标后，设立项目公司注册资本金不超过 5 亿元。公司参与了土地竞买，未取得该项目土地使用权。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 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</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>2001年6月29日至2004年6月28日, 贷款利率为月利率4.95%, 按季结息。借款逾期后, 对未按时还清的借款本金和利息, 按借款逾期时中国人民银行规定的逾期利率和合同约定的结息方式计收利息和复利。</p> <p>2002年11月13日, 北京天桥北大青鸟科技股份有限公司(以下简称: "青鸟天桥", 2008年重组前公司简称)与中国建设银行签订《权利质押合同》, 约定青鸟天桥将所持新疆广电传输网络有限责任公司(以下简称: "新疆广电")的全部股权9,800万股(公司持股比例为49%), 为北大青鸟上述债务中的9,800万元本金及相应利息(含复利和罚息)、违约金、赔偿金和其他相关费用提供质押担保。同时, 北大青鸟、湖南长城通信网络工程建设有限公司、湖南广播电视网络传输中心分别以其在河南广播电视网络投资有限公司、湖南省广播电视网络有限责任公司中所持全部股权为上述贷款提供担保。合同签订后, 建设银行向北大青鸟发放了上述贷款。截至2011年9月, 北大青鸟尚欠贷款本金28,000万元及其利息。</p> <p>2011年9月, 建设银行向北京市第一中级人民法院(以下简称"北京一中院")提起民事诉讼, 要求北京北大青鸟偿还上述贷款的本金、利息以及违约金等; 并对信达地产等四被告为北大青鸟所负债务提供的股权质押在担保范围内享有优先受偿权; 被告承担全部诉讼费用。</p> <p>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			
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		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间(月份)
2,904.82	0	0			-2,904.82	2,904.82	红利抵债清偿	2,500.00	2013 年 8 月
							现金偿还	404.82	2013 年 2 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.期初关联方非经营性资金占用余额 2904.82 万元，本期已全部清欠。				

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

(一) 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(%)
青岛华丽投资有限公司	青岛千禧置业49%股权	2013年1月31日	35,240,000.00	-4,203,562.11	-4,203,562.11	否		是	是	-0.47

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	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)
赵春荣、邢国栋、李长利、许传环	长春西安大路10号15-18层	2013年4月15日	26,400,000.00		2,397,457.02	否		是	是	0.27
中国银行股份有限公司青岛东海路支行,于卫红\李彦等	青岛市东海西路39号世纪大厦部分楼层及车位	2013年11月12日	149,023,056.00		81,319,919.99	否		是	是	9.13
杭州佳创控股有限公司	浙江海晨房地产开发有限公司	2013年12月3日	150,000,000.00	-6,485,461.88	76,489,289.07	否		是	是	8.59
新疆广汇房地产开发有限公司	新疆峰丽投资有限公司股权	2013年6月28日	266,530,000.00	-1,204,933.13	114,539,636.62	否		是	是	12.86
刘志友	宁波恒中东方置业有限公司	2013年12月9日	10,300,000.00	2,894,433.36	5,011,919.56	否		是	是	0.56
马江	建青综合楼	2013年8月6日	24,090,000.00		10,770,048.51	否		是	是	1.21

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
信达投资有限公司	控股股东				401,007,611.13	-201,007,611.13	200,000,000.00
宁波秋实投资管理合伙企业	其他关联人				501,909,722.23	409,532,477.77	911,442,200.00
宁波沁融股权投资合伙企业	其他关联人				500,819,444.44	262,222.22	501,081,666.66
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	其他关联人				485,000,000.00	3,977,049.99	488,977,049.99
合计					1,888,736,777.80	212,764,138.85	2,101,500,916.65

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
嘉兴信达建设	控股子公司	嘉兴浅水湾置业有限公司	1,127.00	2013年11月28日	2013年11月28日	2016年1月28日	连带责任担保	否	否		否	是	其他关联人

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	1,127.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	1,127.00
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	544,437.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	810,977.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	812,104.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	106.71
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）	414,033.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）	414,033.00

(三) 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

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事件引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐。”	承诺履行完毕为止	否	是	关于青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司之间的诉讼尚未结案，涉及承诺尚在履行中。	依承诺履行。
	置入资产价值保证及补偿	信达投资	“截至评估基准日 2008 年 4 月 30 日，本次拟注入资产中，如存在达到法定清算条件和符合税务机关可要求清算条件的开发项目，本次交易 ST 天桥拟购买资产所应负担的应补缴的土地增值税，由我公司予以弥补。”	承诺履行完毕为止	否	是	承诺尚在履行中。	依承诺履行。
	解决同业	信达投资	避免同业竞争的	无	否	是		依承诺履行。

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

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:	是
	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所
境内会计师事务所报酬	228
境内会计师事务所审计年限	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所	50

公司聘请德勤华永会计师事务所担任公司 2013 年度的财务审计机构和内控审计机构。

本报告期内,经公司第五十七次(2012 年度)股东大会审计通过,鉴于中瑞岳华会计师事务所已经连续 5 年担任公司财务审计机构,为确保审计工作的独立性和客观性,公司拟不再聘请中瑞岳华会计师事务所为本公司 2013 年度财务审计、内控审计机构,中瑞岳华会计师事务所对此表示接受。

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。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,524,260,442	100	0	0	0	0	0	1,524,260,442	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、 股份变动情况说明

报告期内，本公司股份无变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 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。

(二) 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。

- (三) 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

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		44,853		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		45,521	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
信达投资有限公司	境内非国有法人	54.75	834,518,311	0	0	质押	813,690,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666	0	0	无	
正元投资有限公司	境内非国有法人	2.99	45,518,870	-20,278,314	0	冻结	10,393,898
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	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	0	质押	25,000,000
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	1.25	18,986,384	18,986,384	0	无	
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	1.17	17,845,583	5,441,252	0	无	
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	0	0	无	
北京市电影股份有限公司	国有法人	0.28	4,200,000	0	0	无	
齐钟秀	境内自然人	0.26	4,017,700	-5,711,500	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	45,518,870	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
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	18,986,384	人民币普通股
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	17,845,583	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
北京市电影股份有限公司	4,200,000	人民币普通股
齐钟秀	4,017,700	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管理股份有限公司 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他关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>	

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 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	2013年实现净利润14亿元。
财务状况	截至2013年12月31日，总资产382亿元，总负债248亿元，净资产134亿元。
现金流和未来发展战路	<p>现金流：经营活动产生的现金流量净额-34亿元，投资活动产生的现金流量净额-6亿元，筹资活动产生的现金流量净额42亿元。</p> <p>未来发展战路：信达投资作为中国信达的专业投资平台，是以集团不良资产经营为依托，以资产管理为方向，以地产金融为重点的综合性投资公司。</p>
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同达创业(9600647)，40.68%。 深华新(000010)，8.46%。

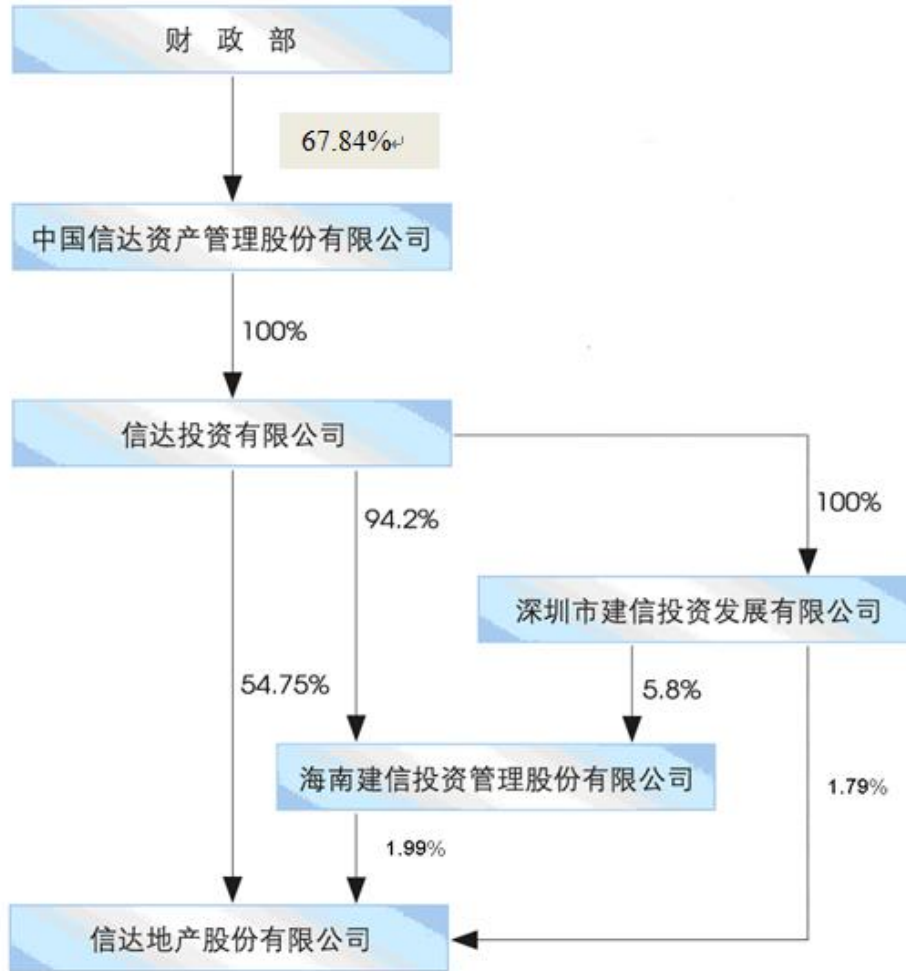
(二) 实际控制人情况

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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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	56	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		125
宁桂兰	董事、总经理	女	57	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		112.5
刘社梅	董事	男	50	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		0
张载明	董事	男	51	2014年2月12日	2015年1月15日	0	0	0		0
梁志爱	董事	男	43	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		2.38
吴振清	董事	女	39	2012年12月3日	2015年1月15日	0	0	0		2.38
罗林	独立董事	男	63	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	65	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	66	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	59	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		0
刘金平	监事	男	25	2012年12月3日	2015年1月15日	0	0	0		2.38
段晓军	职工监事	男	58	2012年1月16日	2015年1月15日	0	0	0		58.32

张宇聪	副总经理	男	55	2012年 1月16 日	2015年 1月15 日	0	0	0		106.25
俞杰	副总经理	男	56	2012年 1月16 日	2015年 1月15 日	0	0	0		106.25
黄凯	副总经理	男	51	2012年 1月16 日	2015年 1月15 日	0	0	0		100
张宁	副总经理	男	47	2012年 1月16 日	2015年 1月15 日	0	0	0		93.75
潘建平	副总经理	男	50	2012年 1月16 日	2015年 1月15 日	0	0	0		93.75
石爱民	董事会 秘书	男	46	2012年 7月4 日	2015年 1月15 日	0	0	0		87.5
于帆	董事	男	50	2012年 12月3 日	2014年 2月12 日	0	0	0		0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	928.41

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。

张载明：公司董事，曾任中国信达资产管理股份有限公司资产评估部总经理，现任中国信达资产管理股份有限公司资产经营部总经理。

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，江西嘉圆房地产开发有限责任公司董事。

吴振清：公司董事，曾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、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，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。

黄凯：公司副总经理。

张宁：公司副总经理，财务负责人。曾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。

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。兼任信达地产股份有限公司董事会办公室主任。

于帆：原公司董事、现已离任。

注：以上人员在报告期内从公司领取的报酬不含当年发放的 2012 年绩效工资 399 万元。

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

(一) 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	
张载明	中国信达资产管理股份有限公司	资产经营部总经理	2011 年 9 月 1 日	
梁志爱	江西赣粤高速公司股份有限公司	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	

(二) 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	928.41 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
于帆	董事	离任	工作调动
张载明	董事	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

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	81
主要子公司在职员工的数量	2,631
在职员工的数量合计	2,712
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	24
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	170
技术人员	384
财务人员	112
综合管理	140
企业管理	87
物业服务	1,819
合计	2,712
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生以上	90
本科	589
大专及其他	2,033
合计	2,712

(二) 薪酬政策

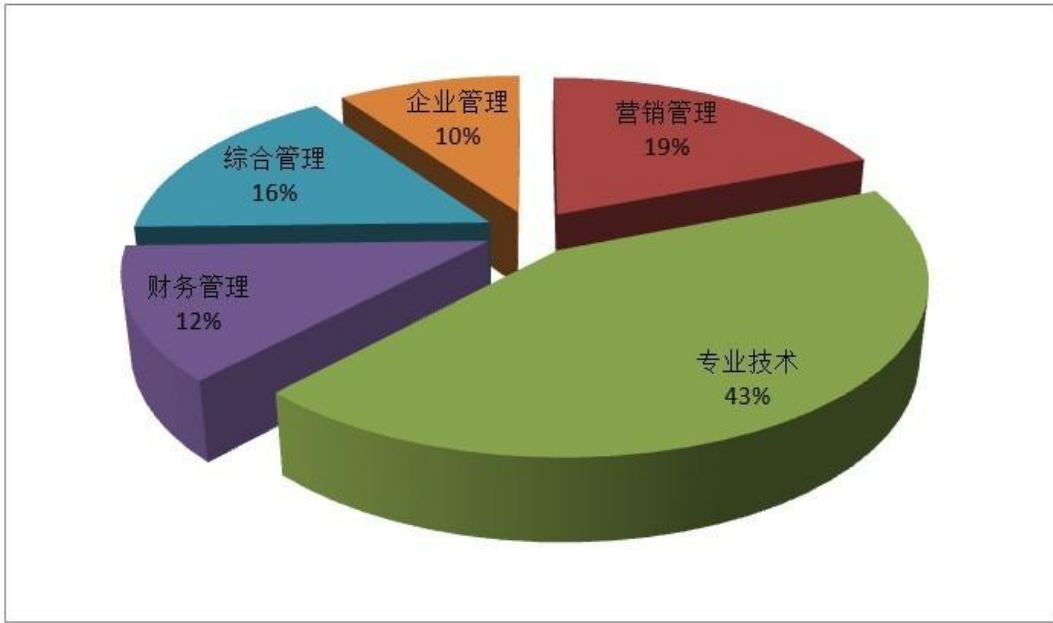
公司制定了具有激励约束导向的薪酬政策，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。公司具体薪酬政策执行根据当年经营业绩、整体管理指标完成状况以及考核评估情况，并考虑同行业收入水平后确定。

(三) 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。公司通过内训、网络培训、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，鼓励在职员工学历再教育，考取岗位所需职业资格或职称，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。

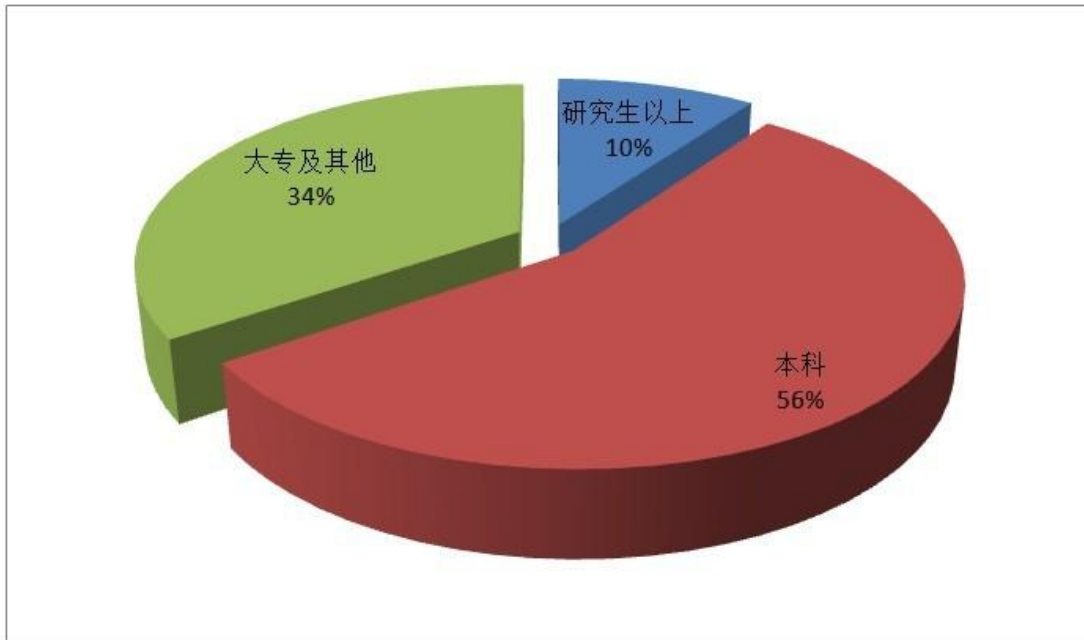
(四) 专业构成统计图:

报告期末, 公司房地产开发系统人员总数 893 人, 专业构成如下:



(五) 教育程度统计图:

报告期末, 公司房地产开发系统人员总数 893 人, 教育构成如下:



(六) 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

第八节 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》，让公司治理在公司发展中发挥主动性作用。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，让董事将更多的精力放在战略指导、形势研判、风险提示等方面。同时，进一步完善董事长职权事项的内部决策程序，控制决策风险，形成董事会审议与授权事项内部决策管理办法。

报告期内，公司高度重视内幕信息相关知识的宣讲和教育工作，如公司召开的信息联络员培训会等各类重要会议过程中，公司还邀请常年法律顾问进行了专题讲座，全面有效地提高了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
第五十七次 (2012 年度) 股东大会	2013 年 4 月 26 日	《公司 2012 年度董事会工作报告》、《公司 2012 年度监事会工作报告》、《公司 2012 年度财务决算报告》、《公司 2012 年度利润分配方案》、《关于更换 2013 年度审计机构及确定其审计费用的议案》、《关于修订公司〈独立董事制度〉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》。	审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 4 月 27 日
第五十八次 (2013 年 第 1 次 临时) 股东大会	2013 年 7 月 12 日	《关于增加公司对外担保额度的议案》	审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 13 日
第五十九次	2013 年 8 月	《关于公司发行公司债券	审议通过	www.sse.com.cn	2013 年 8 月

(2013 年 第 2 次临 时) 股东大会	月 26 日	方案的议案》			27 日
------------------------------	--------	--------	--	--	------

三、 董事履行职责情况

(一) 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	8	8	3	0	0	否	3
宁桂兰	否	8	8	3	0	0	否	3
刘社梅	否	8	7	3	1	0	否	2
于帆	否	8	7	3	1	0	否	2
梁志爱	否	8	8	3	0	0	否	3
吴振清	否	8	7	3	1	0	否	2
罗林	是	8	8	3	0	0	否	3
刘大为	是	8	8	3	0	0	否	2
杨小阳	是	8	7	3	1	0	否	3

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	5
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

(二) 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。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

2013 年度，公司探索内部控制建设工作与内部审计工作结合的新思路，充分发挥两项工作相互促进作用，提升工作成效，以《企业内部控制基本规范》以及配套指引的相关要求为依据，深入开展内部审计工作，认真整改缺陷和问题，提升公司规范化管理水平。2013 年度，公司开展了制度体系优化工作，对现行各项规章制度、制度进行全面梳理，制定了一系列更加科学、合理的新制度，完善了公司内部控制制度，夯实了内部控制体系的制度基础。

公司注重对各项风险因素的识别，密切关注国家政策风险、行业风险、信用风险等影响公司经营的风险因素，并对各项风险因素进行深入分析、定期评价。同时，开展了业务指标的风险预警工作，预先制定风险防范措施，最大限度规避经营风险。

此外，公司开展了 2013 年度内部控制自我评价工作，明确了内部控制评价工作范围、评价依据，以及内部控制缺陷认定标准等内容，对公司组织架构、预算管理、资产管理、采购与付款、销售与收款等全部流程进行全面评价，经过测评，未发现公司存在财务报告内部控制重大缺陷，也未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

《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第五十七次（2012 年度）股东大会审议通过，公司聘请德勤会计师事务所担任公司 2013 年度内控审计机构，德勤会计师事务所对我公司 2013 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。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师童传江、吴杉审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

德师京报(审)字(14)第 P0215

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"信达地产")财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2013 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量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信达地产管理层的责任，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而导致的重大错报。

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，信达地产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 2013 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2013 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师
中国·上海

童传江
吴杉
2014 年 3 月 17 日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 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	2,898,614,892.53	2,611,430,663.84
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七) .2	149,050,000.00	136,150,000.00
应收票据	(七) .3	0.00	1,000,000.00
应收账款	(七) .5	355,079,146.00	193,034,782.68
预付款项	(七) .7	339,567,647.00	398,410,225.27
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	(七) .4	0.00	9,186,920.90
其他应收款	(七) .6	1,015,167,498.68	506,412,114.55
买入返售金融资产			
存货	(七) .8	17,400,175,511.57	13,350,432,760.56
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) .9	207,925,696.84	190,046,046.80
流动资产合计		22,365,580,392.62	17,396,103,514.60
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七) .10	178,461,186.88	205,826,964.81
持有至到期投资	(七) .11	377,227.21	1,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	(七) .13	672,182,331.23	615,466,153.94
投资性房地产	(七) .14	791,784,227.14	904,541,091.20
固定资产	(七) .15	93,574,435.49	152,775,603.47
在建工程	(七) .16	3,313,167.40	10,672,885.56
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	5,225,850.76	5,716,720.29
开发支出			
商誉	(七) .18	4,317,833.83	38,567,833.83
长期待摊费用	(七) .19	12,899,946.62	9,819,050.64
递延所得税资产	(七) .20	282,762,878.18	223,566,457.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,044,899,084.74	2,167,952,761.03
资产总计		24,410,479,477.36	19,564,056,275.63
流动负债:			
短期借款	(七) .22	1,422,328,000.00	1,582,772,942.55
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	4,551,000.00	19,000,000.00
应付账款	(七) .24	937,478,679.23	1,229,066,878.69
预收款项	(七) .25	2,872,219,604.94	2,165,899,206.77
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	72,496,514.53	83,606,597.18
应交税费	(七) .27	374,154,923.33	379,437,878.61
应付利息	(七) .28	66,201,383.94	45,032,983.51
应付股利	(七) .29	782,455.20	7,495,455.20
其他应付款	(七) .30	692,072,289.25	608,207,922.73
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) .32	2,999,940,000.00	1,583,670,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,442,224,850.42	7,704,189,865.24
非流动负债:			
长期借款	(七) .33	7,080,991,408.86	4,270,129,534.09
应付债券			
长期应付款	(七) .34	11,739,152.70	202,050,000.00

专项应付款	(七) .35	0.00	300,000.00
预计负债	(七) .31	3,720,427.66	
递延所得税负债	(七) .20	57,157,068.90	64,185,217.05
其他非流动负债	(七) .36	204,135,850.00	198,313,280.00
非流动负债合计		7,357,743,908.12	4,734,978,031.14
负债合计		16,799,968,758.54	12,439,167,896.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(七) .37	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(七) .38	1,753,589,754.05	1,799,904,054.64
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(七) .39	3,872,324,350.27	3,275,123,365.83
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		7,150,174,546.32	6,599,287,862.47
少数股东权益		460,336,172.50	525,600,516.78
所有者权益合计		7,610,510,718.82	7,124,888,379.25
负债和所有者权益总计		24,410,479,477.36	19,564,056,275.63

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

母公司资产负债表
2013 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		454,526,059.35	159,650,554.14
交易性金融资产		400,000.00	136,000,000.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		655,607.28	214,602.50
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十四) .2	2,685,561,591.68	2,186,174,147.29
存货			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产			
流动资产合计		3,141,143,258.31	2,482,039,303.93
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	6,844,460,875.91	6,931,600,586.78
投资性房地产			
固定资产		4,634,730.29	5,834,686.31
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		739,907.83	217,944.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		852,013.99	1,378,708.58
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,850,687,528.02	6,939,031,925.71
资产总计		9,991,830,786.33	9,421,071,229.64
流动负债:			
短期借款		190,000,000.00	374,250,090.09
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		17,481,856.71	15,267,044.14
应交税费		8,602,662.70	3,420,810.40
应付利息		1,269,599.05	1,453,227.46
应付股利			
其他应付款		470,141,447.09	129,111,813.26
一年内到期的非流动负债		1,166,540,000.00	71,540,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,854,035,565.55	595,042,985.35
非流动负债:			
长期借款		919,150,000.00	1,685,690,000.00

应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		919,150,000.00	1,685,690,000.00
负债合计		2,773,185,565.55	2,280,732,985.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积		5,346,069,363.29	5,349,024,631.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		117,630,113.79	98,834,066.21
一般风险准备			
未分配利润		230,685,301.70	168,219,104.45
所有者权益（或股东权益）合计		7,218,645,220.78	7,140,338,244.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,991,830,786.33	9,421,071,229.64

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

合并利润表
2013 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		4,479,506,484.87	4,007,250,368.87
其中：营业收入	(七).40	4,479,506,484.87	4,007,250,368.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,950,550,364.49	3,308,068,320.42
其中：营业成本	(七).40	2,825,856,587.51	2,490,251,320.50
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).41	448,021,310.29	333,837,297.57
销售费用	(七).42	119,940,040.45	75,178,809.96
管理费用	(七).43	335,907,924.68	322,194,351.29
财务费用	(七).44	210,156,071.90	86,940,099.49
资产减值损失	(七).46	10,668,429.66	-333,558.39
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).45	269,384,099.28	133,191,600.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		31,634,940.68	35,940,057.30
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		798,340,219.66	832,373,649.21
加：营业外收入	(七).47	95,479,171.84	29,198,371.40
减：营业外支出	(七).48	3,166,099.22	6,066,211.05
其中：非流动资产处置损失		85,223.12	1,110,586.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		890,653,292.28	855,505,809.56
减：所得税费用	(七).49	155,093,289.49	167,959,546.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		735,560,002.79	687,546,263.04
归属于母公司所有者的净利润		703,899,215.38	613,784,293.29
少数股东损益		31,660,787.41	73,761,969.75
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(七).50	0.46	0.40
（二）稀释每股收益	(七).50	0.46	0.40
七、其他综合收益	(七).51	-20,524,333.46	10,116,259.14
八、综合收益总额		715,035,669.33	697,662,522.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		683,374,881.92	623,900,552.43
归属于少数股东的综合收益总额		31,660,787.41	73,761,969.75

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

母公司利润表
2013 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	344,462,461.25	157,871,688.32
减：营业成本			
营业税金及附加		12,194,490.99	7,517,443.46

销售费用			
管理费用		66,791,895.93	63,724,728.27
财务费用		120,375,079.85	73,430,639.12
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	42,394,564.43	75,449,763.74
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）		187,495,558.91	88,648,641.21
加：营业外收入		564,957.04	138,036.87
减：营业外支出		100,040.18	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）		187,960,475.77	88,678,628.48
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		187,960,475.77	88,678,628.48
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		187,960,475.77	88,678,628.48

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

合并现金流量表

2013 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		4,722,053,752.73	3,534,840,528.43
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		28,845,948.28	4,472,808.18
收到其他与经营活动有关的现金	(七) .52	2,733,614,873.66	1,624,167,653.21
经营活动现金流入小计		7,484,514,574.67	5,163,480,989.82
购买商品、接受劳务支付的现金		5,839,814,779.44	4,107,452,078.13
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		348,503,998.86	309,036,265.13
支付的各项税费		786,376,417.50	661,124,196.84
支付其他与经营活动有关的现金	(七) .52	3,714,853,552.95	2,311,009,607.42
经营活动现金流出小计		10,689,548,748.75	7,388,622,147.52
经营活动产生的现金流量净额	(七) .53	-3,205,034,174.08	-2,225,141,157.70
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		44,447,321,368.79	9,572,455,773.09
取得投资收益收到的现金		105,434,566.91	9,174,956.58

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		140,522,681.80	77,025,822.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(七).53	416,185,260.81	36,818,047.21
收到其他与投资活动有关的现金			204,909,930.14
投资活动现金流入小计		45,109,463,878.31	9,900,384,529.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,224,053.46	19,059,758.36
投资支付的现金		44,414,270,000.00	9,994,610,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			13,605,789.83
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		44,428,494,053.46	10,027,275,548.19
投资活动产生的现金流量净额		680,969,824.85	-126,891,018.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000.00	
取得借款收到的现金		7,409,043,543.70	5,606,133,601.02
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(七).52	60,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,473,943,543.70	5,606,133,601.02
偿还债务支付的现金		3,393,833,759.02	2,367,859,581.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		998,159,576.67	561,698,358.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		36,000,000.00	9,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(七).52	420,065,959.87	4,802,942.93
筹资活动现金流出小计		4,812,059,295.56	2,934,360,882.99

筹资活动产生的现金流量净额		2,661,884,248.14	2,671,772,718.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-755.75
五、现金及现金等价物净增加额		137,819,898.91	319,739,785.87
加：期初现金及现金等价物余额	(七) .53	2,611,430,663.84	2,291,690,877.97
六、期末现金及现金等价物余额	(七) .53	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

母公司现金流量表

2013 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		163,600,502.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,036,421,829.04	3,902,028,145.08
经营活动现金流入小计		7,200,022,331.04	3,902,028,145.08
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		45,648,745.66	38,985,128.03
支付的各项税费		17,442,700.93	7,581,106.28
支付其他与经营活动有关的现金		6,876,718,943.96	4,764,534,400.08
经营活动现金流出小计		6,939,810,390.55	4,811,100,634.39
经营活动产生的现金流量净额	(十四). 6	260,211,940.49	-909,072,489.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		32,953,400,000.00	773,000,000.00
取得投资收益收到的现金		14,430,141.47	120,285,098.25
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		32,967,830,141.47	893,285,098.25

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,143,597.50	567,742.00
投资支付的现金		32,882,800,000.00	1,210,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		32,883,943,597.50	1,210,567,742.00
投资活动产生的现金流量净额		83,886,543.97	-317,282,643.75
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		590,000,000.00	1,473,000,000.00
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		590,000,000.00	1,473,000,000.00
偿还债务支付的现金		445,790,090.09	42,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		190,374,889.16	161,838,282.10
支付其他与筹资活动有关的现金		43,193,498.69	
筹资活动现金流出小计		679,358,477.94	204,608,282.10
筹资活动产生的现金流量净额		-89,358,477.94	1,268,391,717.90
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	254,740,006.52	42,036,584.84
加：期初现金及现金等价物余额	(十四). 6	159,650,554.14	117,613,969.30
六、期末现金及现金等价物余额	(十四). 6	414,390,560.66	159,650,554.14

法定代表人：贾洪浩 主管会计工作负责人：张宁 会计机构负责人：财务总监刘品

合并所有者权益变动表
2013 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	1,799,904,054.64					3,275,123,365.83		525,600,516.78	7,124,888,379.25
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,524,260,442.00	1,799,904,054.64					3,275,123,365.83		525,600,516.78	7,124,888,379.25
三、本期增减变动 金额(减少以“一” 号填列)		-46,314,300.59					597,200,984.44		-65,264,344.28	485,622,339.57
(一) 净利润							703,899,215.38		31,660,787.41	735,560,002.79
(二) 其他综合收 益		-20,524,333.46								-20,524,333.46
上述(一)和(二) 小计		-20,524,333.46					703,899,215.38		31,660,787.41	715,035,669.33
(三) 所有者投入 和减少资本		-25,789,967.13							-43,925,131.69	-69,715,098.82
1. 所有者投入资 本									9,823,632.61	9,823,632.61
2. 股份支付计入 所有者权益的金 额										
3. 其他		-25,789,967.13							-53,748,764.30	-79,538,731.43
(四) 利润分配							-106,698,230.94		-53,000,000.00	-159,698,230.94

1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-106,698,230.94		-53,000,000.00	-159,698,230.94
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	1,753,589,754.05					3,872,324,350.27		460,336,172.50	7,610,510,718.82

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,524,260,442.00	1,881,826,751.75					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

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：财务总监刘晶

母公司所有者权益变动表

2013 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	5,349,024,631.63			98,834,066.21		168,219,104.45	7,140,338,244.29
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,524,260,442.00	5,349,024,631.63			98,834,066.21		168,219,104.45	7,140,338,244.29
三、本期增减变动 金额（减少以“－” 号填列）		-2,955,268.34			18,796,047.58		62,466,197.25	78,306,976.49
（一）净利润							187,960,475.77	187,960,475.77
（二）其他综合收 益								
上述（一）和（二） 小计							187,960,475.77	187,960,475.77

(三)所有者投入和减少资本		-2,955,268.34						-2,955,268.34
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		-2,955,268.34						-2,955,268.34
(四)利润分配					18,796,047.58		-125,494,278.52	-106,698,230.94
1. 提取盈余公积					18,796,047.58		-18,796,047.58	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-106,698,230.94	-106,698,230.94
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,524,260,442.00	5,346,069,363.29			117,630,113.79		230,685,301.70	7,218,645,220.78

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	5,351,357,427.42			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

法定代表人：贾洪浩

主管会计工作负责人：张宁

会计机构负责人：财务总监刘晶

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")是信达投资有限公司(以下简称"信达投资")、深圳市建信投资发展有限公司(以下简称"深圳建信")、海南建信投资管理股份有限公司(以下简称"海南建信")、江西赣粤高速公路股份有限公司(以下简称"赣粤高速")以及正元投资有限公司(以下简称"正元投资")于 2008 年 12 月共同设立的股份有限公司。公司注册地为北京市,总部位于北京市海淀区中关村南大街甲 18 号北京国际大厦 C 座 15-16 层。公司及子公司(以下统称"本集团"或"集团")主要从事房地产开发业务。

公司原名为北京市天桥百货股份有限公司,北京市天桥百货股份有限公司前身为北京天桥百货商场(以下简称"天桥百货")。天桥百货成立于 1953 年,1984 年 7 月 20 日发起设立成为股份制企业,1993 年 5 月经北京市经济体制改革委员会京体改委字(1993)第 43 号文批准,天桥百货向社会公开发行股票并在上海证券交易所挂牌交易,本次发行后天桥百货总股本为 47,435,468 股。

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

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

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

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

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

2008 年 12 月,经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天桥北大青鸟科技股份有限公司重大资产重组及向信达投资有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2008]1435 号文)及《关于核准信达投资有限公司及其一致行动人公告北京天桥北大青鸟科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2008]1436 号)批准,天桥北大青鸟向东方国兴等第三方出售了除本次资产重组交易各方约定由公司保留的全部资产及负债外的其他资产及负债,向五名特定投资者(即:信达投资、深圳建信、海南建信、赣粤高速、正元投资)定向发行了人民币普通股股票 102,722.5506 万股,用于购买上述五名特定投资者所持有的上海信达银泰置业有限公司、宁波信达中建置业有限公司、安徽信达房地产开发有限公司、嘉兴市信达建设房地产开发有限公司、青岛信达荣昌置业集团有限公司、新疆信达银通置业有限公司、台州信达置业有限公司、吉林信达金都置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司、合肥润信房地产开发有限公司和海南院士村开发建设有限公司(现已更名为"海南信达置业有限公司")

的 100% 股权。本次非公开发行股票价格为人民币 6.00 元/股，每股面值人民币 1 元，其中：向信达投资发行 768,887,057 股、向深圳建信发行 27,472,550 股、向海南建信发行 30,619,400 股、向赣粤高速发行 100,242,666 股、向正元投资发行 100,003,833 股。本次增发后信达投资持有公司 54.75% 的股份，为天桥北大青鸟的第一大股东。本次非公开股份发行完成后，天桥北大青鸟的股本变更为人民币 1,524,260,442.00 元。

2009 年 4 月 22 日天桥北大青鸟更名为信达地产股份有限公司。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司累计发行股本总数为 1,524,260,442 股。

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

公司的母公司为信达投资，最终控股母公司为中国信达资产管理股份有限公司。

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

(一) 财务报表的编制基础：

本集团执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》(2010 年修订)披露有关财务信息。

(二) 遵循企业会计准则的声明：

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2013 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2013 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

(三) 会计期间：

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

(四) 记账本位币：

人民币为集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 合并财务报表的编制方法：

1、 合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以"少数股东权益"项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

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

(六) 现金及现金等价物的确定标准:

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

(七) 外币业务和外币报表折算:

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

(八) 金融工具:

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

(1) 公允价值的确定方法

公允价值, 指在公平交易中, 熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对于存在活跃市场的金融工具, 本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值; 对于不存在活跃市场的金融工具, 本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 实际利率法

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

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

(3) 金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产: (1)取得该金融资产的目的, 主要是为了近期内出售; (2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分, 且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理; (3)属于衍生工具, 但是被指定且

为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

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

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

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

(4) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- ① 发行方或债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③ 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦ 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，即于资产负债表日，若一项权益工具投资的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)，或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月(含 12 个月)；
- ⑨ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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

- 可供出售金融资产减值

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

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

(5) 金融资产的转移

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

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

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

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

(6) 金融负债的分类、确认及计量

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

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本公司持有的金融负债为其他金融负债。

① 其他金融负债

除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

②财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(7) 金融负债的终止确认

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。发行权益工具时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

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

(九) 应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

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

组合名称	计提方法
账龄分析法计提坏账准备	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1—2 年	5%	5%
2—3 年	15%	15%
3—4 年	25%	25%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

(十) 存货：

1、 存货的分类

本集团的存货主要包括开发成本、开发产品、库存材料、库存商品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2、 发出存货的计价方法

其他

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

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度

永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品
一次摊销法

(2) 包装物
一次摊销法

(十一) 长期股权投资:

1、 投资成本确定

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

2、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；此外，公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

(3) 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财

务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十二) 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的建筑物等。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物一致的政策进行折旧或摊销。

本集团在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

投资性房地产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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

(十三) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

2、 各类固定资产的折旧方法：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损

益。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4、 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(十四) 在建工程：

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

本集团在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 借款费用：

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

(十六) 无形资产：

(1) 无形资产

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十七) 长期待摊费用:

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

(十八) 预计负债:

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

(十九) 收入:**(1) 商品销售收入**

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

对于房地产开发产品销售收入，需要同时满足以下条件，确认收入的实现：

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

② 签定销售合同；

③ 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同金额 20%或以上之定金及确定余下房款的付款安排)；

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

(2) 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

(3) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(二十) 政府补助:

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损

益。

(二十一) 递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

(二十二) 经营租赁、融资租赁：

(1) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十四) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

(二十五) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 购买子公司构成资产收购

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

(2) 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

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

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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

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

组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

五、 税项：

(一) 主要税种及税率

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

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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
信达(阜新)房地产开发有限公司	控股子公司	阜新市	房地产	10,000.00	房地产开发等	7,000.00	70.00	70.00	是	2,522.19	
长春信达丰瑞房地产开发有限公司(注)	控股子公司	长春市	房地产	20,000.00	房地产开发等	10,600.00	53.00	53.00	是	9,137.93	
青岛信达置业有限公司	全资子公司	青岛市	房地产	20,000.00	房地产开发等	20,000.00	100.00	100.00	是		
信达重庆	全资	重	房地	5,000.00	房地产	5,000.00	100.00	100.00	是		

房地产开发有限公司	子公司	庆市	产		开发等						
山西信达房地产开发有限公司	全资子公司	太原市	房地产	5,000.00	房地产开发等	5,000.00	100.00	100.00	是		

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	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
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	全资子公司	沈阳市	房地产	30,000.00	房地产开发等	48,607.19	100.00	100.00	是		
上海信达银泰置业有限公司	全资子公司	上海市	房地产	41,827.58	房地产开发等	84,927.69	100.00	100.00	是	1,945.64	
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	29,578.62	
安徽信达房地产开发有限公司	全资子公司	合肥市	房地产	15,000.00	房地产开发等	72,490.51	100.00	100.00	是	1,494.67	
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	全资子公司	嘉兴市	房地产	6,020.00	房地产开发等	50,423.22	100.00	100.00	是	925.54	
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	2,000.00	房地产开发等	24,864.08	100.00	100.00	是		
新疆信达银通置业有限公司	全资子公司	乌鲁木齐市	房地产	15,162.00	房地产开发等	33,720.60	100.00	100.00	是		
台州信达置业有限公司	全资子公司	台州市	房地产	5,000.00	房地产开发等	9,273.84	100.00	100.00	是		
吉林信达金都置业有限公司	全资子公司	长春市	房地产	39,542.00	房地产开发等	67,842.49	100.00	100.00	是		
海南信达置业有限公司	全资子公司	海口市	房地产	23,000.00	房地产开发等	38,505.26	100.00	100.00	是	429.03	

(二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
宁波东钱湖信达中建置业有限公司	146,034,852.10		
芜湖镜湖信达房地产开发有限公司	59,999,334.13	-665.87	
芜湖万科信达房地产有限公司	10,001,655.94	1,655.94	
马鞍山建银房地产开发有限公司	94,314,960.78	-5,685,039.22	
嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	395,782,457.01	-4,217,542.99	
重庆信达星城置业有限公司	19,127,351.75	-872,648.25	

注:新纳入合并范围的公司,均为新设成立。

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
本年度处置子公司		
宁波恒中东方置业有限公司	5,025,430.44	2,894,433.36
浙江海晨房地产开发有限公司	78,521,421.87	-6,485,461.88
新疆峰丽投资有限公司	203,125,383.16	-1,204,933.13
本年度注销子公司		
海口幸福佳园物业服务有限公司	596,637.15	1,757,975.87
芜湖市莲塘物业管理有限责任公司	-351,579.31	55,998.63
芜湖市银泰装饰工程有限责任公司	-307,961.34	0.00

(三) 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
宁波恒中东方置业有限公司	2013 年 12 月 20 日	处置股权取得的对价减去按原持股比例计算应享有原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。
浙江海晨房地产开发有限公司	2013 年 12 月 3 日	处置股权取得的对价减去按原持股比例计算应享有原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。
新疆峰丽投资有限公司	2013 年 6 月 28 日	处置股权取得的对价减去按原持股比例计算应享有原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。

七、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	376,405.53	580,641.10
人民币	376,405.53	580,641.10
银行存款：	2,746,565,394.61	2,591,812,634.32
人民币	2,746,565,394.61	2,591,812,634.32
其他货币资金：	151,673,092.39	19,037,388.42
人民币	151,673,092.39	19,037,388.42
合计	2,898,614,892.53	2,611,430,663.84

其他货币资金主要系提供按揭担保的保证金和金融机构借款存入的保证金。截止 2013 年 12 月 31 日其他货币资金中包含使用受限三个月以上的资金为人民币 149,364,329.78 元。

本集团将自发生日起三个月或更短时间内到期的其他货币资金作为现金等价物。

(二) 交易性金融资产：

1、 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资	149,050,000.00	136,150,000.00
2.交易性权益工具投资		
3.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	149,050,000.00	136,150,000.00

(三) 应收票据：

1、 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

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

(四) 应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	980,000.00		980,000.00	0.00		
其中：						
其中：上海信达汇融	980,000.00		980,000.00	0.00		

股权投资 基金管理 有限公司						
账龄一年 以上的应 收股利	8,206,920.90		8,206,920.90	0.00		
其中:						
其中: 青岛 中联混 凝土工 程有 限公 司	8,206,920.90		8,206,920.90	0.00		
合计	9,186,920.90		9,186,920.90	0.00	/	/

(五) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
按账龄 分析法 计提 坏账	363,744,294.14	100.00	8,665,148.14	2.38	199,847,757.65	100.00	6,812,974.97	3.41
组合 小计	363,744,294.14	100.00	8,665,148.14	2.38	199,847,757.65	100.00	6,812,974.97	3.41
合计	363,744,294.14	/	8,665,148.14	/	199,847,757.65	/	6,812,974.97	/

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	332,301,651.65	91.36		177,580,646.87	88.86	
1 至 2 年	11,174,588.20	3.07	558,729.41	1,427,068.00	0.71	71,353.40
2 至 3 年	694,756.78	0.19	104,213.52	16,345,989.53	8.18	2,451,898.43
3 至 4 年	15,428,584.88	4.24	3,857,492.58	157,563.20	0.08	39,390.80
4 至 5 年				172,315.42	0.09	86,157.71
5 年以上	4,144,712.63	1.14	4,144,712.63	4,164,174.63	2.08	4,164,174.63
合计	363,744,294.14	100.00	8,665,148.14	199,847,757.65	100.00	6,812,974.97

2、 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
应收房款面积差	已催缴收回	账龄分析法	174,250.00	174,250.00	174,250.00
应收物业费	已催缴收回	账龄分析法	26,421.44	26,421.44	26,421.44
合计	/	/	200,671.44	/	/

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

4、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海千众房屋动拆迁有限公司	非关联方	15,000,000.00	3 年以上	4.12
曹贺锋	非关联方	9,496,670.60	1 年以内	2.61
吴金珠	非关联方	7,492,257.00	1 年以内	2.06
徐文瑞	非关联方	5,700,000.00	1 年以内	1.57
马杰妮	非关联方	5,270,000.00	1 年以内	1.45
合计	/	42,958,927.60	/	11.81

(六) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	25,182,998.61	2.43	5,600,000.00	22.24	408,636,989.67	77.32	5,600,000.00	1.37
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	970,773,615.01	93.77	10,438,139.13	1.08	82,434,067.67	15.60	10,872,968.18	13.19
组合小计	970,773,615.01	93.77	10,438,139.13	1.08	82,434,067.67	15.60	10,872,968.18	13.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准	39,346,380.50	3.80	4,097,356.31	10.41	37,435,792.64	7.08	5,621,767.25	15.02

备的其他 应收账款								
合计	1,035,302,994.12	/	20,135,495.44	/	528,506,849.98	/	22,094,735.43	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
青岛兴源房地产开发 有限公司	13,982,998.61			预计可收回
巴州佳晟置业有 限责任公司	11,200,000.00	5,600,000.00	50.00	部分无法收回
合计	25,182,998.61	5,600,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏帐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	940,001,743.70	96.83		49,923,219.63	60.56	
1 至 2 年	9,396,189.28	0.97	470,046.44	8,102,217.20	9.83	405,110.86
2 至 3 年	5,073,609.54	0.52	761,041.43	8,636,383.52	10.48	1,295,457.53
3 至 4 年	8,037,267.46	0.83	2,009,316.88	7,345,012.60	8.91	1,836,253.15
4 至 5 年	2,134,141.33	0.22	1,067,070.68	2,182,176.16	2.65	1,091,088.08
5 年以上	6,130,663.70	0.63	6,130,663.70	6,245,058.56	7.57	6,245,058.56
合计	970,773,615.01	100.00	10,438,139.13	82,434,067.67	100.00	10,872,968.18

期末单项金额虽不重大但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	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
押金及保证金	24,461,507.40	760,499.86	3.11	部分无法收回
资产包债权	7,114,650.14	1,750,000.00	24.6	部分无法收回
代垫款项	5,917,040.66	1,549,831.73	26.19	部分无法收回
其他	1,853,182.30	37,024.72	2.00	部分无法收回
合计	39,346,380.50	4,097,356.31	/	/

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	确定原坏帐准 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
押金及保证金	款项收回	预计无法收回	2,076,381.95	2,076,381.95	2,076,381.95
代垫款项	款项收回	账龄分析法	942,145.96	942,145.96	942,145.96
其他	款项收回	账龄分析法	28,423.02	28,423.02	28,423.02
合计	/	/	3,046,950.93	/	/

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
个人款项	代垫款项等	1,340,849.95	无法收回	否
其他	其他	113,070.68	无法收回	否
合计	/	1,453,920.63	/	/

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(%)
宁波市鄞州区高桥投资中心	非关联方	300,000,000.00	1 年以内	28.98
上海万茸置业有限公司	关联方	222,914,057.76	1 年以内	21.53
嘉兴市国土资源局	非关联方	161,846,513.00	1 年以内	15.63
嘉兴市公共资源交易中心	非关联方	125,280,000.00	1 年以内	12.10
中国银行股份有限公司青岛东海路支行	非关联方	49,957,756.00	1 年以内	4.83
合计	/	859,998,326.76	/	83.07

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(%)
上海万茸置业有限公司	联营公司	222,914,057.76	21.53
合计	/	222,914,057.76	21.53

(七) 预付款项：

1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	236,489,928.31	69.64	326,310,850.17	81.91
1 至 2 年	67,685,483.68	19.93	20,772,824.12	5.21
2 至 3 年	13,614,066.90	4.01	10,710,367.32	2.69
3 年以上	21,778,168.11	6.42	40,616,183.66	10.19
合计	339,567,647.00	100.00	398,410,225.27	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
阜新矿业(集团)有限责任公司	子公司的股东	58,433,142.86	1-2 年	尚未取得剩余土地
芜湖市国土资源局	非关联方	40,200,000.00	1 年以内	保证金
莱西市建筑总公司	非关联方	20,250,000.00	1 年以内	保证金
马鞍山市财政局	非关联方	19,800,000.00	1 年以内	保证金
新疆生产建设兵团第十二师国土资源局	非关联方	17,270,000.00	1 年以内	尚未取得土地
合计	/	155,953,142.86	/	/

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

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

(八) 存货：

1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	1,028,921.91		1,028,921.91	1,046,699.53		1,046,699.53
低值易耗品	161,626.75		161,626.75	126,157.50		126,157.50
库存商品				190,784.20		190,784.20
房地产开发成本	15,189,970,762.56		15,189,970,762.56	11,897,427,228.80		11,897,427,228.80
房地产开发产品	2,218,220,276.20	9,206,075.85	2,209,014,200.35	1,451,641,890.53		1,451,641,890.53
合计	17,409,381,587.42	9,206,075.85	17,400,175,511.57	13,350,432,760.56	0.00	13,350,432,760.56

2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
房地产开发产品	0.00	9,206,075.85			9,206,075.85
合计	0.00	9,206,075.85			9,206,075.85

注：年末存货余额中用于借款抵押的金额为人民币 8,254,388,662.11 元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,270,399,179.9 元。

(九) 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
石家庄资产包		10,200,000.00
预缴税金	207,925,696.84	179,306,046.80
合计	207,925,696.84	190,046,046.80

(十) 可供出售金融资产:

1、 可供出售金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	178,461,186.88	205,826,964.81
合计	178,461,186.88	205,826,964.81

可供出售权益工具按年末公允价值计量, 年末及年初公允价值来源于证券交易所 2013 年末及 2012 年末的收盘价格。

2013 年 12 月 31 日, 公允价值人民币 137,600,000.00 元的可供出售权益工具已用作银行借款质押。

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

单位: 元 币种: 人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	11,400,404.04		11,400,404.04
公允价值	178,461,186.88		178,461,186.88
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	167,060,782.84		167,060,782.84

(十一) 持有至到期投资:

1、 持有至到期投资情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
乾元一号的理财产品	377,227.21	1,000,000.00
合计	377,227.21	1,000,000.00

(十二) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
新疆广电传输网络	49.00	49.00	173,799,889.54	178,515,352.33	-4,715,462.79	65,942,707.69	14,292,090.86

有限责任公司								
山东世纪物业管理有限公司	49.00	49.00	6,621,763.48	5,039,476.79	1,582,286.69	8,782,211.08	230,000.00	
上海万茸置业有限公司	40.00	40.00	2,054,163,370.52	1,762,275,260.75	291,888,109.77		-8,111,890.23	
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	49.00	49.00	33,678,158.09	3,022,005.09	30,656,153.00	20,848,700.00	10,025,210.32	
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	20.75	20.75	843,117,126.15	2,852,945.68	840,264,180.47	74,487,471.46	54,003,126.09	
嘉兴经房置业有限公司	49.00	49.00	264,509,449.01	103,819,864.69	160,689,584.32	13,506,134.81	-4,067,297.89	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	45.00	45.00	248,766,562.77	80,307,500.19	168,459,062.58	153,546,911.67	32,265,139.21	

(十三) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况
按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
中投信用担保公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00		3.00	3.00
领锐资产管理股份有限公司	149,159,640.32	149,159,640.32		149,159,640.32		4.19	4.19
浙江嘉兴三塔建材股份有限公司	2,571,920.00	2,571,920.00	-2,571,920.00				
烟台京都物业管理有限公司	200,000.00	200,000.00		200,000.00		20.00	20.00

(注 1)							
广州立成投资发展有限公司	23,345,791.58	20,027,972.04		20,027,972.04		17.32	17.32
长春华信房地产开发有限公司(注 2)	4,000,000.00	1,451,659.00		1,451,659.00		40.00	

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(%)
新疆广电传输网络有限责任公司	98,000,000.00						49.00	49.00
山东世纪物业经营管理有限公司	490,000.00	795,955.46	-34,300.00	761,655.46		147,000.00	49.00	49.00
上海万茸置业有限公司	120,000,000.00		116,755,243.91	116,755,243.91			40.00	40.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	10,109,161.91	4,324,353.06	14,433,514.97			49.00	49.00
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	166,000,000.00	168,080,991.39	20,197,179.67	188,278,171.06			20.75	20.75
嘉兴经房置业有限公司	9,817,640.00	77,300,744.79	-1,992,848.47	75,307,896.32			49.00	49.00

宁波杉杉鸿发置业有限公司	58,500,000.00	155,768,109.03	-79,961,530.88	75,806,578.15		58,500,000.00	45.00	45.00
--------------	---------------	----------------	----------------	---------------	--	---------------	-------	-------

注 1.本集团对烟台京都物业管理有限公司的持股比例为 20%，由于对该公司不具有重大影响，对该项投资采用成本法核算。

注 2.鉴于长春华信房地产开发有限公司现已完成全部土地开发，且无后续开发计划，本集团于本年度撤回对长春华信房地产开发有限公司委派的管理人员。截止本年末，本集团对该公司不具有重大影响，对该项投资采用成本法核算。

(十四) 投资性房地产:

1、按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	1,049,184,301.69	38,294,818.07	139,522,803.18	947,956,316.58
1.房屋、建筑物	1,049,184,301.69	38,294,818.07	139,522,803.18	947,956,316.58
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	144,643,210.49	28,318,222.49	16,789,343.54	156,172,089.44
1.房屋、建筑物	144,643,210.49	28,318,222.49	16,789,343.54	156,172,089.44
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	904,541,091.20	9,976,595.58	122,733,459.64	791,784,227.14
1.房屋、建筑物	904,541,091.20	9,976,595.58	122,733,459.64	791,784,227.14
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	904,541,091.20	9,976,595.58	122,733,459.64	791,784,227.14
1.房屋、建筑物	904,541,091.20	9,976,595.58	122,733,459.64	791,784,227.14
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：28,318,222.49 元。

本报告期末本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

(十五) 固定资产:

1、固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	228,865,406.48	16,588,064.08	76,141,749.09	169,311,721.47
其中:房屋及建筑物	148,455,725.14	8,249,095.20	66,382,933.86	90,321,886.48

机器设备	5,532,381.36	165,958.00	2,717,215.74	2,981,123.62
运输工具	50,666,958.98	3,432,459.00	2,948,158.58	51,151,259.40
电子设备及其他	24,210,341.00	4,740,551.88	4,093,440.91	24,857,451.97
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计:	76,089,803.01	2,050,264.00	10,225,586.43	12,628,367.46
其中:房屋及建筑物	32,758,002.64	2,050,264.00	2,796,171.56	7,405,606.62
机器设备	3,232,786.39	0.00	176,332.01	1,608,561.39
运输工具	24,869,601.78	0.00	4,468,385.92	29,839.36
电子设备及其他	15,229,412.20	0.00	2,784,696.94	3,584,360.09
三、固定资产账面净值合计	152,775,603.47	/	/	93,574,435.49
其中:房屋及建筑物	115,697,722.50	/	/	60,123,054.90
机器设备	2,299,594.97	/	/	1,180,566.61
运输工具	25,797,357.20	/	/	21,843,111.06
电子设备及其他	8,980,928.80	/	/	10,427,702.92
四、减值准备合计		/	/	
其中:房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
电子设备及其他		/	/	
五、固定资产账面价值合计	152,775,603.47	/	/	93,574,435.49
其中:房屋及建筑物	115,697,722.50	/	/	60,123,054.90
机器设备	2,299,594.97	/	/	1,180,566.61
运输工具	25,797,357.20	/	/	21,843,111.06
电子设备及其他	8,980,928.80	/	/	10,427,702.92

本期折旧额: 10,225,586.43 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为: 0.00 元。

(1) 账面原值本期增加中, 因购置而增加人民币 9,360,938.08 元, 因投资性房地产转换为自用房地产而增加人民币 7,227,126.00 元。

(2) 账面原值本期减少中, 因处置而减少人民币 15,375,913.12 元, 因出售子公司而减少人民币 60,765,835.97 元。

(3) 累计折旧本期增加中, 本期计提人民币 10,225,586.43 元, 因投资性房地产转换为自用房地产而增加人民币 2,050,264.00 元。

(4) 累计折旧本期减少中, 因处置而减少人民币 5,263,712.74 元, 因出售子公司而减少人民币 7,364,654.72 元。

(5) 2013 年 12 月 31 日, 净值约人民币 41,383,536.69 元的固定资产已用作银行借款抵押。

(6) 2013 年 12 月 31 日, 净值为人民币 8,612,887.20 元的固定资产尚未办理产权证明。

(十六) 在建工程:

1、 在建工程情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	3,313,167.40		3,313,167.40	10,672,885.56		10,672,885.56

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
广州建和大厦观光电梯建造项目	2,981,132.90		2,981,132.90	2,981,132.90		2,981,132.90
武汉国际金融大厦空调管网改造	332,034.50		332,034.50	110,600.00		110,600.00
上海信达大厦二期维修改造工程				7,581,152.66		7,581,152.66
合计	3,313,167.40		3,313,167.40	10,672,885.56		10,672,885.56

(十七) 无形资产:

1、 无形资产情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	12,895,887.36	905,628.97	1,255,627.15	12,545,889.18
其中: 土地使用权	5,622,194.17		270,885.73	5,351,308.44
软件	7,273,693.19	905,628.97	984,741.42	7,194,580.74
二、累计摊销合计	7,179,167.07	729,963.53	589,092.18	7,320,038.42
其中: 土地使用权	841,588.68	348,968.11		1,190,556.79
软件	6,337,578.39	380,995.42	589,092.18	6,129,481.63
三、无形资产账面净值合计	5,716,720.29	175,665.44	666,534.97	5,225,850.76
其中: 土地使用权	4,780,605.49	-348,968.11	270,885.73	4,160,751.65
软件	936,114.80	524,633.55	395,649.24	1,065,099.11
四、减值准备合计				
其中: 土地使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计	5,716,720.29	175,665.44	666,534.97	5,225,850.76
其中: 土地使用权	4,780,605.49	-348,968.11	270,885.73	4,160,751.65
软件	936,114.80	524,633.55	395,649.24	1,065,099.11

本期摊销额: 729,963.53 元。

(1) 账面原值本期增加中, 因购置而增加人民币 905,628.97 元。

(2) 账面原值本期减少中, 因处置而减少人民币 460,905.00 元, 因出售子公司而减少人民币 794,722.15 元。

(3) 累计摊销本期减少中, 因出售子公司而减少人民币 589,092.18 元。

(十八) 商誉:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
新疆金海房地产投资有限公司	3,972,432.00			3,972,432.00	
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(注)	34,250,000.00		34,250,000.00		
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		34,250,000.00	4,317,833.83	

注: (1) 本年因处置子公司浙江海晨房地产开发有限公司而减少商誉人民币 34,250,000.00 元。

(2) 商誉至少在每年年度终了进行减值测试。商誉进行减值测试时, 结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即, 自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合, 如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值。商誉减值损失在发生时计入当期损益, 且在以后会计期间不予转回。

(3) 本年度, 本集团管理层评估了商誉的可收回金额, 未发现减值迹象。

(十九) 长期待摊费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费用	5,776,453.77	1,731,659.94	2,914,096.82	60,741.83	4,533,275.06	转入固定资产
房屋租金	3,072,596.91	6,096,453.86	2,081,198.55		7,087,852.22	
财务顾问费	720,000.00		720,000.00			
其他	249,999.96	1,687,999.96	659,180.58		1,278,819.34	
合计	9,819,050.64	9,516,113.76	6,374,475.95	60,741.83	12,899,946.62	

(二十) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	9,500,423.42	7,225,474.31

预收房款	67,464,960.63	52,974,870.13
预提土地增值税	755,692.00	6,469,570.18
应付职工薪酬	4,881,070.71	5,752,240.36
应付未付利息		1,566,811.34
未弥补投资损失	4,329,254.33	4,329,254.33
抵销内部未实现利润	148,593,617.52	120,581,044.88
可抵扣亏损	41,892,235.14	22,848,491.32
预计负债	930,106.92	
其他	4,415,517.51	1,818,700.44
小计	282,762,878.18	223,566,457.29
递延所得税负债：		
收购子公司增加	1,180,571.16	1,390,950.96
可供出售金融资产公允价值变动	41,765,195.71	48,606,640.18
固定资产折旧	12,498.71	29,055.48
成本分摊差异	14,198,803.32	12,776,903.76
应收未收利息		1,381,666.67
小计	57,157,068.90	64,185,217.05

(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	33,940,407.45	16,368,678.15
可抵扣亏损	175,940,672.99	694,688,840.58
合计	209,881,080.44	711,057,518.73

(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	
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	
2018 年	51,973,046.90		
合计	175,940,672.99	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：	
收购子公司增加	4,722,284.64
可供出售金融资产公允价值变动	167,060,782.84
固定资产折旧	49,994.84
成本分摊差异	56,795,213.28

应收未收利息	
小计	228,628,275.60
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	38,006,719.43
预收房款	269,859,842.52
预提土地增值税	3,022,768.02
应付职工薪酬	19,524,282.82
应付未付利息	
未弥补投资损失	17,317,017.32
抵销内部未实现利润	594,374,470.15
可抵扣亏损	167,568,940.56
预计负债	3,720,427.68
其他	17,662,070.04
小计	1,131,056,538.54

(二十一) 资产减值准备明细:

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	28,907,710.40	4,709,976.18	3,247,622.37	1,569,420.63	28,800,643.58
二、存货跌价准备	0.00	9,206,075.85			9,206,075.85
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					

十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	28,907,710.40	13,916,052.03	3,247,622.37	1,569,420.63	38,006,719.43

注：本年转销数含因出售子公司减少的坏账准备 115,500.00 元。

(二十二) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	76,000,000.00	443,250,090.09
抵押借款	648,328,000.00	506,522,852.46
保证借款	698,000,000.00	553,000,000.00
信用借款		80,000,000.00
合计	1,422,328,000.00	1,582,772,942.55

注：1.上述借款年利率为从 6.15%至 12%。

2.质押借款系将可供出售权益工具质押获得的借款

3.年末保证借款账面价值中 690,000,000.00 元的借款为本公司为集团内子公司提供担保。

(二十三) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	4,551,000.00	19,000,000.00
合计	4,551,000.00	19,000,000.00

(二十四) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内(含 1 年)	766,330,566.24	802,660,473.04
1 年至 2 年(含 2 年)	92,565,894.52	267,461,456.98
2 年至 3 年(含 3 年)	37,939,471.39	113,555,959.21
3 年以上	40,642,747.08	45,388,989.46
合计	937,478,679.23	1,229,066,878.69

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

单位：元 币种：人民币

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

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

本集团账龄超过 1 年的应付账款，由于工程尚未结算，故该等款项尚未支付。

(二十五) 预收账款：

1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
售房款	2,850,960,422.43	2,152,376,790.38
房租、物业款	13,177,076.41	10,379,195.95
其他	8,082,106.10	3,143,220.44
合计	2,872,219,604.94	2,165,899,206.77

2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：
本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

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

(二十六) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	75,219,074.90	266,897,884.03	280,714,801.69	61,402,157.24
二、职工福利费		14,839,080.42	14,839,080.42	
三、社会保险费	249,481.09	30,598,309.17	30,337,405.56	510,384.70
其中：医疗保险费	6,648.63	9,969,118.97	9,830,606.75	145,160.85
养老保险费	193,618.66	16,025,187.52	15,900,054.87	318,751.31
年金缴费		1,196,072.00	1,196,072.00	
失业保险费	16,354.91	1,700,422.56	1,688,211.66	28,565.81
工伤保险费	1,971.01	766,044.02	760,713.55	7,301.48
生育保险费	30,887.88	941,464.10	961,746.73	10,605.25
四、住房公积金	17,040.64	15,922,171.29	15,825,564.24	113,647.69
五、辞退福利		542,583.15	542,583.15	
六、其他	8,121,000.55	9,528,778.31	7,179,453.96	10,470,324.90
合计	83,606,597.18	338,328,806.37	349,438,889.02	72,496,514.53

工会经费和职工教育经费金额 10,470,324.90 元，因解除劳动关系给予补偿 542,583.15 元。

(二十七) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	3,680,511.98	1,409,267.59
营业税	57,485,360.34	45,253,110.68
企业所得税	153,290,471.20	157,286,554.84
个人所得税	2,449,464.15	1,174,853.02
城市维护建设税	3,925,825.99	3,041,601.69
教育费附加	2,959,988.57	1,874,632.55
土地增值税	146,147,440.18	154,683,432.75

房产税	947,414.39	600,877.11
土地使用税	1,200,377.15	854,887.66
印花税	1,144,993.99	829,394.52
水利建设基金	610,296.35	276,806.55
其他	312,779.04	12,152,459.65
合计	374,154,923.33	379,437,878.61

(二十八) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
长期借款利息	39,683,950.92	14,200,354.28
短期借款应付利息	12,443,614.90	14,049,369.64
长期应付款应付利息	2,262,333.34	854,833.35
其他应付款应付利息	11,811,484.78	15,928,426.24
合计	66,201,383.94	45,032,983.51

(二十九) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
自然人	302,455.20	302,455.20	
信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00	
合肥新地置业有限公司		6,713,000.00	
合计	782,455.20	7,495,455.20	/

(三十) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付单位借款及往来款	395,185,869.99	290,326,733.11
收取的押金及保证金	143,809,620.95	164,592,215.40
代扣代缴费用	22,652,586.08	19,548,465.54
其它	130,424,212.23	133,740,508.68
合计	692,072,289.25	608,207,922.73

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

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
中国信达资产管理股份有限公司	14,218,919.01	40,251,940.88
浙江信达资产管理有限公司		433,333.34
宁波杉杉鸿发置业有限公司	25,000,000.00	
合计	39,218,919.01	40,685,274.22

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

本集团账龄超过 1 年的其他应付款主要为借款及应付保证金, 由于尚未到期, 故该等款项尚未支付。

4、对于金额较大的其他应付款，应说明内容

公司名称及项目	年末数	账龄	性质
芜湖万科万东房地产有限公司	211,520,000.00	1 年以内	代垫土地款
韦学银	49,500,000.00	1 年以内	意向金
吉林华海能源集团有限公司	30,000,000.00	1 年以内	保证金
宁波杉杉鸿发置业有限公司	25,000,000.00	1 年以内	借款
青岛国银投资担保有限公司	24,100,000.00	1 年以内	保证金
辽宁海州露天矿业有限责任公司	12,860,000.00	1-2 年	借款
北大青鸟有限责任公司	10,004,581.79	3 年以上	保证金

(三十一) 预计负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
待执行的亏损合同		3,720,427.66		3,720,427.66
合计		3,720,427.66		3,720,427.66

(三十二) 1 年内到期的非流动负债:

1、1 年内到期的非流动负债情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	2,799,940,000.00	1,433,670,000.00
1 年内到期的长期应付款	200,000,000.00	150,000,000.00
合计	2,999,940,000.00	1,583,670,000.00

2、1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,668,540,000.00	813,670,000.00
保证借款	1,098,900,000.00	620,000,000.00
信用借款	32,500,000.00	
合计	2,799,940,000.00	1,433,670,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
委托借款	2012 年 10 月 19 日	2014 年 10 月 18 日	人民币	12.00	1,093,000,000.00
委托借款	2012 年 11 月 7 日	2014 年 12 月 6 日	人民币	11.80	500,000,000.00
委托借款	2012 年 10 月 10 日	2014 年 10 月 9 日	人民币	12.00	300,000,000.00
委托借款	2012 年 11 月 30 日	2014 年 11 月 29 日	人民币	12.00	200,000,000.00

信托借款	2013 年 4 月 23 日	2014 年 10 月 22 日	人民币	10.75	150,000,000.00
委托借款	2013 年 1 月 25 日	2014 年 7 月 15 日	人民币	7.00	150,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,393,000,000.00

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	2014 年 12 月 21 日	200,000,000.00	6.40	12,800,000.00	200,000,000.00	信用借款

(三十三) 长期借款：

1、 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	250,000,000.00	1,393,000,000.00
抵押借款	5,507,431,408.86	2,154,299,534.09
保证借款	3,691,000,000.00	1,348,000,000.00
信用借款	432,500,000.00	808,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	-2,799,940,000.00	-1,433,670,000.00
合计	7,080,991,408.86	4,270,129,534.09

注：1.上述借款年利率为从 6.15%至 12%。

2.年末质押借款为本集团内子公司将其持有的子公司股权质押取得的借款。除此之外，本公司为上述借款提供担保。

3.抵押借款中账面价值 1,093,000,000.00 元的借款，由信达投资有限公司提供担保，同时以公司持有子公司 47,667,204.21 元的股权质押；抵押借款中账面价值为 2,903,705,865.16 元的借款，除提供抵押资产外，另由本公司提供担保。

4.年末保证借款中账面价值 176,000,000.00 元为信达投资有限公司提供担保、500,000,000.00 元为中国信达资产管理股份有限公司提供担保、3,015,000,000.00 元为本公司为集团内子公司提供担保，

2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
信托借款	2013 年 7 月 19 日	2015 年 7 月 18 日	人民币	9.00	600,000,000.00	
银行借款	2013 年 8 月 29 日	2016 年 8 月 29 日	人民币	7.38	450,000,000.00	
委托借款	2013 年 6 月 18 日	2016 年 6 月 17 日	人民币	11.80	410,000,000.00	
信托借款	2013 年 7 月 26 日	2015 年 7 月 25 日	人民币	8.50	400,000,000.00	
银行借款	2011 年 1 月 7 日	2021 年 1 月 6 日	人民币	7.205	361,150,000.00	416,690,000.00

合计	/	/	/	/	2,221,150,000.00	416,690,000.00
----	---	---	---	---	------------------	----------------

(三十四) 长期应付款:

1、 金额前五名长期应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
中国信达资产管理股份有限公司	3 年		6.50		11,739,152.70	信用借款
信达投资有限公司	5 年	350,000,000.00	6.40		200,000,000.00	信用借款
新疆宏源信托投资股份有限公司		540,000.00				
乌市惠信工贸公司		1,510,000.00				
减: 一年内到期部分		-150,000,000.00			-200,000,000.00	
合计		202,050,000.00			11,739,152.70	

(三十五) 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
政府拨付拆迁补偿款	300,000.00		300,000.00	0.00	
合计	300,000.00		300,000.00	0.00	/

(三十六) 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	204,135,850.00	198,313,280.00
合计	204,135,850.00	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

(三十七) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,524,260,442.00						1,524,260,442.00

(三十八) 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）	1,623,634,154.55		25,789,967.13	1,597,844,187.42
其他综合收益	145,819,920.59		20,524,333.46	125,295,587.13
其他资本公积	30,449,979.50			30,449,979.50
合计	1,799,904,054.64		46,314,300.59	1,753,589,754.05

注 1. 本期资本溢价减少主要为购买青岛千禧置业有限公司的少数股东权益所致。

注 2. 本期资本公积其他综合收益减少主要是持有的韵升股票市值变动所致。

(三十九) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	3,275,123,365.83	/
调整后 年初未分配利润	3,275,123,365.83	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	703,899,215.38	/
应付普通股股利	106,698,230.94	
期末未分配利润	3,872,324,350.27	/

(四十) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,268,205,547.37	3,946,338,511.89
其他业务收入	211,300,937.50	60,911,856.98
营业成本	2,825,856,587.51	2,490,251,320.50

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	4,043,058,950.89	2,557,569,782.51	3,675,041,828.96	2,268,684,442.36
物业管理	132,626,825.30	132,318,356.38	103,008,879.41	95,908,117.18
其他	92,519,771.18	54,372,556.80	168,287,803.52	113,493,737.78
合计	4,268,205,547.37	2,744,260,695.69	3,946,338,511.89	2,478,086,297.32

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	4,043,058,950.89	2,557,569,782.51	3,675,041,828.96	2,268,684,442.36
物业管理	132,626,825.30	132,318,356.38	103,008,879.41	95,908,117.18
租赁收入及其他	92,519,771.18	54,372,556.80	168,287,803.52	113,493,737.78
合计	4,268,205,547.37	2,744,260,695.69	3,946,338,511.89	2,478,086,297.32

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	2,503,904,066.51	1,626,176,099.22	2,001,076,247.40	1,215,044,309.43
中部地区	687,401,976.32	400,001,388.68	402,537,375.80	324,658,355.69
环渤海地区	70,225,195.59	31,904,661.51	587,286,992.69	348,881,681.38
其他地区	1,006,674,308.95	686,178,546.28	955,437,896.00	589,501,950.82
合计	4,268,205,547.37	2,744,260,695.69	3,946,338,511.89	2,478,086,297.32

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
中国银行股份有限公司青岛东海路支行	101,992,356.00	2.28
赵春荣、邢国栋等	26,400,000.00	0.59
李彦、李洵等	21,407,500.00	0.48
秦微微、陈富胜等	18,360,000.00	0.41
陈立亚、许丽丽	15,202,500.00	0.34
合计	183,362,356.00	4.10

(四十一) 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	246,032,441.75	211,600,848.21	应税营业额的 3%、5%
城市维护建设税	17,410,235.86	14,344,131.03	应交流转税的 1%、5%、7%
教育费附加	12,319,898.73	8,331,379.33	应交流转税的 3%、5%
土地增值税	159,889,312.54	86,470,128.60	按土地增值额超率累进税率计缴
水利基金	2,773,549.75	2,203,964.25	
其他	9,595,871.66	10,886,846.15	
合计	448,021,310.29	333,837,297.57	/

(四十二) 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	11,041,972.05	8,493,110.32
办公费	7,497,622.07	7,044,974.95
业务费	101,203,780.30	54,387,784.53
其他费用	196,666.03	5,252,940.16
合计	119,940,040.45	75,178,809.96

(四十三) 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	185,160,410.11	185,839,823.46

业务费	73,588,432.40	67,317,027.92
办公费	41,189,436.77	37,837,839.35
税金	23,367,790.44	16,067,549.07
摊提费	12,400,274.96	14,990,347.49
其他	201,580.00	141,764.00
合计	335,907,924.68	322,194,351.29

(四十四) 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	218,882,242.08	109,888,739.41
利息收入	-16,610,798.69	-24,749,173.03
手续费及其他	7,884,628.51	1,800,533.11
合计	210,156,071.90	86,940,099.49

(四十五) 投资收益：

1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,928,585.34	
权益法核算的长期股权投资收益	31,634,940.68	35,940,057.30
处置长期股权投资产生的投资收益	196,739,828.50	83,573,982.72
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,890,868.90	1,945,434.45
处置交易性金融资产取得的投资收益	24,608,291.72	7,516,443.43
持有至到期投资取得的投资收益	229,221.92	
可供出售金融资产等取得的投资收益		167,442.86
其他	5,352,362.22	4,048,240.00
合计	269,384,099.28	133,191,600.76

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
广州立成投资发展有限公司	6,928,585.34		本年分红
合计	6,928,585.34		/

3、 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海信达汇融股权投资 基金管理有限公司	4,324,353.06	1,587,631.89	
嘉兴经房置业有限公司	-1,992,848.47	4,143,480.40	
山东世纪物业经营管理 有限公司	112,700.00	288,003.37	
宁波杉杉鸿发置业有限 公司	12,238,312.51	28,876,894.06	
长春华信房地产开发有		-1,036,943.81	

限公司			
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	20,197,179.67	2,080,991.39	
上海万茸置业有限公司	-3,244,756.09		
合计	31,634,940.68	35,940,057.30	/

(四十六) 资产减值损失:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,462,353.81	-333,558.39
二、存货跌价损失	9,206,075.85	
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	10,668,429.66	-333,558.39

(四十七) 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	10,921,983.60	15,039,266.34	10,921,983.60
其中: 固定资产处置利得	10,921,983.60	15,039,266.34	10,921,983.60
政府补助	13,323,095.00	10,221,385.00	7,384,095.00
无法支付的应付款项	69,013,810.06		69,013,810.06
违约金收入	404,344.33		404,344.33
其他	1,815,938.85	3,937,720.06	1,815,938.85
合计	95,479,171.84	29,198,371.40	89,540,171.84

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
陆家嘴功能区财政补助	5,939,000.00	4,401,000.00	与收益相关
拆迁补偿款	4,783,350.00		与收益相关

物业服务企业奖励	978,000.00	776,000.00	与收益相关
稳定就业补贴	592,000.00		与收益相关
财政扶持款及财政补贴	290,000.00	4,844,385.00	与收益相关
中小企业发展专项补助及经济发展奖励	260,000.00		与收益相关
职工培训财政补贴	292,573.00		与收益相关
再生资源补助	138,400.00		与收益相关
纳税奖励	2,000.00	200,000.00	与收益相关
其他	47,772.00		与收益相关
合计	13,323,095.00	10,221,385.00	/

(四十八) 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	85,223.12	1,110,586.76	85,223.12
其中: 固定资产处置损失	85,223.12	185,453.43	85,223.12
无形资产处置损失		925,133.33	
对外捐赠	289,900.00	108,400.00	289,900.00
补偿金等	2,068,023.64	3,144,394.07	2,068,023.64
其他	722,952.46	1,702,830.22	722,952.46
合计	3,166,099.22	6,066,211.05	3,166,099.22

(四十九) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	218,678,837.02	199,133,675.05
递延所得税调整	-63,585,547.53	-31,174,128.53
合计	155,093,289.49	167,959,546.52

(五十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益=703,899,215.38/1,524,260,442.00=0.46

稀释每股收益=703,899,215.38/1,524,260,442.00=0.46

(五十一) 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	-27,365,777.93	13,488,345.52
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-6,841,444.47	3,372,086.38
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
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	-20,524,333.46	10,116,259.14

(五十二) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的保证金及往来款	2,534,370,230.26
物业收取水电费等	45,474,818.22
收到政府补助款	19,145,665.00
利息收入	16,279,289.25
其他	118,344,870.93
合计	2,733,614,873.66

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的保证金及往来款	3,265,245,241.97
管理费用、销售费用	250,969,403.20
按揭保证金	67,783,369.91
其他	130,855,537.87
合计	3,714,853,552.95

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到非金融机构借款	60,000,000.00
合计	60,000,000.00

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

偿还非金融机构借款	228,500,000.00
购买少数股东权益	103,530,000.00
银行保证金	81,580,959.87
贷款手续费	6,455,000.00
合计	420,065,959.87

(五十三) 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	735,560,002.79	687,546,263.04
加: 资产减值准备	10,668,429.66	-333,558.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,543,808.92	45,413,909.53
无形资产摊销	729,963.53	2,698,414.99
长期待摊费用摊销	6,374,475.95	5,300,898.41
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)	-129,993,849.77	-13,928,679.58
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)	218,882,242.08	109,889,495.16
投资损失(收益以“-”号填列)	-269,384,099.28	-133,191,600.76
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-63,398,843.85	-41,392,596.93
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-186,703.68	10,218,468.40
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,277,604,610.61	-3,219,400,946.39
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-852,708,823.09	-495,587,514.97
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	377,483,833.27	817,626,289.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,205,034,174.08	-2,225,141,157.70
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	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84
减: 现金的期初余额	2,611,430,663.84	2,291,690,877.97
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	137,819,898.91	319,739,785.87

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
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		54,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		245,304,140.31
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-191,304,140.31
4. 取得子公司的净资产		202,054,399.76
流动资产		838,790,633.87
非流动资产		12,554,110.96
流动负债		649,290,345.07
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	426,830,000.00	64,894,500.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	426,830,000.00	62,094,500.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	10,644,739.19	25,276,452.79
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	416,185,260.81	36,818,047.21
4. 处置子公司的净资产	286,672,235.47	106,683,516.39
流动资产	273,072,396.69	123,635,731.87
非流动资产	58,223,422.72	2,004,832.86
流动负债	44,623,583.94	18,957,048.34
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	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84
其中：库存现金	376,405.53	580,641.10
可随时用于支付的银行存款	2,746,565,394.61	2,591,812,634.32
可随时用于支付的其他货币资金	2,308,762.61	19,037,388.42
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	2,749,250,562.75	2,611,430,663.84

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
信达投资有限	有限责任公司	北京	李燃 德	实业、房地产、资	20.00	54.75	54.75	中国信达资产	71092684-4

公司				产 管 理				管 理 股 份 有 限 公 司	
----	--	--	--	----------	--	--	--	--------------------------	--

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司 全称	企业类 型	注册地	法人代 表	业务性 质	注册资本	持股 比例 (%)	表决 权 比例(%)	组织机 构代 码
信达(阜 新)房地 产开发 有限公 司	有 限 责 任公司	阜新市	张宇聪	房地产	10,000.00	70.00	70.00	58415005-2
青 岛 信 达置 业有 限公 司	有 限 责 任公司	青岛市	石爱民	房地产	20,000.00	100.00	100.00	05309161-2
信 达 重 庆房 地产 开发 有限 公司	有 限 责 任公司	重庆市	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	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	17,969.00	100.00	100.00	14407106-x

安徽信达房产开发有限公司	信达房地产开发公司	合肥市	徐造林	房地产	15,000.00	100.00	100.00	14894250-4
嘉兴市信达建设房产开发有限公司	信达建设房产开发有限公司	嘉兴市	李斌星	房地产	6,020.00	100.00	100.00	14646028-8
青岛信达置业集团有限公司	信昌置业集团有限公司	青岛市	石爱民	房地产	2,000.00	100.00	100.00	26462768-3
新疆信达银通置业有限公司	信达银通置业有限公司	乌鲁木齐市	王建国	房地产	15,162.00	100.00	100.00	29994136-5
台州信达置业有限公司	信达置业有限公司	台州市	泮宗法	房地产	5,000.00	100.00	100.00	70467566-3
吉林信达金都置业有限公司	信达金都置业有限公司	长春市	贾连弟	房地产	39,542.00	100.00	100.00	24381260-1
海南信达置业有限公司	信达置业有限公司	海口市	张元斌	房地产	23,000.00	100.00	100.00	73581463-8
长春信达丰瑞房地产开发有限公司	信达丰瑞房地产开发有限公司	长春市	贾连弟	房地产	20,000.00	53.00	53.00	55638584-X

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								

新疆广电网络有限公司	有限责任公司	乌鲁木齐市	吐尔洪阿不力孜	广电传输	20,000.00	49.00	49.00	
山东世纪物业管理公司	有限公司	青岛市	张树民	物业管理	100.00	49.00	49.00	
上海万茸置业有限公司	有限责任公司	上海市	陈江鸣	房地产	30,000.00	40.00	40.00	05590354-9
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	有限责任公司	上海市	张宁	投资管理、投资咨询等	2,000.00	49.00	49.00	57740610-1
宁波沁伦投资中心(有限合伙)	有限合伙企业	南京市	张宁	股权投资管理,实业投资	80,000.00	20.75	20.75	05327443-5
嘉兴经房置业有限公司	有限责任公司	嘉兴市	黄川	房地产开发经营	6,000.00	49.00	49.00	14646921-5
宁波杉杉鸿发置业有限公司	有限责任公司	宁波市	贺方卿	房地产	5,000.00	45.00	45.00	79604616-9

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
幸福人寿保险股份有限公司	其他	66840149-6
信达财产保险股份有限公司	其他	69320645-7
浙江信达资产管理有限公司	其他	66289887-6
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	其他	05381656-4
海南万泉投资有限公司	其他	73007828-0
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	其他	05826588-8
阜新矿业(集团)有限责任公司	其他	12151586-0
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	其他	05767345-X
嘉兴浅水湾置业有限公司	其他	55404458-2

(五) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
幸福人寿保险股份有限公司	购买保险	市场定价	3,989,822.75	22.94	4,105,184.25	19.00
信达财产保险股份有限公司	购买保险	市场定价	876,924.40	5.04	772,375.45	10.62
浙江信达资产管理有限公司	咨询服务	市场定价	300,000.00	100.00	3,160,000.00	100.00
上海信达汇融股权投资基金管理有限公司	咨询服务	市场定价	1,200,000.00	5.03	600,000.00	3.89
中国信达资产管理股份有限公司	咨询服务	市场定价	3,162,500.00	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

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	上海信达立人投资管理有限公司	其他资产托管	2013年1月1日	2013年12月31日	双方协商	200,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	信达地产股份有限公司	其他资产托管	2012年10月23日	2015年7月15日	双方协商	18,000,000.00

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	其他资产托管	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	双方协商	302,664.78

3、 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
上海信达立人投资管理有限公司	中国信达资产管理股份有限公司河北分公司	商业地产	2011 年 5 月 1 日	2014 年 4 月 30 日	双方协商	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	2013 年 1 月 1 日	2014 年 12 月 31 日	双方协商	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	双方协商	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	2014 年 4 月 30 日	双方协商	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云南分公司	商业地产	2011 年 5 月 1 日	2014 年 4 月 30 日	双方协商	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	双方协商	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	双方协商	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	2012 年 10 月 1 日	2013 年 9 月 30 日	双方协商	1,788,800.00
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 4 月	2014 年 3 月	双方协商	3,016,352.40

人投资管理 有限公司	产管理股份 有限公司上海 分公司		1 日	31 日		
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	双方协商	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	双方协商	237,078.48
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	双方协商	87,300.00
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	双方协商	417,132.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	信达财产保 险股份有限 公司上海分 公司	商业地产	2012年6月 1 日	2013年5月 31 日	双方协商	36,375.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	信达财产保 险股份有限 公司上海分 公司	商业地产	2013年6月 1 日	2014年5月 31 日	双方协商	50,925.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	信达财产保 险股份有限 公司上海分 公司	商业地产	2010年3月 1 日	2013年2月 28 日	双方协商	239,766.60
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	2013年3月 1 日	2016年2月 29 日	双方协商	1,198,833.00
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	2010年3月 1 日	2013年2月 28 日	双方协商	178,779.52
上海信达立 人投资管理 有限公司	信达财产保 险股份有限 公司广州分 公司	商业地产	2013年3月 1 日	2016年2月 29 日	双方协商	968,389.00
上海信达立 人投资管理 有限公司	上海信达汇 融股权投资 基金管理有	商业地产	2013年1月 1 日	2013 年 12 月 31 日	双方协商	144,000.00

	限公司					
宁波信达中建置业有限公司	宁波杉杉鸿发置业有限公司	商业地产	2012年5月1日	2014年4月30日	双方协商	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
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	商业地产	2013年1月1日	2013年12月31日	3,424,226.00
浙江信达资产管理股份有限公司	杭州华建置业有限公司	商业地产	2013年1月1日	2013年12月31日	60,000.00

4、 关联担保情况

单位:元 币种:人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	176,000,000.00	2009年12月10日~2019年9月26日	否
信达投资有限公司	信达地产股份有限公司	1,093,000,000.00	2012年10月19日~2014年10月18日	否
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	嘉兴浅水湾置业有限公司	11,270,000.00	2013年11月28日~2016年1月28日	否
信达投资有限公司	上海信达立人投资管理有限公司	45,000,000.00	2012年11月16日~2013年11月16日	是
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	是
中国信达资产管理股份有限公司	安徽信达房地产开发有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日~2015年11月15日	否
中国信达资产管理股份有限公司	安徽信达房地产开发有限公司	150,000,000.00	2013年11月15日~2015年11月24日	否
中国信达资产管理股份有限公司	安徽信达房地产开发有限公司	200,000,000.00	2013年12月3日~2015年12月3日	否

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				
中国信达资产管理股份有限公司	38,812,981.71	2012年12月20日	2015年12月20日	
信达投资有限公	100,000,000.00	2009年12月22	2014年5月10日	

司		日		
信达投资有限公司	100,000,000.00	2009 年 12 月 22 日	2014 年 12 月 21 日	
宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2012 年 12 月 27 日	2015 年 9 月 25 日	
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	500,000,000.00	2012 年 11 月 19 日	2014 年 11 月 29 日	
宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	410,000,000.00	2013 年 6 月 18 日	2016 年 6 月 17 日	
宁波杉杉鸿发置业有限公司	25,000,000.00	2013 年 11 月 14 日	2014 年 2 月 13 日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	150,000,000.00	2013 年 1 月 25 日	2014 年 7 月 15 日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	150,000,000.00	2013 年 1 月 2 日	2015 年 1 月 15 日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	43,800,000.00	2013 年 2 月 6 日	2015 年 1 月 15 日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	62,900,000.00	2013 年 4 月 8 日	2014 年 9 月 15 日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	43,300,000.00	2013 年 6 月 6 日	2015 年 1 月 15 日	
上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	35,000,000.00	2013 年 6 月 17 日	2015 年 2 月 10 日	

6、 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	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 (%)
嘉兴经房置业有限公司	浙江嘉兴三塔建材股份有限公司约 4.8% 的股权	出售	挂牌竞标	2,571,920.00	100.00		

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

其他应收款	上海万茸置业有限公司	222,914,057.76			
其他应收款	宁波丰海投资有限公司			15,000,000.00	
其他应收款	上海丰瑞投资发展有限公司			10,000,000.00	
其他应收款	海南万泉投资有限公司			4,048,240.00	
预付账款	阜新矿业(集团)有限责任公司	58,433,142.86		112,860,000.00	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	幸福人寿保险股份有限公司	414,165.72	414,165.72
其他应付款	中国信达资产管理股份有限公司	14,218,919.01	40,251,940.88
其他应付款	浙江信达资产管理有限公司		433,333.34
其他应付款	宁波杉杉鸿发置业有限公司	25,000,000.00	
长期应付款	中国信达资产管理股份有限公司	11,739,152.70	
长期应付款	信达投资有限公司		200,000,000.00
应付利息	宁波沁融股权投资合伙企业(有限合伙)	1,081,666.66	491,666.67
应付利息	宁波秋实投资管理合伙企业(有限合伙)	1,442,200.00	
应付利息	宁波杉杉鸿发置业有限公司	333,333.33	
应付利息	上海景时龙湾投资中心(有限合伙)	3,977,049.99	
应付股利	信达投资有限公司	480,000.00	480,000.00

九、 股份支付:

无

十、 或有事项:

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

(1) 青岛信达荣昌与青岛兴源房地产开发有限公司执行案

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

院。

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

兴源公司就[1996]青民初字第 32 号《民事调解书》申请再审,2009 年 2 月 17 日,青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院(2008)鲁民监字第 379 号《民事裁定书》,裁定:"1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案;2.再审期间,中止原判决的执行。"

该再审案已于 2009 年 2 月、2009 年 3 月开庭审理。2009 年 7 月 22 日,青岛中院作出(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》,驳回兴源公司的再审申请,恢复该院《民事调解书》([1996]青民初字第 32 号)的执行。

2009 年 8 月,兴源公司不服青岛中院(2009)青民再初字第 1 号《民事裁定书》,向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年 1 月,山东省高级人民法院作出(2009)鲁民再终字第 1 号《民事裁定书》,驳回兴源公司的上诉。2010 年 5 月,山东省高级人民法院作出(2010)鲁民监字第 88 号《民事裁定书》,裁定:"1.本案由本院提审;2.再审期间,中止原判决的执行。"根据该裁定,本案件《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

2011 年 5 月,山东省高级人民法院组织双方进行调解,现在案件处于调解阶段,目前该案件调解未有实质性进展。公司认为赔偿可能性不大。

(2)新疆广电股权质押担保涉诉案件

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

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

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

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

新疆广电股权质押事项发生在 2002 年 11 月 13 日(在公司重组之前),根据重组时《资产负债剥离框架协议》约定,除《ST 天桥资产负债清单》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负债清单之列。公司认为胜诉可能性较大。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止 2013 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 95,164 万元。由于截止目前承购人未发生违约，本集团认为提供该等担保相关的风险较小。

十一、 承诺事项：

(一) 重大承诺事项

经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：	期末数
资产负债表日后第 1 年	7,565,034.90
资产负债表日后第 2 年	1,743,304.59
资产负债表日后第 3 年	232,475.12
以后年度	-
合计	9,540,814.61

十二、 资产负债表日后事项：

(一) 其他资产负债表日后事项说明

经公司 2014 年 1 月 20 日第九届董事会第二十一次（临时）会议决议通过，本集团子公司海南信达置业有限公司于 2014 年 2 月 24 日与中国信达资产管理股份有限公司海南分公司签署了资产转让合同。合同约定海南信达置业有限公司以交易对价人民币 14,461 万元以及项目开发后实现的总收益的 15% 收购中国信达资产管理股份有限公司海南分公司全资持有的琼海市银海度假村土地及地上建筑物等资产。

十三、 其他重要事项：

(一) 企业合并

处置子公司

本集团于本年度将下述子公司出售，因此未将其纳入 2013 年 12 月 31 日的合并资产负债表的合并范围内，但该等公司在出售日前的经营成果和现金流量已分别在 2013 年度合并利润表和合并现金流量表中反映。已出售之子公司于出售日和 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年 1 月 1 日至出售日止期间经营成果如下表所示：

人民币元 出售日 2012 年 12 月 31 日

新疆峰丽投资有限公司		
流动资产	166,031,277.51	158,675,285.14
非流动资产	51,040,159.62	51,593,837.22
流动负债	13,946,053.97	5,938,806.07
非流动负债	-	-
宁波恒中东方置业有限公司		
流动资产	5,022,950.67	42,868,664.56
非流动资产	3,087.82	466,960.88

流动负债	608.05	10,798,281.45
非流动负债	-	-
浙江海晨房地产开发有限公司		
流动资产	102,018,168.51	144,363,584.99
非流动资产	7,180,175.28	4,400,172.87
流动负债	30,676,921.92	29,756,874.11
非流动负债	-	-

人民币元

2013 年 1 月 1 日至出售日止期间

项目	新疆峰丽投资有限公司	宁波恒中东方置业有限公司	浙江海晨房地产开发有限公司
营业收入	-	4,121,812.67	32,280,317.00
营业成本及费用	1,204,933.13	848,556.98	43,365,620.53
利润总额	-1,204,933.13	3,860,504.45	-11,085,303.53
净利润	-1,204,933.13	2,894,433.36	-6,485,461.88
经营活动现金净流量	198,312.68	27,901,608.94	-20,262,535.30
投资活动现金净流量	-	466,944.97	-245,000.00
筹资活动现金净流量	-	-30,246,346.91	-
现金及现金等价物的净增加额	198,312.68	-1,877,793.00	-20,507,535.30

(二) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	136,150,000.00				149,050,000.00
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	205,826,964.81		-27,365,777.93		178,461,186.88
金融资产小计	341,976,964.81		-27,365,777.93		327,511,186.88
上述合计	341,976,964.81		-27,365,777.93		327,511,186.88

(三) 其他

1、分部报告

本集团主要在中国大陆经营房地产开发及销售业务，其全部资产均位于中国境内。本集团于 2009 年按《企业会计准则解释第 3 号》的规定确定报告分部并披露分部信息，管理层根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度来划分报告分部，并决定向报告分部来分配资源及评价其业绩。由于本集团分配资源及评价业绩系以房地产开发及销售整体运营为基础，亦是本集团内部报告的唯一经营分部。

2.借款费用

人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	688,442,251.72	6.15%~12%
当期资本化借款费用小计	688,442,251.72	
计入当期损益的借款费用	218,882,242.08	
当期借款费用合计	907,324,493.80	

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

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

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

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	2,684,469,041.68	99.96			2,182,050,230.57	99.81		
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	1,092,550.00	0.04			4,123,916.72	0.19		
组合小计	1,092,550.00	0.04			4,123,916.72	0.19		
合计	2,685,561,591.68	/		/	2,186,174,147.29	/		/

公司将金额为人民币 500 万元以上(含 500 万元)其他应收款确认为单项金额重大的其他应收款。

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	1,092,550.00			4,123,916.72		
合计	1,092,550.00			4,123,916.72		

- 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(%)
绍兴信达建设开发有限公司	子公司	443,305,708.35	1-2 年	16.51
吉林信达金都置业有限公司	子公司	440,200,000.00	1 年以内	16.39
重庆信达星城置业有限公司	子公司	400,000,000.00	1 年以内	14.89
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	300,000,000.00	1-2 年	11.17
宁波信达中建置业有限公司	子公司	181,905,000.00	1 年以内	6.77
合计	/	1,765,410,708.35	/	65.73

- 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(%)
嘉兴市新地置业有限公司	子公司	1,022,300.00	0.04
海南信达置业有限公司	子公司	38,100,000.00	1.42
上海信达立人投资管理有限公司	子公司	300,000,000.00	11.17
青岛信达荣昌置业集团有限公司	子公司	30,000,000.00	1.12
宁波信达中建置业有限公司	子公司	181,905,000.00	6.77
安徽信达房地产开发有限公司	子公司	80,000,000.00	2.98
新疆信达银通置业有限公司	子公司	110,000,000.00	4.10
吉林信达金都置业有限公司	子公司	440,200,000.00	16.39
嘉兴市格林置业有限公司	子公司	150,000,000.00	5.59
宁波建信置业有限公司	子公司	67,000,000.00	2.49
青岛千禧置业有限公司	子公司	7,750,000.00	0.29
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	子公司	130,000,000.00	4.84
绍兴信达建设开发有限公司	子公司	443,305,708.35	16.51
长春信达丰瑞房地产开	子公司	100,000,000.00	3.72

发有限公司			
信达(阜新)房地产开发 有限公司	子公司	30,000,000.00	1.12
青岛信达置业有限公司	子公司	176,208,333.33	6.56
重庆信达星城置业有限 公司	子公司	400,000,000.00	14.89
合计	/	2,685,491,341.68	100.00

(三) 长期股权投资
按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
嘉兴市信达建设房地产开发 有限公司	504,232,174.80	504,232,174.80		504,232,174.80			100.00	100.00
海南信达置业有限公司	285,052,588.17	385,052,588.17		385,052,588.17			100.00	100.00
上海信达立人投资管理有限 公司	1,125,884,263.90	625,884,263.90		625,884,263.90			100.00	100.00
青岛信达荣昌置业集团有限 公司	428,640,843.94	428,640,843.94	-180,000,000.00	248,640,843.94			100.00	100.00
上海信达银泰置业有限公司	849,276,856.31	849,276,856.31		849,276,856.31			100.00	100.00
宁波信达中建置业有限公司	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	337,206,006.68		337,206,006.68			100.00	100.00
台州信达置业有限公司	62,738,360.35	92,738,360.35		92,738,360.35			100.00	100.00
吉林信达金都置业有限公司	478,424,920.92	678,424,920.92		678,424,920.92			100.00	100.00
海南建安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

长春信达丰瑞房地产开发有限公司	106,000,000.00		103,044,731.66	103,044,731.66			53.00	53.00
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	503,142,361.08	486,071,863.00		486,071,863.00			100.00	100.00
山西信达房地产开发有限公司	47,667,204.21	47,667,204.21		47,667,204.21			100.00	100.00
信达(阜新)房地产开发有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00			70.00	70.00
青岛信达置业有限公司	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			4.19	4.19

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

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

(四) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	344,462,461.25	157,871,688.32

2、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
上海信达立人投资管理有限公司	86,236,352.29	25.04
新疆信达银通置业有限公司	20,210,251.58	5.87

中国信达资产管理股份有限公司	18,000,000.00	5.23
海南信达置业有限公司	15,584,433.97	4.52
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	15,351,735.87	4.46
合计	155,382,773.71	45.12

(五) 投资收益:

1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		120,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	27,915,557.47	-44,835,334.51
处置交易性金融资产取得的投资收益	14,479,006.96	285,098.25
合计	42,394,564.43	75,449,763.74

(六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	187,960,475.77	88,678,628.48
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	1,456,653.54	1,395,659.98
无形资产摊销	302,092.21	333,434.23
长期待摊费用摊销	598,534.59	516,222.46
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)	86,238,359.07	73,788,048.13
投资损失(收益以“-”号填列)	-42,394,564.43	-75,449,763.74
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)	-431,833,861.67	-905,974,912.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	457,884,251.41	-92,359,806.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	260,211,940.49	-909,072,489.31
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	414,390,560.66	159,650,554.14

减：现金的期初余额	159,650,554.14	117,613,969.30
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	254,740,006.52	42,036,584.84

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	93,036,952.36	主要为股权处置收益	97,502,662.30	117,678,207.30
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	7,384,095.00	主要为拆迁补偿及政府扶持补贴款	5,820,385.00	4,752,094.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	319,511.11		979,226.11	399,182.00
委托他人投资或管理资产的损益	5,219,701.07	石家庄资产包收益	4,048,240.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	24,608,291.72	主要是交易性金融资产收益	7,683,886.29	62,475,179.10
单独进行减值测试的应收款项减值准备转			93,661.20	

回				
对外委托贷款取得的损益				1,171,537.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	68,153,217.14	主要为不需支付的应付款项	-1,017,904.23	19,033,461.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,120,090.82	主要为可供出售金融资产分红		
少数股东权益影响额	-986,694.64		-2,572,149.41	-1,627,360.76
所得税影响额	-49,737,747.58		-6,447,671.06	-50,734,700.58
合计	152,117,417.00		106,090,336.20	153,147,599.76

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.25	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.04	0.36	0.36

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司会计报表。
- (二) 载有德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）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
2014 年 3 月 17 日