信达地产股份有限公司

2013 年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	信达地产	股票代码	600657
股票上市交易所	上海证券交易所		

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
电话	010-82190959	010-82190959
传真	010-82190958	010-82190958
电子信箱	dongmiban@cinda.com.cn	dongmiban@cinda.com.cn

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	24,410,479,477.36	19,564,056,275.63	24.77	15,080,515,137.13
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
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
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
加权平均净资产收益率(%)	10.25	9.55	增加0.70个百分点	9.46
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

2.2 前10名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	44,853	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数			45,521
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
信达投资有限公司	境内非国有法人	54.75	834,518,311	0	质押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	无
正元投资有限公司	境内非国有法人	2.99	45,518,870	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	质押12,698,412
深圳市建信投资发展有限公司	境内非国有法人	1.79	27,222,550	0	质押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	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	0	无
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	0	无
北京市电影股份有限公司	国有法人	0.28	4,200,000	0	无
齐钟秀	境内自然人	0.26	4,017,700	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。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。??				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系

三、 管理层讨论与分析

3.1 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。

3.1.1 主营业务分析

3.1.1.1 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

3.1.1.2 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

3.1.1.3 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

3.1.1.4 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

3.1.1.5 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月末出租面积	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。

3.1.2 行业、产品或地区经营情况分析

3.1.2.1 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。

3.1.2.2 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

3.1.3 资产、负债情况分析

3.1.3.1 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

3.1.4 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，成本管理水平有所提高。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力有所提高。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，公司将继续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。

3.1.5 投资状况分析

3.1.5.1 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
山东世纪物业经营管理有限公司	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
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	可出售金融资产	供售
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	

3.1.5.2 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%。

3.1.5.3 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。

3.1.5.4 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。

3.1.5.5 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%	信达香格里一期	嘉兴	住宅	12.3
9	嘉兴信达建设	100%	信达香格里二期	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%	信达银都一期	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%	信达银都二期	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%	信达香格里一期	嘉兴	住宅	12.31
17	嘉兴信达建设	100%	信达香格里二期	嘉兴	住宅	10.75
18	嘉兴信达建设	100%	信达南都三期	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