信达地产股份有限公司

2010 半年度报告摘要

§1 重要提示

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

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司半年度财务报告未经审计。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

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

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	12,813,737,991.71	11,766,122,897.27	8.90
所有者权益(或股东权益)	5,308,181,191.90	5,233,267,586.47	1.43
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.482	3.433	1.43
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	165,907,478.91	133,075,398.32	24.67
利润总额	180,182,088.11	162,676,384.76	10.76
归属于上市公司股东的净利润	97,881,885.12	92,672,571.39	5.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	86,151,733.87	-1,050,463.26	
基本每股收益(元)	0.064	0.06	6.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.057	-0.0007	
稀释每股收益(元)	0.064	0.06	6.67
加权平均净资产收益率(%)	1.85	2.01	减少0.16个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,326,402,269.45	434,432,029.24	-405.32
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.8702	0.285	-405.33

2.2.2 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	122,950.40
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,159,602.14
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	2,595,316.40
对外委托贷款取得的损益	1,243,333.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,603,259.74
所得税影响额	-3,922,739.11
少数股东权益影响额(税后)	134,947.83
合计	11,730,151.25

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

□适用 √不适用

3.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	51,760户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
信达投资有限公司	境内非国有法人	54.75	834,518,311	0	768,887,057	质押595,000,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666	0	100,242,666	0
正元投资有限公司	境内非国有法人	6.56	100,003,833	0	100,003,833	质押100,000,000
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	3.26	49,631,550	49,631,550	0	0
南海建信投资管理股份有限公司	境内非国有法人	2.01	30,619,400	0	30,619,400	0
深圳市建信投资发展有限公司	境内非国有法人	1.80	27,472,550	0	27,472,550	0
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	0	0	0
中国建设银行-上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	其他	0.53	8,137,038	8,137,038	0	0
中国银行-嘉实成长收益型证券投资基金	其他	0.52	8,000,000	8,000,000	0	0
柏瑞证券投资基金	其他	0.33	4,999,923	4,999,923	0	0
股东情况的说明	信达投资有限公司于2010年7月9日将其持有的公司限售流通股121,740,000股股份办理了股权质押登记手续，相关内容详见2010年7月10日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。					

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
信达投资有限公司	65,631,254	人民币普通股65,631,254
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	49,631,550	人民币普通股49,631,550
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股15,656,640
中国建设银行-上投摩根成长先锋股票型证券投资基金	8,137,038	人民币普通股8,137,038
中国银行-嘉实成长收益型证券投资基金	8,000,000	人民币普通股8,000,000
柏瑞证券投资基金	4,999,923	人民币普通股4,999,923
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,611,189	人民币普通股4,611,189
北京市电影股份有限公司	4,200,000	人民币普通股4,200,000
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	4,000,000	人民币普通股4,000,000
中国大地财产保险股份有限公司	3,869,889	人民币普通股3,869,889
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金和中国农业银行-华夏大盘精选证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理的基金。除此之外，上述股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。	

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

§4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

□适用 √不适用

§5 董事会报告

5.1报告期内整体经营情况的讨论与分析

5.1.1报告期内公司管理回顾

报告期内，公司进一步健全各项管理制度，强化集团管控，完善法人治理，采取多种措施，积极应对市场变化，为提高企业运营效率尤其是企业的市场应变能力和决策效率，公司对总部各部门职能职责和工作流程进行了优化，并完善了公司财务和业务信息系统；在集团管控方面，公司将品牌管理提高到了战略的高度，加大了品牌建设的投入，统一了公司视觉识别系统，提出并倡导“理实传递梦想”的品牌理念，通过外部评价和内部提升不断强化企业社会责任；公司进一步加大资金管控力度，提高公司系统财务管理水平，提高资金使用效率；同时，加强总部的战略管理和职能管理，着重提高成本管理和营销管理水平，通过提高性价比增强项目的市场竞争力；为强化公司管理，公司在组织完成所属17 家认证单位 ⅡSO9001 质量管理体系认证工作的基础上，启动了公司总部质量管理体系认证工作；为提高产品品质，公司积极推进产品线研发工作；通过完善关键环节的成本管理制度，加强供应商管理，推进集中采购，降低了采购成本和工程成本，成本管理水平得到了提高。同时，公司积极组织员工培训和政策研讨，加强总部及各控股公司间的经验交流，公司适应市场变化的能力进一步增强。

报告期内，宁波信达中建置业有限公司开发的格兰春天一期项目被住建部住宅产业促进中心与浙江省住建厅联合认定为达到国家住宅性能认定标准中的2A级住宅项目要求，同时宁波信达中建还荣获2009年度宁波市“纳税50强”称号。

5.1.2报告期内公司主要经营情况

报告期内，公司着稳健经营的理念，合理控制资产负债水平。截至2010年6月30日，公司资产总额为128.14亿元，较年初117.66亿元增加10.48亿元；负债总额70.53亿元，较年初62.90亿元增加7.63亿元；净资产57.60亿元，较年初54.76亿元增加2.84亿元，其中归属于母公司的所有者权益为53.08亿元，较年初52.33亿元增加0.75亿元；资产负债率为55.05%，较年初仅增长1.6个百分点。

报告期内，公司累计实现销售合同额12.42亿元，同比下降18.07%；累计实现销售面积17.57万平方米，同比下降38.64%。受房地产宏观调控的影响，4月下旬以来市场观望气氛日趋浓厚，公司及时采取应对措施，特别是制定适合公司实际的销售策略，避免了销售业绩进一步下滑。报告期内，房地产项目结算面积约17.32万平方米，实现营业收入12.32亿元，较上年同期增长55.95%；利润总额1.80亿元，较上年同期增长10.76%；归属母公司净利润0.98亿元，较上年同期增长5.62%。

报告期内，公司保持了适度的开发规模。公司审慎评估城市房地产市场，根据自身资金实力和开发能力，多渠道获取项目资源；公司于2010年1月27日收购沈阳穗港房地产投资开发有限公司100%股权，取得沈阳 “理想新城”项目，拥有该项目土地面积为30.61万平方米，规划建筑面积为46.87万平方米；于2010年2月11日取得新疆位于兵团农十二师104团团部西山三路2010-1地块，该地块建设用地面积15.19万平方米，规划建筑面积估算为19.74万平方米。截至2010年6月30日，公司在建及拟建项目占地面积约312.03万平方米，规划建筑面积548.21万平方米，累计在建项目开工面积约207.82万平方米，累计竣工面积约65.35万平方米。

5.1.3市场环境分析

2010年一季度，我国房地产市场保持了较高景气度、不断攀升的房价也再次成为社会关注的焦点。为了抑制房价过快上涨，国家陆续出台了一系列调控政策，尤其4月17日国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》出台后，调控效果逐步显现。在抑制不合理需求、加大供给、完善土地出让、加强市场监管等全方位调控下，各地房地产市场在二季度陆续开始调整。其中一线及二线热点城市调控力度大、政策反应灵敏，市场率先开始理性回归，其他城市也不同程度地受到调控政策影响。但考虑到我国仍处于城市化进程中期，区域经济快速发展，地方规划密集出台，城市化进程仍在深度和广度上继续发展，因此我国宏观经济和居民收入长期增长的基本面没有发生根本改变，居民住房需求支持房地产行业的持续健康发展。随着商业地产、旅游地产等其他开发领域的兴起，我国房地产行业还有一定的发展空间。综上所述，我国房地产行业长期发展的趋势没有改变。

5.1.4公司未来发展展望

公司将通过加强战略管理、投融资管理和品牌管理等提升集团管控水平，形成规模经济和协同效应，倡导“建筑传递梦想”的企业愿景，同步推进产品品牌和企业品牌建设，不断塑造和提高企业的核心竞争力。

公司将加强政策研究和市场监测，保持适度的开发节奏，科学制定经营策略；加强区域战略研究，建立城市市场评价体系，稳妥有序地进行城市布局和项目拓展；巩固提升既有区域市场地位，逐步进入其他符合公司战略布局的潜力区域，增强企业的可持续发展能力。

5.1.5公司2010年下半年经营计划

2010年下半年，公司将进一步提高企业应对市场变化的适应能力，并重点开展以下工作：

⑴ 关注宏观经济形势和市场变化，及时调整经营策略，确保完成年度各项任务。

⑵ 加强投资者关系管理，构建多样化的投资者沟通渠道；继续推进市值管理，努力实现股东权益最大化。

⑶ 完善集团考核体系，引导各控股公司积极关注利用股东资本盈利的能力，实现经营者与所有者利益的统一，实现企业短期业绩和长期利益的统一。

⑷ 通过多渠道融资，加强财务管控和成本管理进行开源节流、降本增效。创新融资方式，拓宽资金来源；加强集团财务管控，提高资金使用效率；推进集中采购，加强供应商管理，倡导成本管理前置，强化目标成本管理。

⑸ 监测公司已进入城市及潜力城市的土地市场，在保证资金流动性合理均衡的前提下，进行适度的土地拓展或项目获取。

⑹ 总结项目情况，整合公司内部外部专业资源，积极开展公司产品线研发工作；提高客户关系管理和物业管理水平，全面推进品牌建设。

5.1.6公司未来面临的主要风险和应对措施

行业风险：下半年我国房地产市场将沿着宏观调控的方向继续发展，同时大规模的保障性住房建设也将改变行业格局，为此公司将加强政策研究和战略前瞻分析，提高战略管理和风险防范能力。

市场风险：随着下半年市场供给的不断提高，市场供求关系可能发生变化，市场竞争将更趋激烈，为此公司将加强市场研究，统筹制定销售策略，创新营销手段，同时加强品质管理和成本管理，提高产品性价比，增强市场竞争力。

财务风险：下半年房地产企业融资环境与上半年相比可能趋紧，在当前政府提出下半年货币政策适度宽松的背景下，公司将努力抓住各种融资机会，创新融资方式，同时以现金流管理为主线，提高资金使用效率，确保经营安全。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
商品销售收入	1,135,403,559.00	698,207,164.71	38.51	63.24	43.24	增加8.58个百分点
物业管理及出租收入	78,206,157.59	50,372,274.10	35.59	0.40	4.91	减少2.77个百分点
其他	10,249,291.97	6,268,583.85	38.84	10.35	40.35	减少13.07个百分点

5.3 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	984,176,772.81	80.69
安徽省	13,038,191.35	-59.09
山东省	160,117,186.80	44.07
其他地区	66,526,857.60	-30.01

5.4 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

□适用 √不适用

5.5 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

□适用 √不适用

5.6 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

□适用 √不适用

5.7 募集资金使用情况

5.7.1 募集资金运用

□适用 √不适用

5.7.2 变更项目情况

□适用 √不适用

5.8 非募集资金项目情况

为保持合理开发节奏，实现可持续发展，2010年公司系统房地产项目开工面积48.59万平方米。竣工面积17.73万平方米。公司系统在建及拟建基本情况见下表：

单位：万平方米

公司名称	占地面积	规划建筑面积	2010年开工面积	累计开工面积	2010年竣工面积	累计竣工面积
上海信达银泰置业有限公司	14.13	25.29	3.46	8.44	4.98	4.98
宁波信达中建置业有限公司	63.73	112.42	20.24	40.17	8.50	8.50
安徽信达房地产开发有限公司	22.66	58.20	0.00	21.81	0.00	0.00
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	16.99	27.43	0.00	12.36	0.00	0.00
合肥润信房地产开发有限公司	12.83	21.79	0.00	21.79	0.00	13.51
新疆信达银通置业有限公司	41.09	59.37	0.55	25.17	1.29	17.75
青岛信达荣昌置业集团有限公司	11.10	25.92	0.00	14.77	2.96	2.96
台州信达置业有限公司	3.19	8.13	0.00	0.00	0.00	0.00
海南院士村开发建设有限公司	33.10	22.44	0.00	0.00	0.00	0.00
宜林信达金都置业有限公司	56.75	132.36	24.34	55.32	0.00	17.65
沈阳穗港房地产投资开发有限公司 注1	36.46	54.86	0.00	7.99	0.00	0.00
合　计	312.03	548.21	48.59	207.82	17.73	65.35

注1：公司于2010年1月27日收购沈阳穗港房地产投资开发有限公司100%股权，取得沈阳“理想新城”项目，拥有该项目土地面积为30.61万平方米，规划建筑面积为46.87万平方米。按照股权转让协议规定，公司在收购“理想新城”项目时包括二期未完工的在建项目占地面积5.85万平方米，规划建筑面积7.99万平方米；报告期内，将此面积计入沈阳穗港在建及拟建面积之中，合计占地面积为36.46万平方米，规划建筑面积为54.86万平方米。

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

□适用 √不适用

5.10 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

□适用 √不适用

5.11 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

5.12 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

□适用 √不适用

§6 重要事项

6.1 收购资产

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润	自本年初至本期末为公司贡献的净利润(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)	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
北京金诚合利投资发展有限公司、北京顺天投资公司、斯坦福大学评控股有限公司	沈阳穗港房地产投资开发有限公司100%股权	2010 年 1 月27日	10,000			否	是	否

公司第八届董事会第八次（临时）会议审议通过《关于收购沈阳穗港房地产投资开发有限公司股权的决议》，相关内容详见2010年1月29日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

6.2 出售资产

□适用√不适用

6.3 担保事项

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）

担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	担保是否履行完毕	是否为关联方担保
嘉兴市中建混凝土有限公司	2009年7月17日	5,000,000.00	连带责任担保	2009年7月17日~2010年7月16日	否	是
嘉兴市中建混凝土有限公司	2009年9月9日	2,000,000.00	连带责任担保	2009年9月9日~2010年9月8日	否	是
报告期末担保余额合计						7,000,000.00

公司对控股子公司的担保情况

报告期内对子公司担保发生额合计	360,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计	573,980,000.00

公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)

担保总额	580,980,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	10.09
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
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	516,300,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	516,300,000.00

注：嘉兴市中建混凝土有限公司500万贷款于2010年7月16日到期后续贷，期限为一年，本公司继续提供担保。

6.4 关联债权债务往来

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
成都锦和物业发展有限公司		1,000,000.00		
青岛千福国际村置业有限公司		40,948,134.58		
长春华信房地产开发有限公司	-4,756,666.67	34,996,777.78		
沈阳穗港房地产投资开发有限公司	230,751,454.58	230,751,454.58		
宁波杉杉湾发置业有限公司			57,482,300.00	110,000,000.00
浙江省建设房地产开发有限公司			-34,814,978.73	28,454,011.70
华建国际实业(深圳)有限公司			2,151,100.02	51,518,845.09
信达投资有限公司			31,329,519.22	1,060,000,000.00
合计	225,994,787.91	307,696,366.94	56,147,940.51	1,249,972,856.79

6.5 重大诉讼仲裁事项

√适用□不适用

公司全资子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司《以下简称“青岛信达荣昌”》与青岛兴源房地产开发有限公司《以下简称“兴源公司”》执行案自2002 年10 月23 日后一直处于执行状态。在执行过程中，青岛市中级人民法院分别于2007 年12 月11 日、2008 年5 月7 日委托拍卖行对兴源公司相应房产公开拍卖后流拍（详见《重组报告书》）。

因兴源公司就（1996）青民初字第32 号《民事调解书》申请再审，2009 年2 月17 日，青岛信达荣昌收到山东省高级人民法院（2008）鲁民监字第379 号《民事裁定书》，裁定：1.指令青岛市中级人民法院另行组成合议庭进行再审该案；2.再审期间，中止原判决的执行。该再审案已于2009 年2 月24 日、2009 年3 月12 日开庭审理。2009 年7 月22 日，青岛中院作出（2009）青民再初字第1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的再审申请，恢复该院《民事调解书》（1996）青民初字第32 号 的执行。2009 年8 月2 日，兴源公司以不服青岛中院（2009）青民再初字第1 号《民事裁定书》为由，向山东省高级人民法院提起上诉。2010 年1 月29 日，山东省高级人民法院作出（2009）鲁民再终字第1 号《民事裁定书》，驳回兴源公司的上诉。

2010年5月25日，山东省高级人民法院作出（2010）鲁民监字第88号《民事裁定书》，裁定：1.本案由本院提审；2.再审期间，中止原判决的执行。根据该裁定，本案作《民事调解书》的执行工作处于中止状态。

6.6 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.6.1 证券投资情况

□适用√不适用

6.6.2 持有其他上市公司股权情况

√适用□不适用

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	15,715,511.2	3.28	170,642,053.30		-21,411,360.30	可供出售金融资产	购买

6.6.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用□不适用

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

6.7 承诺事项履行情况

公司重大资产重组期间，重组相关方出具了一系列承诺，持续到报告期内的承诺事项如下：

出具承诺方	承诺内容	履行情况
信达投资有限公司	“对于标的公司目前尚未了结的诉讼案件，如因诉讼事项引致费用支出，导致标的公司股权价值低于本次交易的评估值，由我公司负责用现金补齐” “对于上海信达银泰置业有限公司（以下简称“上海信达”）玉兰苑综合楼拆迁和小业主清理事宜，由我公司负责与上海信达共同处理，如所得补偿额（扣除需由上海信达代垫的小业主清理费用后）低于本次交易的评估值，差额部分由我公司以现金补足”	依承诺履行
	“如青岛信达荣昌置业集团有限公司根据有权部门要求或法院生效判决，需要补缴青岛市东海路南侧E-7号地块的土地出让金及其利息，该土地出让金及其利息由我公司负责承担”	
	关于吉林金都所开发项目的土地出让金的承诺	政策未发生变化，不其各履行承诺的前提条件
	避免同业竞争的承诺	依承诺履行
	减少并规范关联交易出具的承诺	依承诺履行
	保证本次交易完成后上市公司独立性的承诺	依承诺履行
	关于土地使用权减值测试的承诺	根据国家统计局发布的有关数据，根据销售价格指数调整，交易资产未出现需要进行减值测试的迹象。
	“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权务机关可要求清算条件的开发项目，本次交易ST天桥拟购买资产所应负担的应补缴的土地增值税，由我公司予以弥补。”	依承诺履行
信达投资有限公司、深圳市建信投资发展有限公司、南海建信投资管理股份有限公司、正元投资有限公司、江西赣粤高速公路股份有限公司	以资产认购ST天桥发行的上市公司股份，自股份发行结束之日起36个月内不转让	依承诺履行
中国信达资产管理公司	避免同业竞争的承诺	依承诺履行
	减少并规范关联交易出具的承诺	依承诺履行
	保证本次交易完成后上市公司独立性的承诺	依承诺履行

⑴ 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

⑵ 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

§7 财务会计报告

7.1 审计意见

财务报告	√未经审计	□审计

7.2 财务报表

合并资产负债表
2010年6月30日

编制单位：信达地产股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(六).1	1,046,063,761.07	1,834,513,300.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(六).2	413,800.00	3,830,000.00
应收账款	(六).3	556,931,278.39	588,179,877.42
预付款项	(六).5	376,120,048.45	356,682,983.27
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			
其他应收款	(六).4	530,588,888.91	613,043,033.15
买入返售金融资产			
存货	(六).6	7,984,516,478.22	6,282,475,811.64
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六).7	10,740,000.00	10,740,000.00
流动资产合计		10,505,374,255.04	9,689,465,005.62
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(六).8	230,642,053.30	259,190,533.70
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(六).10	761,415,073.58	485,983,049.87
投资性房地产	(六).11	1,049,790,634.79	1,063,077,688.37
固定资产	(六).12	172,291,189.23	175,229,926.27
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	(六).13	10,916,347.20	10,854,979.75
开发支出			
商誉	(六).14	38,532,432.00	38,532,432.00
长期待摊费用	(六).15	6,199,830.48	3,720,780.22
递延所得税资产	(六).16	38,576,176.09	40,068,501.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,308,363,736.67	2,076,657,891.65
资产总计		12,813,737,991.71	11,766,122,897.27
流动负债：			
短期借款	(六).18	899,080,000.00	556,080,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(六).19	4,000,000.00	17,200,000.00
应付账款	(六).20	560,017,354.86	703,555,388.68
预收款项	(六).21	2,627,756,269.44	2,110,950,379.15
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六).22	34,330,994.63	35,818,914.04
应交税费	(六).23	9,003,205.98	278,194,282.31
应付利息	(六).24	19,339,443.49	18,015,391.82
应付股利	(六).25	16,093,664.21	16,093,664.21
其他应付款	(六).26	516,238,657.63	674,830,768.60
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(六).27	344,500,000.00	478,950,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,030,359,590.24	4,889,688,788.81
非流动负债：			
长期借款	(六).28	1,492,019,999.78	1,322,173,055.56
应付债券			
长期应付款	(六).29	462,050,000.00	2,050,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(六).16	68,902,737.43	76,039,857.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,022,972,737.21	1,400,262,913.09
负债合计		7,053,332,327.45	6,289,951,701.90
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	(六).30	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00
资本公积	(六).31	1,914,654,005.22	1,937,622,284.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	(六).32	1,869,266,744.68	1,771,384,859.56
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,308,181,191.90	5,233,267,586.47
少数股东权益		452,224,472.36	242,903,608.90
所有者权益合计		5,760,405,664.26	5,476,171,195.37
负债和所有者权益总计		12,813,737,991.71	11,766,122,897.27

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

母公司资产负债表
2010年6月30日

编制单位：信达地产股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,233,099.64	247,687,340.62
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,015,850.00	1,541,980.89
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十一).2	738,331,900.67	729,752,390.38
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		741,580,850.31	978,981,711.89
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十一).3	6,708,628,796.08	6,385,553,041.15
投资性房地产			
固定资产		5,663,545.71	5,093,824.09
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		84,911.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,491,910.61	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,716,869,163.40	6,390,646,865.24
资产总计		7,458,450,013.71	7,369,628,577.13
流动负债：			
短期借款			139,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		614,293.38	2,450,000.00
预收款项			
应付职工薪酬		500,188.16	5,701,504.25
应交税费		1,400,594.82	1,319,697.45
应付利息		15,539,143.49	16,213,241.82
应付股利			
其他应付款		264,039,180.98	10,130,503.48
一年内到期的非流动负债		11,000,000.00	11,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		293,093,400.83	185,814,947.00
非流动负债：			
长期借款		220,000,000.00	220,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		220,000,000.00	220,000,000.00
负债合计		513,093,400.83	405,814,947.00
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		5,356,172,984.89	5,356,172,984.89
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		71,321,206.81	71,321,206.81
一般风险准备			
未分配利润		-6,398,020.82	12,058,996.43
所有者权益(或股东权益)合计		6,945,356,612.88	6,963,813,630.13
负债和所有者权益(或股东权益)总计		7,458,450,013.71	7,369,628,577.13

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

合并利润表
2010年1—6月

编制单位：信达地产股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,232,059,766.76	790,013,534.41
其中：营业收入	(六).33	1,232,059,766.76	790,013,534.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,068,579,602.21	730,763,462.93
其中：营业成本	(六).33	755,782,210.13	540,847,402.82
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