

**11 重要提示**  
 11.1 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。  
 11.2 所有董事均出席了2010年半年度股东大会，投资者想了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。  
 12 公司全体董事出席董事会会议。  
 13 公司半年度财务报告未经审计。  
 14 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  
 15 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否  
 16 公司负责人黄炎、主管会计工作负责人俞杰、财务总监刘晶及会计机构负责人(会计主管人员)周慧芳声明，保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

**12 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	周慧芳
证券事务代表	刘晶
姓名	陈小博
联系地址	北京市海淀区中关村南大街18号北京国际大厦C座16层
电话	010-82190959
传真	010-82190958
电子邮箱	dongqian@foxmail.com

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	本报告期末比上年同期增减(%)
总资产	12,813,737,991.71	11,766,122,897.27	8.90
所有者权益(股东权益)	5,308,181,191.90	5,233,267,886.47	1.43
归属于上市公司股东的净资产	3,482	3,433	1.43

单位:元 币种:人民币	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年同期增减(%)
营业收入	165,907,478.91	133,075,398.32	24.67
利润总额	180,182,088.12	162,766,384.76	10.76
归属于上市公司股东的净利润	97,881,885.12	92,672,371.39	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	7.64
基本每股收益(元)	0.064	0.06	6.67
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	-403.32
经营活动产生的现金流量净额	-0.8702	0.2853	-403.32

2.2.2 非经常性损益项目  
 √适用 √不适用

非经常性损益项目	金额
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	2,995,316.40
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

3.1 股份变动及股东情况  
 3.1.1 股份变动情况  
 3.1.2 股东数量和持股情况

报告期末股东总数	51,760户					
前十名股东持股情况						
股东名称	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	境内法人	54.75	834,518,311	0	768,887,057	质押595,000,000
江西赛高公路股份有限公司	境内法人	6.58	100,242,666	0	100,242,666	0
正元投资有限公司	境内法人	6.56	100,003,833	0	100,003,833	质押100,000,000

3.1.2 股东数量和持股情况  
 3.1.2.1 前十名无限售条件流通股持股情况

报告期末前十名无限售条件流通股持股情况	单位:股		
股东名称	持股比例	持股总数	股份种类及数量
信达投资有限公司	境内法人	54.75	834,518,311 人民币普通股 65,631,254
中国建设银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	49,631,550	49,631,550 人民币普通股 49,631,550
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	3,26	3,26 人民币普通股 3,26

3.1.2.2 前十名有限售条件流通股持股情况

报告期末前十名有限售条件流通股持股情况	单位:股		
股东名称	持股比例	持股总数	股份种类及数量
信达投资有限公司	境内法人	54.75	834,518,311 人民币普通股 65,631,254
中国建设银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	49,631,550	49,631,550 人民币普通股 49,631,550
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	3,26	3,26 人民币普通股 3,26

3.2 控股股东及实际控制人变更情况  
 3.2.1 控股股东及实际控制人变更情况  
 3.2.2 实际控制人变更情况

3.3 控股股东及实际控制人变更情况  
 3.3.1 控股股东及实际控制人变更情况  
 3.3.2 实际控制人变更情况

3.4 董事、监事和高级管理人员情况  
 3.4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动  
 3.4.2 董事、监事和高级管理人员薪酬变动  
 3.5 董事会报告  
 3.5.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析  
 3.5.2 报告期内公司主要经营情况  
 3.5.3 报告期内公司主要经营情况  
 3.5.4 报告期内公司主要经营情况

3.5.4 报告期内公司主要经营情况

分行/业务分部	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(%)
商品房销售	1,135,403,590.00	698,207,164.71	38.51	63.24	43.24	增加858个百分点
物业管理及出租	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13.0个百分点

3.5.4 报告期内公司主要经营情况

# 信达地产股份有限公司 2010 半年度报告摘要

5.3 主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
长三角地区	184,176,772.81	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  
 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  
 5.6 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析  
 5.7 募集资金使用情况  
 5.7.1 募集资金运用  
 5.7.2 变更项目情况  
 5.8 非募集资金项目情况

5.8 非募集资金项目情况

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 工 程 竣 工 面 积
上海信达银都置业有限公司	14.13	25.29	3.46	8.44	4.98	4.98
宁波信达中城置业有限公司	63.73	112.42	20.24	40.17	8.50	8.50
安徽信达地产开发有限公司	22.66	58.20	0.00	21.81	0.00	0.00
烟台信达房地产开发有限公司	16.99	27.43	0.00	12.36	0.00	0.00
合肥信达房地产开发有限公司	12.83	21.79	0.00	21.79	0.00	13.51
新疆信达置业集团有限公司	41.09	59.37	0.55	25.17	1.29	17.75
新疆信达置业集团有限公司	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
海南威士打开发建设有限公司	33.10	22.44	0.00	0.00	0.00	0.00
桂林信达置业有限公司	56.75	132.36	24.34	55.32	0.00	17.65
玉林信达房地产开发有限公司	36.46	54.86	0.00	7.99	0.00	0.00
注						
合 计	312.03	548.21	48.59	207.82	17.73	65.35

5.9 募集资金使用情况  
 5.9.1 募集资金使用情况  
 5.9.2 募集资金使用情况  
 5.9.3 募集资金使用情况  
 5.9.4 募集资金使用情况  
 5.9.5 募集资金使用情况  
 5.9.6 募集资金使用情况  
 5.9.7 募集资金使用情况  
 5.9.8 募集资金使用情况  
 5.9.9 募集资金使用情况  
 5.9.10 募集资金使用情况

5.9.10 募集资金使用情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
流动资产	1,854,513,300.14			1,854,513,300.14
货币资金	1,854,513,300.14			1,854,513,300.14
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付账款				
其他应收款				
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	10,505,374,255.04			9,689,465,005.62
非流动资产				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,308,363,796.67			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				
应付票据				
应付账款				
预收账款				
应付职工薪酬				
应交税费				
应付利息				
其他应付款				
一年内到期的非流动负债				
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				
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	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(股东权益)				
实收资本(股本)				
资本公积				
盈余公积				
未分配利润				
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

6.1 担保情况  
 6.1.1 担保情况  
 6.1.2 担保情况  
 6.1.3 担保情况  
 6.1.4 担保情况  
 6.1.5 担保情况  
 6.1.6 担保情况  
 6.1.7 担保情况  
 6.1.8 担保情况  
 6.1.9 担保情况  
 6.1.10 担保情况

6.1.10 担保情况

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保是否履行完毕	是否为关联方担保
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年7月17日	5,000,000.00	连带责任担保	否	是
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年9月9日	2,000,000.00	连带责任担保	否	是
报告期末担保余额合计		7,000,000.00			

6.1.11 担保情况

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保是否履行完毕	是否为关联方担保
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年7月17日	5,000,000.00	连带责任担保	否	是
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年9月9日	2,000,000.00	连带责任担保	否	是
报告期末担保余额合计		7,000,000.00			

6.1.12 担保情况

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保是否履行完毕	是否为关联方担保
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年7月17日	5,000,000.00	连带责任担保	否	是
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年9月9日	2,000,000.00	连带责任担保	否	是
报告期末担保余额合计		7,000,000.00			

6.1.13 担保情况

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保是否履行完毕	是否为关联方担保
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年7月17日	5,000,000.00	连带责任担保	否	是
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年9月9日	2,000,000.00	连带责任担保	否	是
报告期末担保余额合计		7,000,000.00			

6.1.14 担保情况

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保是否履行完毕	是否为关联方担保
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年7月17日	5,000,000.00	连带责任担保	否	是
嘉兴市中建设置业有限公司	2009年9月9日	2,000,000.00	连带责任担保	否	是
报告期末担保余额合计		7,000,000.00			

6.2 募集资金使用情况  
 6.2.1 募集资金使用情况  
 6.2.2 募集资金使用情况  
 6.2.3 募集资金使用情况  
 6.2.4 募集资金使用情况  
 6.2.5 募集资金使用情况  
 6.2.6 募集资金使用情况  
 6.2.7 募集资金使用情况  
 6.2.8 募集资金使用情况  
 6.2.9 募集资金使用情况  
 6.2.10 募集资金使用情况

7.1 审计意见  
 7.2 财务报表

7.2 财务报表

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	1,854,513,300.14		
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付账款			
其他应收款			
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	10,505,374,255.04		9,689,465,005.62
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,308,363,796.67		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			
应付票据			
应付账款			
预收账款			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
其他应付款			
一年内到期的非流动负债			
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			
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	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(股东权益)			
实收资本(股本)			
资本公积			
盈余公积			
未分配利润			
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

7.2 财务报表

项目	附注	期末余额
----	----	------