信达地产股份有限公司 2010 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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 中瑞岳华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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、财务总监姓名:刘品、及会计机构负责人（会计主管人员）周慧芬声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

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
公司注册地址和办公地址	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
邮政编码	100081
公司国际互联网网址	www.cindare.com
电子信箱	dongmiban@cnda.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	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

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	4,133,496,713.60	4,103,879,556.62	0.72	2,754,178,457.97
利润总额	580,887,094.43	1,057,553,899.28	-45.07	700,700,916.03
归属于上市公司股东的净利润	418,445,650.07	646,466,370.81	-35.27	508,203,146.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	374,616,994.48	517,907,754.12	-27.67	333,500,704.36
经营活动产生的现金流量净额	-836,160,341.61	1,506,833,598.24	-155.49	-985,133,004.88
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
总资产	13,937,883,841.40	11,766,122,897.27	18.46	11,123,460,561.15
所有者权益(或股东权益)	5,747,258,441.89	5,233,267,586.47	9.82	4,452,918,261.18

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.27	0.42	-35.71	0.49
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.42	-35.71	0.49
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.25	0.34	-26.47	0.32
加权平均净资产收益率(%)	7.64	13.35	减少 5.71 个百分点	23.05
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.84	10.84	减少 4.00 个百分点	15.75
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.55	0.99	-155.56	-0.65
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.77	3.43	9.91	2.92

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	25,194,247.53
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)	28,313,820.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	28,079.58
对外委托贷款取得的损益	2,267,333.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,377,984.55
所得税影响额	-14,786,539.86
少数股东权益影响额(税后)	-566,269.94
合计	43,828,655.59

采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	259,190,533.70	397,520,897.82	138,330,364.12	0
合计	259,190,533.70	397,520,897.82	138,330,364.12	0

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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.人民币普通股									
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	1,524,260,442.00							1,524,260,442.00	

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 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	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	768,887,057	质押 716,740,000
江西赣粤高速公路股份有限公司	国有法人	6.58	100,242,666	100,242,666	无 0
正元投资有限公司	境内非国有法人	6.56	100,003,833	100,003,833	质押 100,000,000
海南建信投资管理股份有限公司	境内非国有法人	2.01	30,619,400	30,619,400	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	1.80	27,472,550	27,472,550	无 0
中国大地财产保险股份有限公司	未知	1.44	21,950,522	0	无 0
博时价值增长证券投资基金	未知	1.06	16,099,801	0	无 0
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.05	15,960,052	0	无 0
北京崇远投资经营公司	未知	1.03	15,656,640	0	无 0
中国银行股份有限公司-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.46	7,000,056	0	无 0

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
中国大地财产保险股份有限公司	21,950,522	人民币普通股 21,950,522
博时价值增长证券投资基金	16,099,801	人民币普通股 16,099,801
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	15,960,052	人民币普通股 15,960,052
北京崇远投资经营公司	15,656,640	人民币普通股 15,656,640
中国银行股份有限公司-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	7,000,056	人民币普通股 7,000,056
中国建设银行-博时价值增长贰号证券投资基金	6,009,825	人民币普通股 6,009,825
北京市电影股份有限公司	4,200,000	人民币普通股 4,200,000
北京东方国兴科技发展有限公司	3,578,855	人民币普通股 3,578,855
中国银行-华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	3,571,023	人民币普通股 3,571,023
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国银行-华夏大盘精选证券投资基金和中国银行股份有限公司-华夏策略精选灵活配置混合型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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东情况

○ 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	刘亚晶
成立日期	2000年 8 月 1 日
注册资本	20
主要经营业务或管理活动	实业项目、房地产、高新技术开发项目的投资；高新技术开发、转让、技术服务等。

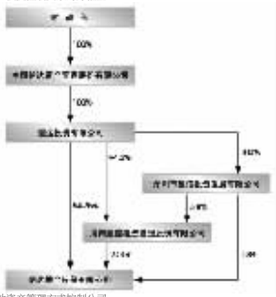
4.3.2.2 实际控制人情况

○ 法人

单位:亿元 币种:人民币

名称	中国信达资产管理股份有限公司
单位负责人或法定代表人	田国立
成立日期	1999年 4 月 19 日
注册资本	100
主要经营业务或管理活动	收购处置不良资产；追偿债务；资产管理范围内公司的上市推荐及债券、股票承销等。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
贾 放	董事长	男	58	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		0	是
马立明	董事	男	55	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		84	否
宁桂兰	董事、总经理	女	55	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		0	是
刘桂梅	董事	男	48	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		0	是
侯 琦	董事	男	51	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		2	是
陶 毅	董事	男	41	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		2	是
刘大为	独立董事	男	63	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		10	否
刘慧勇	独立董事	男	64	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		10	否
邓海魁	独立董事	男	77	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		10	否
朱 江	监事会主席	男	57	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		0	是
薛 丽	监事	女	53	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		2	是
段晓军	职工监事	男	56	2010年 11 月 16 日	2012年 1 月 15 日	0	0		27	否
张宇聪	副总经理	男	53	2010年 8 月 26 日	2011年 12 月 30 日	0	0		27	否
俞 杰	副总经理	男	54	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		83	否
张晓华	副总经理	男	59	2009年 5 月 31 日	2012年 5 月 31 日	0	0		80	否
黄 凯	副总经理	男	49	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		80	否
张小琦	副总经理、董事会秘书	女	41	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		74	否
张 宁	副总经理	男	45	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		74	否
潘建平	副总经理	男	48	2009年 1 月 15 日	2012年 1 月 15 日	0	0		74	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	639	/

附注：①.以上高级管理人员在报告期内从公司领取的报酬不含 2010 年发放的 2009 年税后绩效工资 614 万元。

②.2010 年 11 月 26 日，公司 2010 年第八届董事会第十八次（临时）会议通过了《关于马立明辞去信达地产股份有限公司总经理的议案》和《关于聘任宁桂兰为信达地产股份有限公司总经理的议案》，12 月马立明先生与宁桂兰女士办理工作交接手续，宁桂兰女士将从 2011 年 1 月从上市公司领取报酬。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

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，完善法人治理，强化集团管控，深化标准化和信息化建设，公司系统管理水平稳步提高。为强化公司管理，公司在组织完成所属 17 家认证单位 83 家企业 ISO9001 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。为提高企业运营效率，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。通过加强集团财务管控，统一资金运营，资金使用效率有所提高。通过完善项目成本管控体系，积极推进集中采购和供应商管理，成本管理能力得到提升。

报告期内，面对持续的房地产调控，公司采取多种措施，积极应对市场变化，防范各种风险。受资本市场及银行信贷等融资渠道紧缩的影响，公司融资工作困难加大，但仍努力推进各种后续融资渠道的工作，公司积极进行市场监测和政策研讨，通过组织召开系统工作座谈会及营销专题会研究对策，推动落实各项工作计划，确保公司经营管理及项目开发销售平稳运行。公司结合内外部环境变化，分析企业可能存在的各种风险，不断完善内控管理和风险管理体系；为抵御政策风险和市场风险，公司积极组织子公司进行风险排查，风险管理取得成效；为防范财务风险，公司提前做好资金统筹并进行资金压力测试，财务状况保持健康稳健。

报告期内，公司荣获上海证券交易所评选出的"2010 年度上市公司信息披露奖"提名奖；公司所属宁波信达中建置业有限公司开发的"格兰春天一一期项目荣获由中国房地产企业协会、住房和城乡建设部住宅产业化促进中心联合颁发的 2010 年度"广厦奖"。公司通过强化统一形象宣传，实施企业视觉识别系统，宣传推广"建筑传递梦想"的品牌理念，加强公司网站和企业内刊建设，企业文化及品牌建设成效显著。

2.报告期内公司主要经营情况

报告期内，公司本着稳健经营的理念，合理控制资产负债水平。2010 年公司总资产达到 139.38 亿元，较去年同期增长 18.46%；净资产 62.6 亿元，较去年同期增长 14.31 %，其中归属于母公司的所有者权益为 57.47 亿元，较去年同期上升 9.82 %；资产负债率为 55.09 %，较年初增加 1.63 个百分点。

报告期内，公司实现营业收入 41.33 亿元，比上年同期增长 0.72 %；实现净利润 4.50 亿元，较上年同期减少 39.39 %；归属母公司的所有者净利润 4.18 亿元，较上年同期减少 35.27 %。受国家经济形势、税收政策变化的影响，公司净利润同比未得到增长，主要原因为：本年度交付房产的土地增值税税负增加和摊售证券两项直接影响年度净利润幅减少。

报告期内，公司累计实现房地产销售面积 43.87 万平方米，合同销售金额 31.73 亿元，比去年同期分别下降 34.5%和 15.6%。2010 年，国内房地产调控深入进行，公司及时采取应对措施，以客户和市场为导向，不断提高产品的性价比和市场竞争力，同时制定适合公司实际的销售策略，加大在售项目的销售力度，努力减少市场波动对销售业绩的不利影响。

报告期内，公司房地产开发规模稳步增长。公司根据土地市场及区域城市规划动向，积极、审慎寻找投资机会，多渠道获取项目资源。在土地市场竞争激烈的形势下，公司根据自身资金实力和开发能力适度、理性地增加土地储备。2010 年 12 月 31 日，公司在建及拟建项目占地面积约 316.81 万平方米，规划建筑面积 584.92 万平方米；在建项目开工面积约 242.31 万平方米，竣工面积约 124.7 万平方米。

3.市场环境分析

2010 年，我国房地产行业以 1 月 7 日"国十一条"、4 月 17 日"新国十条"、9 月 29 日"新五条"为标志的三轮调控贯穿全年。2010 年房地产调控的显著特点是试图通过抑制投资投机需求、增加土地和住房的有效供应，来遏制部分城市房价的过快上涨。通胀预期较大的 2010 年，房地产调控政策的出台不仅非常及时，而且也初现成效。同时 2010 年房地产行业和企业整体也保持了良好的发展态势，行业集中度进一步提高，一线房企市场份额得到较大提升。

2011 年房地产调控力度继续加大，1 月 26 日国务院公布了房地产调控的新"国八条"，二套房首付款提高到六成以及不到五年的二手房转让金额征收营业税等政策提高了交易成本，短期内使得部分城市出现观望；"国八条"出台后，各地纷纷出台调控细则，执行限购政策的城市范围进一步扩大。1 月 27 日，上海、重庆两地房产税试点细则颁布，未来房地产税对于市场的影响还将进一步显现。同时，2011 年全国保障房的供应规模和建设规模都将进一步扩大，这将一定程度上改变行业格局。"十二五"期间住房供应双轨制将逐步形成，未来更多房企将参与保障房建设。

2010 年以来国家对房地产行业出台的一系列宏观调控政策，整体有利于房地产市场理性、健康发展，也有利于稳健型房企的持续发展。我们认为，房地产调控仍将持续下去，调控的力度、深度和广度还将进一步扩大，中长期来看，政府将继续弱化住房的投资功能，使其回归居住功能和民生属性。由于调控持续深入进行，房地产企业纷纷采取对策，迎接 2011 年更加复杂的市场环境。

4.公司未来发展展望

公司将积极推进资源整合，通过集团管控发挥公司的规模效应和协同效应，同时继续优化管控模式和组织结构，强化对子公司及项目的管理，不断提高运营效率和经济效益。

公司将加强对区域市场研究，结合公司当前城市布局的发展和优化，实施稳健的项目拓展计划；继续巩固既有区域市场地位，实施城市深耕策略，同时以市场为导向，以经济效益为核心，利用合作、收购以及参与公开市场"招拍挂"等多种形式获取项目，适时进入其他潜力区域，拓展公司的战略纵深。

公司将全面提高房地产开发能力，不断提高土地获取、工程管理、成本控制、营销管理、物业管理等重要环节的专业水平，公司将不断提炼并打造信达地产独特的核心竞争力。

公司倡导"建筑传递梦想"的企业愿景，秉承"提升股东价值、关注客户需求、坚持以人为本、促进社会发展"的核心价值观，同步推进产品线和企业品牌建设，不断提高产品品质和服务水平，逐步确立信达地产的市场地位，提升品牌价值。

5.公司 2011 年度经营计划

2011 年公司将落实精细化管理、集约化经营，力争实现效益稳步增长。为应对更加复杂的外部环境，为提高综合竞争能力，公司 2011 年重点开展以下工作：

❶ 密切关注政策调控及市场走势，提高经营计划的前瞻性，认真落实经营计划，并结合市场变化适时进行合理调度；加强计划考核，提高执行力，确保完成年度各项任务。

❷ 加强集团管控，突出总部管理重点，强化项目运营管理，完善项目管理体系，通过内部挖潜和精耕细作，努力提高项目运营效率和盈利水平，从而提高公司经济效益。

❸ 密切关注资本市场融资及银行信贷政策变化，探索房地产信托、房地产投资基金等融资途径，拓宽融资渠道，创新融资方式，保证公司在发展过程中的资金需求，同时加强集团财务管控，提高资金使用效率。

❹ 认真研究国家发展规划"十二五"规划，把握区域及城市规划发展方向，跟踪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，结合公司的战略布局，多途径地进行适度的土地拓展或项目获取，提高公司可持续发展能力。

❺ 加强成本管理，以成本控制提升项目盈利能力；贯彻落实成本管理前置理念，强化目标成本管理；加强供应商管理，扩大集中采购范围，优化集采方式，实行原材料准入制度；积极开展与优秀供应商的战略合作，增强客户对信达地产产品及品牌的信任度。

❻ 优化集团考核体系，引导各子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。同时，加强薪酬绩效考核管理，建立有效的激励机制，调动广大员工的积极性和创造性。

❼ 继续加强对各子公司及项目公司组织结构、管理体系及人力资源的优化整合；鼓励公司系统高级管理人才的内部交流，加强各专业后备人才库建设，通过系统人才梯队建设和业务骨干的培养，造就一支高素质、专业化的团队。

❽ 继续推进市值管理，努力实现股东权益最大化；加强投资者关系管理，构建多样化的投资者沟通渠道；继续做好信息披露工作，维护良好的公司治理和企业形象。

❾ 统一开展项目定位策划、方案设计，提升产品品质；推进产品线研究，加强客户群和土地属性的研究，深入了解客户需求，根据不同区域、不同偏好，结合公司实际，梳理和归纳现有产品体系，逐步形成公司产品线系列。

❿ 深化标准化和信息化建设，建立公司系统统一质量管理体系，完善各信息化应用系统，使之成为公司集约化管理的有效支持，提高公司决策速度和准确性。同时公司还将进一步完善相关业务制度，梳理房地产开发管理和业务流程，优化和调整授权体系，提升公司运行效率。

6.公司未来面临的主要风险及相应对措施

行业风险：2011 年以来房地产调控继续加码，新"国八条"出台再次表明了政府调控房地产的决心。随着房地产调控的持续深入进行，2011 年房地产行业终将回归理性，为此公司将开展内外部环境分析和战略评估，提高公司战略规划的前瞻性和经营计划的预见性，加强战略管理和风险管控。

市场风险：近年来消费者对于住房的品质、服务及品牌的要求不断提高，公司也将面临更加激烈的市场竞争。房地产调控下，税机、投资及部分改善型需求将受到抑制，同时市场供应可能进一步扩大，因此市场供求关系可能发生变化，部分城市存在市场调整的可能。为此公司将加强市场研究，统筹制定销售策略，提高市场应变能力，同时提高产品及服务质量，加强成本控制，提高产品性价比，增强市场竞争力。

财务风险：2011 年随着国家货币政策由宽松转入稳健，随着政府房地产调控力度的增大，公司的融资环境不容乐观。此外，土地价格依然居高不下，开发企业在土地市场上的竞争对公司的资金实力和开发能力提出了更高的要求，趋于紧缩的融资环境使公司业务拓展面临一定压力，为此公司将加强现金流管理，确保经营安全，同时努力抓住各种融资机会，实施融资计划，并结合企业财务状况，量力而行，适度获取质优价廉的项目。

6.2 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(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房屋销售收入	3,539,564,463.87	2,375,007,326.48	32.90	-7.57	-3.86	减少 2.59 个百分点
物业管理	99,831,254.41	75,738,689.44	24.13	16.63	33.72	减少 9.70 个百分点
其他	436,022,680.24	267,490,607.90	38.65	167.74	206.19	减少 7.70 个百分点
合计	4,075,418,398.52	2,718,236,623.82	33.30	-0.07	3.97	减少 2.59 个百分点

附注 1：主营业务收入中其他主要为青岛混凝土销售和上海信达立人房产出租收入。

6.3 主营业务分地区情况表

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	1,909,218,726.04	-34.60
安徽省	619,333,237.91	65.80
山东省	923,161,870.34	92.54
其他地区	623,704,564.23	103.99
合计	4,075,418,398.52	-0.07

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

报告期内，公司在建及拟建基本情况见下表：

单位:万平方米

项目名称	占地面积	规划建筑面积	截至 2010 年末开工面积	截至 2010 年末竣工面积
上海信达银泰置业有限公司	14.13	29.14	12.04	4.98
宁波信达中建置业有限公司	63.76	112.58	40.25	14.92
安徽信达房地产开发有限公司	22.66	56.92	37.32	11.17
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	17	29.14	17.84	9.34
合肥润信房地产开发有限公司	12.83	22.19	22.1	17.81
新疆信达银通置业有限公司	52.53	78.54	27.3	20.86
青岛信达荣昌置业集团有限公司	13.1	34.09	22.09	14.62
台州信达置业有限公司	3.19	8.04	0	0
海南院士村开发建设有限公司	33.10	27.94	0	0
吉林信达金都置业有限公司	48.05	132.42	55.38	31
沈阳楚港房地产投资开发有限公司	36.46	53.92	7.99	0

6.6 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的审计报告，母公司 2010 年初未分配利润为 12,058,996.43 元，2010 年度净利润为 168,975,768.30 元，2010 年度计提法定盈余公积 16,897,576.83 元，2010 年未未分配利润为 164,137,187.90 元。根据公司经营情况，公司 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
鉴于公司在沈阳的"理想新城"项目进入集中投入期，绍兴的"信达、银都"新楼盘开工建设，预计 2011 年公司的建设项目投资需求较大，为加快推进项目建设，保证公司扩大规模、提升效益的目标顺利实现，以更好的业绩回报股东，建议公司董事会 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	公司的未分配利润将全部用于项目的再投入资金。

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年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、北京顺天投资有限公司、新旧楼太平洋控股有限公司	沈阳楚港房地产投资开发有限公司 100%股权	2010年 1 月 27 日	303,142,361.08	15,654,347.11		否	是	是

7.2 出售资产

√适用 □不适用

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出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是，说明定价原则)	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
宁夏广播电视总台	宁夏广播电视网络有限公司股权	2010年 12 月 18 日	40,000,000.00	0	-3,040,629.60	否	是	是
中国建设银行股份有限公司广州荔湾支行	广州市荔湾区德星路 9 号 A 区首层 27 号铺	2010年 12 月 17 日	32,000,000.00		10,367,749.54	否	是	是
吴汉武、黄文妹	广州市荔湾区德星路 9 号 A 区负一层 18、19、50、51、52、61、80 号铺	2010年 11 月 16 日	21,970,000.00		9,003,173.00	否	是	是
中国建设银行股份有限公司广州白云支行	广州东环支行大厦	2010年 12 月 23 日	35,000,000.00		3,436,821.02	否	是	是
四川宏达房地产开发有限公司	青岛干禧国际时贸业有限公司股权	2010 年 9 月 9 日	16,000,000.00	0	3,037,621.41	否	是	是
青岛慧佳房地产有限公司	锦绣岭网点	2010 年 4 月 26 日	42,900,000.00		23,276,462.95	否	是	是
青岛仁和房地产开发有限公司	莱西湖项目	2010 年 7 月 28 日	145,000,000.00		-9,449,799.52	否	是	是

7.3 重大担保

√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	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
嘉兴市中建混凝土有限公司	2010年 7 月 21 日	5,000,000.00	连带责任担保	2010年 7 月 21 日-2011 年 7 月 20 日	否	是
嘉兴市中建混凝土有限公司	2010年 9 月 9 日	2,000,000.00	连带责任担保	2010 年 9 月 9 日-2011 年 9 月 8 日	否	是
报告期内担保发生额合计		7,000,000.00				
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		967,000,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计		1,057,000,000.00				
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额		1,064,000,000.00				
担保总额占公司净资产的比例(%)		17.00				
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		780,000,000.00				
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		780,000,000.00				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 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		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
宁波杉杉跨发置业有限公司	-52,517,700.00			
青岛千禧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	-24,101,444.45	15,652,000.00		
安徽基石置业有限公司	5,635,347.04	5,635,347.04		
浙江省建设房地产开发有限公司			-44,770,990.68	18,497,999.78
华建国际实业(深圳)有限公司			-6,345,745.04	43,022,000.00
信达投资有限公司			-68,670,480.78	960,000,000.00
合计	-111,931,931.99	21,287,347.04	-119,787,216.50	1,021,519,999.78

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□ 适用 √不适用

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

单位:元 币种:人民币

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" "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"	依承诺履行
	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，不具备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，根据销售价格指数测算，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。"	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、海南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
中国信达资产管理股份有限公司	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

7.7 重大诉讼仲裁事项

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

| 诉讼(仲裁