信达地产股份有限公司

证券代码:600657　　证券简称:信达地产

2011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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。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 公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人贾洪浩、主管会计工作负责人俞杰及会计机构负责人(会计主管人员)刘品声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	信达地产
股票代码	600657
上市交易所	上海证券交易所

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 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入	3,306,772,180.67	4,133,496,713.60	-20.00	4,103,879,556.62
营业利润	792,740,115.39	547,668,429.64	44.75	1,033,902,776.19
利润总额	837,596,880.46	580,887,094.43	44.19	1,057,553,899.28
归属于上市公司股东的净利润???	562,964,189.43	418,445,650.07	34.54	646,466,370.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润???	409,816,589.67	374,616,994.48	9.40	517,907,754.12
经营活动产生的现金流量净额	-176,204,548.77	-836,160,341.61	不适用	1,506,833,598.24
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额	15,080,515,137.13	13,937,883,841.40	8.20	11,766,122,897.27
负债总额	8,355,306,600.44	7,678,244,946.74	8.82	6,289,951,701.90
归属于上市公司股东的所有者权益	6,158,881,892.81	5,747,258,441.89	7.16	5,233,267,586.47
总股本	1,524,260,442.00	1,524,260,442.00	0.00	1,524,260,442.00

3.2 主要财务指标

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.37	0.27	37.04	0.42
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.27	37.04	0.42
用最新股本计算的每股收益(元/股)	0.37	0.27	37.04	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.27	0.25	8.00	0.34
加权平均净资产收益率(%)	9.46	7.64	增加1.82个百分点	13.35
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.89	6.84	增加0.05个百分点	10.84
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.12	-0.55	不适用	0.99
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.04	3.77	7.16	3.43
资产负债率(%)	55.40	55.09	增加0.32个百分点	53.46

3.3 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	2011年金额	附注(如适用)	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	117,678,207.30	子公司处置固定资产、无形资产、长期股权投资,资产包等	25,194,247.53	3,430,143.62
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	4,752,094.00	旧城改造资金、陆家嘴功能区退税款、中小企业财政扶持款等	28,313,820.40	16,213,640.44
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	399,182.00		28,079.58	12,509,431.50
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	62,475,179.10	可供出售金融资产投资收益增加		137,127,219.42
对外委托贷款取得的损益	1,171,537.38	委托贷款给联营企业收取的资金占用费	2,267,333.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,033,461.32	不需偿还的债务、退房违约金、罚没保证金等	3,377,984.55	4,007,339.03
其他符合非经常性损益定义的损益项目				2,692,599.44
少数股东权益影响额	-1,627,360.76		-566,269.94	-4,946,129.44
所得税影响额	-50,734,700.58		-14,786,539.86	-42,475,627.32
合计	153,147,599.76		43,828,655.59	128,558,616.69

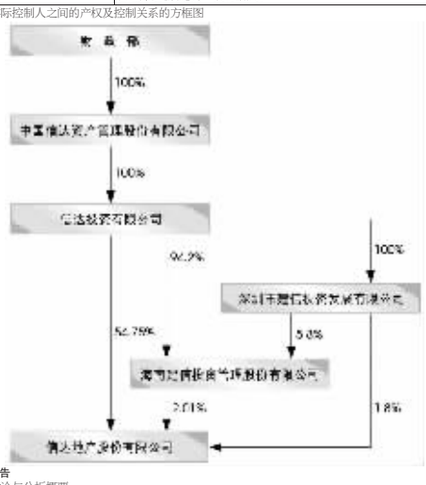
§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2011年末股东总数		53,099户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		50,841户
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	0	
正元投资有限公司	境内非国有法人	6.56	100,003,833	0	质押100,003,833
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	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	1.80	27,472,550	0	
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.31	20,000,052	0	
北京崇远投资经营公司	国有法人	1.03	15,656,640	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	
北京市电影股份有限公司	未知	0.28	4,200,000	0	
北京东方国兴科技发展有限公司	境内非国有法人	0.23	3,578,855	0	
前10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数量		股份种类	
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		100,003,833		人民币普通股	
海南建信投资管理股份有限公司		30,619,400		人民币普通股	
深圳市建信投资发展有限公司		27,472,550		人民币普通股	
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金		20,000,052		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	
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	
北京市电影股份有限公司		4,200,000		人民币普通股	
北京东方国兴科技发展有限公司		3,578,855		人民币普通股	
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发展有限公司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。 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。			

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

5.1.1报告期内公司管理回顾

报告期内,行业处于持续调控期,公司采取多种措施,积极应对市场变化,防范各种风险。公司积极推进战略发展规划编制工作,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,并制定了战略实施路径、行动纲要及保障措施。全年,公司围绕"一个重点、两个突破、三个加强"顺利推进各项工作,突出成本管理这个重点,努力实现战略融资和系统资源整合的突破,加强规范管理、土地储备和项目运营管理,狠抓落实,各项工作成效显著。

报告期内,公司认真分析行业发展趋势,以"成本管理"作为2011年的管理主题,召开了成本工作专题会议,制定并落实"成本管理年"的相关工作安排。一年来,各所属公司积极响应,围绕各自管理短板,制定专项工作方案,深入推进目标成本动态管理、限额设计和集中采购,取得了积极成果,形成了"人人关心成本,成本与人人相关"的良好氛围。

报告期内,房地产行业融资渠道紧缩,融资成本居高不下,给公司融资工作带来了不少困难。公司在资本市场融资受限情况下,鼓励所属公司属地银行融资,积极尝试新型融资方式,形成了公司总部与所属公司的多层次、多渠道融资体系。全年共取得各类借款28.16亿元,较上年增加8.3亿元。

报告期内,公司积极推进系统资源整合工作,公司总部与所属公司密切沟通,加强协作,创新方式,积极推动层级压缩和股权退出工作。为优化资源配置、缩小管理半径、进一步突出主业奠定了良好基础。

报告期内,公司通过组织召开治理工作会议、加强内部培训,使公司治理工作逐步实现从被动治理向主动治理、从全面推进到突出重点的转变;公司按照ISO 9001质量管理体系要求,并结合自身业务发展特点,初步建立了公司质量管理体系,并经外部认证机构进行初步审核,集团管理水平稳步提高。

报告期内,公司积极关注土地市场及区域城市规划动向,根据自身资金实力和开发能力,理性地增加土地储备,全年新增土地储备规划建筑面积约36.84万平方米。

报告期内,公司积极推进项目运营管理工作,启动项目收益目标管理,逐步完善项目计划管理,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。

报告期内,公司成功入选上证公司治理指数样本股,得到市场积极关注;在由中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心共同组织的2011中国房地产上市公司测评中,公司荣获"2011中国房地产上市公司综合实力百强"称号;公司受托物业管理的宁波博物馆被住房和城乡建设部评为"全国物业管理示范大楼"。

5.1.2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。截至2011年12月31日,公司资产总额为150.81亿元,较年初139.38亿元增加11.43亿元;负债总额83.55亿元,较年初76.78亿元增加6.77亿元;净资产67.25亿元,较年初62.60亿元增加4.65亿元,其中归属于母公司的所有者权益为61.59亿元,较年初57.47亿元增加4.12亿元;资产负债率为55.40%,较年初仅增长0.32个百分点。

报告期内,公司实现营业收入33.07亿元,比上年同期41.33亿元减少20%;其中,房地产项目结转营业收入29.7亿元,较上年同期35.4亿元减少16%;实现净利润6.22亿元,较上年同期增长38.26%;归属母公司净利润5.63亿元,较上年同期增长34.54%。受国家宏观调控影响,公司报告期内营业收入较上年同期下降,但净利润增加,主要原因为:本年度结转毛利高的项目增加,房地产业务毛利率较上年同期增加8.99个百分点;另外,投资收益较上年增加1.80亿元。

报告期内,行业调控持续深入,公司积极采取应对措施,加大在售项目的销售力度,努力减少市场因素对当期销售业绩的不利影响。全年累计实现房地产销售面积29.26万平方米,合同销售金额28.75亿元。

报告期内,公司新开工面积约74.23万平方米,竣工面积约64.28万平方米,在建面积约130.52万平方米。报告期内公司积极关注土地市场及区域城市规划动向,根据自身资金实力和开发能力,理性地增加土地储备,截止2011年12月31日,公司土地储备规划建筑面积约340.55万平方米。

5.1.3 市场环境分析

2011年,是中国房地产市场发展历程中,形式较为严峻的一年。1月26日,国务院公布了新"国八条",随后,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,房产税对于市场的影响将在未来进一步显现。同时,2011年全国保障房的供应规模和建设规模都进一步扩大,一定程度上将改变行业格局。"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。

2012年,房地产市场形势更加复杂,房地产调控处于关键时期。中央经济工作会议提出,要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,加快普通商品住房建设,扩大有效供给,促进房地产市场健康发展。在坚定的政治决心下,2012年房地产市场难以出现明显的复苏势头,市场向下调整的压力依然存在。

对于房地产行业调控政策,我们认为,长期来看,近两年的房地产调控,将逐渐弱化住房的投资功能,使其回归居住功能和民生属性,整体有利于房地产市场理性、健康发展,也有利于稳健型企业的持续发展。短期内,行业需做好充分准备,不断提升企业核心竞争能力,依靠提高产品性价比和创新盈利模式去迎接市场的考验。

5.1.4 公司未来发展展望

公司将加强行业发展趋势及区域市场研究,结合公司发展战略,稳步推进项目拓展计划,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,充分依托信达系统资源,通过合作、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专业开发能力,以产品为中心,不断提高定位和规划设计、计划管理、营销管理、物业管理等重要业务环节专业水平,培育信达地产独特的核心竞争力。

公司将积极推进资源整合,优化组织结构,提高集团管控能力,不断提高项目的运营效率及公司的经营管理水平。

公司将进一步探索创新盈利模式,紧紧依托信达系统资源,融入信达主业,通过项目并购、专业化管理、阶段性持有和多渠道退出等方式,形成新的盈利增长点。

公司将充分发挥战略规划的引领作用和创新驱动作用,激发广大员工的积极性和创造性,鼓励所属公司在经营理念、工作思路及业务环节进行创新,增强企业的创造力、凝聚力和战斗力,确保战略规划目标的落地。

5.1.5公司2012年度经营计划

2012年,为应对更加复杂的外部环境,公司将围绕"一个主题、两项重点、三大措施"开展工作,突出产品这个主题,做好资金管理和土地储备两项重点工作,采取精细化管理、资源整合和培训交流的有效措施,狠抓落实,力争实现效益稳步增长。

①以产品管理为主题,开展"产品管理年"活动。完善项目定位、规划设计管理体系,深化产品线及户型研究,推行项目建造标准,提高项目价值链前端的开发能力,同时,加强工程管理,提高工程质量,不断提高产品性价比和市场竞争力。

②开源节流,加强集团资金管理。密切关注政策调控及市场走势,以存量去化为工作重心,拓宽营销渠道,创新营销模式,及时调整营销策略,做好逆势下的营销工作;密切资本市场融资及银行信贷政策变化,拓宽融资渠道,加强资金管理,提高资金使用效率。

③在确保现金流安全的前提下,适度补充土地储备。密切关注土地市场机会和项目并购机会,坚持依托信达系统的资源优势和市场化增储同步抓,争取获得高性价比及总价合理的土地储备,提高公司持续发展能力。

④持续改善精细化管理水平,深入推进项目运营管理,加强项目周期管理,巩固成本管理年的成果并持续改进,增强物业服务的品牌支撑意识,使公司精细化管理水平上一个新台阶。

⑤进一步推进资源整合,提高公司的运营质量和抗风险能力。

⑥加大培训力度,提高员工队伍素质。采取"请进来、走出去"策略,完善公司培训体系。加强青年骨干培养,探索新的人员选聘机制;加强青年干部队伍建设,形成合理的人才梯队,造就一支高素质、专业化的团队。

5.1.6 公司未来面临的主要风险和应对措施

行业风险:中央经济工作会议提出,要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。面对更加复杂地房地产市场形势,公司将积极开展内外部环境分析和战略评估,加强对行业政策及市场的前瞻性研究,积极探索创新盈利模式,提高公司的市场应变能力和风险防范能力。

市场风险:随着房地产调控的持续深入,市场逐步开始回归理性,投资、投机、改善型需求受到一定程度抑制。同时,随着保障房的逐步入市,市场供给进一步扩大,未来行业产品竞争较为激烈。为此公司将加强项目定位、产品研究、工程管理及物业管理能力,提高产品的市场竞争力,同时,加强精细化管理,提高产品性价比。

财务风险:房地产行业的资金形势仍不容乐观。公司将加大销售力度,拓宽融资渠道,加强资金动态管理,确保公司经营安全。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

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	2,969,923,605.18	1,725,784,105.60	41.89	-16.09	-27.34	增加8.99个百分点
物业管理收入	98,648,481.36	81,631,618.33	17.25	-1.18	7.78	减少6.88个百分点
其他	217,894,953.09	104,982,130.28	51.82	-50.03	-60.75	增加13.17个百分点
合计	3,286,467,039.63	1,912,397,854.21	41.81	-19.36	-29.65	增加8.51个百分点

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

主要财务指标比较情况

资产负债项目	期末余额(元)	期初余额(元)	增减额(元)	增减率(%)	主要原因
交易性金融资产	101,800,000.00	0	101,800,000.00	不适用	子公司办理国债回购业务
应收票据	0	1,199,080.00	-1,199,080.00	-100	合并范围内非主业子公司处置
应收账款	78,031,679.30	583,099,384.09	-505,067,704.79	-86.62	收回应收账款、处置非主业子公司
预付款项	274,637,959.81	422,249,486.91	-147,611,527.10	-34.96	预付工程款转成本
应收股利	13,455,375.14	2,594,166.11	10,861,209.03	418.68	投资分红所致
其他应收款	231,417,212.41	444,472,690.45	-213,055,478.04	-47.93	公司往来款减少
可供出售金融资产	192,338,619.29	397,520,897.82	-205,182,278.53	-51.62	可供出售金融资产部分出售及公允价值变动
在建工程	3,529,807.90	715,131.74	2,814,676.16	393.59	子公司物业改造
递延所得税资产	182,173,860.36	104,620,012.08	77,553,848.28	74.13	本期预收房款和抵消内部未实现利润增加较多
短期借款	753,150,000.00	1,025,440,000.00	-272,290,000.00	-26.55	归还银行借款
应付票据	2,131,040.00	9,000,000.00	-6,868,960.00	-76.32	合并范围内非主业子公司处置
应付股利	7,505,871.20	16,093,664.21	-8,587,793.01	-53.36	支付少数股东股利
其他应付款	421,375,425.60	718,640,668.71	-297,265,243.11	-41.36	确认非主业子公司处置投资收益
其他流动负债	0	500,000,00	-500,000.00	-100	合并范围内非主业子公司处置
长期借款	2,655,715,218.50	1,468,570,000.00	1,187,145,218.50	80.84	新增长期借款
递延所得税负债	50,594,662.27	91,335,695.73	-40,741,033.46	-44.61	可供出售金融资产部分出售及公允价值变动
其他非流动负债	198,313,280.00	0	198,313,280.00	不适用	子公司收到的政府补助

利润表项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	增减额(元)	增减率(%)	主要原因
营业收入	3,306,772,180.67	4,133,496,713.60	-826,724,532.93	-20	本年度结转主营业务收入减少
营业成本	1,920,286,492.42	2,735,952,402.01	-815,665,909.59	-29.81	本年度主营业务收入减少,成本相应减少
财务费用	63,431,373.72	44,294,791.84	19,136,581.88	43.2	借款增加,利息支出相应增加
资产减值损失	-4,461,844.50	3,381,104.26	-7,842,948.76	-231.96	以前计提的坏账准备转回
投资收益	241,673,756.94	61,481,526.05	180,192,230.89	293.08	子公司出售可供出售金融资产、长期股权投资确认的投资收益增加
营业外收入	48,503,710.13	37,871,334.19	10,632,375.94	28.07	子公司处置固定资产
营业外支出	3,646,945.06	4,652,669.40	-1,005,724.34	-21.62	对外捐赠减少
所得税费用	215,676,342.73	131,067,998.88	84,608,343.85	64.55	利润较上年同期增加

现金流量项目	本期金额(元)	上年同期金额(元)	增减额(元)	增减率(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-176,204,548.77	-836,160,341.61	659,955,792.84	不适用	支付土地款、工程款减少
投资活动产生的现金流量净额	190,303,921.79	-105,384,337.07	295,688,258.86	不适用	取得投资收益收到的现金增加、取得子公司支付的现金减少

§6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

①本集团于2011年10月9日与阜新矿业(集团)有限责任公司共同出资设立信达(阜新)房地产开发有限公司,并持有该公司70%股权,自成立日起纳入合并范围。

②本集团所属子公司宁波信达中建置业有限公司合并范围减少一家为宁波新纪元置业有限公司,减少原因是公司注销。

③本集团所属子公司上海信达立人投资管理有限公司将全资子公司上海极锐数码科技有限公司100%股权以1,266,051.66元出售给上海安杰瑞电子科技发展有限公司,该受让方与本集团不存在关联关系,股权转让于2011年12月20日执行完毕。股权转让后,本集团对该公司不再控制,因此自2011年12月20日开始不再纳入合并范围。

④本集团所属子公司上海信达立人投资管理有限公司于2011年5月20日作为唯一股东出资5000.00万元人民币设立了山西信达房地产开发有限公司,自2011年5月20日将山西信达房地产开发有限公司纳入合并范围。

⑤本集团所属子公司上海信达银泰置业有限公司本期注销子公司上海建鑫物业管理有限公司,于2011年12月完成注销程序,期末不再纳入合并范围。

⑥本集团所属子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司于2010年12月3日召开董事会通过将本集团全资子公司青岛信达荣昌基础建设工程有限公司100%股权以35,662,900元出售给中国联合水泥集团有限公司,该受让方与本集团不存在关联关系,股权转让于2011年2月28日执行完毕。股权转让后,本集团对该公司不再控制,因此自2011年3月1日开始不再纳入合并范围。

⑦本集团所属子公司青岛信达荣昌置业集团有限公司于2011年7月12日、2011年8月30日召开董事会通过将本集团全资子公司青岛信达荣昌不动产营销有限公司、鑫欣美家居集成有限公司宣布注销,注销手续于2011年12月31日执行完毕。

⑧本集团所属子公司新疆信达银通置业有限公司2010年12月28日与郭峰、马国栋、李德明签订收购协议,收购了其拥有的新疆峰丽投资有限公司100%的股权,并于2011年1月4日,取得对新疆峰丽投资有限公司的控制权,本期将其纳入合并范围。

⑨本集团所属子公司新疆信达银通置业有限公司于2011年1月30日取得信达地产股份有限公司《关于注销西安银达物业管理有限责任公司有关事项的批复》(信达地产发【2011】2号)的批复,同意清算注销西安银达物业管理有限责任公司,并于2011年3月26日将该公司全资子公司西安银达物业管理有限责任公司进行注销,注销后公司不再存续,因此自2011年8月26日开始不再纳入合并范围。

⑩本集团所属子公司海南信达置业有限公司合并范围在2010年基础上增加1家;海口信达海天下物业服务有限公司。增加原因为新设立方式取得的子公司。合并范围在2010年基础上减少2家,海南博瑞置业有限公司及海南泰信花苑贸易有限公司。其中:海南博瑞置业有限公司减少原因为子公司注销;海南泰信花苑贸易有限公司减少原因为出让全部股权。

证券代码:600657　　证券简称:信达地产　　编号:临2012-007号

信达地产股份有限公司第九届董事会第二次(2011年度)会议决议公告

重要提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

信达地产股份有限公司第九届董事会第二次(2011年度)会议于2012年3月15日在北京市海淀区中关村南大街甲18号北京·国际大厦C座15层以现场方式召开。会议通知已于2012年3月5日以邮件和送达方式发出。公司董事会成员9人,应到董事9人,实到董事9人。公司3名监事及部分高级管理人员列席会议。会议由贾洪浩董事长主持。本次会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。

与会董事经认真审议,形成如下决议:

一、审议通过了《公司2011年年度报告及报告摘要》。2011年度报告及报告摘要详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)(摘要同时刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

二、审议通过了《公司2011年度董事会工作报告》。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

三、审议通过了《公司2011年度财务决算报告》。

本次财务决算结果经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计,并以中瑞岳华审字[2012]第2192号审计报告予以确认。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

四、审议通过了《公司2011年度利润分配方案》。

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2011年初未分配利润为164,137,187.90元,2011年度净利润为17,474,197.16元,2011年度计提法定盈余公积1,747,419.72元,2011年末未分配利润为179,863,965.34元。根据公司经营情况,公司2011年度拟进行利润分配,每10股派发现金红利0.60元(含税),派发现金红利总金额91,455,626.52元,不进行资本公积金转增股本。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

五、审议通过了《公司2011年度内部控制评价报告》。

《公司2011年度内部控制评价报告》及中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的鉴证报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

六、审议通过了《公司2012年度内部控制规范实施工作方案》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

七、审议通过了《2011年度公司社会责任报告》。

《公司2011年度社会责任报告》及中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的鉴证报告详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

八、审议通过了《关于修订公司《重大信息内部报告制度》的议案》。

修订后的公司《重大信息内部报告制度》详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

九、审议通过了《关于制定公司《突发事件危机处理管理办法》的议案》。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十、审议通过了《关于制定公司《重事会经费管理办法》的议案》。

公司《董事会经费管理办法》详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十一、审议通过了《关于制定公司《资产减值准备计提及损失核销管理办法》的议案》。

公司《资产减值准备计提及损失核销管理办法》详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十二、审议通过了《关于确定董事会对董事长授权事项的议案》。(详见附件)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十三、审议通过了《关于续聘2012年度审计机构及确定其审计费用的议案》。

同意续聘中瑞岳华会计师事务所为公司2012年度审计机构,审计费用为228万元,公司不再另行支付差旅费。

独立董事已对该事项发表了独立意见。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十四、审议通过了《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》。

根据公司业务发展需要,为解决公司部分资金需求,在本议案生效之日起至2012年度股东大会召开前,公司《含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司》向向信达投资有限公司及其关联方借款余额及担保余额总计不超过20亿元,借款年利率不超过10%(且不低于同期银行贷款基准利率),借款期限不超过三年,借款用于公司经营及资金周转,公司为此提供连带责任担保。

授权公司董事长为上述借款和担保事项签署相关法律文件。

信达投资有限公司为公司控股股东,上述事项构成关联交易。上述借款利率的确定,遵循了公平、公正的原则,符合公司及其非关联股东的利益。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:4名关联董事回避表决,5票同意,0票反对,0票弃权。

十五、审议通过了《关于确定公司对外担保额度的议案》。

根据公司业务发展需要,在本议案生效之日起至2012年度股东大会召开前,公司对外提供担保总额不超过40亿元(余额不超过公司最近一期经审计的净资产的50%)。

上述担保包括:

1.公司对各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司的担保;

2.公司各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司之间的担保;

3.对非控股子公司按股权比例对等提供担保;

4.对资产负债率超过70%的各级控股子公司的借款提供担保;

5.对各级控股子公司单笔担保额度超过公司最近一期经审计的净资产的10%。

上述担保事项发生时公司将及时披露相关信息。

授权公司董事长在股东大会批准的担保额度内,为上述担保事项签署相关法律文件。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十六、审议通过了《关于与关联法人房屋租赁、咨询服务、商业保险等事项暨关联交易的议案》。

报告期内与中国信达资产管理股份有限公司及其实际控制的单位实际发生房屋租赁等日常关联交易金额为3,615.79万元(具体详见公司2011年年度报告)。

根据公司业务发展需要,自本议案生效之日起至2012年度董事会召开前,预计公司《含各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司》与中国信达资产管理股份有限公司及其实际控制的单位(幸福人寿保险股份有限公司等)拟发生的房屋租赁、咨询服务、商业保险等事项交易金额不超过8,000万元(收支累加)。

中国信达资产管理股份有限公司为公司实际控制人,上述事项构成关联交易。独立董事已对该事项发表事前确认意见和独立意见。

表决结果:4名关联董事回避表决,5票同意,0票反对,0票弃权。

十七、审议通过了《关于发行公司债券方案股东大会决议有效期延期二十四个月的议案》。

公司于2010年4月22日召开的第四十八次(2009年度)股东大会审议通过了《关于发行2010年公司债券的议案》,根据股东大会决议,公司上述关于发行2010年公司债券的议案有效期将于2012年4月12日到期。为保证公司能继续向中国证监会申请发行公司债券,同意本次发行公司债券方案股东大会决议有效期延期24个月,即本次股东大会决议有效期至2014年4月12日。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十八、审议通过了《关于公司董事、监事、高级管理人员薪酬的议案》。

对于公司专职董事长、高级管理人员(含兼任董事),其履行公司经营管理职务所领取的薪酬数额,由董事会薪酬与考核委员会审议确定;对于兼任公司职工监事的公司员工,其作为公司员工所领取的薪酬数额,由公司薪酬管理制度确定。

此议案须提交公司第五十三次(2011年度)股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

十九、审议通过了《关于召开第五十三次(2011年度)股东大会的议案》。

公司拟定于2012年4月召开第五十三次(2011年度)股东大会,会议以现场方式召开,具体会议时间、地点另行公告通知。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

二十、董事会听取了《公司2011年度总经理工作报告》。

二十一、董事会听取了《审计委员会关于中瑞岳华会计师事务所从事2011年度公司审计工作的总结报告》。

二十二、董事会通报了《公司第八届董事会独立董事2011年度述职报告》。

特此公告。

信达地产股份有限公司董事会

二〇一二年三月十五日

附件

董事会对董事长授权事项

公司八届董事会第二十一次(2010年度)会议审议确定了董事会对董事长的授权范围。现根据公司业务发展实际情况,调整董事会对董事长的授权范围如下:

一、给予董事长在公司重大交易事项如下授权。

序号	授权事项	董事会对董事长授权
1	新增土地储备资金支出	20亿元
2	出售资产和收购非股权资产	20亿元
3	公司《含控股子公司》利用自有闲置资金投资国债回购、银行理财产品、货币型基金等短期低风险投资理财产品	10亿元(余额管理)
4	对合并报表范围内公司进行股权投资	3亿元
5	公司日常资金运用、资产运用和签订合同的权限	按照前述四项授权权限审批并签署合同
6	固定资产、低值易耗品、房屋装修、办公用品支出	2000万元
7	全年捐赠支出(包括公益性捐赠、商业性赞助等)	100万元
8	补充限定条件一	单项股权投资金额不超过公司最近一期经审计净资产的5%
9	补充限定条件二	交易产生的利润不超过公司最近一个会计年度经审计净利润的35%
10	补充限定条件三	交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的营业收入不超过公司最近一个会计年度经审计营业收入的35%
11	补充限定条件四	交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润不超过公司最近一个会计年度经审计净利润的35%
12	补充限定条件五	单项或全年累计发生额超过董事会权限的交易应经董事会审议通过后,报股东大会批准

二、董事长可以通过集体决策的方式行使以上授权。董事长有在董事会授权范围内签署相关文件的权力。

三、若法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件对以上事项出台新规定,参照新规定执行。

上述授权自本