

中房置业股份有限公司
600890

2010 年年度报告

目 录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况简介.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	6
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	14
七、股东大会情况简介.....	18
八、董事会报告.....	19
九、监事会报告.....	25
十、重要事项.....	27
十一、财务会计报告.....	33
十二、备查文件目录.....	96

一、重要提示

(一) 公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 中天运会计师事务所有限公司为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已作详细说明，请投资者仔细阅读。

(四)

公司负责人姓名	岳慧欣
主管会计工作负责人姓名	肖冰
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	孟长舒

公司负责人岳慧欣、主管会计工作负责人肖冰及会计机构负责人（会计主管人员）孟长舒声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	中房置业股份有限公司
公司的法定英文名称	CRED HOLDING CO.,LTD
公司法定代表人	岳慧欣

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	桂红植	郭洪洁
联系地址	北京市海淀区苏州街 18 号长远天地大厦 C 座二层	北京市海淀区苏州街 18 号长远天地大厦 C 座二层
电话	010-82608847	010-82608847
传真	010-82611808	010-82611808
电子信箱	guihz@163.com	ghjbb@126.com

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间
注册地址的邮政编码	100080
办公地址	北京市海淀区苏州街 18 号长远天地大厦 C 座二层
办公地址的邮政编码	100080
公司国际互联网网址	http://www.credholding.com
电子信箱	600890@126.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	ST 中房	600890	*ST 中房、中房股份、长春长铃

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 6 月 12 日	
公司首次注册登记地点	长春市工商行政管理局	
首次变更	公司变更注册登记日期	2003 年 9 月 28 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	1100001617668
	税务登记号码	110104243838949X
	组织机构代码	24383849-X
第 2 次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 6 月 11 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	1100000016176682
	税务登记号码	110104243838949X
	组织机构代码	24383849-X
公司聘请的会计师事务所名称	中天运会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B1 座 7、8 层	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	-23,693,544.65
利润总额	-23,275,160.61
归属于上市公司股东的净利润	-23,551,972.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-23,987,035.42
经营活动产生的现金流量净额	-61,595,943.24

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
债务重组损益	612,127.22	母公司与债权人达成债务重组形成的收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	48,216.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-193,743.18	
所得税影响额	-31,537.99	
合 计	435,062.55	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减(%)	2008 年
	营业收入	11,014,496.04	111,493,645.79	-90.12
利润总额	-23,275,160.61	51,501,978.75	-145.19	-22,798,524.38
归属于上市公司股东的净利润	-23,551,972.87	40,553,025.07	-158.08	-25,124,510.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-23,987,035.42	14,503,058.69	-265.39	-25,499,491.02
经营活动产生的现金流量净额	-61,595,943.24	104,726,278.01	-158.82	7,250,692.86
	2010 年末	2009 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2008 年末
总资产	497,762,242.77	488,115,283.63	1.98	396,208,648.37
所有者权益（或股东权益）	283,258,777.09	306,810,749.96	-7.68	266,257,724.89

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)	-0.0407	0.0700	-158.14	-0.0434
稀释每股收益(元/股)	-0.0407	0.0700	-158.14	-0.0434

扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0414	0.0250	-265.60	-0.0440
加权平均净资产收益率(%)	-7.98	14.15	减少 22.13 个百分点	-9.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-8.13	5.06	减少 13.19 个百分点	-9.15
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.1063	0.1808	-158.79	0.0125
	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)	0.49	0.53	-7.55	0.46

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

	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	251,054,232	43.35						251,054,232	43.35
1、国家持股									
2、国有法人持股	144,387,013	24.93						144,387,013	24.93
3、其他内资持股	106,667,219	18.42						106,667,219	18.42
其中：境内非国有法人持股	106,667,219	18.42						106,667,219	18.42
境内自然人持股	0	0						0	0
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	328,140,693	56.65						328,140,693	56.65
1、人民币普通股	328,140,693	56.65						328,140,693	56.65
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	579,194,925	100.00						579,194,925	100.00

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数							26,596 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	
中国房地产开发集团公司	国有法人	24.93	144,387,013	0	144,387,013	冻结 144,387,013	
天津中维商贸有限公司	境内非国有法人	18.42	106,667,219	0	106,667,219	质押 62,500,000	
兰州铁路局	未知	2.12	12,283,250	12,283,250	0	0	
吴鸣霄	境内自然人	1.73	10,000,599	0	0	0	
巨化集团公司	未知	0.54	3,146,507	3,146,507	0	0	
上海华山康健医疗有限公司	未知	0.54	3,126,013	124,941	0	0	
广州市宇华商业配送有限公司	未知	0.50	2,873,000	0	0	0	
上海华山健康管理有限公司	未知	0.43	2,504,093	0	0	0	
唐芳英	境内自然人	0.40	2,311,619	2,311,619	0	0	
王学意	境内自然人	0.34	1,947,520	1,947,520	0	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
兰州铁路局	12,283,250	人民币普通股
吴鸣霄	10,000,599	人民币普通股
巨化集团公司	3,146,507	人民币普通股
上海华山康健医疗有限公司	3,126,013	人民币普通股
广州市宇华商业配送有限公司	2,873,000	人民币普通股
上海华山健康管理有限公司	2,504,093	人民币普通股
唐芳英	2,311,619	人民币普通股
王学意	1,947,520	人民币普通股

耿道洪	1,470,751	人民币普通股
朱忠敏	1,265,600	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东间是否存在关联关系或一致行动人的情况。未知上述前十名无限售条件的股东与前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。	

(1) 因招商银行股份有限公司深圳罗湖支行与中房集团南方置业有限公司、中国房地产开发集团公司借款合同纠纷一案,广东省汕尾市城区人民法院继续冻结了中国房地产开发集团公司持有的本公司 128,807,013 股限售流通股(其中 72,193,506 股已质押),冻结期限自 2010 年 6 月 27 日至 2012 年 6 月 26 日止;

(2) 兰州铁路公安局依法轮候冻结了中国房地产开发集团公司持有的本公司 128,807,013 股限售流通股,冻结期限为两年,自转为正式冻结之日起计算;

(3) 因中国建设银行股份有限公司北京前门支行诉中房投资控股有限责任公司、中国房地产开发集团公司一案,北京市第二中级人民法院轮候冻结了中国房地产开发集团公司持有的本公司 144,387,013 股限售流通股,冻结期限二年,自转为正式冻结之日起计算;

(4) 因深圳发展银行上海徐汇支行诉上海唯亚实业投资有限公司等一案,上海市第一中级人民法院轮候冻结了中国房地产开发集团公司持有的本公司 144,387,013 股限售流通股。轮候冻结起始日为 2006 年 12 月 29 日,冻结期限两年,自转为正式冻结之日起计算;

(5) 因北京市大成房地产开发总公司诉中国房地产开发集团公司执行一案,北京市第一中级人民法院依法轮候冻结了中国房地产开发集团公司持有的本公司 144,387,013 股限售流通股,冻结起始日为 2009 年 2 月 19 日,冻结期限为两年(自转为正式冻结之日起计算);

(6) 天津中维商贸有限公司将所持有的本公司 53,500,000 股限售流通股质押给李醒民,质押登记日为 2010 年 12 月 28 日。加上已质押的 9,000,000 股限售流通股,共计质押 62,500,000 股限售流通股。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国房地产开发集团公司	144,387,013	2012-1-5		获得流通权 60 个月内不上市交易;在承诺的禁售期满后,通过交易所出售的价格不低于 7 元/股
2	天津中维商贸有限公司	106,667,219	2012-1-5		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

本公司于 2010 年 8 月接到公司大股东中国房地产开发集团公司通知,经报国务院批准,中房集团整体并入中国交通建设集团有限公司,成为其全资子公司。据此,中国交通

建设集团有限公司成为本公司实际控制人。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	中国房地产开发集团公司
单位负责人或法定代表人	甄少华
成立日期	1981 年 1 月 16 日
注册资本	138,086.50
主要经营业务或管理活动	许可经营项目：无。一般经营项目：国内外房地产综合开发（含土地开发）与经营；城市基础设施建设、民用与工业建筑（含高层建筑）总承包，建筑装饰；进出口业务；黑色金属（含钢材）、非金属矿产品、木材、水泥、建筑材料、橡胶、化工原料及产品、机械设备、电子产品、仪器仪表、纸张、轻工产品、针纺产品、服装、五金交电、家用电器、家具、工艺美术的销售、仓储；汽车的销售；计算机软硬件及工程建设新技术、新工艺的开发、应用、推广；与以上业务相关的各类咨询、服务。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

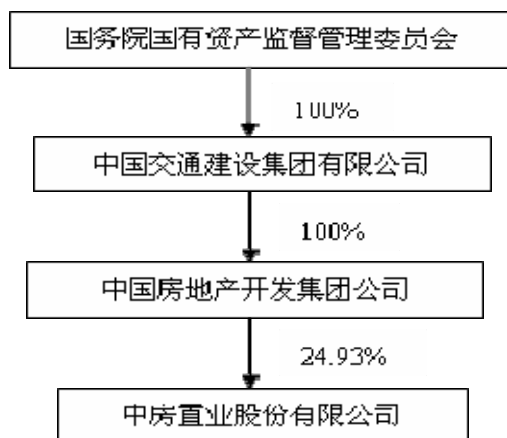
单位：万元 币种：人民币

名称	中国交通建设集团有限公司
法定代表人	周纪昌
成立日期	2005 年 12 月 8 日
注册资本	475,401.68
主要经营业务或管理活动	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造，专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

新实际控制人名称	中国交通建设集团有限公司
新实际控制人变更日期	2010 年 8 月 5 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2010 年 8 月 6 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	中国证券报、上海证券报

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：万元 币种：人民币

股东名称	法人代表	注册资本	成立日期	主要经营业务或管理活动
天津中维商贸有限公司	邹强	1,000	1997-9-15	计算机、网络及外国设备生产、销售；日用百货、五金交电、办公用品、建筑装饰材料批发兼零售。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

五、董事、监事和高级管理人员

(一)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
岳慧欣	董事长	男	55	2008-6-20	2011-6-19	0	0		63.6	否
孟万河	董事	男	46	2008-6-20	2011-6-19	0	0		0	是
薛四敏	董事	男	44	2008-6-20	2011-6-19	0	0		0	是
栾仁和	董事	男	57	2008-6-20	2011-6-19	0	0		0	是
杨松柏	董事、总经理	男	41	2008-6-20	2011-6-19	0	0		63.8	否
邓 鲁	董事、副总经理	男	56	2008-6-20	2011-6-19	0	0		45.9	否

刘俊彦	独立董事	男	45	2008-6-20	2011-6-19	0	0		6	否
冯兆一	独立董事	男	57	2008-6-20	2011-6-19	0	0		6	否
陈志强	独立董事	男	53	2008-6-20	2011-6-19	0	0		6	否
徐永建	监事长	男	49	2008-6-20	2011-6-19	0	0		0	是
唐俊环	监事	女	46	2008-6-20	2011-6-19	0	0		0	是
夏晓卫	监事	男	38	2008-6-20	2011-6-19	0	0		0	是
张爱乾	监事	女	44	2008-6-20	2011-6-19	0	0		7.8	否
王雷溟	监事	男	33	2008-6-20	2011-6-19	0	0		12.9	否
肖冰	副总经理、财务总监	女	40	2008-6-20	2011-6-19	0	0		44.2	否
柴勇	副总经理	男	43	2008-6-20	2011-6-19	0	0		44.2	否
桂红植	副总经理、董事会秘书	男	40	2008-6-20	2011-6-19	0	0		44.4	否
洪蕾	总法律顾问	女	39	2008-6-20	2011-6-19	0	0		36.8	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	381.6	/

董事、监事及高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1、岳慧欣：历任中国房地产开发集团公司法律事务部部长；现任中房置业股份有限公司董事长；

2、孟万河：历任中国房地产开发集团公司副总经济师兼经营管理部部长；中国房地产开发集团公司总经理助理。现任中国房地产开发集团公司总经济师兼企业发展部部长；

3、薛四敏：历任中国房地产开发集团公司财务部部长。现任中国房地产开发集团公司总会计师、财务部部长、中住地产开发公司总会计师；

4、栾仁和：历任华通置业有限公司副总经理。现任华通置业有限公司总经理；

5、杨松柏：历任新疆亚博房地产开发公司总经理；中房置业股份有限公司副总经理；中房置业股份有限公司董事、副总经理。现任中房置业股份有限公司董事、总经理；

6、邓鲁：历任新疆亚博房地产开发公司营销副总经理；中房置业股份有限公司总经理助理。现任中房置业股份有限公司董事、副总经理；

7、刘俊彦：历任中国人民大学商学院会计系教研室主任。现任中国人民商学院会计系教研室主任、广夏(银川)实业股份有限公司独立董事、亚宝药业集团股份有限公司独立董事；

8、冯兆一：历任并现任天津泰达投资控股有限公司副总经理；

9、陈志强：历任新加坡（北京）中圣国脉管理咨询公司高级顾问。现任北京东方宜莱管理咨询有限公司资深顾问；

10、徐永建：历任中国建筑材料海南公司总经理；中国新元资产管理公司资产二部总经理。现任中国房地产开发集团公司总法律顾问兼法律部部长，中住地产开发公司总法律顾问；

11、唐俊环：历任中国房地产开发集团公司财务部副部长、审计部负责人。现任中国房地产开发集团公司审计部部长；

12、夏晓卫：历任上海英创投资有限公司采购总监。现任天津中维商贸有限公司副总经理；

13、张爱乾：历任并现任中房长远房地产开发有限责任公司财务部副经理、经理。现任中房长远房地产开发有限责任公司总经理助理、中房置业股份有限公司职工监事；

14、王雷溟：历任中房置业股份有限公司综合办公室业务主管、业务经理、副主任。现任中房置业股份有限公司综合办公室主任、职工监事；

15、肖冰：历任中国房地产开发集团公司财务部副部长。现任中房置业股份有限公司副总经理、财务总监；

16、柴勇：历任中国住房投资建设公司副总经理；天津乾成置业有限公司董事、总经理。现任中房置业股份有限公司副总经理；

17、桂红植：历任中房置业股份有限公司证券事务代表、证券部经理。现任中房置业股份有限公司副总经理、董事会秘书；

18、洪蕾：历任中国住房投资建设公司综合管理部副经理、经理、办公室主任、总法律顾问。现任中房置业股份有限公司总法律顾问。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
孟万河	中国房地产开发集团公司	总经济师、企业发展部部长			是
薛四敏	中国房地产开发集团公司	总会计师、财务部部长			是
徐永建	中国房地产开发集团公司	总法律顾问、法律部部长			是
唐俊环	中国房地产开发集团公司	审计部部长			是
夏晓卫	天津中维商贸有限公司	副总经理			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
薛四敏	中住地产开发公司	总会计师			否
栾仁和	华通置业有限公司	总经理			是
刘俊彦	中国人民大学商学院会计系	教研室主任			是
	广夏(银川)实业股份有限公司	独立董事			是
	亚宝药业集团股份有限公司	独立董事			是
冯兆一	天津泰达投资控股有限公司	副总经理			是
陈志强	北京东方宜莱管理咨询有限公司	资深顾问			是
徐永建	中住地产开发公司	总法律顾问			否

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事无津贴；独立董事津贴由股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定；
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员薪酬按照董事会通过的《薪酬管理办法》及《高级管理人员薪酬标准》发放；
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	高管人员的基本工资和岗位工资按照薪酬体系逐月发放，绩效工资按考核结果年终一次性发放。2010 年公司高管的薪酬增幅较大是由于兑现了前三年度的绩效工资。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	48
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	2
财务人员	14
行政人员	28
销售人员	4
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	6
本科	20
大专及以下	22

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会等监管部门的要求，不断完善法人治理结构，继续提高公司治理水平。报告期内，公司制订了《内幕信息知情人管理制度》、《重大信息披露责任追究制度》。股东大会、董事会和经营层规范运作，切实保障了公司和股东的合法权益。公司的实际运作情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范的要求。

1、关于公司股东与股东大会：

公司严格按照《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，按规定提前公告关于股东大会的通知以及提前在上交所网站披露股东大会的会议资料，聘请常年法律顾问对股东大会的合法性和有效性出具法律意见书，确保全体股东能够充分行使自己的权利；

2、关于董事与董事会：

公司董事诚信、勤勉、切实履行职责，强化了对重大事项的决策职能；

3、关于监事与监事会：

公司监事能认真履行自己的职责,能够本着对股东负责的精神对公司财务、公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行监督;

4、关于信息披露:

公司能够严格按照法律、法规和《公司章程》的规定,真实、准确、完整、及时地披露相关信息,确保所有股东享有平等的机会获得信息。

5、关于同业竞争和关联交易:

因重庆国际实业投资股份有限公司(以下简称重庆实业)重组而造成重庆实业与本公司同业竞争。本公司第一大股东中国房地产开发集团有限公司在重庆实业重组时就避免与本公司同业竞争已作出过承诺,但由于中房集团与中国交通建设集团有限公司重组及中国证监会暂缓受理房地产开发业务重组申请等因素影响,在承诺期限内未完成解决同业竞争问题。中房集团向重庆实业保证承诺的有效性,并将继续履行承诺。中房集团将根据与中国交通建设集团有限公司重组工作进展及中国证监会有关房地产企业重组的最新精神,加快解决重庆实业与本公司的同业竞争问题。

经本公司自查,公司没有因部分改制等原因存在关联交易问题,公司本年度未发生关联交易。为进一步减少关联交易,公司采取了以下具体措施:

(1) 完善内控制度,规范关联交易。

公司坚持严格按《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》、《信息披露管理制度》的相关规定,完善内控制度,规范关联交易。

(2) 保证关联交易的公允性。

对于无法避免或者取消后将给公司正常经营和经营业绩带来不利影响的关联交易,继续本着公平、公开、公正的原则确定交易价格,按规定履行合法程序并订立相关协议或合同,及时进行信息披露,保证关联交易的公允性。

对于存在避免或者取消可能、且不会给公司正常经营和经营业绩带来不利影响的关联交易,公司采取在同等条件下优先与无关联关系的第三方进行交易等系列措施,降低与关联方的关联交易。

6、关于证监局的检查

2010年10月,北京市证监局对公司进行了关于2009年年报的专项检查,检查了公司2009年的财务资料、股东大会、董事会及监事会的文件等,并约见了相关人员进行谈话,于2010年11月下发了监管意见书。公司已按监管意见书的要求完成整改。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
岳慧欣	否	5	1	4	0	0	否
孟万河	否	5	1	4	3	0	否
薛四敏	否	5	1	4	0	0	否

栾仁和	否	5	1	4	0	0	否
杨松柏	否	5	1	4	0	0	否
邓 鲁	否	5	1	4	0	0	否
刘俊彦	是	5	1	4	0	0	否
冯兆一	是	5	1	4	0	0	否
陈志强	是	5	1	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》和《董事会审计委员会年报工作规程》等相关的独立董事制度，明确了独立董事在履职过程中的责任、权利和义务，以及在公司年度财务报告审计过程中和年报披露过程中的工作内容和流程。

报告期内，公司独立董事能认真了解公司运作情况，积极参加公司董事会和股东大会，根据自身的专业知识、工作经验和独立地位，为公司重大决策提供专业性意见，依法履行了独立董事职责，为保证公司健康持续发展起到了积极的作用。

（三）公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司拥有完整的营销体系和独立自主的经营能力，在业务上完全独立于控股股东；
人员方面独立完整情况	是	公司建立了完善的人力资源管理体系及薪酬管理制度，设立了独立的职能部门和业务机构，公司高管均在公司领取报酬，且未在股东单位兼职；
资产方面独立完整情况	是	公司产权清晰，拥有独立完整的采购、运营系统；
机构方面独立完整情况	是	公司按照公司章程构建了适合公司发展的较健全的组织机构；
财务方面独立完整情况	是	公司拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，财务人员岗位明确。依法开设了独立的银行帐户，依法独立纳税。

（四）公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司已基本建立起较为完善的内部控制相关制度，并根据外部环境和公司发展的需要及时作相应更新和调整。通过内部审计，对各控股子公司内部控制执行情况进行检查，加强对子公司的控制力度，使内控制度更好的执行。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司监事会、董事会审计委员会负责协调、检查、监督公司内部控制审计及其他相关事宜。公司设有审计部，主要负责对公司内部控制制度的监督与检查，定期检查公司内部控制制度缺陷，评估其执行的效果和效率，并及时提出改进建议。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司制定了《内部审计制度》，公司审计部采取定期和不定期的方式对公司及控股子公司的内控制度、经济效益、财务收支等事项进行审计监督，并将检查中发现的内部控制缺陷和异常事项、改进建议及解决进展情况形成内部审计报告，向公司董事会、审计委员会、监事会报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会将根据外部环境变化、业务发展要求及时更新或修订公司内部控制相关制度。不断完善内部控制制度，加强对内部控制制度的监督力度。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司制定完善了《财务管理制度》、《原始凭证管理暂行规定》、《关于财务报销制度的暂行规定》、《现金管理办法》、《财务档案管理制度》、《预算管理暂行办法》等财务制度，制定了《控股子公司各级审批权限及流程》、《二级子公司与财务相关的业务流程图》，保证了各项内控制度的有效执行。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司内部控制的检查力度有待加强，监督检查缺乏持续性。未发现其它内部控制存在的重大缺陷。

（五）高级管理人员的考评及激励情况

公司《薪酬管理办法》规定了高级管理人员的薪酬标准。高管人员的基本工资和岗位工资按照薪酬体系逐月发放，绩效工资按考核结果年终一次性发放。公司 2009 年扭亏为盈，兑现了高级管理人员前三年度的绩效工资。

（六）公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否**（七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况**

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司改聘了会计师事务所，经过现任与前任会计师事务所的沟通，公司就 2009 年土地增值税清算及合并过程产生的差错进行了调整，调整后更能公允的反应公司的财务状况。公司年报信息披露未发生重大差错，也未发生重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009年度股东大会	2010-5-13	中国证券报、上海证券报	2010-5-14

审议通过了以下议案：1、2009 年年度报告及摘要；2、2009 年度董事会工作报告；3、2009 年度监事会工作报告；4、2009 年度财务决算报告；5、2009 年度利润分配预案及资本公积金转增股本议案。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010年第一次临时股东大会	2010-2-3	中国证券报、上海证券报	2010-2-4

审议通过了《关于改聘中天运会计师事务所有限公司为本公司提供 2009 年度审计服务及审计费用的议案》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2010 年，国家加大了对房地产市场的宏观调控力度，调控措施之严、调控手段之多、调控影响之深远前所未有的。国家的宏观调控在规范房地产业健康发展的同时，也使房地产企业的生存压力大大增加，公司健康发展的外部环境更加严峻。2010 年以来，全国部分城市商品房交易量大幅下滑，二手房交易萎缩严重，市场观望心理浓重。2009 年公司虽然实现了整体盈利，但是制约公司长远发展的核心问题依然没有得到根本解决，公司缺乏项目、资金紧张、抗风险能力较弱的状况并未得到根本改善。2010 年，公司继续开源节流，一方面加大和徐州天嘉房地产开发有限公司新股东的沟通，在确保 2010 年底之前回收徐州天嘉 55%股权转让余款的同时，力争徐州中枢街项目早日开工；同时完成了新疆中房置业有限公司对新疆茂润公司的吸收合并，为新疆兵团供销大厦裙楼下一步的整体运作打好基础；另一方面继续加强公司的财务预算管理和成本费用控制，严格控制费用支出。另外，公司继续积极解决历史遗留问题，但重大诉讼案件没有取得实质性进展。

2010 年，公司实现营业收入 1,101 万元，同比减少 90.12%；营业利润-2,369 万元，同比减少 149.98%；归属于母公司所有者的净利润-2,355 万元，同比减少 158.08%。

1、公司主营业务及其经营情况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：人民币元

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						
房地产行业	11,014,496.04	12,145,029.48	-10.26	-90.12	-77.40	减少 62.06 个百分点
分产品						
销售及出租房屋收入	11,014,496.04	12,145,029.48	-10.26	-90.12	-77.40	减少 62.06 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位：人民币元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北地区	8,363,114.18	-91.97
西北地区	2,651,381.86	-64.12

2010 年度向前五名客户销售的收入总额为 6,168,588.91 元，占公司 2010 年度营业收入的 56%。

(3) 主要控股及参股公司的经营情况说明

单位：人民币万元

公司名称	注册资本	投资比例	业务性质	资产规模	净利润
北京中房长远房地产开发有限责任公司	5,000	100%	房地产开发	26,257.08	-574.29
中房集团华北城市建设投资有限公司	3,600	100%	房地产开发	12,708.17	309.08
中房上海房产营销有限公司	5,000	90%	房地产中介	9,429.96	-0.56
徐州天嘉房地产开发有限公司	2,210	100%	房地产开发	5,941.14	-213.15
天津乾成置业有限公司	1,000	100%	房地产开发	2,423.71	-511.87
新疆中房置业有限公司	13,000	100%	房屋租赁等	15,119.05	-1,099.15

2、主要财务指标分析

(1) 报告期资产构成同比发生重大变动说明

单位：人民币万元

项目	2010 年期末数		2010 年期初数		占总资产比例的增减	变动原因
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
其他应付款	14,997.02	30.13	9,353.38	19.16	增加 10.97 个百分点	注

注：期末数比期初数增加主要是报告期内公司收到北京瑞诚盛达贸易有限责任公司支付本公司转让徐州天嘉房地产开发有限公司 55% 股权余款 8,750 万元所致。

(2) 报告期费用同比发生重大变动说明

单位：人民币万元

项目	本报告期	上一报告期	增减变动	变动原因
营业税金及附加	172.96	1,041.40	-868.44	注
销售费用	8.04	73.45	-65.41	注
所得税	27.74	1,097.06	-1,069.32	注

注：由于报告期内公司销售商品房确认收入较上一报告期大幅减少，因此报告期内计提的营业税金及附加、销售费用及所得税较上一报告期计提大幅减少；

(3) 报告期现金流构成情况、同比发生重大变动情况及与报告期净利润发生重大差异的说明

单位：人民币万元

项目	本报告期	上一报告期	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-6,159.59	10,472.63	注 1
投资活动产生的现金流量净额	8,747.46	-4,280.53	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	

注 1：经营活动产生的现金流量净额减少是由于本报告期销售商品房收入减少，费用增加及支付上一报告期计提的税金及返还往来款项增加所致；

注 2：投资活动产生的现金流量净额增加是由于本报告期内收到转让徐州天嘉 55% 股权转让余款 8,750 万元所致。

3、对公司未来发展的展望

(1) 行业发展趋势和公司面临的市场竞争格局

为了保持宏观经济和房地产行业健康发展，政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策。2011 年 1 月 26 日国务院办公厅出台了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”），标志着政府新一轮调控的开始。本轮调控除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外，还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求，加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。系列调控政策的出台，将会对房地产市场产生长远影响。

公司认为，本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展。目前的房地产调控，不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。

(2) 未来发展机遇和挑战

公司认为作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大，其他二三线城市受影响较小。公司将密切关注宏观调控政策走势及市场变化，整合各方资源，加强土地储备能力及市场运作能力，使公司摆脱现有局面。

(3) 新年度主要经营计划

公司将继续贯彻公司发展战略，继续盘活存量资产，推进徐州中枢街项目的进度，加快新疆兵团供销大厦的下一步运作，同时积极寻找新项目，加大公司融资力度、成本控制力度，全面推行企业内部控制基本规范，尽快使公司房地产业务步入正轨。

(4) 风险因素及应对措施

A、宏观政策风险。房地产行业受政府宏观政策与行业政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。公司如不能及时适应国家政策的变化并做出相应调整，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

B、市场风险。房地产项目开发周期长、涉及环节多的行业特征，会导致项目达不到盈利预期。

C、财务风险。房地产项目所需资金量较大，大量银行借款会导致财务费用增加，加大业务成本。

针对上述风险，公司将在项目开发过程中，实时监控市场及政策的变化，把握市场良机，以灵活性的策略应对外部环境的制约与冲击。同时公司将通过各种渠道增加土地储备，加强经营管理，加大成本控制力度，实施有效的预算管理，全面推行公司治理基本规范要求，有效发挥资金使用率。

（二）公司投资情况

1、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。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

（三）董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

经中天运会计师事务所有限公司对本公司 2010 年的财务状况及经营成果的审计，出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告。强调事项为公司本年度及累计经营亏损较大，持续经营能力存在重大不确定性。

公司董事会就 2010 年审计报告中非标准无保留意见涉及事项作出如下说明：

公司累计经营亏损主要是由于公司历史遗留问题没有得到根本解决，导致公司资金紧张，无法开展正常的经营活动。公司董事会和管理层已充分认识到持续经营能力不足的现状，除通过现有尾房销售、推进项目开发进度及加大历史遗留问题的解决力度外，公司也谋求通过资产重组彻底改变公司现状：

- 1、重点寻找适合公司的新项目，增加土地储备，推进现有项目开发进度；
- 2、盘活存量资产，回流资金，为公司后续项目开发做准备；
- 3、进一步加大历史遗留问题的处理力度，敦促胜诉案件的执行，对未决诉讼根据实际情况，采取相应措施，把对公司的影响降到最低；
- 4、继续加大成本控制力度，加强全面预算管理；
- 5、全面推行企业内部控制基本规范，提升公司治理水平。

（四）董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会十三次会议	2010-1-18		中国证券报、上海证券报	2010-1-19
第六届董事会十四次会议	2010-4-14		中国证券报、上海证券报	2010-4-16
第六届董事会十五次会议	2010-4-22	2010 年第一季度报告	中国证券报、上海证券报	2010-4-23
第六届董事会十六次会议	2010-8-11	2010 年半年度报告全文及摘要	中国证券报、上海证券报	2010-8-13
第六届董事会十七次会议	2010-10-22	2010 年第三季度报告	中国证券报、上海证券报	2010-10-23

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

在公司 2010 年度报告编制过程中，审计委员会充分履行了监督职能，在审计机构进场前以及审计期间就审计工作与会计师事务所进行了充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。审计委员会认为经审计的公司 2010 年年度报告符合企业会计准则和相关规定要求，公允地反映了公司的经营、财务状况。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会对 2010 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，认为：公司 2010 年年度报告中披露董事、监事和高级管理人员的薪酬执行了公司薪酬管理制度和绩效考核制度，并按照规定发放了相关薪酬。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司已制定《对外信息报送及使用管理制度》，对对外报送相关信息及外部信息使用人使用本公司信息的相关行为作了详细的规定。公司在对外报送信息时，能严格按照制度的规定履行审批手续，向外部信息使用人提交保密提示函，并登记备案。

6、董事会对内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人没有在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

（五）利润分配或资本公积金转增股本预案

经中天运会计师事务所审计，2010 年归属于母公司所有者的净利润为-23,551,972.87 元，加上年初未分配利润-377,638,254.50 元，期末可供分配的利润为-401,190,227.37 元。

由于公司累计未分配利润为负数，本年度公司拟不进行利润分配，资本公积金不转增股本。

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
公司于 2010 年 4 月 14 日以现场方式召开了	1、2009 年年度报告及摘要；2、2009 年度

第六届监事会九次会议，会议应到监事 5 人，实到监事 5 人	监事会工作报告；3、2009 年财务决算报告；4、关于前期重大会计差错更正的议案；5、关于监事会对董事会关于 2009 年度审计报告中非标意见专项说明的意见的议案。
公司于 2010 年 4 月 22 日以通讯方式召开了第六届监事会十次会议，会议应到监事 5 人，实到监事 5 人	2010 年第一季度报告
公司于 2010 年 8 月 11 日以通讯方式召开了第六届监事会十一次会议，会议应到监事 5 人，实到监事 5 人	2010 年半年度报告全文及摘要
公司于 2010 年 10 月 22 日以通讯方式召开了第六届监事会十二次会议，会议应到监事 5 人，实到监事 5 人	2010 年第三季度报告

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司部分监事列席了董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为，本年度公司各项决策合法，公司董事会及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程，没有损害公司及股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的季度、半年度、年度财务报告及其他文件。监事会认为，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。中天运会计师事务所有限公司为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

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。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司未发生收购、出售资产的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司未发生关联交易。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

经中天运会计师事务所对公司 2010 年的财务状况及经营成果的审计，出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告。公司董事会就 2010 年审计报告中非标准无保留意见作出了相关说明。监事会同意董事会关于对会计师出具的带强调事项段的审计报告的专项说明，监事会认为董事会作出的安排是切合实际的，公司应进一步具体落实，切实提高公司持续经营能力，保护股东及投资者的利益。

（八）监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

监事会对董事会出具的关于公司内部控制自我评估报告进行了认真审阅，认为公司内部控制制度健全、有效，评价报告能够全面、如实、准确地反映公司内部控制建立和实施的情况。

十、重要事项

（一）重大诉讼仲裁事项

1、本公司曾于 2006 年 12 月 19 日向吉林省高级人民法院提起诉讼，要求长铃集团有限公司（以下简称长铃集团）偿还欠款 48,942,899.63 元及利息，或由其指定下属相应能力公司承担上述债务，吉林省高级人民法院一审判决长铃集团给付我公司 2,501,107.68 元及利息，驳回我公司的其他诉讼请求。

我认为吉林省高级人民法院的上述判决认定事实不清，适用法律错误，于 2007 年 7 月 27 日向中华人民共和国最高人民法院提起上诉，要求长铃集团履行偿还欠款 48,942,899.63 元及利息的责任，或由其指定其下属相应能力公司承担此债务的义务。2008 年 6 月，中华人民共和国最高人民法院下达[2007]民二终字第 181 号民事判决书，判决长铃集团给付我公司 2,501,107.68 元及利息，指定其下属公司给付我公司 42,734,879.63 元及相应利息。该判决为终审判决。

本公司就该案向吉林省高院提请强制执行申请，目前此案件已进入执行阶段。

相关公告于 2006 年 12 月 29 日、2007 年 8 月 7 日、2008 年 6 月 21 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。

2、2007 年 4 月，公司原大股东长铃集团有限公司（原长春长铃集团有限公司）起诉本公司未按约定向其过户附、配件分公司和相关资产，致使附、配件分公司资产严重缩水，要求本公司赔偿损失 2,990 万元。2007 年 12 月，长春经济技术开发区人民法院做出一审判决，判决我公司赔偿长铃集团有限公司经济损失 2,990 万元，并承担诉讼费用。

我认为长春经济技术开发区人民法院的判决认定事实错误、证据不足，适用法律错误，于 2007 年 12 月向吉林省长春市中级人民法院提起上诉，要求依法撤销长春经济技术开发区人民法院的判决，驳回长铃集团有限公司对本公司的诉讼请求，并判令长铃集团有限公司承担本案一审、二审诉讼费用。2008 年 6 月，本公司收到吉林省长春市中级人民法院[2008]长民二终字第 61 号民事判决书，维持原判。

我认为一审、二审判决认定事实错误，于 2008 年 7 月 1 日向吉林省高级人民法院申请再审。经吉林省高级人民法院审查，认为我公司申请再审的请求符合规定，于 2009 年 7 月 3 日下达（2008）吉民申字第 42 号民事裁定书，裁定本案件由吉林省高级人民法院提审，再审期间，中止原判决的执行。

公司将密切关注此案件的进展情况，并及时履行信息披露义务。

相关公告于 2007 年 4 月 27 日、2007 年 12 月 17 日、2008 年 7 月 2 日、2009 年 7 月 14 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。

3、我公司曾于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司、甘肃证券有限责任公司兰州和政路证券营业部及深圳市慧真科技开发有限公司

对本公司计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经本公司同意随意处置本公司资产。2005 年 10 月，本公司接到甘肃省高级人民法院（2005）甘民二初字第 20-2 号民事裁定书，根据最高人民法院明传“关于对以甘肃证券有限责任公司及其所属证券营业部、服务部和关联公司为被告的民商事案件暂缓受理、暂缓审理、暂缓执行的通知”的精神，裁定本案中止诉讼。2008 年该案件恢复审理。

甘肃省高级人民法院已下达（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决驳回我公司的诉讼请求，并承担诉讼费用。

公司将密切关注相关进展情况，并及时履行信息披露义务。

相关公告于 2008 年 10 月 25 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。

4、我公司曾于 2004 年 10 月 18 日向上海市高级人民法院提起诉讼，控告武汉证券有限责任公司上海新港路营业部、武汉证券有限责任公司在未经本公司授权的情况下，擅自处置本公司的财产 9,750 万元国债。上海市高级人民法院将此案转由上海市第二中级人民法院审理。2005 年 9 月 8 日本公司接到上海市第二中级人民法院（2004）沪二中民（商）初字第 340 号民事裁定书，根据最高人民法院明传“关于对以武汉证券有限责任公司及其附属机构为被告、第三人、协助执行人的民商事案件暂缓受理、暂缓审理、暂缓执行的通知”，裁定本案中止诉讼。

2008 年 12 月，上海市第二中级人民法院下达（2004）沪二中民三（商）初字第 340 号民事判决书。判决武汉证券有限责任公司新港路营业部向我公司赔偿人民币 96,783,000 元；武汉证券有限责任公司新港路营业部向我公司赔偿 02 国债（3）期自 2004 年 4 月 20 日起至 2008 年 1 月 8 日止的国债利息（按该期国债利率计付）；武汉证券有限责任公司对被告武汉证券有限责任公司新港路营业部不能履行部分承担补充赔偿责任；诉讼费用由被告承担。

武汉证券有限责任公司及代表人武汉证券有限责任公司破产财产管理人不服一审法院作出的判决，已于 2009 年 1 月向上海市高级人民法院提起上诉，要求驳回我公司的一审诉讼请求。2009 年 7 月，我公司收到上海市高级人民法院（2009）沪高民二（商）终字第 31 号民事裁定书，因上诉人武汉证券有限责任公司向上海市高级人民法院申请撤回上诉，上海高级人民法院已裁定准许上诉人武汉证券有限责任公司撤回上诉，并承担诉讼费用。本裁定为终审裁定。

我公司向武汉证券破产财产管理人申报了债权，并已于 2009 年 12 月份收到第一次分配款 671.74 万元。

公司将密切关注此案件的进展情况，并及时履行信息披露义务。

相关公告于 2008 年 12 月 16 日、2009 年 1 月 21 日及 2009 年 7 月 16 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。

（二）破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

（三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

合并情况

为改善公司治理结构，减少公司层级，便于对公司资产的管理及下一步运作，经公司第六届董事会十三次会议审议通过了公司控股子公司新疆中房置业有限公司吸收合并新疆茂润国际物流有限公司的议案。合并后新疆中房置业有限公司继续经营，注册资本 13,500 万元，新疆茂润国际物流有限公司注销法人资格。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	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	
长春长铃酒花制品有限责任公司	控股子公司		690.47			
广瀚电子科技(苏州)有限公司	联营公司				537.75	
中房军安工程公司	母公司的控股子公司				85.00	
长春长铃集团有限公司	其他关联人		889.46			
长春摩托车发动机有限公司	其他关联人		471.70			
长铃集团销售有限公司	其他关联人		440.92			
长春长铃摩托车销售有限公司	其他关联人		1,110.45			
长春长铃摩托车有限公司	其他关联人		1,848.26			
合计			5,451.26		622.75	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)						0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)						0
关联债权债务形成原因		报告期末，前大股东长春长铃集团有限公司股权转让时遗留下来的资金占用总额 4,760.79 万元。				

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

单位：万元 币种：人民币

控股股东及其他关联方非经营性占用上市公司资金的余额			报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
报告期初	报告期内发生额	报告期末		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间(月份)
4,760.79	0	4,760.79	0	0	/	/	/
控股股东及其他关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明			前大股东长春长铃集团及其附属企业股权转让时遗留下来的资金占用总额为 17,439.82 万元。2006 年 1 月 23 日最高人民法院终审判决由上海唯亚实业投资有限公司向本公司支付股权转让款 9,439 万元及长铃集团购买附件、配件两分公司款 6,060 万元，共计 15,499 万元。2006 年 8 月 3 日，吉林省高级人民法院拍卖了上海唯亚持有的本公司 22% 股权，拍卖总额 13,550 万元。根据 2005 年 7 月 8 日本公司与长铃集团达成的《和解协议》，上海唯亚 22% 股权拍卖款扣除公司垫付的执行费、股权拍卖费及其他相关费用，用于抵偿上述欠款。公司已对长春长铃集团有限公司所欠余款提起诉讼。诉讼情况详见重大诉讼仲裁事项。				

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

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

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	大股东中国房地产开发集团公司及二股东天津中维商贸有限公司承诺：1、在法定承诺禁售期（即所所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月内不上市交易；2、在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。目前尚未达到履约时间。	目前尚未到达履约时间。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中天运会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	35
境内会计师事务所审计年限	2

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

2009 年 11 月 17 日本公司在北京产权交易所公开挂牌公示转让其所持有徐州天嘉房地产开发有限公司 55% 的股权。2009 年 12 月 21 日中房置业股份有限公司与北京瑞诚盛达贸易有限责任公司签订了产权交易合同，转让价为 1.25 亿元。截至审计报告批准报出日，共收取股权转让款 1.25 亿元。但根据产权交易合同中第十一条的约定，北京瑞诚盛达贸易有限责任公司同意在办理股权变更登记手续之前代徐州天嘉房地产开发有限公司支付欠本公司的款项，截至审计报告批准报出日该欠款均未支付，因此本公司与北京瑞诚盛达贸易有限责任公司尚未进行产权交接以及股权过户手续。2010 年本公司对徐州天嘉房地产开发有限公司仍有控制权，所以 2010 年会计报表合并范围中仍包含徐州天嘉房地产开发有限公司，合并比例 100%，合并期间 2010 年 1-12 月。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
第六届董事会十三次会议决议公告及召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 A11 版、上海证券报 B26 版	2010-1-19
2009 年年度业绩预盈公告	中国证券报 A11 版、上海证券报 B26 版	2010-1-19
2010 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 A18 版、上海证券报 B11 版	2010-2-4
2009 年年度报告摘要	中国证券报 D044-D045 版、上海证券报 B73-B74 版	2010-4-16
第六届董事会十四次会议决议公告及召开 2009 年度股东大会的通知	中国证券报 D045 版、上海证券报 B73 版	2010-4-16
第六届监事会九次会议决议公告	中国证券报 D045 版、上海证券报 B73 版	2010-4-16
关于前期重大会计差错更正的公告	中国证券报 D045 版、上海证券报 B73 版	2010-4-16
申请撤销退市风险警示的公告	中国证券报 D045 版、上海证券报 B73 版	2010-4-16
2010 年第一季度报告	中国证券报 D005 版、上海证券报 B22 版	2010-4-23
2009 年度股东大会决议公告	中国证券报 A38 版、上海证券报 B35 版	2010-5-14
股票交易异常波动公告	中国证券报 B016 版、上海证券报 B28 版	2010-5-20
关于媒体报道的澄清公告	中国证券报 B019 版、上海证券报 B28 版	2010-5-25
股票交易异常波动公告	中国证券报 B003 版、上海证券报 B16 版	2010-5-27
股票交易异常波动公告	中国证券报 B019 版、上海证券报 B23 版	2010-6-1
股票交易异常波动公告	中国证券报 A26 版、上海证券报 B14 版	2010-6-4
股票交易异常波动公告	中国证券报 B014 版、上海证券报 B4 版	2010-6-9
关于大股东股权司法冻结的公告	中国证券报 B010 版、上海证券报 B22 版	2010-6-22
获准撤销退市风险警示的公告	中国证券报 B003 版、上海证券报 B18 版	2010-7-16

2010 年半年度业绩预亏公告	中国证券报 B002 版、上海证券报 B10 版	2010-7-21
关于大股东股权轮候冻结的公告	中国证券报 A16 版、上海证券报 41 版	2010-7-31
关于大股东中国房地产开发集团公司重组事项的提示性公告	中国证券报 A25 版、上海证券报 B31 版	2010-8-6
关于大股东中国房地产开发集团公司正式接到重组通知的提示性公告	中国证券报 B040 版、上海证券报 B44 版	2010-8-11
2010 年半年度报告摘要	中国证券报 B041 版、上海证券报 B31 版	2010-8-13
关于更换股改保荐代表人的公告	中国证券报 B207 版、上海证券报 B190 版	2010-8-26
2010 年第三季度报告	中国证券报 B027 版、上海证券报 30 版	2010-10-23
关于大股东股权解除轮候冻结的公告	中国证券报 B014 版、上海证券报 B18 版	2010-11-3
关于新疆中房吸收合并新疆茂润的进展公告	中国证券报 B013 版、上海证券报 B44 版	2010-11-12
关于中房集团履行避免同业竞争承诺的进展公告	中国证券报 B007 版、上海证券报 B10 版	2010-12-2
关于二股东股权解除质押公告	中国证券报 B006 版、上海证券报 B26 版	2010-12-15
关于二股东股权质押公告	中国证券报 A55 版、上海证券报 B46 版	2010-12-29

刊载的互联网网站及检索路径：<http://www.sse.com.cn>

十一、财务报告

(一) 审计报告

审计报告

中天运（2011）审字第 0124 号

中房置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 年度的利润表及合并利润表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表，现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计

程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况、2010 年度的经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注五、24 所述，贵公司在 2010 年发生亏损 2,355.20 万元，至 2010 年 12 月 31 日，累计经营亏损 40,119.02 万元。贵公司已在财务报表附注十二、4 中披露了拟采取的改善措施，但持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

中天运会计师事务所有限公司
中国·北京
二〇一一年三月十七日

中国注册会计师：刘红卫
中国注册会计师：骆 彧

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	101,509,012.96	75,630,375.20
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2		
预付款项	五、4	1,535,457.32	2,535,457.32
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	五、3	3,234,440.63	5,929,526.18
买入返售金融资产			
存货	五、5	205,878,931.53	205,396,300.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		312,157,842.44	289,491,658.88
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、6		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7、8		
投资性房地产	五、9	179,894,811.93	191,247,524.41
固定资产	五、10	5,366,824.80	7,020,380.21
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	五、11	15,806.87	23,264.33
开发支出			
商誉	五、12	326,956.73	326,956.73
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、13		5,499.07
其他非流动资产			
非流动资产合计		185,604,400.33	198,623,624.75
资产总计		497,762,242.77	488,115,283.63

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
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			
应付账款	五、15	22,543,456.13	24,268,547.40
预收款项	五、16	4,036,651.15	6,983,086.01
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、17	1,409,082.10	1,215,716.23
应交税费	五、18	-110,479.42	18,648,294.27
应付利息			
应付股利	五、19	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	五、20	149,970,228.55	93,533,800.13
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			
其他流动负债			
流动负债合计		180,891,656.99	147,692,162.52
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	五、21	30,096,300.00	30,096,300.00
递延所得税负债	五、13	2,887,655.90	2,887,655.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		32,983,955.90	32,983,955.90
负债合计		213,875,612.89	180,676,118.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、22	579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积	五、23	20,337,892.29	20,337,892.29
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、24	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	五、25	-401,190,227.37	-377,638,254.50
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		283,258,777.09	306,810,749.96
少数股东权益		627,852.79	628,415.25
所有者权益合计		283,886,629.88	307,439,165.21
负债和所有者权益总计		497,762,242.77	488,115,283.63

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表
2010 年 12 月 31 日

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		47,893.74	45,024.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1		
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、2	129,535,492.07	65,900,917.01
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		129,583,385.81	65,945,941.44
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	十三、3	250,149,363.51	250,149,363.51
投资性房地产		9,227,969.67	9,527,255.17
固定资产		3,234,888.81	3,615,941.04
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		4,927.97	7,293.39
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		262,617,149.96	263,299,853.11
资产总计		392,200,535.77	329,245,794.55

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		6,838,362.92	7,950,490.14
预收款项			
应付职工薪酬		561,104.05	395,089.93
应交税费		-380,722.70	-385,240.76
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		166,847,765.86	88,610,833.70
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		176,909,228.61	99,613,891.49
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		30,096,300.00	30,096,300.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		30,096,300.00	30,096,300.00
负债合计		207,005,528.61	129,710,191.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润		-482,502,665.92	-468,162,070.02
所有者权益合计		185,195,007.16	199,535,603.06
负债和所有者权益合计		392,200,535.77	329,245,794.55

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

合并利润表

2010 年度

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		11,014,496.04	111,493,645.79
其中：营业收入	五、26	11,014,496.04	111,493,645.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		34,708,040.69	64,115,718.46
其中：营业成本	五、26	12,145,029.48	53,737,907.98
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			
营业税金及附加	五、27	1,729,624.09	10,414,031.95
销售费用	五、28	80,355.37	734,451.36
管理费用	五、29	21,087,549.87	18,671,348.23
财务费用	五、30	-334,450.83	901,062.11
资产减值损失	五、33	-67.29	-20,343,083.17
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、31		-162,008.50
投资收益（损失以“-”号填列）	五、32		192,010.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-23,693,544.65	47,407,928.90
加：营业外收入	五、34	738,279.19	4,101,669.45
减：营业外支出	五、35	319,895.15	7,619.60
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-23,275,160.61	51,501,978.75
减：所得税费用	五、36	277,374.72	10,970,580.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-23,552,535.33	40,531,398.56
归属于母公司所有者的净利润		-23,551,972.87	40,553,025.07
少数股东损益		-562.46	-21,626.51
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、37	-0.0407	0.0700
（二）稀释每股收益	五、37	-0.0407	0.0700
七、其他综合收益	五、38		
八、综合收益总额		-23,552,535.33	40,531,398.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		-23,551,972.87	40,553,025.07
归属于少数股东的综合收益总额		-562.46	-21,626.51

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

母公司利润表
2010 年度

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、4	393,766.00	
减:营业成本	十三、4	383,397.50	99,761.83
营业税金及附加		21,657.13	
销售费用			
管理费用		9,808,219.57	8,298,139.85
财务费用		4,164.37	2,607.24
资产减值损失		5,129,050.55	-8,441,151.51
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			
投资收益			10,107,529.30
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		-14,952,723.12	10,148,171.89
加: 营业外收入		612,127.22	
减: 营业外支出			
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		-14,340,595.90	10,148,171.89
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		-14,340,595.90	10,148,171.89
五、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-14,340,595.90	10,148,171.89

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表

2010 年 1-12 月

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,316,735.68	111,916,423.78
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		162,830.85	185,944.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	5,388,648.70	23,897,429.34
经营活动现金流入小计		12,868,215.23	135,999,797.12
购买商品、接受劳务支付的现金		1,345,424.42	1,948,944.97
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,491,092.80	7,292,122.60
支付的各项税费		23,492,032.82	12,635,222.57
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	40,135,608.43	9,397,228.97
经营活动现金流出小计		74,464,158.47	31,273,519.11
经营活动产生的现金流量净额		-61,595,943.24	104,726,278.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,067,056.02
取得投资收益收到的现金			192,010.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		87,500,000.00	37,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		87,500,000.00	38,759,066.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,419.00	77,572,070.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			3,992,262.88
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		25,419.00	81,564,332.88
投资活动产生的现金流量净额		87,474,581.00	-42,805,266.79
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		25,878,637.76	61,921,011.22
加：期初现金及现金等价物的余额		75,630,375.20	13,709,363.98
六、期末现金及现金等价物余额		101,509,012.96	75,630,375.20

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

母公司现金流量表
2010 年 1-12 月

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,548,743.32	12,527,507.80
经营活动现金流入小计		7,548,743.32	12,527,507.80
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,643,214.62	3,970,174.33
支付的各项税费		721,060.41	387,235.06
支付其他与经营活动有关的现金		88,679,769.98	45,676,076.01
经营活动现金流出小计		95,044,045.01	50,033,485.40
经营活动产生的现金流量净额		-87,495,301.69	-37,505,977.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		87,500,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			37,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		87,500,000.00	37,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,829.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,829.00	
投资活动产生的现金流量净额		87,498,171.00	37,500,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物的余额		2,869.31	-5,977.60
		45,024.43	51,002.03
六、期末现金及现金等价物余额			
		47,893.74	45,024.43

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

合并所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			小计
一、上年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-377,638,254.50		306,810,749.96	628,415.25	307,439,165.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-377,638,254.50		306,810,749.96	628,415.25	307,439,165.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-23,551,972.87		-23,551,972.87	-562.46	-23,552,535.33
（一）净利润							-23,551,972.87		-23,551,972.87	-562.46	-23,552,535.33
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							-23,551,972.87		-23,551,972.87	-562.46	-23,552,535.33
（三）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者（或股东）的分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-401,190,227.37		283,258,777.09	627,852.79	283,886,629.88

合并所有者权益变动表（续）

2010 年度

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-418,191,279.57		266,257,724.89	650,041.76	266,907,766.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-418,191,279.57		266,257,724.89	650,041.76	266,907,766.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							40,553,025.07		40,553,025.07	-21,626.51	40,531,398.56
（一）净利润							40,553,025.07		40,553,025.07	-21,626.51	40,531,398.56
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							40,553,025.07		40,553,025.07	-21,626.51	40,531,398.56
（三）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者（或股东）的分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-377,638,254.50		306,810,749.96	628,415.25	307,439,165.21

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

母公司所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-468,162,070.02	199,535,603.06
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-468,162,070.02	199,535,603.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-14,340,595.90	-14,340,595.90
（一）净利润							-14,340,595.90	-14,340,595.90
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-14,340,595.90	-14,340,595.90
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.所有者（或股东）的分配								
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项准备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-482,502,665.92	185,195,007.16

母公司所有者权益变动表（续）

2010 年度

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-478,310,241.91	189,387,431.17
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-478,310,241.91	189,387,431.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							10,148,171.89	10,148,171.89
（一）净利润							10,148,171.89	10,148,171.89
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							10,148,171.89	10,148,171.89
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.所有者（或股东）的分配								
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项准备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-468,162,070.02	199,535,603.06

公司法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：肖冰

会计机构负责人：孟长舒

（三）会计报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

【一】、公司基本情况

中房置业股份有限公司(以下简称本公司或公司)前身为长春长铃实业股份有限公司，系经长春市经济体制改革委员会长体改（1993）30 号文批准以长春汽油机总厂部分资产投入为基础改组的股份有限公司。公司 A 股于 1996 年 3 月 18 日在上交所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108 号文件批准，长春长铃集团有限公司将其持有本公司 51.78% 的股权分别转让给中国房地产开发集团公司 29.78%，转让给上海唯亚实业投资有限公司 22%。相应的股东股权转让过户手续已经于 2003 年 8 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006 年 8 月 3 日，吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司 22% 的股权，天津中维商贸有限公司以 1.355 亿元拍得该股权。

2006 年 11 月 23 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司将上海唯亚实业投资有限公司持有本公司 22% 的股权划至天津中维商贸有限公司名下。至此，天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

本公司上市时股本总额为 14,455 万股，1997 年配股 2,421.1224 万股，以资本公积转增 11,813.2857 万股，2001 年以资本公积转增 19,795.6916 万股，2006 年 12 月 21 日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案，以资本公积向全体流通股股东每 10 股转增 4.6 股，共转增 9,434.3928 万股。截止至 2010 年 12 月 31 日，本公司的股本总额为 57,919.4925 万股。

经营范围：房地产开发；物业管理；制造销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车(小轿车除外)、机械电器设备等。

本公司控股股东为中国房地产开发集团公司。

本公司的会计报表于 2011 年 3 月 17 日已经董事会批准。

【二】、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

报告期内，公司执行财政部 2006 年颁布的企业会计准则及其应用指南。公司以持续经营为前提，以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

公司以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计期间。

4、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本公司支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接费用之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时，其差额确认为商誉。当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务发生时按当月一日中国人民银行公布的国家外汇牌价折算为记账本位币金额。

(2) 在资产负债表日，分别外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

A、对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益，属于资本性支出的计入相关资产价值；

B、对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

9、金融工具

(1) 金融资产的分类

公司金融资产在初始确认时划分为以下四类：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产。

(2) 金融负债的分类

公司金融负债在初始确认时划分为以下两类：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

B、其他金融负债。

(3) 金融工具的初始计量

公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(4) 金融工具的后续计量

A、公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

(a) 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(b) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

B、公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量。但是，下列情况除外：

(a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

(b) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

(5) 公司金融工具公允价值变动形成的利得或损失的处理

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

(6) 金融资产转移

公司于将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

(7) 金融资产公允价值的确定

A、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

B、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。

(8) 金融资产减值

公司期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，则确认减值损失，计入当期损益。对单项测试未发生减值的金融资产，连同单项金额不重大的金融资产，一并在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。当有客观证据证明公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，公司对可能发生的坏账损失计提坏账准备，采用备抵法核算。

坏账损失确认标准：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司的相应权力机构批准确认为坏账。

应收款项按单项金额重大、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大、其他不重大的进行减值判断。

1) 期末对应收款项的账面价值进行检查，对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；单项金额重大一般指单项应收款项达到 100 万元及以上的确认为单项金额重大款项。

对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

2) 坏账准备的计提比例如下：

账龄 1 年（含 1 年，以下类推）以内的，按其余额的 5% 计提

账龄 1—2 年的，按其余额的 10% 计提

账龄 2—3 年的，按其余额的 20% 计提

账龄 3—4 年的，按其余额的 30% 计提

账龄 4—5 年的，按其余额的 40% 计提

账龄 5 年以上的，按其余额的 50% 计提

11、存货

(1) 存货分类：包括原材料、在产品、产成品、周转材料等。

(2) 存货计价方法及摊销：原材料、包装物按计划成本计价，月末分别计算差异率分配材料成本差异；产成品以实际成本计价，发出时按加权平均法核算；周转材料领用时采用一次摊销法。

(3) 存货盘存制度：永续盘存制。

(4) 存货跌价准备计提标准及方法

A、存货跌价准备的确认标准：当存货遭受毁损、陈旧过时或市价低于成本时按其可变现净值与账面价值的差额提取存货跌价准备。存货可变现净值是指按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。原材料的市价依据会计期间最后一个月的平均采购价计算；产成品的市价按会计期间最后一个月的平均售价计算。

B、存货跌价准备的计提方法：主要原材料及产成品按品种计提跌价准备；其他按类别计提跌价准备。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认方法

公司对被投资单位能够实施控制、不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的，长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，首先对公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分予以抵销。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的，全额确认；然后再对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用成本法核算时，在被投资单位宣告发放现金股利或分派利润时确认；采用权益法核算时，按当期应享有的被投资单位实现净利润的份额确认。

(3) 减值测试方法及减值准备计提方法

公司按成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

公司其他长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，按单项投资可收回金额低于账面价值的差额，确认长期股权投资减值准备。

13、投资性房地产

公司投资性房地产包括，已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并采用成本模式进行后续计量。投资性房地产的折旧计提采用年限平均法。

公司投资性房地产可收回金额低于其账面价值时，按单项投资性房地产可收回金额低于账面价值的差额，确认投资性房地产减值准备。公司投资性房地产减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值确定的各类固定资产年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20—30	1%—5%	3.17—4.95
机器设备	10	1%—5%	9.50—9.90
运输设备	10	1%—5%	9.50—9.90
电子设备	5	1%—5%	19.00—19.80
其他	5	1%—5%	19.00—19.80

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额重新计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司期末对固定资产逐项进行检查，由于市价大幅度下跌，或陈旧过时、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，计提固定资产减值准备。计提时，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额确认固定资产减值准备。固定资产减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

15、在建工程

公司在建工程按实际成本计价。工程达到预定可使用状态后，将该项工程完工达到预定可使用状态所发生的必要支出结转，作为固定资产的入账价值。

在建工程减值准备：公司期末对在建工程进行全面检查，当工程长期停建且预计在未来3年内不会重新开工，或所建项目在性能、技术上已经落后且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性或其他足以证明已经发生减值情形出现时，计提在建工程减值准备。计提时，按单项在建工程可收回金额低于账面价值的差额确认在建工程减值准备。在建工程减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已经发生；

C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

A、为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B、为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价及摊销方法

公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

(2) 无形资产减值准备

公司期末对无形资产进行逐项检查，当存在市价大幅度下跌等表明资产可能发生减值的迹象时，计提无形资产减值准备。计提时，按单项无形资产可收回金额低于其账面价值的差额确认无形资产减值准备。无形资产减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

(3) 无形资产转销

公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(4) 内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准

A、公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

B、公司内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

(a) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(b) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(c) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

(d) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(e) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、长期待摊费用

公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

19、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：

A、该义务是公司承担的现时义务；

B、该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；

C、该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

20、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

21、收入确认的原则和计量方法

销售商品：在开发产品完工并验收合格，签定了销售合同，开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，并不再对该开发产品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

提供劳务：对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认收入；跨期劳务按照完工百分比法确认相关的劳务收入。

让渡资产使用权：与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，按双方协商的结果确认收取的使用权收入。

22、政府补助

(1) 政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：①公司能够满足政府补助所附条件；②公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认所产生的递延所得税资产；资产的账面

价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，确认所产生的递延所得税负债。

公司期末对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，公司以原减记的金额为限，予以转回。

24、经营租赁、融资租赁

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

(2) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75% 或 75% 以上）。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90% 或 90% 以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

(3) 融资租赁的主要会计处理

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(4) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

25、主要会计政策、会计估计的变更

无。

26、前期会计差错更正

无。

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无。

[三]、税项

1、主要税种及税率

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	公司按应纳税所得额和当期适用税率计缴所得税	25%
营业税	公司按应税营业额的 5% 计缴营业税	5%
城市维护建设税	按当期实际缴纳流转税的 7% 计缴城市维护建设税	7%
教育费附加	按当期实际缴纳流转税的 3% 计缴教育费附加	3%
房产税	按房产原值一次减除 30% 后的余额的 1.2% 计缴房产税，按房产租金收入的 12% 计缴房产税	1.2%、12%
防洪费	按当期实际缴纳流转税的 1% 计缴教育费附加	1%
土地使用税	土地使用面积	12.00 元/m ² .年

(二) 本公司及子公司适用的企业所得税税率

公司名称	税率	备注
北京中房长远房地产开发有限责任公司	25%	
中房集团华北城市建设投资有限公司	25%	
徐州天嘉房地产开发有限公司	25%	
天津乾成置业有限公司	25%	
新疆中房置业有限公司	25%	
中房上海房产营销有限公司	25%	

2、税收优惠及批文

无。

[四]、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
中房上海房产营销有限公司	控股子公司	上海	房产中介	5000万	房产开发、房产经纪	5000万		90	90	是	627,852.79		

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京中房长远房地产开发有限责任公司	全资子公司	北京	房地产开发	5000万	房地产开发	5000万		100	100	是			
中房集团华北城市建设投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	3600万	房地产开发	3600万		100	100	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
徐州天嘉房地产开发有限公司	全资子公司	江苏徐州	房地产开发	2210万	房地产开发	20,466.72万		100	100	是			
天津乾成置业有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	1000万	房地产开发	2,710.02万		100	100	是			
新疆中房置业有限公司	全资子公司	新疆	房地产开发	13500万	房地产开发	12,100万		100	100	是			

长春长铃酒花制品有限责任公司	控股子公司	吉林	生产销售	1000万	酒花生产销售	600万		60	60	否		
----------------	-------	----	------	-------	--------	------	--	----	----	---	--	--

注：1、长春长铃酒花制品有限责任公司已被吊销营业执照停止经营，目前该公司已无生产经营场所、无生产人员，故未纳入合并范围。

2、本年减少的子公司新疆茂润国际物流有限公司由本公司之子公司新疆中房置业有限公司于 2010 年吸收合并，合并情况详见附注十二、1.企业合并事项。

2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无。

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	合并日净资产	期初至合并日净利润
新疆茂润国际物流有限公司	4,127,673.22	-2,236,496.90

注 1：新疆茂润国际物流有限公司本期由本公司之子公司新疆中房置业有限公司吸收合并，合并情况详见附注十二、1.企业合并事项。

3、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
新疆茂润国际物流有限公司	最终控制方	中房置业股份有限公司	1,779,931.73	-2,236,496.90	522,253.83

[五]、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	本币金额	折算率	人民币金额	本币金额	折算率	人民币金额
现 金			99,289.08			39,901.73
人民币	99,289.08	1.00	99,289.08	39,901.73	1.00	39,901.73
银行存款			101,370,604.65			75,494,424.09
人民币	101,370,604.65	1.00	101,370,604.65	75,494,424.09	1.00	75,494,424.09
其他货币资金		-	39,119.23	-		96,049.38
人民币	39,119.23	-	39,119.23	96,049.38		96,049.38
合 计		-	101,509,012.96			75,630,375.20

说明：（1）期末不存在抵押、冻结等对变现有限制款项。

（2）期末不存在存放在境外以及有潜在回收风险的款项。

（3）货币资金期末较期初增加 2,588.30 万元，增长幅度达 34.22%，主要系 2010 年 12 月收到转让子公司徐州天嘉房地产开发有限公司股权转让余款。

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1：应收款项不超过 100 万元，且账龄在三年以上的应收款项	1,560,529.32	100%	1,560,529.32	100%	1,560,529.32	100%	1,560,529.32	100%
其他单项不重大但单项计提坏账准备的应收款								
合计	1,560,529.32	100%	1,560,529.32	100%	1,560,529.32	100%	1,560,529.32	100%

（2）组合中，按账龄计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	1,560,529.32	100.00%	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00%	
合计	1,560,529.32	100.00%	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00%	

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明：本公司的应收账款账龄均为 5 年以上，并已全部计提坏账准备。

（3）本报告不存在前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的款项。

（4）本报告期不存在通过重组等其他方式收回的应收款项。

（5）本报告期无实际核销的应收账款情况。

（6）本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
长春分公司	非关联方	600,889.00	5 年以上	38.51%
深圳宝安摩销公司	非关联方	270,068.01	5 年以上	17.31%
锦州古塔区联盛	非关联方	149,548.21	5 年以上	9.58%
销售沈阳分公司	非关联方	117,570.00	5 年以上	7.53%
南京雷迪欧公司	非关联方	93,790.10	5 年以上	6.01%
合计		1,231,865.32		78.94%

(8) 应收关联方账款情况

无。

(9) 终止确认的应收款项情况

无。

(10) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	190,988,886.37	97.67%	188,487,778.69	98.69%	193,509,225.57	97.61%	188,535,995.19	97.43%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1: 应收款项不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的其他应收款	815,795.80	0.42%	290,083.56	35.56%	466,052.20	0.23%	154,857.47	33.23%
组合 2: 应收款项不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的其他应收款	223,261.21	0.11%	15,640.50	7.01%	747,818.45	0.38%	102,717.38	13.74%
组合小计	1,039,057.01	0.53%	305,724.06	29.42%	1,213,870.65	0.61%	257,574.85	21.22%
其他单项不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,520,444.21	1.80%	3,520,444.21	100.00%	3,520,444.21	1.78%	3,520,444.21	100.00%
合计	195,548,387.59	100.00%	192,313,946.96	98.35%	198,243,540.43	100.00%	192,314,014.25	97.01%

说明：其他应收款期末较期初减少 269.51 万元，减少 45.45%，主要系 2010 年收回涂菊华款 252.04 万元。

(2) 期末单项金额重大其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
武汉证券有限责任公司破产管理人	88,318,503.83	88,318,503.83	100.00%	债务人已破产
长春长铃酒花制品有限责任公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00%	预计收回的可能性较小
长春摩托车发动机有限公司	4,716,998.56	4,716,998.56	100.00%	预计收回的可能性较小
长春长铃摩托车有限公司	18,482,646.52	18,482,646.52	100.00%	预计收回的可能性较小
长春长铃集团销售有限公司	4,409,211.51	4,409,211.51	100.00%	预计收回的可能性较小
深圳博美伦有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00%	预计收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	预计收回的可能性较小
长春长铃摩托车销售有限公司	11,104,459.20	11,104,459.20	100.00%	预计收回的可能性较小
长春长铃集团有限公司	8,894,559.24	6,393,451.56	71.88%	按法院判决书计提坏账准备
甘证利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00%	预计收回的可能性较小
上海奥华工贸公司	18,000,000.00	18,000,000.00	100.00%	预计收回的可能性较小
上海唯亚实业投资有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00%	预计收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100.00%	预计收回的可能性较小
上海五隆置业发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计收回的可能性较小
合计	190,988,886.37	188,487,778.69	98.69%	

组合中，按账龄计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	186,789.90	17.98%	9,339.50	122,165.31	10.06%	6,406.12
1 至 2 年	9,932.61	0.96%	993.26	275,909.54	22.73%	27,590.95
2 至 3 年	26,538.70	2.55%	5,307.74	527,340.50	43.45%	104,203.71
3 至 4 年	527,340.50	50.75%	158,202.15	123,462.40	10.17%	37,038.72
4 至 5 年	123,462.40	11.88%	49,384.96	1,611.00	0.13%	644.40
5 年以上	164,992.90	15.88%	82,496.45	163,381.90	13.46%	81,690.95
合计	1,039,057.01	100%	305,724.06	1,213,870.65	100.00%	257,574.85

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
大连金洲机床等企业及个人欠款	3,520,444.21	3,520,444.21	100.00%	账龄 5 年以上，预计收回的可能性较小
合计	3,520,444.21	3,520,444.21		

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额

收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额，重组前累计已计提的坏账准备情况

无。

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无。

(5) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
武汉证券有限责任公司破产管理人	非关联方	88,318,503.83	5 年以上	45.16%
长春长铃摩托车有限公司	关联方	18,482,646.52	5 年以上	9.45%
上海奥华工贸公司	非关联方	18,000,000.00	5 年以上	9.20%
深圳博美伦有限公司	非关联方	16,360,000.00	5 年以上	8.37%
长春长铃摩托车销售有限公司	关联方	11,104,459.20	5 年以上	5.68%
合 计		152,265,609.55		77.86%

(7) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
长春长铃酒花制品有限责任公司	子公司	6,904,710.71	3.53%
长春摩托车发动机有限公司	前大股东子公司	4,716,998.56	2.41%
长春长铃摩托车有限公司	前大股东子公司	18,482,646.52	9.45%
长春长铃集团销售有限公司	前大股东子公司	4,409,211.51	2.25%
长春长铃摩托车销售有限公司	前大股东子公司	11,104,459.20	5.68%
长春长铃集团有限公司	前大股东子公司	8,894,559.24	4.55%
合 计		54,512,585.74	27.87%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

无。

(9) 以其他应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额
无。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内				

1 至 2 年			71,250.00	2.81%
2 至 3 年	71,250.00	4.64%	42.45	
3 年以上	1,464,207.32	95.36%	2,464,164.87	97.19%
合计	1,535,457.32	100.00%	2,535,457.32	100.00%

预付款项的说明：2010 年收回以前年度支付与徐州市拆迁办公室的 1,000,000 元预付款。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
徐州市拆迁办公室	非关联方	1,464,164.87	3 年以上	拆迁工作未完成
泰州市诚正办公设备有限公司	非关联方	71,250.00	2 至 3 年	未结算
合计		1,535,414.87	--	--

预付款项主要单位的说明：预付徐州市拆迁办公室 1,464,164.87 元为开发项目的拆迁保障金，因项目尚未完成拆迁，故期末未结算。

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况无。

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,411,760.14	1,411,760.14	0.00	1,411,760.14	1,411,760.14	0.00
在产品						
库存商品	1,210,456.41	1,210,456.41	0.00	1,210,456.41	1,210,456.41	0.00
开发产品	793,593.26		793,593.26	793,593.26		793,593.26
开发成本	205,051,923.27		205,051,923.27	204,569,291.92		204,569,291.92
低值易耗品	80,114.36	46,699.36	33,415.00	80,114.36	46,699.36	33,415.00
合计	208,547,847.44	2,668,915.91	205,878,931.53	208,065,216.09	2,668,915.91	205,396,300.18

注：期末存货中 266.89 万元的实物已不存在，但由于与长春长铃集团有限公司存在未决诉讼，所以公司一直未做核销处理但已全额计提跌价准备。

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	1,411,760.14				1,411,760.14
在产品					
库存商品	1,210,456.41				1,210,456.41

低值易耗品	46,699.36			46,699.36
合计	2,668,915.91			2,668,915.91

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具		
其他	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

本公司 2010 年末可供出售金融资产为甘肃证券债券投资，账面余额为 134,226,712.07 元，减值准备余额 134,226,712.07 元，详细说明见附注十二、2-- (3)。

7、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
山东龙口摩托车有限公司	成本法	190,000.00	211,853.66		211,853.66	19	19		211,853.66		
长春长铃酒花制品有限公司	成本法	6,000,000.00				60	60				
广翰电子科技(苏州)有限公司	权益法	15,387,446.05				33	33				
合计		21,577,446.05	211,853.66		211,853.66				211,853.66		

8、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
无							
二、联营企业							
广翰电子科技(苏州)有限公司	33	33	12,081,440.08	49,899,286.88	-37,817,846.80	9,124,169.21	-3,077,214.30

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	200,693,746.30		2,374,262.59	198,319,483.71
1.房屋、建筑物	200,693,746.30		2,374,262.59	198,319,483.71
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	9,446,221.89	9,302,000.02	323,550.13	18,424,671.78
1.房屋、建筑物	9,446,221.89	9,302,000.02	323,550.13	18,424,671.78
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	191,247,524.41			179,894,811.93
1.房屋、建筑物	191,247,524.41			179,894,811.93
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	191,247,524.41			179,894,811.93
1.房屋、建筑物	191,247,524.41			179,894,811.93
2.土地使用权	-			-

(2) 本期折旧和摊销额增加 9,302,000.02 元。

(3) 本公司之子公司北京长远房地产开发有限责任公司 2009 年向本公司以房产分配股利，但截至 2010 年 12 月 31 日该部分房产的产权证尚未办理过户。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	42,264,102.36	25,419.00		42,289,521.36
其中：房屋及建筑物	21,964,983.30			21,964,983.30
机器设备	3,272,532.16			3,272,532.16
运输工具	12,527,296.32			12,527,296.32
办公设备	4,499,290.58	25,419.00		4,524,709.58
二、累计折旧合计：	22,797,766.55	1,678,974.41		24,476,740.96
其中：房屋及建筑物	9,352,079.81			9,352,079.81
机器设备	2,737,608.66			2,737,608.66
运输工具	7,678,794.60	1,108,759.08		8,787,553.68
办公设备	3,029,283.48	570,215.33		3,599,498.81
三、固定资产账面净值合计	19,466,335.81			17,812,780.40
其中：房屋及建筑物	12,612,903.49			12,612,903.49
机器设备	534,923.50			534,923.50
运输工具	4,848,501.72			3,739,742.64

办公设备	1,470,007.10		925,210.77
四、减值准备合计	12,445,955.60		12,445,955.60
其中：房屋及建筑物	11,553,439.43		11,553,439.43
机器设备	534,923.50		534,923.50
运输工具	308,438.85		308,438.85
办公设备	49,153.82		49,153.82
五、固定资产账面价值合计	7,020,380.21		5,366,824.80
其中：房屋及建筑物	1,059,464.06		1,059,464.06
机器设备			0.00
运输工具	4,540,062.87		3,431,303.79
办公设备	1,420,853.28		876,056.95

(1) 期末固定资产中有原值 327.25 万元机器设备的实物已不存在，但由于与长春长铃集团有限公司存在未决诉讼，所以公司一直未做核销处理但已全额计提减值准备。

(2) 本期折旧增加额 1,678,974.41 元,本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(3) 暂时闲置的固定资产情况

期末暂时闲置的固定资产为地处长春的房屋建筑物,该部分资产原值 2,196.50 万元,净值 1,261.29 万元,资产减值准备 1,155.34 万元,期末账面价值 105.95 万元。

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

(5) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(6) 期末持有待售的固定资产情况

无。

(7) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

(8) 固定资产期末较期初减少 165.36 万元,减少幅度达 23.55%,主要是本期计提折旧所致。

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	477,335.94			477,335.94
土地使用权	451,875.94			451,875.94
财务软件	25,460.00			25,460.00
二、累计摊销合计	28,215.33	7,457.46		35,672.79
土地使用权	18,726.27	2,365.42		21,091.69
财务软件	9,489.06	5,092.04		14,581.10
三、无形资产账面净值合计	449,120.61			441,663.15
土地使用权	433,149.67			430,784.25
财务软件	15,970.94			10,878.90

四、减值准备合计	425,856.28			425,856.28
土地使用权	425,856.28			425,856.28
财务软件				
五、无形资产账面价值合计	23,264.33			15,806.87
土地使用权	7,293.39			4,927.97
财务软件	15,970.94			10,878.90

(2) 本期摊销额 7,457.46 元。

(3) 公司开发项目支出

无。

(4) 无形资产期末较期初减少 7,457.46 元，减少幅度达 32.06%，为本期摊销所致。

12、商誉

(1)

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
徐州天嘉房地产开发有限公司	326,956.73			326,956.73	
合 计	326,956.73			326,956.73	

(2) 本公司购买徐州天嘉房地产开发有限公司的股权属于非同一控制下企业合并，实际出资额 161,129,600.00 元超过合并日被合并方可辨认净资产公允价值份额 160,802,643.27 元的部分 326,956.73 元，在合并报表上列示为商誉。

(3) 期末对商誉进行减值测试，未发现存在商誉减值的情况。

13、递延所得税资产/递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备		2,665.10
开办费		2,833.97
小 计		5,499.07
递延所得税负债：		
交易性金融工具公允价值变动		
应交所得税的暂时性差异	2,887,655.90	2,887,655.90
小计	2,887,655.90	2,887,655.90

14、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	其他原因 因增减	本期增加	本期减少		期末账面余额
				转回	转销	
一、坏账准备	193,874,543.57		48,149.21	48,216.50		193,874,476.28
二、存货跌价准备	2,668,915.91					2,668,915.91
三、可供出售金融资产减值准备	134,226,712.07					134,226,712.07

四、长期股权投资减值准备	211,853.66			211,853.66
五、固定资产减值准备	12,445,955.60			12,445,955.60
六、无形资产减值准备	425,856.28			425,856.28
合计	343,853,837.09	48,149.21	48,216.50	343,853,769.80

15、应付账款

(1)

项目	期末数	期初数
应付账款	22,543,456.13	24,268,547.40
合计	22,543,456.13	24,268,547.40

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位无。

(3) 本报告期应付账款中应付关联方情况

单位名称	期末数	期初数
广翰电子科技(苏州)有限责任公司	202,505.84	202,505.84

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权单位	期末余额	账龄	未付原因
敬稳(北京)机电设备有限公司	5,000,000.00	3 年以上	尚未结算
垃圾楼项目暂估成本	1,800,000.00	3 年以上	尚未结算
中铁建设集团有限公司	1,606,421.43	3 年以上	尚未结算
合计	8,406,421.43		

16、预收款项

(1)

项目	期末数	期初数
预收账款	4,036,651.15	6,983,086.01
合计	4,036,651.15	6,983,086.01

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况无。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

客户	超过 1 年大额预收金额	未偿还原因
交通银行	2,312,499.91	2005 年 9 月预收交通银行 10 年租金,每年 50 万,共计 500 万,余额为 2010 年以后的房租.2010 年之前的已经结转为相应期间的收入
合计	2,312,499.91	

(4) 预收款项期末较期初减少 2,946,434.86 元,减少幅度达 42%,为本期结转收入所致。

17、应付职工薪酬

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,398.40	7,916,738.56	7,921,058.56	13,078.40
二、职工福利费	-	67,926.20	67,926.20	0.00
三、社会保险费	279.00	944,439.36	944,439.36	279.00
医疗保险费	-	291,953.95	291,953.95	0.00
基本养老保险	-	586,806.62	586,806.62	0.00
失业保险费	55.00	30,259.50	30,259.50	55.00
工伤保险费	140.00	20,402.43	20,402.43	140.00
生育保险费	84.00	15,016.86	15,016.86	84.00
四、住房公积金	584.00	428,783.00	428,783.00	584.00
五、工会经费	653,318.87	145,841.06	2,088.16	797,071.77
六、职工教育经费	459,733.26	138,125.97	1,593.00	596,266.23
七、内退支出	82,600.00	57,360.00	139,960.00	0.00
八、其他	1,802.70	38,951.00	38,951.00	1,802.70
合计	1,215,716.23	9,738,165.15	9,544,799.28	1,409,082.10

工会经费和职工教育经费金额 1,393,338.00 元。

18、应交税费

(1)

项目	期末数	期初数
增值税	-375,840.02	-375,840.02
土地增值税		4,019,368.47
营业税	6,913.47	3,104,777.25
企业所得税	261,944.15	10,790,186.13
个人所得税	50,766.88	48,059.02
城市维护建设税	484.54	217,334.99
教育费附加	252.92	93,188.82
房产税	-55,118.94	698,120.14
防洪费	5.00	12.51
土地使用税		2,107.04
其他	112.58	50,979.92
合计	-110,479.42	18,648,294.27

(2) 应交税费期末较期初减少 1,875.88 万元，减少幅度达 100.59%，主要是缴纳所得税、土地增值税、营业税所致。

19、应付股利

项目	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
法人股	1,882,440.78	1,882,440.78	未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。
普通股	1,160,277.70	1,160,277.70	股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。
合计	3,042,718.48	3,042,718.48	

20、其他应付款

(1)

项目	期末数	期初数
其他应付款	149,970,228.55	93,533,800.13
合计	149,970,228.55	93,533,800.13

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位无。

(3) 本报告期其他应付款中应付关联方情况

单位名称	期末数	期初数
广翰电子科技（苏州）有限责任公司	5,175,000.41	5,175,000.41
中房军安工程公司	850,000.00	850,000.00
合计	6,025,000.41	6,025,000.41

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

欠款单位	金额	账龄	未偿还或未结转的原因	在资产负债表日后期间是否偿还
上海嘉恒实业发展有限公司	4,128,011.85	3 年以上	尚未结算	否
广瀚电子（苏州）有限公司	5,175,000.41	3 年以上	尚未结算	否
旺达公司	1,180,000.00	3 年以上	尚未结算	否
中房新技术公司	3,805,464.98	3 年以上	尚未结清	否
中房军安工程公司	850,000.00	3 年以上	尚未结清	否
合计	15,138,477.24			

(5) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

欠款单位	金额	备注
北京瑞诚盛达贸易有限责任公司	125,000,000.00	徐州天嘉房地产有限责任公司股权转让款
广瀚电子（苏州）有限公司	5,175,000.41	关联方往来
上海嘉恒实业发展有限公司	4,128,011.85	非关联方往来
旺达公司	1,180,000.00	非关联方往来
中房新技术公司	3,805,464.98	非关联方往来
中房军安工程公司	850,000.00	关联方往来
合计	140,138,477.24	

(5) 其他应付款期末比期初增加 56,436,428.42 元, 增幅 60.34%, 主要是收到北京瑞诚盛达贸易有限责任公司支付的本公司转让徐州天嘉房地产有限责任公司 55% 股权的余款 8750 万所致。

21、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
预计应付赔偿款	30,096,300.00			30,096,300.00
合计	30,096,300.00			30,096,300.00

本公司预计负债——应付赔偿款 30,096,300.00 元是预计长铃集团有限公司诉本公司资产转让合同纠纷的赔偿款, 该案件具体进展情况请详见本附注九、1。

22、股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	579,194,925.00						579,194,925.00

注 1: 报告日本公司有限售条件股 251,054,232.00 股, 占本公司总股本的 43.35%, 无限售条件流通股 328,140,693.00 股, 占本公司总股本的 56.65%。

注 2: 报表日中国房地产开发集团公司持有本公司有限售条件流通股 144,387,013.00 股, 占本公司总股本的 24.93%, 为本公司的实际控制人。

注 3: 报表日天津中维商贸有限公司持有本公司有限售条件流通股 106,667,219.00 股, 占本公司总股本的 18.42%。

23、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	20,337,892.29			20,337,892.29
合计	20,337,892.29			20,337,892.29

24、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	84,916,187.17			84,916,187.17

25、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	-377,638,254.50	
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	-377,638,254.50	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-23,551,972.87	

减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润		-401,190,227.37

26、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	11,014,496.04	111,493,645.79
其他业务收入		
营业成本	12,145,029.48	53,737,907.98

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	11,014,496.04	12,145,029.48	111,493,645.79	53,737,907.98
合计	11,014,496.04	12,145,029.48	111,493,645.79	53,737,907.98

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售及出租房屋收入	11,014,496.04	12,145,029.48	111,493,645.79	53,737,907.98
合计	11,014,496.04	12,145,029.48	111,493,645.79	53,737,907.98

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	8,363,114.18	4,318,943.22	104,104,178.79	48,355,282.30
西北地区	2,651,381.86	7,826,086.26	7,389,467.00	5,382,625.68
合计	11,014,496.04	12,145,029.48	111,493,645.79	53,737,907.98

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
张志伟	2,040,875.00	18.53%
王琪、高学慧	1,740,000.00	15.80%
北京天润长远科贸有限公司	1,273,825.00	11.56%

乌市盛唐轩体育用品店	613,888.91	5.57%
交通银行	500,000.00	4.54%
合计	6,168,588.91	56.00%

(6) 营业收入本年较上年减少了 10,047.91 万元，减少幅度 90.12%；营业成本本年较上年减少了 4,159.29 万元，减少幅度 77.40%。主要因为本公司库存房产绝大部分在以前销售已实现销售，本期收入仅为销售的 3 套房屋和出租房屋租金收入组成。

27、营业税金及附加

(1)

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	551,224.77	6,004,283.14	公司按应税营业额的 5% 计缴
房产税（投资性房地产）	492,222.24	1,302,512.92	
土地使用税（投资性房地产）	24,169.36	30,149.34	12.00 元/m ² .年
城市维护建设税	38,585.74	417,533.69	按当期实际缴纳流转税的 7% 计缴
教育费附加	17,102.28	178,943.02	按当期实际缴纳流转税的 3% 计缴
土地增值税	606,271.37	2,468,185.08	
防洪费	48.33	12,424.76	按当期实际缴纳流转税的 1% 计缴
合计	1,729,624.09	10,414,031.95	

(2) 营业税金及附加本年较上年减少 868.44 万元，减幅 83.39%，变化原因详见附注五、25 营业收入、营业成本。

28、销售费用

(1)

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬		65,511.00
2、保险费		22,620.80
3、广告宣传费		88,986.00
4、委托代销手续费	80,355.37	557,333.56
合计	80,355.37	734,451.36

(2) 销售费用本年较上年减少 65.41 万元，减幅 89.06%，变化原因为本期销售减少，详见附注五、25 营业收入、营业成本。

29、管理费用

(1)

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬	9,738,165.15	8,230,499.49
2、折旧费	1,678,974.41	2,139,554.52
3、业务招待费	2,381,252.54	2,074,311.18
4、聘请中介机构费	2,047,370.17	3,302,900.00
5、税金	1,732,023.24	226,956.89
6、差旅交通费	1,418,885.53	1,414,274.81
7、修理费	455,798.69	275,689.82
8、办公费	397,445.13	811,702.48
9、水电费	357,948.53	169,074.79

10、其他	879,686.48	26,384.25
合计	21,087,549.87	18,671,348.23

(2) 管理费用本年较上年增加 241.62 万元，增幅 12.94%，变化原因主要为本期职工薪酬增加 151 万元，税金增加 150 万。

30、财务费用

(1)

项 目	本期发生额	上期发生额
1、利息支出	40,000.00	967,004.07
2、汇兑损益		
3、金融机构手续费	16,695.80	15,020.98
4、减：利息收入	391,146.63	80,962.94
合计	-334,450.83	901,062.11

(2) 财务费用本年较上年减少 123.55 万元，减幅 137.12%，变化原因为本期拆借利息支出减少，同时货币资金增加利息收入增加所致。

31、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	0.00	-162,008.50
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合计	0.00	-162,008.50

32、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	0.00	15,000.78
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	177,009.29
其他	0.00	
合计	0.00	192,010.07

(2) 投资收益本年较上年减少 192,010.07 元，减幅 100%，变化原因主要为 2009 年有处置交易性金融资产的投资收益，而本期无投资收益。

33、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-67.29	-22,003,514.15
二、固定资产减值损失		1,660,430.98
合计	-67.29	-20,343,083.17

(1) 资产减值损失本年较上年增加 2,034.30 万元，增加幅度 100%，主要原因系本公司及本公司之子公司徐州天嘉房地产开发有限公司在 2009 年收回以前年度欠款而转回坏账准备 2,193.36 万元而本年度无此类转回所致。

34、营业外收入**(1)**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
债务重组利得	612,127.22	3,063,677.65	612,127.22
政府补助		185,944.00	
违约赔偿收入			
非同一控制下企业合并初始投资形成的营业外收入		849,401.80	
其他	126,151.97	2,646.00	126,151.97
合计	738,279.19	4,101,669.45	738,279.19

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	说明
政府扶持资金		185,944.00	
合计		185,944.00	—

(3) 营业外收入本年较上年减少 336.34 万元，减少幅度 82.00%，为本期未发生大额的债务重组收益事项。

35、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
公益性捐赠支出			
罚款支出	317,227.51		317,227.51
其他	2,667.64	7,619.60	2,667.64
合计	319,895.15	7,619.60	319,895.15

营业外支出本年较上年增加 31.23 万元，增加幅度 4098.32%，系本年发生的罚款支出增加所致。

36、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	271,875.65	11,007,159.46
递延所得税调整	5,499.07	-36,579.27
合计	277,374.72	10,970,580.19

所得税费用本年较上年减少 1,069.32 万元，减少幅度 97.47%，系本年营业收入、利润总额大幅减少使应纳税所得额减少所致。

37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 计算结果

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	-0.0407	0.0700	-0.0407	0.0700
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0414	0.0250	-0.0414	0.0250

(2) 每股收益计算过程

项目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	-23,551,972.87	40,553,025.07
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	435,062.55	26,049,966.38
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	-23,987,035.42	14,503,058.69
年初股份总数	4	579,194,925.00	579,194,925.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
发行新股或债转股等增加股份数	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
报告期因回购或缩股等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期月份数	10	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$11=4+5+6\times7\div10-8\times9\div10$	579,194,925.00	579,194,925.00
基本每股收益（I）	$12=1\div11$	-0.0407	0.0700
基本每股收益（II）	$13=3\div11$	-0.0414	0.0250
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	14		-
所得税率	15	25%	25%
转换费用	16		-
认股权证、期权行权增加股份数	17		-
稀释每股收益（I）	$18=[1+(14-16)\times(1-15)]\div(11+17)$	-0.0407	0.0700
稀释每股收益（II）	$19=[3+(14-16)\times(1-15)]\div(11+17)$	-0.0414	0.0250

38、其他综合收益

无。

39、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
收到涂菊华款	2,520,339.20
收回徐州拆迁办动迁款	1,000,000.00
收北京瑞诚盛达贸易有限责任公司往来款	720,000.00
利息收入	391,146.63
收天津世贸物流往来款	200,000.00
收安徽海泰置业股份有限公司往来款	200,000.00
其他	357,162.87
合 计	5,388,648.70

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
支付王雪硕	29,276,000.00
业务招待费	2,381,252.16
支付律师、审计、评估等中介费	2,092,370.17
差旅交通费	1,418,885.53
办公、水电、取暖费	1,135,581.90
还天津东方盈合投资公司	850,000.00
支付杨小军质押款	724,000.00
修理费	455,798.69
财产保险、租赁费	309,526.15
劳务费	230,769.00
其他	1,261,424.83
合 计	40,135,608.43

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金
无。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金
无。

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金
无。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金
无。

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-23,552,535.33	40,531,398.56
加: 资产减值准备	-67.29	-20,343,083.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,980,974.43	7,774,811.42
无形资产摊销	7,457.46	20,496.81
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		162,008.50
财务费用(收益以“—”号填列)		
投资损失(收益以“—”号填列)		-192,010.07
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	5,499.07	20,686.86
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		-57,266.13
存货的减少(增加以“—”号填列)	-482,631.35	39,285,822.83
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	3,695,152.84	24,635,364.06
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-52,249,793.07	12,888,048.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-61,595,943.24	104,726,278.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	101,509,012.96	75,630,375.20
减: 现金的期初余额	75,630,375.20	13,709,363.98
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	25,878,637.76	61,921,011.22

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		4,849,401.80
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		4,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		7,737.12
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,992,262.88
4. 取得子公司的净资产		1,305,759.43
流动资产		76,641.30
非流动资产		86,421,083.04
流动负债		85,191,964.91
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	125,000,000.00	125,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	87,500,000.00	37,500,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	87,500,000.00	37,500,000.00
4. 处置子公司的净资产		
流动资产	206,981,322.91	207,209,293.61
非流动资产	472,268.62	956,086.20
流动负债	11,686,780.88	10,267,064.96
非流动负债	0.00	0.00

注：处置子公司有关信息详细见附注十二、3。

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	101,509,012.96	75,630,375.20
其中：库存现金	99,289.08	39,901.73
可随时用于支付的银行存款	101,370,604.65	75,494,424.09
可随时用于支付的其他货币资金	39,119.23	96,049.38
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	101,509,012.96	75,630,375.20

[六]、资产证券化业务的会计处理

无。

[七]、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国房地产开发集团公司	母公司	国有企业	北京	甄少华	房地产开发	138086.5万	24.93	24.93	中国交通建设集团有限公司	710933809

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京中房长远房地产开发有限责任公司	同一控制下企业合并形成子公司	有限公司	北京	岳慧欣	房地产开发	5000万	100	100	722618339
中房集团华北城市建设投资有限公司	同一控制下企业合并形成子公司	有限公司	天津	岳慧欣	房地产开发	3600万	100	100	710922886
徐州天嘉房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并形成子公司	有限公司	江苏徐州	岳慧欣	房地产开发	2210万	100	100	743748327
天津乾成置业有限公司	非同一控制下企业合并形成子公司	有限公司	天津	岳慧欣	房地产开发	1000万	100	100	767639467
新疆中房置业有限公司	非同一控制下企业合并形成子公司	有限公司	新疆	邓鲁	房地产开发、租赁	13500万	100	100	738395192
中房上海房产营销有限公司	投资设立的子公司	有限公司	上海	岳慧欣	房地产中介	5000万	100	100	733342075
长春长铃酒花制品有限责任公司	投资设立的子公司	有限公司	吉林		生产销售	1000万	60	60	

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
广翰电子科技(苏州)有限公司	中外合资	江苏苏州	张宗	制造加工业	560 万美元	33	33	联营公司	70370390-9

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国交通建设集团有限公司	最终控制方	710933809
中房军安工程有限公司	受同一控制方控制	
长春摩托车发动机有限公司	前大股东子公司	
长春长铃摩托车有限公司	前大股东子公司	
长铃集团销售有限公司	前大股东子公司	
长春长铃摩托车销售有限公司	前大股东子公司	
长春长铃集团有限公司	前大股东	

5、关联交易情况

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	期 末		期 初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长春摩托车发动机有限公司	4,716,998.56	4,716,998.56	4,716,998.56	4,716,998.56
其他应收款	长春长铃摩托车有限公司	18,482,646.52	18,482,646.52	18,482,646.52	18,482,646.52
其他应收款	长铃集团销售有限公司	4,409,211.51	4,409,211.51	4,409,211.51	4,409,211.51
其他应收款	长春长铃摩托车销售有限公司	11,104,459.20	11,104,459.20	11,104,459.20	11,104,459.20
其他应收款	长春长铃集团有限公司	8,894,559.24	6,393,451.56	8,894,559.24	6,393,451.56
其他应收款	长春长铃酒花制品有限责任公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

(2) 应付关联方款项

单位：人民币元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	广翰电子科技(苏州)有限公司	202,505.84	202,505.84
其他应付款	广翰电子科技(苏州)有限公司	5,175,000.41	5,175,000.41
其他应付款	中房军安工程有限公司	850,000.00	850,000.00

[八]、股份支付

无。

[九]、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 长铃集团有限公司诉本公司资产转让合同纠纷案

2003 年 2 月 20 日，本公司与长春长铃集团有限公司（以下简称“长铃集团公司”）签订《委托管理协议》，约定本公司将其所属的附件分公司、配件分公司全权委托给长铃集团公司经营、管理；在托管期间，长铃集团公司有义务使这两个分公司的资产保值、增值。2003 年 8 月，本公司与长铃集团公司签订了《资产转让合同》，约定本公司将所属的附件分公司、配件分公司转让给长铃集团公司，转让价款为 6060 万元；同时还约定了办理资产过户、付款时间等事项。2005 年 3 月 17 日，吉林省高级人民法院作出（2004）吉民二初字第 29 号《民事判决书》，判决上海唯亚实业投资有限公司向本公司支付 6060 万元受让价款。2006 年，长春市二道区人民法院执行已经生效的（2004）吉民二初字第 29 号《民事判决书》，长铃集团公司履行了支付转让价款 6060 万元的义务。但该两家分公司的过户手续至今尚未办理。2007 年 3 月 18 日，长铃集团公司向长春市经济开发区人民法院提起诉讼，要求本公司赔偿其 2990 万元，理由是本公司没有办理附件分公司与配件分公司的过户手续，而该资产价值到 2006 年底已经发生减损，要求本公司承担赔偿责任的违约责任。

2007 年 11 月 12 日，长春市经济开发区人民法院作出（2007）长经开民初字第 452 号民事判决，判决本公司于判决生效后十日内赔偿长铃集团公司经济损失 2990 万元；案件受理费 191,300 元，财产保全费 5,000 元，共计 196,300 元由本公司承担。本公司不服一审判决，向吉林省长春市中级人民法院提起上诉。

2008 年 6 月 20 日，吉林省长春市中级人民法院作出（2008）长民二终字第 61 号民事判决，驳回本公司上诉请求，维持原判。二审案件受理费 191,300 元由本公司承担。

本公司认为已向长铃集团公司交付了转让资产，且附、配件两公司的财产是否有损失及损失额度的确定无合法依据，依法向吉林省高级人民法院申请再审。再审请求：①依法裁定再审并中止执行；②依法撤销吉林省长春市经济开发区人民法院（2007）长经开初字第 452 号民事判决和长春市中级人民法院（2008）长民二终字第 61 号民事判决；③依法驳回被申请人长铃集团公司对本公司的诉讼请求。

吉林省高级人民法院于 2008 年 10 月 15 日受理此再审申请。

2009 年 7 月 3 日本公司收到吉林省高级人民法院民事裁定书（2008）吉民申字第 42 号民事裁定书，裁定如下：一、本案由本院提审；二、再审期间，中止原判决的执行。

截至本次年报报出日，尚未有进一步结果。

本公司已于 2007 年对该事项全额计提了预计负债。

(2) 本公司诉深圳缘诺实业有限公司债务纠纷案

本公司于 2009 年 12 月 15 日向深圳市罗湖区人民法院诉深圳缘诺实业有限公司、姚锡康，深圳雄振集团有限公司、陈仙丽、姚卫忠、陈维信返还公司欠款事宜。诉讼请求如下：依法判令被告一向原告偿还借款本金人民币 1636 万元及利息（截止至 2009 年 12 月 15 日的利息为人民币 5,083,706.40 元）；依法判令被告二、被告三、被告四、被告五对被告一的上述债务向原告承担连带责任。依法判令被告六陈维信在人民币 30 万元出资不实的范围内对被告一的上述债务向原告承担清偿责任；被告三在陈维信出资不实的范围内承担连带清偿责任。依法判令六被告承担本案的诉讼费用。

2009 年 12 月 24 日，深圳市罗湖区人民法院已受理了此案件。2010 年 8 月 2 日深圳市罗湖区人民法院作出 (2010)深罗法民二初字第 1956 号民事判决，判决如下：一、被告深圳市缘诺实业有限公司应于判决生效之日起二十日内向本公司清偿欠款人民币 1636 万元及利息；利息自 2009 年 12 月 24 日(原告起诉日)起,按中国人民银行规定的同期同类贷款利率支付至还清欠款之日止。二、驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费人民币 149,019 元，由原告负担人民币 49,019 元，被告深圳缘诺实业有限公司承担人民币 10 万元。

本公司不服判决，2010 年 9 月 14 日向深圳市中级人民法院提起上诉。

截至本年年报报出日，本案正在审理中。本公司已对此欠款全额计提坏账准备 1636 万元。

(3) 李凯利与本公司之子公司天津乾成置业有限公司商品房销售合同纠纷案

李凯利于 2007 年 9 月接收了购买的本公司之子公司天津乾成置业有限公司开发的天津奥林匹克村 17-1-2403 号房屋，但 2009 年 10 月李凯利向天津市南开区人民法院提出诉讼，诉求天津乾成置业有限公司的房屋质量及交房标准事宜。

2010 年 10 月 20 日，天津市南开区人民法院作出 (2010)南民初字第 0436 号《民事判决书》，判决驳回原告李凯利全部诉讼请求。

李凯利不服一审判决，向天津市第一中级人民法院提起上诉，要求撤回一审判决，重新改判。

截至本次年报报出日，法院尚未作出终审判决。

2、抵押担保事项

无。

[十]、承诺事项

无。

[十一]、资产负债表日后事项

无。

[十二]、其他重要事项

1、企业合并

2010 年 1 月 18 日本公司第六届董事会十三次会议同意“关于控股子公司新疆中房置业有限公司吸收合并新疆茂润国际物流有限公司的议案”；

2010 年 10 月 15 日新疆中房置业有限公司股东会决议同意“新疆中房置业有限公司”和“新疆茂润国际物流有限公司”两单位吸收合并，“新疆茂润国际物流有限公司”被吸收后注销，续存的“新疆中房置业有限公司”经营其原所有业务，承继其所有债权债务；同意“新疆中房置业有限公司”注册资本增加 500 万元，由原来的 13000 万元增加到 13500 万元，增资的 500 万元是吸收合并新疆茂润国际物流有限公司注册资本 500 万元；

2010 年 10 月 15 日“新疆茂润国际物流有限公司”股东会决议，股东一致同意“新疆中房置业有限公司”吸收合并“新疆茂润国际物流有限公司”。

2010 年 10 月 15 日“新疆中房置业有限公司”与“新疆茂润国际物流有限公司”签订合并协议，2010 年 11 月 11 日新疆中房置业有限公司完成吸收合并的交割手续及工商行政管理局的变更登记。本公司确定的吸收合并日为 2010 年 11 月 1 日。

“新疆茂润国际物流有限公司”原股东北京中房长远房地产开发有限责任公司持有新疆茂润公司 60%的股权，天津乾成置业有限公司持有新疆茂润公司 40%的股权。

“新疆中房置业有限公司”吸收合并“新疆茂润国际物流有限公司”后股东分别为中房集团华北城市建设投资有限公司、北京中房长远房地产开发有限责任公司和天津乾成置业有限公司。股权比例分别为 94.0741%、4.4444%和 1.4815%。

2、诉讼事项

(1) 本公司诉长铃集团有限公司债务纠纷案

2004 年 8 月 24 日，本公司作为独立请求权第三人参加长铃集团有限公司(以下简称“长铃集团公司”)诉上海唯亚实业投资有限公司股权转让纠纷一案，吉林省高级人民法院依法继续冻结了上海唯亚实业投资有限公司持有的本公司 106,667,219 股社会法人股，2005 年 3 月 17 日吉林省高级人民法院一审判决上海唯亚实业投资有限公司给付本公司股权转让补偿款 9439 万元，上海唯亚实业投资有限公司将长铃集团公司购买本公司所属的配件、附件两公司转让款 6060 万元给付本公司。本公司将配件、附件两公司过户给长铃集团公司。此后，上海唯亚实业投资有限公司并未执行该判决。2005 年 7 月 8 日，本公司与长铃集团公司达成《和解协议》，协议约定：依法处置上海唯亚实业投资有限公司所持有的 22%股权后的所得，用于抵偿购买配件、附件两公司的转让款及长铃集团公司下属欠本公司及其子公司的债务，如有不足部分由长铃集团公司指定下属相应能力公司承担差额部分债务。上海唯亚实业投资有限公司不服吉林省高级人民法院的一审民事判决，向最高人民法院提起

上诉。2006 年 1 月 23 日，最高人民法院作出终审判决，“驳回上诉，维持原判”。2006 年 8 月 3 日，经本公司向吉林省高级人民法院申请执行，对上海唯亚实业投资有限公司持有本公司 22% 的股权进行拍卖，天津中维商贸有限公司以转让价 1.355 亿元拍得以上股权。从以上拍卖款中扣除本公司垫付的执行费、股权拍卖费用后抵偿欠款。本公司于 2006 年 12 月 18 日，就剩余的往来款向吉林省高级人民法院提起诉讼。吉林省高级人民法院根据本公司申请对长铃集团公司持有长春长铃汽油机有限公司 90.2% 的股权和持有长春长铃汽车涂装有限公司 98.33% 的股权进行了查封、冻结。同时，吉林省高级人民法院冻结了本公司持有的北京中房长远房地产开发有限责任公司 80% 股权为以上诉讼保全措施提供担保。

2007 年 7 月 16 日，吉林省高级人民法院作出（2007）吉民二初字第 3 号民事判决，判决内容为：①长铃集团公司于本判决生效之日起十日内给付本公司人民币 2,501,107.68 元及利息（利息从 2005 年 7 月 8 日起至给付之日止按中国人民银行同期同类贷款利率计算）；②驳回本公司的其他诉讼请求；③案件受理费 254,724.50 元、财产保全费 245,234.50 元，合计 499,959.00 元，由本公司承担 449,963.10 元，长铃集团公司承担 49,995.90 元。本公司不服此民事判决，依法向最高人民法院提起上诉。上诉请求：①依法撤销吉林省高院（2007）吉民二初字第 3 号民事判决书；②长铃集团公司履行偿还欠款 48,942,899.63 元及利息的责任；③长铃集团公司承担一、二审全部诉讼费用。

2008 年 5 月 22 日中华人民共和国最高人民法院作出（2007）民二终字第 181 号民事判决，判决内容为：①维持吉林省高级人民法院（2007）吉民二初字第 3 号民事判决第一项，即：被告长铃集团公司于该判决生效之日起十日内给付本公司人民币 2,501,107.68 元及利息（利息从 2005 年 7 月 8 日起至给付之日止按中国人民银行同期同类贷款利率计算）；②撤销上述民事判决第二项，即：驳回本公司的其他诉讼请求；③长铃集团于本判决生效之日起 10 日内指定其下属公司给付本公司 42,734,879.63 元及相应利息（自 2005 年 2 月 8 日起按中国人民银行同期贷款利率计算），逾期不指定或者于本判决生效之日起 20 日内被指定的公司不履行义务的，上述款项由长铃集团公司向本公司支付。④一审案件受理费 254,724.50 元、财产保全费 245,234.50 元，合计 499,959.00 元，由长铃集团公司承担 399,967.20 元，本公司承担 99,991.80 元。二审案件受理费 286,514.50 元，由长铃集团公司承担 229,211.60 元，本公司承担 57,302.90 元。此案件正在执行中但尚未取得任何执行款。

本公司对应收长铃集团 45,106,767.35 元已全额计提坏账准备。

（2）本公司诉武汉证券有限责任公司国债交易纠纷案

本公司于 2004 年向上海市第二中级人民法院提起起诉，控告武汉证券有限责任公司上海新港路营业部(以下简称“新港路营业部”)及武汉证券有限责任公司（以下简称“武汉证券”) 在未经本公司授权的情况下，将本公司国债 9,750 万元擅自抛售且未将相关款项交于本公司。

2008 年 12 月 11 日上海市第二中级人民法院作出（2004）沪二中民三（商）初字第 340 号民事判决，判决内容为：①新港路营业部应于判决生效之日起十日内向本公司赔偿人民币 9,678.30 万元；②新港路营业部应于判决生效之日起十日内本公司赔偿 02 国债（3）期

自 2004 年 4 月 20 日起至 2008 年 1 月 8 日止的国债利息（按该期国债利率计付）；③如新港路营业部届期未履行上述判决义务，武汉证券有限责任公司对新港路营业部不能履行部分承担补充赔偿责任。本案案件受理费 522,093 元、财产保全费 512,603 元、鉴定费 2,000 元，均由新港路营业部、武汉证券有限责任公司共同负担。

2009 年 1 月 15 日本公司收到上海市高级人民法院(以下简称“上海高院”)转来的民事上诉状，武汉证券有限责任公司代表人武汉证券破产财产管理人不服上述一审判决，向上海高院提起上诉，诉讼请求：①判令撤销沪二中院(2004)沪二中民三(商)初字第 340 号《民事判决书》判决，驳回本公司的一审诉讼请求；②判令本案诉讼费用由本公司承担。

2009 年 7 月 13 日，本公司收到上海高院（2009）沪高民二（商）终字第 31 号民事裁定书，因上诉人武汉证券有限责任公司 2009 年 7 月 10 日向上海高院申请撤回上诉，上海高院裁定如下：

准许上诉人武汉证券有限责任公司撤回上诉。

本案二审案件受理费人民币 522,093 元，减半收取人民币 261,046.5 元，由上诉人武汉证券有限责任公司负担。

本裁定为终审裁定。

武汉证券公司已于 2005 年度被中国证监会责令关闭。武汉证券公司已成立清算组，对其进行清算，本公司已向其申报了债权。本公司预计无法全部收回该款项，2005 年度已对其全额计提减值准备。

2009 年 12 月 16 日，公司收到武汉证券有限责任公司破产财产管理人转来的第一笔清算款 6,716,387.30 元。

截至本会计报表批准报出日，尚未有一步的清算结果，故本期对其减值未予调整。

（3）本公司诉甘肃证券国债交易纠纷案

本公司于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院(以下简称“甘肃省高院”)提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司(以下简称“甘肃证券”)、甘肃证券兰州和政路证券营业部（以下简称“甘证和政路营业部”）及深圳市慧真科技开发有限公司（以下简称“深圳慧真公司”）对本公司计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经本公司同意随意处置本公司资产。2005 年 10 月甘肃省高院裁定该案中止诉讼。

2008 年该案恢复审理。本公司于 2008 年 10 月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书，判决如下：驳回本公司的全部诉讼请求；案件受理费 817,600.00 元，保全费 690,000.00 元，由本公司负担。

甘肃证券公司已于 2005 年度被中国证监会责令关闭。甘肃证券公司已成立清算组，对其进行清算，本公司已向其申报了债权。本公司预计无法收回该投资款，2005 年度已对其全额计提减值准备。

3、股权转让事项

2009 年 11 月 17 日本公司在北京产权交易所公开挂牌公示转让其所持有徐州天嘉房地

产开发有限公司 55% 的股权。2009 年 12 月 21 日中房置业股份有限公司与北京瑞诚盛达贸易有限责任公司签订了产权交易合同，转让价为 1.25 亿元。截至审计报告批准报出日，共收取股权转让款 1.25 亿元。但根据产权交易合同中第十一条的约定，北京瑞诚盛达贸易有限责任公司同意在办理股权变更登记手续之前代徐州天嘉房地产开发有限公司支付欠本公司的款项，截至审计报告批准报出日该欠款均未支付，因此本公司与北京瑞诚盛达贸易有限责任公司尚未进行产权交接以及股权过户手续。2010 年本公司对徐州天嘉房地产开发有限公司仍有控制权，所以 2010 年会计报表合并范围中仍包含徐州天嘉房地产开发有限公司，合并比例 100%，合并期间 2010 年 1-12 月。

若 2011 年该项股权交易完成，根据交易合同的约定，过渡期（评估基准日 2009 年 9 月 30 日至产权交割日的期间）55% 股权所属的损益由北京瑞诚盛达贸易有限责任公司承担，则 2009 年 10 月起徐州天嘉房地产开发有限公司 55% 股权所属的损益不再由本公司享有。此事项将会在 2011 年度对 2009 年、2010 年合并报表进行追溯调整：2009 年 10-12 月徐州天嘉房地产开发有限公司净利润 835.35 万元，55% 股权所属的损益 459.44 万元将调减 2009 年度当期利润；2010 年 1-12 月徐州天嘉房地产开发有限公司净利润-213.15 万元，55% 股权所属的损益-117.23 万元将调增 2010 年度当期利润；此事项共调减 2010 年期初未分配利润 342.21 万元。

4、公司董事会和管理层已充分认识到持续经营能力不足的现状，将进一步除通过现有尾房销售、推进项目开发进度及加大历史遗留问题的解决力度外，并谋求通过资产重组彻底改变公司现状，拟采取的措施如下：

- (1) 重点寻找适合公司的新项目，增加土地储备，推进现有项目开发进度；
- (2) 盘活存量资产，回流资金，为公司后续项目开发做准备；
- (3) 进一步加大历史遗留问题的处理力度，敦促胜诉案件的执行，对未决诉讼根据实际情况，采取相应措施，把对公司的影响降到最低；
- (4) 继续加大成本控制力度，加强全面预算管理；
- (5) 全面推行企业内部控制基本规范，提升公司治理水平。

[十三]、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1:应收款项不超过 100 万元，且账龄在三年以上的应收款项	1,515,824.32	100	1,515,824.32	100	1,515,824.32	100	1,515,824.32	100
其他单项不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	1,515,824.32	100	1,515,824.32	100	1,515,824.32	100	1,515,824.32	100

(2) 组合中,按账龄计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	1,515,824.32	100	1,515,824.32	1,515,824.32	100	1,515,824.32
合计	1,515,824.32	100	1,515,824.32	1,515,824.32	100	1,515,824.32

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明: 上述款项账龄均为 5 年以上, 已全部计提坏账准备。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
长春分公司	非关联方	600,889.00	5 年以上	39.64%
深圳宝安摩销公司	非关联方	270,068.01	5 年以上	17.82%
锦州古塔区联盛	非关联方	149,548.21	5 年以上	9.87%
销售沈阳分公司	非关联方	117,570.00	5 年以上	7.76%
南京雷迪欧公司	非关联方	93,790.10	5 年以上	6.19%
合计		1,231,865.32		81.28%

(6) 应收关联方账款情况

无。

(7) 以应收账款为标的资产进行资产证券化的, 需简要说明相关交易安排:

无。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大的其他应收款	296,646,098.45	98.86%	167,556,347.42	56.48%	227,951,070.09	98.56%	162,461,534.71	71.27%
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1: 应收款项不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	460,329.20	0.15%	170,262.90	36.99%	168,814.70	0.07%	81,048.65	48.01%
组合 2: 应收款项不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的其他应收款	163,969.86	0.06%	8,295.12	5.06%	386,887.11	0.17%	63,271.53	16.35%
组合小计	624,299.06	0.21%	178,558.02	28.60%	555,701.81	0.24%	144,320.18	25.97%
其他单项不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,779,034.21	0.93%	2,779,034.21	100.00%	2,779,034.21	1.20%	2,779,034.21	100.00%
合计	300,049,431.72	100.00%	170,513,939.65	56.83%	231,285,806.11	100%	165,384,889.10	71.51%

(2) 期末单项金额重大的其他应收款坏账准备计提:

应收款项内容	期末账面余额	坏账准备金额	计提比例	计提理由
中房集团华北城市建设投资有限公司	22,656,817.19	1,132,840.86	5.00%	按账龄计提
徐州天嘉房地产开发有限公司	8,456,373.23	2,422,400.19	28.65%	按账龄计提
中房长远房地产开发有限责任公司	105,148,339.64	6,117,645.66	5.82%	按账龄计提
武汉证券有限责任公司破产管理人	88,318,503.83	88,318,503.83	100.00%	债务人已破产
长春摩托车发动机有限公司	2,563,140.58	2,563,140.58	100.00%	5 年以上预计可收回性小
长春长铃摩托有限公司	12,132,186.52	12,132,186.52	100.00%	5 年以上预计可收回性小
长铃集团销售公司	4,409,211.51	4,409,211.51	100.00%	5 年以上预计可收回性小
长春长铃摩托车销售有限公司	11,104,459.20	11,104,459.20	100.00%	5 年以上预计可收回性小
长春长铃集团有限公司	8,894,559.24	6,393,451.56	71.88%	按法院判决书计提坏账准备
深圳博美伦有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00%	5 年以上预计可收回性小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	5 年以上预计可收回性小
甘证利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00%	5 年以上预计可收回性小
上海昌瑞企业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	5 年以上预计可收回性小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00%	5 年以上预计可收回性小
合计	296,646,098.45	167,556,347.42	56.48%	

组合中，按账龄计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	162,037.25	25.96%	8,101.86	93,372.61	16.80%	4,668.62
1 至 2 年	1,932.61	0.31%	193.26	1,000.00	0.18%	100.00
2 至 3 年				292,514.50	52.64%	58,502.90
3 至 4 年	291,514.50	46.69%	87,454.35	15,988.00	2.88%	4,796.41
4 至 5 年	15,988.00	2.56%	6,395.20	1,611.00	0.29%	644.40
5 年以上	152,826.70	24.48%	76,413.35	151,215.70	27.21%	75,607.85
合计	624,299.06	100.00%	178,558.02	555,701.81	100.00%	144,320.18

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备的其他应收款项

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
大连金洲机床等企业 及个人欠款	2,779,034.21	2,779,034.21	100.00%	账龄 5 年以上，预计收回的可能性较小
合 计	2,779,034.21	2,779,034.21		

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额，重组前累计已计提的坏账准备。

无。

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况
无。

(5) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
无。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款总 额的比例(%)
中房长远房地产开发有限责任公司	关联方	105,148,339.64	87,943,766 为 1 年以内、 17,204,573.64 为 1-2 年	35.04%
武汉证券有限责任公司破产管理人	非关联方	88,318,503.83	1 年以内	29.43%
中房集团华北城市建设投资有限公司	关联方	22,656,817.19	1 年以内	7.55%
深圳博美伦有限公司	非关联方	16,360,000.00	5 年以上	5.45%
长春长铃摩托有限公司	关联方	12,132,186.52	5 年以上	4.04%
合 计		244,615,847.18	-	81.51%

(7) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
徐州天嘉房地产开发有限公司	子公司	8,456,373.23	2.82%
长春长铃酒花制品有限公司	子公司	6,904,710.71	2.30%
北京中房长远房地产开发有限责任公司	子公司	105,148,339.64	35.04%
中房集团华北城市建设投资有限公司	子公司	22,656,817.19	7.55%
长春摩托车发动机有限公司	前大股东子公司	2,563,140.58	0.85%
长春长铃摩托车有限公司	前大股东子公司	12,132,186.52	4.04%
长铃集团销售公司	前大股东子公司	4,409,211.51	1.47%
长春长铃摩托车销售有限公司	前大股东子公司	11,104,459.20	3.70%
长春长铃集团有限公司	前大股东子公司	8,894,559.24	2.96%
合 计	-	182,269,797.82	60.73%

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京中房长远房地产开发有限责任公司	成本法	27,153,966.85	27,153,966.85		27,153,966.85	80	100	通过子公司享有表决权			
中房集团华北城乡建设投资公司	成本法	28,245,796.66	28,245,796.66		28,245,796.66	80	100	通过子公司享有表决权			
中房上海房产营销公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90	90		30,880,000.00		
山东龙口摩托车有限公司	成本法	190,000.00	211,853.66		211,853.66	19	19		211,853.66		
徐州天嘉房地产开发有限公司	成本法	161,129,600.00	161,129,600.00		161,129,600.00	78	100	通过子公司享有表决权			
天津乾成置业股份有限公司	成本法	19,500,000.00	19,500,000.00		19,500,000.00	60	100	通过子公司享有表决权			
长春长铃酒花制品有限公司	成本法	6,000,000.00				60	60				
合计		287,219,363.51	281,241,217.17		281,241,217.17				31,091,853.66		

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	393,766.00	
其他业务收入		
营业成本	383,397.50	99,761.83

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	393,766.00	383,397.50		99,761.83
合计	393,766.00	383,397.50		99,761.83

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产租赁	393,766.00	383,397.50		99,761.83
合计	393,766.00	383,397.50		99,761.83

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	393,766.00	383,397.50		99,761.83
合计	393,766.00	383,397.50		99,761.83

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		10,107,529.30
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	0.00	10,107,529.30

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京长远房地产开发有限责任公司	0.00	10,107,529.30	本期未宣告发放股利
合计	0.00	10,107,529.30	--

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-14,340,595.90	10,148,171.89
加: 资产减值准备	5,129,050.55	-8,441,151.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	682,166.73	369,242.62
无形资产摊销	2,365.42	15,404.77
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		-10,107,529.30
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-68,763,625.61	-33,103,738.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-10,204,662.88	3,613,622.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-87,495,301.69	-37,505,977.60
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	47,893.74	45,024.43
减: 现金的期初余额	45,024.43	51,002.03
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,869.31	-5,977.60

[十四]、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	612,127.22	母公司与债权人达成债务重组形成的收益
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	48,216.50	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-193,743.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
可无限量添加行		
所得税影响额	-31,537.99	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	435,062.55	

注：各非经常性损益项目按税前金额列示。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益 率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-7.98%	-0.0407	-0.0407
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-8.13%	-0.0414	-0.0414

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

无。

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、 报告期内在《上海证券报》、《中国证券报》上公开发布披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：岳慧欣

中房置业股份有限公司

2011 年 3 月 17 日