

中房置业股份有限公司
600890

2011 年半年度报告

目录

一、重要提示.....1

二、公司基本情况.....1

三、股本变动及股东情况.....3

四、董事、监事和高级管理人员情况.....4

五、董事会报告.....4

六、重要事项.....5

七、财务会计报告.....11

八、备查文件目录.....74

一、重要提示

(一) 本公司董事会、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) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	岳慧欣
主管会计工作负责人姓名	杨松柏
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杨松柏及会计机构负责人（会计主管人员）孟长舒声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

(四)

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

(五) 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
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

(六) 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

(七) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	482,435,914.84	497,762,242.77	-3.08
所有者权益(或股东权益)	268,323,097.05	283,258,777.09	-5.27
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	0.463	0.489	-5.32
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	-13,987,375.54	-10,479,162.43	-33.48
利润总额	-13,995,838.02	-10,668,956.13	-31.18
归属于上市公司股东的净利润	-14,935,680.04	-10,788,683.12	-38.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-14,927,217.56	-10,648,205.92	-40.19
基本每股收益(元)	-0.0258	-0.0186	-38.71
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.0258	-0.0184	-40.22
稀释每股收益(元)	-0.0258	-0.0186	-38.71
加权平均净资产收益率(%)	-5.42	-3.58	减少 1.84 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-6,432,661.84	-50,969,214.95	87.38
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.0111	-0.0880	87.39

2、 非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,462.48
合计	-8,462.48

三、股本变动及股东情况

(一) 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。

(二) 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		22,704 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	0
上海华山康健医疗有限公司	未知	2.00	11,569,302	8,443,289	0	0
兰州铁路局	未知	1.90	11,000,000	0	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	0	0	0
黄俊林	境内自然人	0.50	2,916,962	2,916,962	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
上海东来科技有限公司	未知	0.33	1,934,500	805,700	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			
上海华山康健医疗有限公司	11,569,302		人民币普通股 11,569,302			
兰州铁路局	11,000,000		人民币普通股 11,000,000			
吴鸣霄	10,000,599		人民币普通股 10,000,599			
巨化集团公司	3,146,507		人民币普通股 3,146,507			
黄俊林	2,916,962		人民币普通股 2,916,962			
广州市宇华商业配送有限公司	2,873,000		人民币普通股 2,873,000			
上海华山健康管理有限公司	2,504,093		人民币普通股 2,504,093			
上海东来科技有限公司	1,934,500		人民币普通股 1,934,500			
唐芳英	1,655,500		人民币普通股 1,655,500			
耿道洪	1,470,751		人民币普通股 1,470,751			
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续冻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。

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变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、公司第七届董事会、第七届监事会经 2010 年度股东大会选举产生:岳慧欣先生、薛晓女士、冯廷秀女士、李艳女士、杨松柏先生、邓鲁先生为第七届董事会董事,陈志强先生、吕兆德先生、刘新兵先生为第七届董事会独立董事;徐永建先生、宫明先生、夏晓卫先生及职工代表大会选举的张爱乾女士、王玮女士为第七届监事会监事。

2、经第七届董事会一次会议审议通过:选举岳慧欣先生为第七届董事会董事长;聘任杨松柏先生为公司总经理;聘任邓鲁先生为公司副总经理;聘任柴勇先生为公司副总经理;聘任桂红植先生为公司副总经理及董事会秘书;聘任洪蕾女士为公司总法律顾问;聘任郭洪洁女士为公司证券事务代表。

3、经第七届监事会一次会议审议通过:选举徐永建先生为第七届监事会监事长。

4、公司财务总监肖冰女士因工作变动原因,辞去公司副总经理及财务总监职务。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内,由于公司可销售的存量房所剩不多,且暂无新增可销售房屋,本期收入主

要为出租房屋租金收入。2011 年上半年实现营业收入 3,319,556.96 元，同比下降 57.77%；实现营业利润-13,987,375.54 元，同比下降 33.48%；归属于母公司所有者的净利润-14,935,680.04 元，同比下降 38.44%。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	3,319,556.96	4,864,370.06	-46.54	-57.77	-28.99	减少 59.39 个百分点
分产品						
销售及出租房屋收入	3,319,556.96	4,864,370.06	-46.54	-57.77	-28.99	减少 59.39 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华北地区	1,917,026.84	-70.81
西北地区	1,402,530.12	8.35

3、 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

主营业务盈利能力减少主要由于本期无商品房销售收入，营业收入仅为出租房屋租金收入，而营业成本是投资性房地产按期摊销所致。

(三) 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。

六、 重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及公司各项规章制度的要求，不断完善内控制度，制订了《董事会秘书工作细则》，修订了《内幕信息知情人管理制度》，继续规范公司运作，提高公司治理水平，公司董事会、监事会和高管人员勤勉尽责，没有出现损害公司及股东利益的情况。

(二) 报告期内现金分红政策的执行情况

由于至 2010 年期末累计的未分配利润为负数，公司未进行现金分红以及资本公积金转增股本。

(三) 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。

本公司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发展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 671.64 万元，2011 年 3 月收到第二次分配款 19.23 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》。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 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。			

(八) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、 担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 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。	目前尚未到达履约时间。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

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

(十一) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十二) 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。受让方北京瑞诚盛达贸易有限责任公司已将转让款 1.25 亿元全部付清，但至本报告期末尚未按合同约定支付徐州天嘉房地产开发有限公司欠本公司的往来款项，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。公司正督促受让方履行合同条款。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
第六届董事会十八次会议决议及召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B014 版、上海证券报 B40 版	2011-1-11
2011 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 B006 版、上海证券报 B20 版	2011-1-27
2010 年年度业绩预亏公告	中国证券报 B006 版、上海证券报 B20 版	2011-1-27

股票交易异常波动公告	中国证券报 B022 版、上海证券报 B28 版	2011-3-9
2010 年度报告摘要	中国证券报 B065-066 版、上海证券报 39-40 版	2011-3-19
第六届董事会十九次会议决议公告	中国证券报 B066 版、上海证券报 39 版	2011-3-19
第六届监事会十三次会议决议公告	中国证券报 B066 版、上海证券报 39 版	2011-3-19
关于会计估计变更的公告	中国证券报 B066 版、上海证券报 39 版	2011-3-19
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 B89 版	2011-3-22
2011 年第一季度报告	中国证券报 B126 版、上海证券报 B109 版	2011-4-21
第六届董事会二十一次会议决议公告 及召开 2010 年度股东大会的通知	中国证券报 B003 版、上海证券报 B26 版	2011-5-27
第六届监事会十五次会议决议公告	中国证券报 B003 版、上海证券报 B26 版	2011-5-27
关于副总经理、财务总监辞职公告	中国证券报 B003 版、上海证券报 B26 版	2011-5-27
2010 年度股东大会决议公告	中国证券报 B013 版、上海证券报 B18 版	2011-6-17
第七届董事会一次会议决议公告	中国证券报 B013 版、上海证券报 B18 版	2011-6-17
第七届监事会一次会议决议公告	中国证券报 B013 版、上海证券报 B18 版	2011-6-17

刊载的互联网网站及检索路径：www.sse.com.cn

七、财务报告

(一) 财务报表

合并资产负债表

2011 年 6 月 30 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	95,067,301.12	101,509,012.96
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2		
应收票据			
应收账款	五、3		
预付款项	五、5	1,350,439.40	1,535,457.32
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、4	2,962,976.94	3,234,440.63
买入返售金融资产			
存货	五、6	205,904,733.42	205,878,931.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		305,285,450.88	312,157,842.44
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8、9		
投资性房地产	五、10	175,148,562.04	179,894,811.93
固定资产	五、11	1,661,620.05	5,366,824.80
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、12	13,325.14	15,806.87
开发支出			
商誉	五、13	326,956.73	326,956.73
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、14		
其他非流动资产			
非流动资产合计		177,150,463.96	185,604,400.33
资产总计		482,435,914.84	497,762,242.77

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、16	22,427,748.13	22,543,456.13
预收款项	五、17	2,747,105.03	4,036,651.15
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、18	1,495,226.12	1,409,082.10
应交税费	五、19	-268,192.36	-110,479.42
应付利息			
应付股利	五、20	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	五、21	150,116,561.68	149,970,228.55
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		179,561,167.08	180,891,656.99
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、22	30,096,300.00	30,096,300.00
递延所得税负债	五、14	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		212,545,122.98	213,875,612.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、23	579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积	五、24	20,337,892.29	20,337,892.29
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、25	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	五、26	-416,125,907.41	-401,190,227.37
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		268,323,097.05	283,258,777.09
少数股东权益		1,567,694.81	627,852.79
所有者权益合计		269,890,791.86	283,886,629.88
负债和所有者权益总计		482,435,914.84	497,762,242.77

企业负责人：岳慧欣

会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表

2011 年 6 月 30 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		39,024.28	47,893.74
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	135,344,018.62	129,535,492.07
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		135,383,042.90	129,583,385.81
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		9,074,170.17	9,227,969.67
固定资产		766,367.28	3,234,888.81
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		3,746.26	4,927.97
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		259,993,647.22	262,617,149.96
资产总计		395,376,690.12	392,200,535.77

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	6,838,362.92
预收款项			
应付职工薪酬		626,326.68	561,104.05
应交税费		-384,027.86	-380,722.70
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		166,877,493.88	166,847,765.86
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		177,000,874.10	176,909,228.61
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		207,097,174.10	207,005,528.61
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		-479,418,157.06	-482,502,665.92
所有者权益合计		188,279,516.02	185,195,007.16
负债和所有者权益合计		395,376,690.12	392,200,535.77

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

合并利润表

2011 年 1-6 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、营业总收入	五、27	3,319,556.96	7,861,000.96
其中：营业收入	五、27	3,319,556.96	7,861,000.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,306,932.50	18,340,163.39
其中：营业成本	五、27	4,864,370.06	6,850,592.83
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、28	448,188.36	1,374,171.84
销售费用			80,355.37
管理费用		11,256,820.07	10,239,543.45
财务费用		-406,356.59	-155,183.60
资产减值损失	五、29	1,143,910.60	-49,316.50
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、30		
投资收益（损失以“－”号填列）	五、31		
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）		-13,987,375.54	-10,479,162.43
加：营业外收入	五、32		126,151.97
减：营业外支出	五、33	8,462.48	315,945.67
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-13,995,838.02	-10,668,956.13
减：所得税费用	五、34		119,925.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-13,995,838.02	-10,788,881.78
归属于母公司所有者的净利润		-14,935,680.04	-10,788,683.12
少数股东损益		939,842.02	-198.66
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、34	-0.0258	-0.0186
（二）稀释每股收益	五、34	-0.0258	-0.0186
七、其他综合收益	五、36		
八、综合收益总额		-13,995,838.02	-10,788,881.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		-14,935,680.04	-10,788,683.12
归属于少数股东的综合收益总额		939,842.02	-198.66

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：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

母公司利润表

2011 年 1-6 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、营业收入	十三、4	132,600.00	157,700.00
减：营业成本	十三、4	153,799.50	149,642.76
营业税金及附加		7,293.00	
销售费用			
管理费用		5,413,862.76	5,052,779.06
财务费用		2,111.99	2,866.62
资产减值损失		-8,528,976.11	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益	十三、5		
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）		3,084,508.86	-5,047,588.44
加：营业外收入			
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）		3,084,508.86	-5,047,588.44
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,084,508.86	-5,047,588.44
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			

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表

2011 年 1-6 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		1,770,626.84	3,904,971.68
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			
收到其他与经营活动有关的现金	五、37	1,002,375.97	4,944,731.50
经营活动现金流入小计		2,773,002.81	8,849,703.18
购买商品、接受劳务支付的现金		115,708.00	1,013,145.29
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		3,269,993.18	5,446,193.25
支付的各项税费		1,760,417.84	18,260,035.76
支付其他与经营活动有关的现金	五、37	4,059,545.63	35,099,543.83
经营活动现金流出小计		9,205,664.65	59,818,918.13
经营活动产生的现金流量净额		-6,432,661.84	-50,969,214.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,050.00	
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,050.00	

投资活动产生的现金流量净额		-9,050.00	
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		-6,441,711.84	-50,969,214.95
加：期初现金及现金等价物的余额		101,509,012.96	75,630,375.20
六、期末现金及现金等价物余额		95,067,301.12	24,661,160.25

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

母公司现金流量表

2011 年 1-6 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		2,963,115.59	4,745,126.79
经营活动现金流入小计		2,963,115.59	4,745,126.79
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		1,793,628.64	3,355,877.38
支付的各项税费		214,068.54	470,663.80
支付其他与经营活动有关的现金		964,287.87	952,077.16
经营活动现金流出小计		2,971,985.05	4,778,618.34
经营活动产生的现金流量净额		-8,869.46	-33,491.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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		-8,869.46	-33,491.55
加：期初现金及现金等价物的余额		47,893.74	45,024.43
六、期末现金及现金等价物余额		39,024.28	11,532.88

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

合并所有者权益变动表

2011 年 6 月 30 日

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
	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		-401,190,227.37		283,258,777.09	627,852.79
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		-401,190,227.37		283,258,777.09	627,852.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-14,935,680.04		-14,935,680.04	939,842.02
（一）净利润							-14,935,680.04		-14,935,680.04	939,842.02
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-14,935,680.04		-14,935,680.04	939,842.02
（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		-416,125,907.41		268,323,097.05	1,567,694.81

合并所有者权益变动表（续）

2011 年 6 月 30 日

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		-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）							-10,788,683.12		-10,788,683.12	-198.66	-10,788,881.78
（一）净利润							-10,788,683.12		-10,788,683.12	-198.66	-10,788,881.78
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							-10,788,683.12		-10,788,683.12	-198.66	-10,788,881.78
（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		-388,426,937.62		296,022,066.84	628,216.59	296,650,283.43

企业负责人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

母公司所有者权益变动表

2011 年 6 月 30 日

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		-482,502,665.92	185,195,007.16
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		-482,502,665.92	185,195,007.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							3,084,508.86	3,084,508.86
（一）净利润							3,084,508.86	3,084,508.86
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							3,084,508.86	3,084,508.86
（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		-479,418,157.06	188,279,516.02

母公司所有者权益变动表（续）

2011 年 6 月 30 日

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		-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）							-5,047,588.44	-5,047,588.44
（一）净利润							-5,047,588.44	-5,047,588.44
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-5,047,588.44	-5,047,588.44
（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		-473,209,658.46	194,488,014.62

公司法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

（二）财务报表附注

【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 2011 年 6 月 30 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。

【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

公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策 会计估计进行编制。

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合并会计报表或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，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、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短期投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易在初始确认时，采用发生日的即期汇率将外币金额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) 在资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项，应当单独进行减值测试。有客观证据表明其发生减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，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。

2) 对于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款项，按类似风险特征（逾期账龄）划分为若干组合，再按照这些应收账款组合在资产负债表日的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备；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。

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款项一般指单项应收款项不超过 100 万元，且账龄在三年以上的应收款项。

3) 对于其他不重大的应收款项，按类似风险特征（逾期账龄）划分为若干组合，

再按照这些应收账款组合在资产负债表日的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

其他不重大的应收款项一般指单项应收款项不超过 100 万元，且账龄不超过三年的应收款项。

未到合同收款期的应收款项和中交集团内部的应收款项(视同逾期账龄在 6 个月以内)，一般不计提坏账准备。

4) 逾期账龄的计提比例如下：

逾期账龄	计提比例
0-6 个月	0%
7-12 个月	10%
1-2 年	30%
2-3 年	50%
3 年以上	100%

11、存货

(1) 存货分类：包括原材料、在产品、产成品、周转材料、低值易耗品等。

(2) 存货计价方法及摊销：存货于取得时按实际成本入账，存货发出成本按加权平均法核算；低值易耗品于领用时按一次摊销法核算。

(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：资产负债表日存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备一般按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提。存货可变现净值是指按日常活动中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确定。

B、存货跌价准备的计提方法：对某些具有类似用途并与在同一地区生产和销售的产品系列相关，且实际上难以将其与该产品系列的其他项目区别开来估价进行估价的存货，合并计提跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提跌价准备。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资：通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；通过非同一控制下企业合并取得长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和。

2) 其他方式取得的长期股权投资：以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但价值不公允的除外；非货币性资产交换取得的长期股权投资，按换出资产的公允价值或账面价值（若无商业实质时）加上应支付的相关

税费，作为初始投资成本；债务重组取得的长期股权投资，按换入的长期股权投资公允价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

(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。

1) 采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本，被投资单位宣告分派现金股利或利润确认为当期投资收益。

2) 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。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外，被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司对于被投资单位除净损益意外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益部分按相应比例转入当期损益。

(3) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，如果由于市价持续下跌、被投资单位经营状况恶化出现现金流量严重不足、资不抵债等减值迹象导致长期股权投资可收回金额低于其账面价值的，按单项长期投资可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。

对子公司、联营公司及合营公司的投资，按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定确定其可回收金额及应予以计提的减值准备；企业持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定确定其可回收金额及应予以计提的减值准备。减值准备提取后，在以后会计期间均不允许转回。

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。

(1) 投资性房地产的初始计量。

1) 外购投资性房地产成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本，不满足确认条件的在发生时确认为当期收益。

(2) 投资性房地产的后续计量。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	20—30 年	0	3.3%— 5%
土地使用权	土地证规定年限	0	在使用年限内平均摊销

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或损毁的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(3) 投资性房地产的转换

公司有确凿证据表明投资性房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为固定资产、无形资产，或将固定资产、无形资产转换为投资性房地产时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

(4) 投资性房地产的减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其减值准备的确认标准和计提方法参见固定资产和无形资产的规定。

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。有关固定资产更新改造等后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；对不符合固定资产确认条件的后续支出，计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

公司采用直线法计提折旧。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净残值（除船舶的预计净残值根据国际市场船舶废钢价格计算确定外，其余固定资产预计净残值为零）确定的各类固定资产年折旧率如下：

其中，已计提减值准备的固定资产，在未来期间按扣除已计提的固定资产减值准备累计金额后的账面价值及尚可使用年限确定折旧额。

固定资产类别	各类固定资产具体分类	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	钢结构房屋	30 年	3.3
	钢筋混凝土结构房屋	30 年	3.3
	其他房屋建筑物	20 年	5
机械设备	施工机械	10 年	10
	生产设备	10 年	10
	运输设备	5 年	20
	试验及仪器设别	5 年	20
	其他机器设备	5 年	20
运输工具		5 年	20
办公及电子设备		3-5 年	33.3-20

公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命，预计净残值和折旧方法进行复核并做适当调整。

（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。

15、在建工程

公司的在建工程按工程项目分别核算，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以及应予资本化借款费用以及其他相关费用作为固定资产的入账价值。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产，对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程实际成本，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工结算后，再按照实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

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

公司无形资产按照实际成本进行初始计量,并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命,无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

1) 使用寿命有限的无形资产,其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。采用直线法摊销。对确认为特许经营权的 BOT 业务,项目建成后,应根据特许经营权支出的类别分别采用直线法、工作量法进行摊销。

无形资产的应摊销额为其成本扣除预计残值后的金额,已计提减值准备的无形资产,还应扣除已计提的无形资产减值准备金额。

公司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,必要时进行调整。

2) 对于使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销, 在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的, 则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

(2) 无形资产减值准备

资产负债表日, 如果有迹象或环境变化显示使用寿命有限的单项无形资产账面价值可能超过其可收回金额时, 按单项资产的账面价值超过其可收回金额的差额计提无形资产减值准备; 使用寿命无法估计的单项无形资产于每期末进行减值测试, 减值测试结果表明资产的账面价值可能超过其可收回金额时, 按照其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

(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支出计价, 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、职工薪酬

(1) 职工薪酬的内容

主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费，非货币性福利，辞退福利，内退补偿等与获取职工提供的服务相关的支出。

（2）职工薪酬的计量及会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税费用和递延所得税费用。将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入股东权益，其余的当期所得税费用和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税费用确定：本公司按照有关税法规定，结合当期发生的交易和事项。计算确定应向税务机关缴纳的金额，即应交所得税。

递延所得税费用确定：按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额，即为递延所得税费用。

27、主要会计政策、会计估计的变更

无。

28、前期会计差错更正

无。

29、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	1,567,694.81		

(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	全资	北	房地	5000	房地	5000 万		100	100	是			

长远房地 产开发有 限责任公 司	子公 司	京	产开 发	万	产开 发								
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	2,699.95 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：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

无。

3、本期发生的同一控制下企业合并

无。

[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			72,355.12			99,289.08
人民币	72,355.12	1.00	72,355.12	99,289.08	1.00	99,289.08
银行存款			94,841,232.39			101,370,604.65
人民币	94,841,232.39	1.00	94,841,232.39	101,370,604.65	1.00	101,370,604.65
其他货币资金		-	153,713.61		-	39,119.23
人民币	153,713.61	-	153,713.61	39,119.23	-	39,119.23
合 计		-	95,067,301.12		-	101,509,012.96

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。

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%	1,560,529.32
合计	1,560,529.32	100.00%	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00%	1,560,529.32

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: 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	190,796,561.73	97.66%	188,295,454.05	98.69%	190,988,886.37	97.67%	188,487,778.69	98.69%
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	4,243,680.86	2.17%	3,800,748.13	89.56%	815,795.80	0.42%	290,083.56	35.56%
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	321,127.85	0.16%	302,191.32	94.10%	223,261.21	0.11%	15,640.50	7.01%
组合小计	4,564,808.71	2.34%	4,102,939.45	89.88%	1,039,057.01	0.53%	305,724.06	29.42%
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%
合计	195,361,370.44	100.00%	192,398,393.50	98.48%	195,548,387.59	100.00%	192,313,946.96	98.35%

(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	88,126,179.19	88,126,179.19	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	190,796,561.73	188,295,454.05	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	480,548.25	10.53%	18,678.99	186,789.90	17.98%	9,339.50
1 至 2 年				9,932.61	0.96%	993.26
2 至 3 年				26,538.70	2.55%	5,307.74

3 至 4 年	727,340.50	15.93%	727,340.50	527,340.50	50.75%	158,202.15
4 至 5 年	123,462.40	2.70%	123,462.40	123,462.40	11.88%	49,384.96
5 年以上	3,233,457.56	70.84%	3,233,457.56	164,992.90	15.88%	82,496.45
合计	4,564,808.71	100%	4,102,939.45	1,039,057.01	100%	305,724.06

(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	88,126,179.19	5 年以上	45.11%
长春长铃摩托车有限公司	关联方	18,482,646.52	5 年以上	9.46%
上海奥华工贸公司	非关联方	18,000,000.00	5 年以上	9.21%
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	5.69%
合 计		152,073,284.91		77.84%

(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	9.46%
长春长铃集团销售有限公司	前大股东子公司	4,409,211.51	2.26%
长春长铃摩托车销售有限公司	前大股东子公司	11,104,459.20	5.69%
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	27.90%

(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				
2 至 3 年	71,250.00	5.28%	71,250.00	4.64%

3 年以上	1,279,189.40	94.72%	1,464,207.32	95.36%
合计	1,350,439.40	100.00%	1,535,457.32	100.00%

(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	1,279,189.40	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		1,350,439.40	--	--

预付款项主要单位的说明：预付徐州市拆迁办公室 1,279,189.40 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	675,473.09		675,473.09	793,593.26		793,593.26
开发成本	205,195,845.33		205,195,845.33	205,051,923.27		205,051,923.27
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	208,573,649.33	2,668,915.91	205,904,733.42	208,547,847.44	2,668,915.91	205,878,931.53

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	11,964,886.42	49,899,286.88	-37,934,400.46	6,584,875.03	-116,553.66

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	198,319,483.71			198,319,483.71
1.房屋、建筑物	198,319,483.71			198,319,483.71
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	18,424,671.78	4,746,249.89		23,170,921.67
1.房屋、建筑物	18,424,671.78	4,746,249.89		23,170,921.67
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	179,894,811.93			175,148,562.04
1.房屋、建筑物	179,894,811.93			175,148,562.04
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	179,894,811.93			175,148,562.04
1.房屋、建筑物	179,894,811.93			175,148,562.04
2.土地使用权				

(2) 本期折旧和摊销额增加 4,746,249.89 元。

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：	42,289,521.36	9,050.00		42,298,571.36
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	4,524,709.58	9,050.00		4,533,759.58
二、累计折旧合计：	24,476,740.96	2,654,790.69		27,131,531.65
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	8,787,553.68	2,297,124.26		11,084,677.94
办公设备	3,599,498.81	357,666.43		3,957,165.24
三、固定资产账面净值合计	17,812,780.40			15,167,039.71
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	3,739,742.64			1,442,618.38
办公设备	925,210.77			576,594.34
四、减值准备合计	12,445,955.60	1,059,464.06		13,505,419.66
其中：房屋及建筑物	11,553,439.43	1,059,464.06		12,612,903.49
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	5,366,824.80		1,661,620.05
其中：房屋及建筑物	1,059,464.06		0.00
机器设备	0.00		0.00
运输工具	3,431,303.79		1,134,179.53
办公设备	876,056.95		527,440.52

(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 2,654,790.69 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 1,261.29 万元，期末账面价值 0 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 370.52 万元，减少幅度达 69.04%，主要是本期计提折旧及资产减值所致。

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	35,672.79	2,481.73		38,154.52
土地使用权	21,091.69	1,181.71		22,273.40
财务软件	14,581.10	1,300.02		15,881.12
三、无形资产账面净值合计	441,663.15			439,181.42
土地使用权	430,784.25			429,602.54
财务软件	10,878.90			9,578.88
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	15,806.87			13,325.14
土地使用权	4,927.97			3,746.26
财务软件	10,878.90			9,578.88

(2) 本期摊销额 2,481.73 元。

(3) 公司开发项目支出
无。

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		
开办费		
小 计		
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	193,874,476.28		84,446.54			193,958,922.82
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		1,059,464.06			13,505,419.66
六、无形资产减值准备	425,856.28					425,856.28
合计	343,853,769.80		1,143,910.60			344,997,680.40

15、应付账款

(1)

项目	期末数	期初数
应付账款	22,427,748.13	22,543,456.13
合计	22,427,748.13	22,543,456.13

(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	2,747,105.03	4,036,651.15
合计	2,747,105.03	4,036,651.15

(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	2,062,499.89	2005 年 9 月预收交通银行 10 年租金,每年 50 万,共计 500 万,按期结转为相应期间的收入
合计	2,062,499.89	

(4) 预收款项期末较期初减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	13,078.40	3,020,693.05	3,021,111.14	12,660.31
二、职工福利费	0.00	37,115.80	37,115.80	0.00
三、社会保险费	279.00	412,803.03	411,932.38	1,149.65
医疗保险费	0.00	127,364.20	127,205.90	158.30
基本养老保险	0.00	257,413.62	256,780.42	633.20
失业保险费	55.00	13,570.71	13,491.56	134.15
工伤保险费	140.00	8,917.77	8,917.77	140.00
生育保险费	84.00	5,536.73	5,536.73	84.00
四、住房公积金	584.00	216,317.00	214,307.00	2,594.00
五、工会经费	797,071.77	57,060.05	884.75	853,247.07
六、职工教育经费	596,266.23	55,659.36	28,153.20	623,772.39
七、内退支出				
八、其他	1,802.70	12,835.00	12,835.00	1,802.70
合计	1,409,082.10	3,812,483.29	3,726,339.27	1,495,226.12

工会经费和职工教育经费金额 1,477,019.46 元。

18、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-397,510.91	-375,840.02
土地增值税		
营业税	37,523.59	6,913.47
企业所得税	22,963.05	261,944.15
个人所得税	41,432.59	50,766.88
城市维护建设税	2,627.22	484.54
教育费附加	1,171.23	252.92
房产税	23,699.76	-55,118.94
防洪费	9.00	5.00
土地使用税	-360.00	
其他	252.11	112.58
合计	-268,192.36	-110,479.42

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	150,116,561.68	149,970,228.55
合计	150,116,561.68	149,970,228.55

(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	

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	-401,190,227.37	
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	-401,190,227.37	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-14,935,680.04	
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	-416,125,907.41	

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	3,319,556.96	7,861,000.96
其他业务收入		
营业成本	4,864,370.06	6,850,592.83

(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
房地产行业	3,319,556.96	4,864,370.06	7,861,000.96	6,850,592.83
合计	3,319,556.96	4,864,370.06	7,861,000.96	6,850,592.83

(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
销售及出租房屋收入	3,319,556.96	4,864,370.06	7,861,000.96	6,850,592.83
合计	3,319,556.96	4,864,370.06	7,861,000.96	6,850,592.83

(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
华北地区	1,917,026.84	757,618.04	6,566,584.16	2,678,669.83

西北地区	1,402,530.12	4,106,752.02	1,294,416.80	4,171,923.00
合计	3,319,556.96	4,864,370.06	7,861,000.96	6,850,592.83

(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
乌市长城眼镜店	350,000.00	10.54%
乌市盛唐轩体育用品店	325,000.02	9.79%
乌市交通银行	250,000.02	7.53%
北京致德教育	217,998.00	6.57%
北京英才理康	202,059.00	6.09%
合计	1,345,057.04	40.52%

(6) 营业收入本年较上年减少幅度 57.77%；本期收入仅为出租房屋租金收入，报告期内无商品房销售收入，本期营业成本为投资性房地产按期摊销额。

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	166,427.68	393,050.05	公司按应税营业额的 5%计缴
房产税（投资性房地产）	248,940.42	155,330.00	
土地使用税（投资性房地产）	11,954.22	7,469.14	12.00 元/m ² .年
城市维护建设税	13,117.96	27,513.50	按当期实际缴纳流转税的 7%计缴
教育费附加	7,433.08	11,791.55	按当期实际缴纳流转税的 3%计缴
土地增值税		778,983.26	
防洪费	315.00	34.34	按当期实际缴纳流转税的 1%计缴
合计	448,188.36	1,374,171.84	

(2) 营业税金及附加本年较上年减少 92.60 万元，减幅 67.38%，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		
2、保险费		
3、广告宣传费		
4、委托代销手续费		80,355.37
合计		80,355.37

(2) 销售费用本年较上年减少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

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬	3,709,304.50	5,352,504.61
2、折旧费	2,772,063.30	967,199.03
3、业务招待费	1,481,995.73	1,126,795.39
4、中介费信息披露费	849,300.00	562,700.00
5、税金	866,414.05	427,575.89
6、差旅交通费	535,207.24	594,540.12
7、修理费	106,004.00	114,685.30
8、办公费	116,379.50	151,292.21
9、物业水电费	188,435.50	236,254.01
10、劳务费	135,052.13	117,565.00
11、其他	496,664.12	588,431.89
合计	11,256,820.07	10,239,543.45

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
2、汇兑损益		
3、金融机构手续费	9,565.45	13,515.82
4、减：利息收入	415,922.04	208,699.42
合计	-406,356.59	-155,183.60

(2) 财务费用本年较上年减少变化原因为本期银行存款利息增加所致。

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	
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	

32、投资收益

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	
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	
其他	0.00	
合计	0.00	

33、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	84,446.54	-49,316.50
二、固定资产减值损失	1,059,464.06	
合计	1,143,910.60	-49,316.50

(1) 资产减值损失本年较上年增加主要原因系本期根据会计政策计提的固定资产减值损失所致。

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			
政府补助			
违约赔偿收入		126,151.97	
非同一控制下企业合并初始投资形成的营业外收入			
其他			
合计		126,151.97	

(2) 政府补助

无。

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	8,462.48	303,623.50	
其他		12,322.17	
合计	8,462.48	315,945.67	

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		119,925.65
递延所得税调整		
合计		119,925.65

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	-0.0258	-0.0186	-0.0258	-0.0186
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0258	-0.0184	-0.0258	-0.0184

(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	-14,935,680.04	-10,788,683.12
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	-8,462.48	-140,477.20
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	-14,927,217.56	-10,648, 205.92
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	6	6
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）	$12=1\div11$	-0.0258	-0.0186
基本每股收益（II）	$13=3\div11$	-0.0258	-0.0184
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）	$18=[1+(14-16)\times(1-15)]$	-0.0258	-0.0186

项目	序号	本年数	上年数
	÷ (11+17)		
稀释每股收益 (II)	19=[3+(14-16)×(1-15)] ÷ (11+17)	-0.0258	-0.0184

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
利息收入	417,067.39
收武汉证券有限责任公司破产管理人清算还款	192,324.64
收回拆迁费用	150,000.00
房屋押金	141,184.00
其他	101,799.94
合 计	1,002,375.97

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
招待费	1,481,995.73
中介费信息披露费	849,300.00
差旅交通费	535,207.24
车辆费	248,592.77
修理费	106,004.00
办公费	116,379.50
物业水电费	188,435.50
劳务费	135,052.13
其他费用	398,578.76
合计	4,059,545.63

(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	-13,995,838.02	-10,788,881.78
加: 资产减值准备	1,143,910.60	-49,316.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,401,040.58	5,440,010.56
无形资产摊销	2,481.73	3,728.74
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)		-195,415.84
投资损失 (收益以“—”号填列)		
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)	-25,801.89	-133,893.51
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	456,481.61	-343,329.51
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	-1,414,936.45	-44,902,117.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,432,661.84	-50,969,214.95
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	95,067,301.12	24,661,160.25
减: 现金的期初余额	101,509,012.96	75,630,375.20
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	-6,441,711.84	-50,969,214.95

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

无

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	95,067,301.12	101,509,012.96
其中：库存现金	72,355.12	99,289.08
可随时用于支付的银行存款	94,841,232.39	101,370,604.65
可随时用于支付的其他货币资金	153,713.61	39,119.23
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	95,067,301.12	101,509,012.96

[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该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。再审理求：①依法裁定再审并中止执行；②依法撤销吉林省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。

截至本报告报出日，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。

截至本报告报出日，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。

2011 年 3 月 3 日,本公司收到天津市第一中级人民法院民事判决书(2010)一中民四终字第 1501 号判决书,判决如下:

驳回李凯利上诉,维持原判.

上诉案件受理费 80 元,由上诉人李凯利负担.

本判决为终审判决.

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

无。

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

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诉讼, 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。

2011 年 3 月 28 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二笔清算款 192,324.64 元。

截至本报告报出日，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。2011 年 6 月 30 日本公司合并报表仍将徐州天嘉房地产开发有限公司纳入合并范围。

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。

[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	292,850,624.69	98.85%	157,691,136.07	53.85%	296,646,098.45	98.86%	167,556,347.42	56.48%
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	3,225,136.91	1.08%	3,225,136.91	100.00%	460,329.20	0.15%	170,262.90	36.99%
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	193,756.50	0.07%	9,226.50	4.76%	163,969.86	0.06%	8,295.12	5.06%
组合小计	3,418,893.41	1.15%	3,234,363.41	94.60%	624,299.06	0.21%	178,558.02	28.60%
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%
合计	296,269,518.10	100.00%	160,925,499.48	54.32%	300,049,431.72	100.00%	170,513,939.65	56.83%

(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	0.00	0.00%	关联方不计提
徐州天嘉房地产开发有限公司	8,456,373.23	0.00	0.00%	关联方不计提

中房长远房地产开发有限责任公司	100,345,190.52	0.00	0.00%	关联方不计提
新疆中房置业有限公司	1,200,000.00	0.00	0.00%	关联方不计提
武汉证券有限责任公司破产管理人	88,126,179.19	88,126,179.19	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	292,850,624.69	157,691,136.07	53.85%	

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	193,756.50	5.67%	9,226.50	162,037.25	25.96%	8,101.86
1 至 2 年				1,932.61	0.31%	193.26
2 至 3 年						
3 至 4 年				291,514.50	46.69%	87,454.35
4 至 5 年	277,288.00	8.11%	277,288.00	15,988.00	2.56%	6,395.20
5 年以上	2,947,848.91	86.22%	2,947,848.91	152,826.70	24.48%	76,413.35
合计	3,418,893.41	100.00%	3,234,363.41	624,299.06	100.00%	178,558.02

(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。

债务人名称	金额	准备转回的原因	原估计坏账准备的计提比例的理由
一、以前年度已全额计提坏账准备的			
无.			
二、以前年度计提坏账准备比例较大的			
徐州天嘉房地产开发有限公司	2,422,400.19	关联方不计提	按账龄分析法计提
中房长远房地产开发有限责任公司	6,117,645.66	关联方不计提	按账龄分析法计提

中房集团华北城市建设投资有限公司	1,132,840.86	关联方不计提	按账龄分析法计提
合计	9,672,886.71		
三、通过债务重组等其他方式收回的			
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	100,345,190.52	1 年以内	33.87%
武汉证券有限责任公司破产管理人	非关联方	88,126,179.19	5 年以内	29.75%
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	7.65%
深圳博美伦有限公司	非关联方	16,360,000.00	5 年以上	5.52%
长春长铃摩托有限公司	关联方	12,132,186.52	5 年以上	4.09%
合 计		239,620,373.42	-	80.88%

(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	2.85%
长春长铃酒花制品有限公司	子公司	6,904,710.71	2.33%
北京中房长远房地产开发有限责任公司	子公司	100,345,190.52	33.87%
中房集团华北城市建设投资有限公司	子公司	22,656,817.19	7.65%
新疆中房置业有限公司	子公司	1,200,000.00	0.41%
长春摩托车发动机有限公司	前大股东子公司	2,563,140.58	0.87%
长春长铃摩托车有限公司	前大股东子公司	12,132,186.52	4.09%
长铃集团销售公司	前大股东子公司	4,409,211.51	1.49%
长春长铃摩托车销售有限公司	前大股东子公司	11,104,459.20	3.75%
长春长铃集团有限公司	前大股东子公司	8,894,559.24	3.00%
合 计	-	178,666,648.70	60.31%

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	132,600.00	157,700.00
其他业务收入		
营业成本	153,799.50	149,642.76

(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	132,600.00	153,799.50	157,700.00	149,642.76
合计	132,600.00	153,799.50	157,700.00	149,642.76

(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	132,600.00	153,799.50	157,700.00	149,642.76

合计	132,600.00	153,799.50	157,700.00	149,642.76
----	------------	------------	------------	------------

(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	132,600.00	153,799.50	157,700.00	149,642.76
合计	132,600.00	153,799.50	157,700.00	149,642.76

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		
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	0.00

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	3,084,508.86	-5,047,588.44
加：资产减值准备	-8,528,976.11	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,562,856.97	191,830.46
无形资产摊销	1,181.71	1,182.72
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）		2,866.62
投资损失（收益以“-”号填列）		
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）	3,897,981.97	14,524,713.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-26,422.86	-9,706,496.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,869.46	-33,491.55
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	39,024.28	11,532.88
减：现金的期初余额	47,893.74	45,024.43
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	-8,869.46	-33,491.55

[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		
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		

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	-8,462.48	
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		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-8,462.48	

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	-5.42%	-0.0258	-0.0258
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.41%	-0.0258	-0.0258

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

无。

八、备查文件目录

- 1、载有董事长签名的半年度报告文本；
- 2、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露过的所有文件文本。

董事长：岳慧欣
中房置业股份有限公司
2011 年 8 月 11 日