

中房置业股份有限公司
600890

2011 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.....	10
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.....	26
十、重要事项.....	28
十一、财务报告.....	34
十二、备查文件目录.....	113

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 中瑞岳华会计师事务所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，请投资者注意阅读。

(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

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
第 2 次变更	组织机构代码	24383849-X
	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	中瑞岳华会计师事务所
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8-9 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	17,781,123.32
利润总额	47,886,806.16
归属于上市公司股东的净利润	46,399,908.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-23,645,716.29
经营活动产生的现金流量净额	17,897,877.31

(二) 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	2011 年金额	附注	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	22,248,725.45	转让徐州天嘉房地产开发有限公司 55% 股权处置损益		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				185,944.00
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				849,401.80
债务重组损益	30,096,300.00	与长铃集团有限公司债务重组损益	612,127.22	3,063,677.65
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				30,001.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	17,691,216.96	长铃集团有限公司支付和解款应收款项减值准备转回	48,216.50	21,933,615.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,382.84		-193,743.18	-4,973.60
所得税影响额			-31,537.99	-7,700.64
合计	70,045,625.25		435,062.55	26,049,966.38

(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	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	12,544,392.64	11,014,496.04	13.89	111,493,645.79
营业利润	17,781,123.32	-23,693,544.65	不适用	47,407,928.80
利润总额	47,886,806.16	-23,275,160.61	不适用	51,501,978.75

归属于上市公司股东的净利润	46,399,908.96	-23,551,972.87	不适用	40,553,025.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-23,645,716.29	-23,987,035.42	不适用	14,503,058.69
经营活动产生的现金流量净额	17,897,877.31	-61,595,943.24	不适用	104,726,278.01
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	386,198,809.23	497,762,242.77	-22.41	488,115,283.63
负债总额	54,972,865.81	213,875,612.89	-74.30	180,676,118.42
归属于上市公司股东的所有者权益	329,658,686.05	283,258,777.09	16.38	306,810,749.96
总股本	579,194,925.00	579,194,925.00	0	579,194,925.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.0801	-0.0407	不适用	0.0700
稀释每股收益 (元 / 股)	0.0801	-0.0407	不适用	0.0700
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.0801	-0.0407	不适用	0.0700
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.0408	-0.0414	不适用	0.0250
加权平均净资产收益率 (%)	15.14	-7.98	不适用	14.15
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-7.72	-8.13	不适用	5.06
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.0309	-0.1063	不适用	0.1808
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	0.57	0.49	16.33	0.53
资产负债率 (%)	14.23	42.97	减少 28.74 个百分点	37.02

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	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。

大股东中国房地产开发集团公司以及二股东天津中维商贸有限公司持有的 251,054,232 股限售流通股上市流通日为 2012 年 1 月 5 日，上述股东还将继续履行股改时做出的通过交易所出售的价格不低于 7 元/股的承诺。

(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	22,781 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	22,669 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 30,000,000
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	-1,283,250	0	0
吴鸣霄	境内自然人	0.78	4,515,973	-5,484,626	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	2,900,000	2,900,000	0	0
广州市宇华商业配送有限公司	未知	0.43	2,513,190	-359,810	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	0.37	2,131,800	1,003,000	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
上海华山康健医疗有限公司	11,569,302	人民币普通股
兰州铁路局	11,000,000	人民币普通股
吴鸣霄	4,515,973	人民币普通股
巨化集团公司	3,146,507	人民币普通股
黄俊林	2,900,000	人民币普通股
广州市宇华商业配送有限公司	2,513,190	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
上海东来科技有限公司	2,131,800	人民币普通股
唐芳英	1,854,900	人民币普通股
耿道洪	1,470,751	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) 天津中维商有限公司将所持有的本公司 30,000,000 股限售流通股分两次质押给天津农村商业银行股份有限公司。

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	144,387,013	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	106,667,219	
上述股东关联关系或一致行动的说明			上述股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 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、工艺美术品的销售、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。

(2) 实际控制人情况

○ 法人

单位: 万元 币种: 人民币

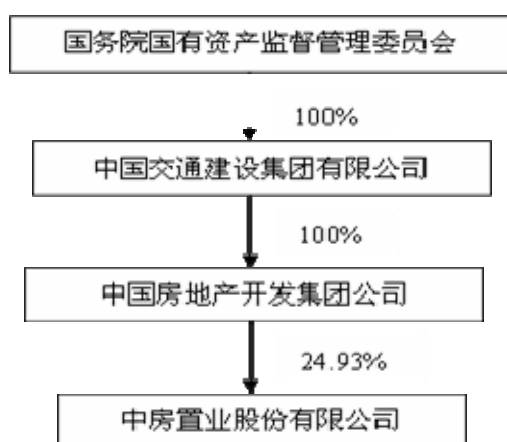
名称	中国交通建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	周纪昌
成立日期	2005 年 12 月 8 日
注册资本	475,401.68
主要经营业务或管理活动	承包境外工程和境内国际招标工程; 各种专业船舶总承包建造, 专业船舶、施工机械的租赁及维修; 海上

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。

(3) 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。

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	6,000	1997-9-15	计算机、网络及外围设备生产、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	56	2011-6-16	2014-6-15	0	0		58.08	否
薛晓	董事	女	54	2011-6-16	2014-6-15	0	0		0	是
冯廷秀	董事	女	43	2011-6-16	2014-6-15	0	0		0	是
李艳	董事	女	36	2011-6-16	2014-6-15	0	0		0	是
杨松柏	董事、总经理	男	42	2011-6-16	2014-6-15	0	0		58.08	否
邓鲁	副总经理	男	57	2011-6-16	2011-11-25	0	0		35.46	否
李明颐	董事	女	31	2011-12-16	2014-6-15	0	0		0	是
陈志强	独立董事	男	54	2011-6-16	2012-10-30	0	0		6	否
刘俊彦	独立董事	男	46	2008-6-20	2011-6-16	0	0		3	否
冯兆一	独立董事	男	58	2008-6-20	2011-6-16	0	0		3	否
吕兆德	独立董事	男	38	2011-6-16	2014-6-15	0	0		3.5	否
刘新兵	独立董事	男	42	2011-6-16	2014-6-15	0	0		3.5	否
徐永建	监事长	男	50	2011-6-16	2014-6-15	0	0		0	是
宫明	监事	男	43	2011-6-16	2014-6-15	0	0		0	是
夏晓卫	监事	男	39	2011-6-16	2014-6-15	0	0		0	是
张爱乾	监事	女	45	2011-6-16	2014-6-15	0	0		11.61	否
王玮	监事	女	36	2011-6-16	2014-6-15	0	0		3.89	否
王雷溟	监事	男	34	2008-6-20	2011-6-16	0	0		6.95	否
肖冰	副总经理、财务总监	女	41	2008-6-20	2011-5-25	0	0		20.40	否
柴勇	副总经理	男	44	2011-6-16	2014-6-15	0	0		33.84	否
刘红雁	副总经理	女	44	2011-11-29	2014-6-15	0	0		1.92	否
桂红植	副总经理、董事会秘书	男	41	2011-6-16	2014-6-15	0	0		33.84	否
洪蕾	总法律顾问	女	40	2008-6-20	2011-6-19	0	0		33.84	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	316.91	/

注：报告期内，前任董事邓鲁、独立董事刘俊彦、冯兆一、前任监事王雷溟、前任财务总监肖冰在任职期间在公司领取报酬或津贴。

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、薛晓：历任中国房地产开发集团公司人事部副经理、人力资源部部长。现任中国房地产开发集团公司总经理助理兼人力资源部部长；

3、冯廷秀：历任中国智宝投资总公司财务部部长、副总会计师。现任中国房地产开发集团公司财务部部长；

4、李 艳：历任中国房地产开发集团公司法律部业务经理。现任中国房地产开发集团公司法律部副部长；

5、杨松柏：历任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、李明颐：历任中房集团海外发展有限公司项目总监助理兼设计管理；中核集团中国原子能科学研究院投资计划处项目经理；亚太资产集团总裁助理兼合同管理部经理。现任天津中维商贸有限公司项目经理。

7、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；

8、吕兆德：现任教于北京师范大学经济与工商管理学院会计系，会计与财务评价中心主任，副教授，硕士生导师；

9、刘新兵：历任北京康德律师事务所律师、合伙人。现任北京市时代九和律师事务所律师、合伙人；

10、徐永建：历任中国新元资产管理公司资产二部总经理；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。现任中国房地产开发集团公司副总经理；

11、宫 明：历任中房集团公司英德蓝项目公司财务总监；中汽财务有限责任公司副总经理；中房投资管理公司副总经理。现任中国房地产开发集团公司审计监察部部长；

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 玮：历任北京中房长远房地产开发有限责任公司行政助理、办公室副主任。现任北京中房长远房地产开发有限责任公司办公室主任。

15、柴 勇：历任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；

16、刘红雁：历任飞宏科技有限公司销售总监；天津飞创国际贸易有限公司总经理；天津空港物流园区观澜渡项目营销总监。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。现任中国房地产开发集团公司法律部部长、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
薛 晓	中国房地产开发集团公司	总经理助理、人力资源部部长			是
冯廷秀	中国房地产开发集团公司	财务部部长			是

李 艳	中国房地产开发集团公司	法律部副部长			是
李明颐	天津中维商贸有限公司	项目经理			是
宫 明	中国房地产开发集团公司	审计监察部部长			是
夏晓卫	天津中维商贸有限公司	副总经理			是
洪 蕾	中国房地产开发集团公司	法律部部长			否

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
陈志强	北京东方宜莱管理咨询有限公司	资深顾问			是
吕兆德	北京师范大学经济与工商管理学院会计系	副教授, 硕士生导师			是
刘新兵	北京市时代九和律师事务所	律师、合伙人			是

(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。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
孟万河	董事	离任	董事会换届
薛四敏	董事	离任	董事会换届
栾仁和	董事	离任	董事会换届
刘俊彦	独立董事	离任	董事会换届
冯兆一	独立董事	离任	董事会换届
唐俊环	监事	离任	监事会换届
王雷溟	监事	离任	监事会换届
肖 冰	副总经理、财务总监	离任	工作变动
邓 鲁	董事、副总经理	离任	工作变动
薛 晓	董事	聘任	董事会换届
冯廷秀	董事	聘任	董事会换届
李 艳	董事	聘任	董事会换届
吕兆德	独立董事	聘任	董事会换届
刘新兵	独立董事	聘任	董事会换届
宫 明	监事	聘任	董事会换届
王 玮	监事	聘任	董事会换届
李明颐	董事	聘任	增补董事
刘红雁	副总经理	聘任	新聘

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、夏晓卫先生以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、董事会秘书；聘任洪蕾女士为总法律顾问。

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、肖冰女士因工作变动原因，辞去担任的公司副总经理、财务总监职务。

5、邓鲁先生因工作变动原因，辞去担任的公司董事、副总经理职务。

6、经 2011 年第三次临时股东大会选举，增补李明颐女士为第七届董事会董事。

7、经第七届董事会五次会议审议通过：聘任刘红雁女士为公司副总经理。

(五)公司员工情况

在职员工总数	37
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	1
财务人员	11
行政人员	22
销售人员	3
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	6
本科	18
大专及以下	13

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照中国证监会、上海证券交易所等监管部门的要求，不断完善法人治理结构，继续提高公司治理水平。报告期内，公司自查了公司治理相关制度，制订了《董事会秘书工作细则》、两次修订了《内幕信息知情人登记管理制度》。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。

(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	10	5	5	0	0	否
薛晓	否	6	2	3	1	0	否
冯廷秀	否	6	2	3	1	0	否
李艳	否	6	3	3	0	0	否
杨松柏	否	10	5	5	0	0	否
李明颐	否	1	0	1	0	0	否
陈志强	是	10	5	5	0	0	否
吕兆德	是	6	3	3	0	0	否
刘新兵	是	6	3	3	0	0	否
年内召开董事会会议次数							10
其中：现场会议次数							5
通讯方式召开会议次数							5
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	内部控制建设作为一项系统工程，需要结合本公司的实际经营情况和长期发展战略，统筹规划、设计和实施。在本公司董事会的领导下，建立跨部门的内部控制体系建设专项工作小组，审计部为日常工作机构，以财政部、证监会等五部委发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等文件为依据，以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为控制目标，系统整理公司已有的内部管理制度并加以完善，梳理规范覆盖全面的业务流程，明确岗位职责，强化节点控制，落实责任追究，从而形成合理有效的内部控制体系。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	本公司已基本建立起较为完善的内部控制制度并有效执行。针对外部监管环境以及公司业务发展的要求，公司制定了进一步完善内部控制体系的工作计划，通过学习培训、风险分析、流程再造、审计监督来逐步实现。在《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》发布后，公司主要管理层及部门负责人参加了北京市证监局等组办的相关培训，在公司内部也进行了动员和宣传。在全面风险管理领导小组的领导下，开展风险分析，编制企业风险管理报告。审计部也对子公司进行了全面的内部控制审计，在此基础上，整理了子公司业务流程，并明确了控制节点的责任人。通过一系列的努力，以期在公司内部形成严谨的管理机制和良好的管理氛围，确保内部控制体系的建立

	健全和有效执行。
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	董事会将根据监管部门相关文件精神，以内部控制体系建设专项工作小组为工作核心，落实工作方案和计划，加强全体员工的培训学习，不断完善公司各项管理制度，加强监督力度，确保内部控制体系的有效运行。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司根据《会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律法规的要求，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暂行权限及流程》、《二级子公司与财务相关的业务流程图》，会计核算体系健全，财务人员配备合理、权责分明，公司财务日常管理工作符合有关规定，授权、签章等内控环节有效实施，充分保障了财务报告及相关信息的真实完整。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司内控体系运作正常，通过自查未发现内部控制制度及其执行方面存在重大缺陷。

(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。

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：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》。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。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

(八) 公司是否存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题：否

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。

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
2010 年度股东大会	2011-6-16	中国证券报、上海证券报	2011-6-17

(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
2011 年第一次临时股东大会	2011-1-26	中国证券报、上海证券报	2011-1-27
2011 年第二次临时股东大会	2011-11-14	中国证券报、上海证券报	2011-11-15
2011 年第三次临时股东大会	2011-12-15	中国证券报、上海证券报	2011-12-16

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2011 年是国家房地产调控政策强化的一年, 房地产紧缩政策继续由一线城市向二三线城市扩散、房产税的试点与保障房政策的推出对房地产企业产生了较大影响, 尤其是现存中小规模房地产企业都面临了更严峻的考验。

2011 年公司继续加强了完善公司治理结构, 深化内部控制体系建设的工作, 为保证公司治理体系按照上市公司准则和监管要求规范运行提供了制度和组织的保证。继续加大了对公司资产的整合力度, 量入为出, 保证了公司低负债, 低风险。同时, 公司在处理历史遗留问题方面取得了重大突破, 与长铃集团有限公司签订和解协议一揽子解决了困扰我公司多年的诉讼纠纷, 为公司下一步发展扫清了一个重大不确定因素。由于历史遗留问题的解决, 收回的资产将已计提的坏帐准备及预计负债按有关财务规定冲回或转回, 使得公司 2011 年度实现扭亏为盈。

管理层充分认识到, 虽然公司有目前运转正常、资产清晰、负债率较低、重大历史遗留问题得以厘清等有利因素, 但制约公司长远发展的核心问题仍然没有得到根本解决, 公司依旧面临着在建项目少, 土地储备少, 开发资金紧张等问题, 持续发展能力未得到根本改善。

2011 年, 公司实现营业收入 1,254 万元, 同比增加 13.89%; 营业利润 1,778 万元; 归属于母公司所有者的净利润 4,640 万元。

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	12,544,392.64	9,053,746.56	27.83	13.89	-25.45	增加 38.09 个百分点
分产品						
销售及出租房屋收入	12,544,392.64	9,053,746.56	27.83	13.89	-25.45	增加 38.09 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	9,566,570.28	14.39
西北地区	2,977,822.36	12.31

2011 年度向前五名客户销售的收入总额为 7,553,796.00 元, 占公司 2011 年度营业收入的 60.22%。

(3) 报告期内利润构成、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说

明

利润构成变化如下表

单位：人民币万元

会计科目	本期金额	上期金额	变动金额	变动比例(%)	变动原因
资产减值损失	-1,647.23	-0.01	-1,647.22	2,447.95	注 1
投资收益	2,187.73		2,187.73		注 2
营业外收入	3,011.41	73.83	2,937.59	3,978.96	注 3

注 1：本年公司与长铃集团股份公司达成和解，年底收到长春长铃集团支付的和解款 2000 万,转回以前年度计提的坏账准备；

注 2：本年确认了转让徐州天嘉 55%股权转让收益；

注 3：本期与长铃集团股份公司达成和解，长铃集团在转让资产纠纷案中放弃对公司的全部诉讼请求，故转回以前年度计提的预计负债，相应增加营业外收入。

主营业务盈利能力较前一报告期增加较大的原因公司本年度销售商品房收入增加，投资性房地产摊销减少所致。

(4) 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	29,301.98	-1,420.73
中房集团华北城市建设投资有限公司	3,600	100%	房地产开发	12,657.63	-51.10
中房上海房产营销有限公司	5,000	90%	房地产中介	1,882.36	939.40
天津乾成置业有限公司	1,000	100%	房地产开发	2,812.02	251.43
新疆中房置业有限公司	13,500	100%	房屋租赁等	14,658.26	-559.99
徐州天嘉房地产开发有限公司	2,210	45%	房地产开发	5,922.58	-116.34

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	2011 年期末数		2011 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 (%)		
存货	71.76	0.19	20,587.89	41.36	减少 41.17 个百分点	注 1
长期股权投资	9,246.12	23.94	0	0	增加 23.94 个百分点	注 2
其他应付款	2,199.08	5.69	14,997.02	30.13	减少 24.44 个百分点	注 3
预计负债	0	0	3,009.63	6.05	减少 6.05 个百分点	注 4

注 1：公司转让控股子公司徐州天嘉房地产开发有限公司 55%股权交易完成，年末不再将徐州天嘉纳入合并范围导致。

注 2：公司转让控股子公司徐州天嘉房地产开发有限公司 55% 股权交易完成，年末不再将徐州天嘉纳入合并范围，对于剩余 45% 股权按照股权处置日净资产的公允价值形成重新计量。

注 3：本年确认了转让子公司徐州天嘉股权转让收益，将原收到的股权转让款从其他应付款项目中转出所致。

注 4：本年公司与长铃集团有限公司达成和解，长铃集团在转让资产纠纷案中放弃对公司的全部诉讼请求，故转回以前年度计提的预计负债。

(2) 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	1,789.79	-6,159.59	注 1
投资活动产生的现金流量净额	-1.91	8,747.46	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	0	0	

注 1：本报告期经营活动产生的现金流量净额较上一报告期变动幅度较大的原因是本年收到长铃集团支付的和解款 2,000 万元、徐州天嘉公司归还往来款 846 万元。上年子公司新疆中房置业有限公司返还了原股东的质押款项 3,000 万元。

注 2：本报告期投资活动产生的现金流量净额较上一报告期变动幅度较大的原因是上年收到转让徐州天嘉公司 55% 股权的转让款。

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

2012 年房地产市场将基本延续经济发展和政府调控相结合的基本逻辑，并逐步向着更加规范的方向发展。但是，房地产紧缩政策持续推出，使中小规模房地产企业面临着更严峻的考验。

(2) 未来发展机遇和挑战

公司由于目前项目少，受房地产行业调控影响也比较小。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

公司将继续加大力度解决历史遗留问题，盘活存量资产，提高公司治理水平，控制成本费用支出，推进现有项目的开发进度，并积极寻找适合公司发展的新项目，保持公司稳定发展。

(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。

D、经营决策风险。公司累计亏损较大，未来持续经营能力存在重大不确定性。

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、委托理财及委托贷款情况

（1）委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

（2）委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、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。

3、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

公司在 2011 年与前大股东长铃集团有限公司签订了《和解协议》，从根本上解决了困扰公司多年的历史遗留问题。但公司近几年因开发资金紧张，在建项目少，土地储备不足等原因导致公司主营业务一直处于停滞不前状态。

公司董事会和管理层已充分认识到了持续经营能力不足的现状，在继续加大力量解决历史遗留问题的同时，努力提高公司治理水平，控制成本费用支出，谋求通过资产重组彻底改变公司现状：

- 1、 加大对公司应收款项的收回，集中资金为寻找适合公司发展的项目做准备，并推进现有项目开发进度；
- 2、 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，对未决诉讼采取相应措施，把对公司的影响降到最低；
- 3、 加大成本控制力度，加强预算考核，实施全面有效的预算管理；
- 4、 全面推行企业内部控制基本规范，提升公司治理水平。

（四） 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

2010 年 8 月 5 日，国务院国资委以国资改革[2010]824 号文正式下发《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》，明确中国房地产开发集团公司整体并入中国交通建设集团有限公司，成为中国交通建设集团有限公司全资子公司，根据中房财字[2010]328 号文件要求我公司 2010 年执行与中国交通建设集团有限公司统一的会计政策，导致公司会计估计变更。

公司 2011 年 3 月 17 日第六届董事会十九次会议已经审议通过了《关于会计估计变更的议案》。会计估计变更包括应收款项坏帐计提区间、计提比例的变更、固定资产及投资性房地产预计使用年限及残值率的变更。该项会计估计变更日期为 2011 年 1 月 1 日，采用未来适用法处理，不调整以前各期折旧和坏账准备，也不计算累积影响数，共影响本年度利润数为-148.81 万元。其中，固定资产及投资性房地产预计使用年限及残值率的变更，影响本年度利润数为-136.48 万元；应收款项坏账账龄区间、计提比例的变更，影响本年度利润数为-12.33 万元。

（五） 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
第六届董事会十八次会议	2011-1-10		中国证券报、上海证券报	2011-1-11
第六届董事会十九次会议	2011-3-17		中国证券报、上海证券报	2011-3-19
第六届董事会二十次会议	2011-4-20	2011 年第一季度报告	中国证券报、上海证券报	2011-4-21
第六届董事会二十一次会议	2011-5-26		中国证券报、上海证券报	2011-5-27
第七届董事会一次会议	2011-6-16		中国证券报、上海证券报	2011-6-17
第七届董事会二次会议	2011-8-11	2011 年半年度报告全文及摘要	中国证券报、上海证券报	2011-8-12
第七届董事会三次会议	2011-10-26		中国证券报、上海证券报	2011-10-27
第七届董事会四次会议	2011-10-28		中国证券报、上海证券报	2011-10-29
第七届董事会五次会议	2011-11-29		中国证券报、上海证券报	2011-11-30
第七届董事会六次会议	2011-12-28		中国证券报、上海证券报	2011-12-29

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

公司制订有《董事会审计委员会工作细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》。在编制 2011 年度报告过程中，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 2011 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

报告期内，董事会薪酬与考核委员会认真审核了公司业绩考核体系，并审议通过了《高管人员绩效考核实施办法》。薪酬与考核委员会对 2011 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也进行了审核，认为：公司 2011 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相关制度，并按照规定发放了薪酬。

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、董事会对于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、应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

内部控制体系建设是一个长期而系统的工程。本公司按照财政部、证监会等六部委发布的《企业内部控制基本规范》以及《企业内部控制配套指引》的要求，结合了公司的长期发展战略以及现实的内外部条件，计划通过学习培训、风险分析、流程再造、审计监督四个阶段，逐步深化内部控制体系的建设。具体实施方案是：由董事会直接领导，建立跨部门的内部控制体系建设专项工作小组，审计部为日常工作机构，借助外部中介咨询机构的力量，推动内控体系建设取得积极成效。

8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已按照中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告〔2011〕30 号）的要求修订了《内幕信息知情人登记管理制度》，认真做好内幕信息知情人登记管理工作。经公司自查，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。

9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

（六） 现金分红政策的制定及执行情况

公司章程第一百五十五条规定：公司应实施积极的利润分配政策：

1、公司的利润分配方案应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

2、公司可以采取现金或股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

3、公司发行证券时，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

4、如果年度实现盈利而公司董事会未作出现金分配预案的，应当在定期报告中披

露未分红的原因，并说明未分红的资金留存公司的用途；

5、如存在股东违规占用资金的情况，公司应扣减该股东所应得现金股利，以偿还其占用的资金。

报告期内，公司无现金分红。

(七) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经中瑞岳华会计师事务所审计，2011 年归属于母公司所有者的净利润为 46,399,908.96 元，加上年初未分配利润 -401,190,227.37 元，期末可供分配的利润 -354,790,318.41 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。

(八) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

因公司累计未分配利润为负，本年度盈利用于弥补以前年度亏损，故公司未提出现金利润分配预案。

(九) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	0	0	0	0	-25,124,510.93	0
2009	0	0	0	0	40,553,025.07	0
2010	0	0	0	0	-23,551,972.87	0

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
公司于 2011 年 3 月 17 日以现场方式召开第六届监事会十三次会议。	1、2010 年年度报告及摘要；2、2010 年度监事会工作报告；3、2010 年财务决算报告；4、关于会计估计变更的议案；5、关于监事会对董事会关于 2010 年度审计报告中非标意见专项说明的意见的议案。
公司于 2011 年 4 月 20 日以通讯方式召开第六届监事会十四次会议。	2011 年第一季度报告
公司于 2011 年 5 月 26 日以现场方式召开第六届监事会十五次会议。	关于提名第七届监事会监事候选人的议案
公司于 2011 年 6 月 16 日以现场方式召开第七届监事会一次会议。	关于选举徐永建先生为第七届监事会监事长的议案
公司于 2011 年 8 月 11 日以通讯方式召开第七届监事会二次会议。	2011 年半年度报告全文及摘要
公司于 2011 年 10 月 26 日以通讯方式召开了第七届监事会三次会议。	2011 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，监事会检查了公司的财务情况，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。中瑞岳华会计师事务所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

经中瑞岳华会计师事务所对公司 2011 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 2011 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及意见

监事会对董事会出具的关于公司内部控制有关事项的说明进行了认真审阅，认为公司内部控制制度健全、有效，关于内部控制有关事项的说明能够全面、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、与长铃集团有限公司的案件

(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，要求公司原大股东长铃集团有限公司（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。

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，长铃集团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。

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》。

2011 年 11 月 14 日，我公司与长铃集团签订了《和解协议》，就上述两个案件为主的一系列案件达成了和解。长铃集团起诉本公司赔偿 2,990 万元损失的案件，由长铃集团放弃对本公司的全部诉讼请求，且不再要求本公司对附、配件分公司资产减损承担责任，公司已收到吉林省高级人民法院出具民事调解书确认；我公司诉长铃集团偿还欠款案件，我公司对债务本金 45,235,987.31 元和其他本公司承担的附配件分公司的历史债务一并减免至 2,000 万元，公司已经收到长铃集团支付的 2,000 万元；另外长铃集团将附、配件分公司注销，并承担注销过程中产生的税费。

公司将继续督促长铃集团履行协议的其他条款，尽快办理附、配件分公司的注销手续。

相关公告于 2011 年 10 月 29 日、2011 年 11 月 15 日、2011 年 12 月 20 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。

2、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。

我公司的诉讼请求被驳回后，公司积极与相关各方进行了协商谈判，并依据甘肃省高院民事判决书发函给中国房地产开发集团公司（以下简称中房集团）要求其向我公司重新支付重组尾款 137,659,400.00 元。但鉴于该笔款项的重新支付与否涉及中房集团已在甘肃省高级人民法院立案并正在审理过程中的一起诉讼案件，该诉讼案件判决结果与中房集团是否需向我公司重新支付重组尾款直接关联。中房集团于 2011 年 11 月 1 日发函向我公司承诺：在甘肃省高级人民法院判决中房集团在前述诉讼案件中胜诉后，中房集团即与我公司协商安排重组尾款的具体支付事宜。

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、2011 年 11 月 24 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》。

3、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》。

（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）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（五）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	0		
长春摩托车发动机有限公司	其他关联人	-256.32	215.38		
长铃集团销售有限公司	其他关联人	-440.92	0		
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	-413.30	1,434.96		
合计		-2,000.00	3,451.26		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		为前大股东长铃集团有限公司股权转让时遗留下来的资金占用。			

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	-2,000	2,760.79	2,000	2,000	债务重组	2,000	2011/11
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。本报告期，公司与长铃集团有限公司签订《和解协议》，公司同意对长铃集团应给付的款项减免至 2,000 万元。报告期末，公司收到长铃集团支付的和解款 2,000 万元。				

(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、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、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项(公司在报告期前已履行完毕的承诺无需披露)

承诺背景	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改相关的承诺	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	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。	是	是
其他承诺	中国房地产开发集团公司	因甘肃省高级人民法院正在审理的一起诉讼案件的判决结果与中房集团是否需向我公司支付重组尾款直接关联。中房集团向我公司承诺：在甘肃省高级人民法院判决	否	是

	中房集团胜诉后，即与我公司协商安排重组尾款 137,659,400.00 元的具体支付事宜。	
--	--	--

(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:	是	
	原聘任	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	中瑞岳华会计师事务所
境内会计师事务所报酬	35	35
境内会计师事务所审计年限	2	1

因公司大股东中国房地产开发集团公司整体并入中国交通建设集团有限公司后，中房集团的财务决算审计机构一并由中交集团统一委托。根据中房集团《关于调整财务决算审计机构的建议》，故公司改聘中瑞岳华会计师事务所为现任审计机构。

(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) 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。截至2011年7月，受让方北京瑞诚盛达贸易有限责任公司已将转让款1.25亿元以及徐州天嘉房地产开发有限公司欠本公司的往来款项845.63万元全部付清。2011年8月2日，我公司与瑞诚盛达办理了产权交接手续，徐州天嘉也已办理完成股权过户手续。过户手续办理完成后，徐州天嘉注册资本仍为2210万元，瑞诚盛达持有徐州天嘉55%股权，我公司持有23%股权，我公司控股子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司持有22%股权。报告期末，公司不再将徐州天嘉纳入合并报告范围。

(十一) 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、B066 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
关于大股东股权解除轮候冻结的公告	中国证券报 A31 版、上海证券报 B18 版	2011-7-14
2011 年半年度业绩预亏公告	中国证券报 A31 版、上海证券报 B18 版	2011-7-14
2011 半年度报告摘要	中国证券报 B022 版、上海证券报 38 版	2011-8-13
关于挂牌转让徐州天嘉 55% 股权的进展公告	中国证券报 B002 版、上海证券报 B120 版	2011-8-23
关于大股东股权解除轮候冻结的公告	中国证券报 B018 版、上海证券报 B30 版	2011-9-20
关于二股东股权质押公告	中国证券报 A23 版、上海证券报 B43 版	2011-10-21
2011 年第三季度报告	中国证券报 B006 版、上海证券报 B35 版	2011-10-27
第七届董事会三次会议决议公告	中国证券报 B006 版、上海证券报 B35 版	2011-10-27
第七届董事会四次会议决议及召开 2011 年度第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B058 版、上海证券报 52 版	2011-10-29
2011 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报 B003 版、上海证券报 B10 版	2011-11-15
关于与长铃集团有限公司签署和解协议的公告	中国证券报 B003 版、上海证券报 B10 版	2011-11-15
重大诉讼进展公告	中国证券报 B010、上海证券报 B24 版	2011-11-24
关于董事、副总经理辞职公告	中国证券报 B011 版、上海证券报 B21 版	2011-11-30
第七届董事会五次会议决议及召开 2010 年度第三次临时股东大会的通知	中国证券报 B011 版、上海证券报 B21 版	2011-11-30
2011 年第三次临时股东大会决议公告	中国证券报 B011 版、上海证券报 B31 版	2011-12-16
关于与长铃集团有限公司和解的进展公告	中国证券报 B016 版、上海证券报 B18 版	2011-12-20
股票交易异常波动公告	中国证券报 B019 版、上海证券报 B38 版	2011-12-21
股票交易异常波动公告	中国证券报 A24 版、上海证券报 20 版	2011-12-26
有限售条件的流通股上市公告	中国证券报 B015 版、上海证券报 B32 版	2011-12-29
第七届董事会六次会议决议公告	中国证券报 B015 版、上海证券报 B32 版	2011-12-29

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

中瑞岳华审字[2012]第 0364 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及其子公司（统称“贵集团”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2011 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵集团管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中房置业股份有限公司及其子公司 2011 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2011 年度的合并经营成果和合并现金流量，以及中房置业股份有限公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 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，中房置业股份有限公司 2011 年盈利 4,733.93 万元，扣除非经常性损益后亏损 2,270.63 万元，截至 2011 年 12 月 31 日累计未分配利润 -35,479.03 万元。中房置业股份有限公司已在附注十四、3 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。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：夏宏林

中国注册会计师：尹明

2012 年 2 月 23 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2011 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	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	七、1	119,387,806.84	101,509,012.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3		
预付款项	七、5		1,535,457.32
应收利息	七、2	1,066,433.82	
应收股利			
其他应收款	七、4	274,014.84	3,234,440.63
存货	七、6	717,635.14	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		121,445,890.64	312,157,842.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、7		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	92,461,233.78	
投资性房地产	七、9	171,729,537.12	179,894,811.93
固定资产	七、10	552,614.57	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	七、11	9,533.12	15,806.87
开发支出			
商誉	七、12		326,956.73
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		264,752,918.59	185,604,400.33
资产总计		386,198,809.23	497,762,242.77

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、15	22,706,560.06	22,543,456.13
预收款项	七、16	2,586,673.00	4,036,651.15
应付职工薪酬	七、17	1,490,562.89	1,409,082.10
应交税费	七、18	267,891.79	-110,479.42
应付利息			
应付股利	七、19	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	七、20	21,990,803.69	149,970,228.55
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		52,085,209.91	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	七、21		30,096,300.00
递延所得税负债	七、13	2,887,655.90	2,887,655.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,887,655.90	32,983,955.90
负债合计		54,972,865.81	213,875,612.89
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七、22	579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积	七、23	20,337,892.29	20,337,892.29
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	七、24	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润	七、25	-354,790,318.41	-401,190,227.37
外币报表折算差额			
归属于母公司股东的所有者权益合计		329,658,686.05	283,258,777.09
少数股东权益		1,567,257.37	627,852.79
所有者权益合计		331,225,943.42	283,886,629.88
负债和所有者权益总计		386,198,809.23	497,762,242.77

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

母公司资产负债表
2011 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	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		12,356.38	47,893.74
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1		
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、2	145,447,207.30	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		145,459,563.68	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	十五、3	133,874,948.30	247,759,565.92
投资性房地产		8,920,370.67	9,227,969.67
固定资产		257,399.90	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		143,056,465.13	260,227,352.37
资产总计		288,516,028.81	389,810,738.18

项 目	注释	年末数	年初数
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		710,349.12	561,104.05
应交税费		-385,243.15	-380,722.70
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		41,846,363.90	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		52,052,551.27	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
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
负债合计		52,052,551.27	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		-431,234,195.54	-484,892,463.51
所有者权益(或股东权益)合计		236,463,477.54	182,805,209.57
负债和所有者权益(或股东权益)总计		288,516,028.81	389,810,738.18

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 年度

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		12,544,392.64	11,014,496.04
其中：营业收入	七、26	12,544,392.64	11,014,496.04
二、营业总成本		16,640,549.38	34,708,040.69
其中：营业成本	七、26	9,053,746.56	12,145,029.48
营业税金及附加	七、27	2,480,960.18	1,729,624.09
销售费用	七、28	124,308.15	80,355.37
管理费用	七、29	23,707,522.21	21,087,549.87
财务费用	七、30	-2,253,689.44	-334,450.83
资产减值损失	七、32	-16,472,298.28	-67.29
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、31	21,877,280.06	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-371,445.39	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		17,781,123.32	-23,693,544.65
加：营业外收入	七、33	30,114,145.32	738,279.19
减：营业外支出	七、34	8,462.48	319,895.15
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		47,886,806.16	-23,275,160.61
减：所得税费用	七、35	547,492.62	277,374.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		47,339,313.54	-23,552,535.33
归属于母公司所有者的净利润		46,399,908.96	-23,551,972.87
少数股东损益		939,404.58	-562.46
六、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.0801	-0.0407
(二)稀释每股收益		0.0801	-0.0407
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		47,339,313.54	-23,552,535.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		46,399,908.96	-23,551,972.87
归属于少数股东的综合收益总额		939,404.58	-562.46

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 年度

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、4	319,488.00	393,766.00
减：营业成本	十五、4	379,676.00	383,397.50
营业税金及附加		17,571.85	21,657.13
销售费用			
管理费用		13,787,276.91	9,808,219.57
财务费用		2,760.58	4,164.37
资产减值损失		-26,314,382.93	5,129,050.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	11,115,382.38	-490,245.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-267,591.98	-490,245.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,561,967.97	-15,442,969.09
加：营业外收入		30,096,300.00	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）		53,658,267.97	-14,830,841.87
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,658,267.97	-14,830,841.87
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		53,658,267.97	-14,830,841.87

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 年度

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		10,779,926.49	7,316,735.68
收到的税费返还			162,830.85
收到其他与经营活动有关的现金	七、37	30,561,754.37	5,388,648.70
经营活动现金流入小计		41,341,680.86	12,868,215.23
购买商品、接受劳务支付的现金		543,917.70	1,345,424.42
支付给职工以及为职工支付的现金		7,889,117.26	9,491,092.80
支付的各项税费		4,882,279.62	23,492,032.82
支付其他与经营活动有关的现金	七、37	10,128,488.97	40,135,608.43
经营活动现金流出小计		23,443,803.55	74,464,158.47
经营活动产生的现金流量净额		17,897,877.31	-61,595,943.24
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			87,500,000.00
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
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	25,419.00
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	七、37	10,033.43	
投资活动现金流出小计		19,083.43	25,419.00
投资活动产生的现金流量净额		-19,083.43	87,474,581.00
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、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		17,878,793.88	25,878,637.76
加：期初现金及现金等价物余额		101,509,012.96	75,630,375.20
六、期末现金及现金等价物余额		119,387,806.84	101,509,012.96

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 年度

编报单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		28,877,741.61	7,548,743.32
经营活动现金流入小计		28,877,741.61	7,548,743.32
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		5,253,199.28	5,643,214.62
支付的各项税费		562,531.79	721,060.41
支付其他与经营活动有关的现金		23,097,547.90	88,679,769.98
经营活动现金流出小计		28,913,278.97	95,044,045.01
经营活动产生的现金流量净额		-35,537.36	-87,495,301.69
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			
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
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			
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
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			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-35,537.36	2,869.31
加：期初现金及现金等价物余额		47,893.74	45,024.43
六、期末现金及现金等价物余额		12,356.38	47,893.74

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 年度

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年数							上年数						
	归属于母公司股东的所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司股东的所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-401,190,227.37		627,852.79	283,886,629.88	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-377,638,254.50		628,415.25	307,439,165.21
加：会计政策变更														
前期差错更正														
二、本年初余额	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-401,190,227.37		627,852.79	283,886,629.88	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-377,638,254.50		628,415.25	307,439,165.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				46,399,908.96		939,404.58	47,339,313.54				-23,551,972.87		-562.46	-23,552,535.33
（一）净利润				46,399,908.96		939,404.58	47,339,313.54				-23,551,972.87		-562.46	-23,552,535.33
（二）其他综合收益														
上述（一）和（二）小计				46,399,908.96		939,404.58	47,339,313.54				-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														
（七）其他														
四、本期期末余额	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-354,790,318.41		1,567,257.37	331,225,943.42	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-401,190,227.37		627,852.79	283,886,629.88

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

母公司所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年数					上年数				
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	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	-484,892,463.51	182,805,209.57	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									-1,899,551.62	-1,899,551.62
前期差错更正										
二、本年初余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-484,892,463.51	182,805,209.57	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-470,061,621.64	197,636,051.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				53,658,267.97	53,658,267.97				-14,830,841.87	-14,830,841.87
（一）净利润				53,658,267.97	53,658,267.97				-14,830,841.87	-14,830,841.87
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计				53,658,267.97	53,658,267.97				-14,830,841.87	-14,830,841.87
（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										
（七）其他										
四、本期期末余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-431,234,195.54	236,463,477.54	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-484,892,463.51	182,805,209.57

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

（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“公司”或“本公司”）原名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（后改制为长铃集团有限公司）部分资产发起设立股份有限公司。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（后改名为长铃集团有限公司）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。股权过户手续已于2006年11月23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，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2011年12月31日，本公司的股本总额为57,919.4925万股，详见附注七、22。

本公司注册地为中华人民共和国北京市，企业法人营业执照注册号：110000006176682，本公司总部位于北京市海淀区苏州街18号院4号楼。本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事房地产开发、商品房销售和房屋出租，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，本集团属于房地产开发行业。

本公司的母公司为中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”），最终控制方为中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）。

本财务报表业经本公司董事会于2012年2月23日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露

露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

截至 2011 年 12 月 31 日止,本集团累计未分配利润-35,479.03 万元。本集团目前在无股东重组的情况下,通过加大尾房的出租及销售力度,控制成本支出,加大历史遗留问题的处理力度等,在现有的条件下可以维持本集团的持续经营。因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团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及本集团 2011 年 12 月 31 日的财务状况及 2011 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本集团合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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的，首先对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以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和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，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、9“长期股权投资”或本附注四、6“金融工具”。

5、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿

的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括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。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，

减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，

相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本集团在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本集团将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括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。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
金额不超过 100 万元，且账龄在三年以上的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额不超过 100 万元，且账龄不超过三年的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额超过 100 万元应收款项	按逾期账龄划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

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。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
金额不超过 100 万元，且账龄在三年以上的应收款项	逾期账龄分析法
金额不超过 100 万元，且账龄不超过三年的应收款项	逾期账龄分析法 逾期账龄分析法
金额超过 100 万元应收款项	

组合中，采用逾期账龄分析法计提坏账准备的计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0~6 个月	0	0
7~12 个月	10	10

1-2年	30	30
2-3年	50	50
3年以上	100	100

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

8、存货

(1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括原材料、库存商品、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、低值易耗品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 存货取得和发出的计价方法

①本集团存货按照成本进行初始计量；

②投资者投入的存货成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但投资合同或协议约定的价值不公允的除外；

③取得债务人用以抵债的存货，以取得存货的公允价值入账；

④非货币性交易换入的存货，若交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量，则以换出资产的公允价值作为换入资产成本的基础，公允价值与换出资产账面价值之间的差额计入当期损益，其中换出资产为存货的，作销售处理。若该项交换不具有商业实质或换出或换入资产的公允价值不能够可靠计量，则以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

房地产开发产品的实际成本主要包括土地价款、拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程支出、基础设施费、公共配套费、开发间接费用等。

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的

可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

9、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为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初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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；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。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在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。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经

济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“非流动非金融资产减值”。

10、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	---------	--------	---------

房屋及建筑物	20-30	0.00	5.00-3.33
机器设备	5	0.00	20.00
运输设备	5	0.00	20.00
办公设备	3-5	0.00	33.33-20.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

12、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“非流动非金融资产减值”。

13、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认

为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

14、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“非流动非金融资产减值”。

15、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集

困于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

17、收入

（1）房地产销售收入

在房屋完工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

（2）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定

18、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂

时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则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，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

19、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

20、职工薪酬

本集团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。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

21、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本集团本期无需要披露的会计政策变更。

(2) 会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
--------------	------	------------	------

固定资产和投资性房地产预计使用年限和残值率的变更		固定资产	-1,486,982.02
(1) 固定资产和投资性房地产预计使用年限的变更: 将机器设备和运输设备的折旧年限由原来的 10 年调整为 5 年, 将办公设备由原来的 5 年调整为 3-5 年。	经公司第六届董事会十九次会议审议于 2011 年 3 月 17 日批准。	资产减值损失	-1,059,464.06
(2) 净残值的变更: 将预计净残值率调整为 0, 会计估计变更的原因为公司本年起执行中交集团的会计政策。		管理费用	-427,517.96
应收款项坏账计提账龄区间、计提比例的变更		未分配利润	-1,364,813.43
(1) 账龄区间的变更: 将应收款项按照逾期账龄划分为 5 个区间, 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。将原 1 年以内 (含 1 年) 划分为 0-6 个月和 6 个月-1 年 (含 1 年) 两个区间, 3-4 年、4-5 年和 5 年以上变更为 3 年以上。	经公司第六届董事会十九次会议审议于 2011 年 3 月 17 日批准。	其他应收款	-123,304.96
(2) 计提比例的变更: 将原 1 年以内计提 5% 变更为 0-6 个月不提坏账, 7-12 个月计提 10%; 1-2 年计提比例由 10% 变更为 30%; 2-3 年计提比例由 20% 变更为 50%; 3 年以上计提比例由原 3-4 年 30%、4-5 年 50%、5 年以上 50% 变更为 100%。会计估计变更的原因为公司本年起执行中交集团的会计政策。		资产减值损失	-123,304.96
		未分配利润	-123,304.96

22、前期会计差错更正

本集团本期无需要披露的重大前期会计差错。

23、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而, 这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日, 本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定, 将租赁归类为经营租赁和融资租赁, 在进行归类时, 管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险

和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(6) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(7) 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很

大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
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，按租金收入的12%计缴房产税。
防洪费	按当期实际缴纳流转税的1%计缴
土地使用税	按土地使用面积缴纳，每平米12元

2、税收优惠及批文

无

六、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

金额单位：人民币万元										
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	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
中房上海营销有限公司	控股子公司	上海	房产中介	5,000.00	房产开发、房地产经纪	有限公司	陈忠发	733342075	4,500.00	
(续)										
子公司全称	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额				注释
中房上海营销有限公司	90.00	90.00	是	156.73						

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

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	企业 类型	法人 代表	组织机 构代码	年末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额
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	5,000.00	房地 产开 发	有限 公司	岳慧 欣	722618339	5,000.00	
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	3,600.00	房地 产开 发	有限 公司	岳慧 欣	710922886	3,600.00	

(续)

金额单位：人民币万元

子公司全称	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 股东分担的本年亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额	注 释
北京中房长远房地 产开发有限责任公 司	100.00	100.00	是				
中房集团华北城市 建设投资有限公司	100.00	100.00	是				

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

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	企业 类型	法人 代表	组织机 构代码	年末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额
天津乾成 置业有限 公司	全资 子公司	天津	房地 产开 发	1000	房地 产开 发	有限 公司	岳慧 欣	76763946 7	2,884.12	
新疆中房 置业有限 公司	全资 子公司	新疆	房地 产开 发、租 赁	13500	房地 产开 发	有限 公司	刘红 雁	78395192	12,100.00	
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	酒花 生产 销售	有限 公司	杨紫 英		600.00	

(续)

金额单位：人民币万元

子公司全称	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年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额	注释
天津乾成置业有限公司	100.00	100.00	是				
新疆中房置业有限公司	100.00	100.00	是				
长春长铃酒花制品有限责任公司	60.00	60.00	否				

注：长春长铃酒花制品有限责任公司已于 2004 年 5 月被吊销营业执照停止经营，自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。公司自 2005 年开始不纳入合并。

3、合并范围发生变更的说明

合并范围发生变更的情况详见附注六、7。

4、报告期新纳入合并范围的主体和报告期末不再纳入合并范围的主体

(1) 本年无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。

(2) 本年不再纳入合并范围的公司、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	处置日净资产	年初至处置日净利润
徐州天嘉房地产开发有限公司	47,177,937.45	-509,813.66

注：公司本年完成对徐州天嘉房地产开发有限公司 55% 股权的处置，自 2011 年 8 月 3 日开始不再纳入合并范围。详见附注六、7。

5、本报告期末发生同一控制下企业合并。

6、本报告期末发生非同一控制下企业合并。

7、报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

子公司名称	出售日	处置损益确认方法
徐州天嘉房地产开发有限公司	2011 年 8 月 2 日	处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

注：2009 年 11 月 17 日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（以下简称“徐州天嘉”）55% 的股权，2009 年 12 月 21 日公司与北京瑞诚盛达贸易有限公司签订了《产权交易合同》，将拥有徐州天嘉的 55% 股权转让予该公司，转让价为 1.25 亿元。2011 年 8 月 2 日公司与其办理了产权交接手续，同

日，徐州天嘉改组了董事会，董事长由北京瑞诚盛达贸易有限责任公司派出。股权转让后，本集团持有徐州天嘉 45% 的股权，不再控制。出售日为本公司实际丧失对徐州天嘉净资产和财务、经营决策控制权的日期。

① 处置价格及现金流量列示如下：

项目	金额
处置价格	125,000,000.00
处置收到的现金和现金等价物	125,000,000.00
减：徐州天嘉公司持有的现金和现金等价物	10,033.43
处置收到的现金净额	124,989,966.57

注：股权转让款 1.25 亿元已于 2009、2010 年收到。

② 处置徐州天嘉公司的净资产列示如下：

项目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	58,547,211.74	58,867,408.94
非流动资产	470,264.62	507,123.05
流动负债	11,839,538.91	11,686,780.88
非流动负债		
净资产合计	47,177,937.45	47,687,751.11

③ 处置损益计算如下：

项目	金额
处置价格	125,000,000.00
加：剩余股权公允价值	92,832,679.17
减：按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额	195,256,996.99
商誉	326,956.73
处置产生的投资收益	22,248,725.45

注：剩余股权的公允价值根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的评估报告（中铭评报字【2011】第 5005 号），2011 年 7 月 31 日净资产评估值（206,294,842.61 元）乘以剩余持股比例 45% 计算得出。

④ 徐州天嘉公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

项目	金额
收入	
减：成本和费用	509,813.66
利润总额	-509,813.66
减：所得税费用	
净利润	-509,813.66

8、本报告期末发生反向购买。

9、本报告期末发生吸收合并。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2011 年 1 月 1 日，年末指 2011 年 12 月 31 日。上年系指 2010 年度，本年系指 2011 年度。

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:			35,526.82			99,289.08
-人民币	35,526.82	1.00	35,526.82	99,289.08	1.00	99,289.08
银行存款:			119,251,925.14			101,370,604.65
-人民币	119,251,925.14	1.00	119,251,925.14	101,370,604.65	1.00	101,370,604.65
其他货币资金:			100,354.88			39,119.23
-人民币	100,354.88	1.00	100,354.88	39,119.23	1.00	39,119.23
合 计			<u>119,387,806.84</u>			<u>101,509,012.96</u>

2、应收利息

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
应收利息		1,066,433.82		1,066,433.82
合 计		<u>1,066,433.82</u>		<u>1,066,433.82</u>

注：年末应收利息为应收大连银行北京西城支行定期存款利息。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项				
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项				
组合小计	<u>1,560,529.32</u>	<u>100.00</u>	<u>1,560,529.32</u>	<u>100.00</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	<u>1,560,529.32</u>	<u>100.00</u>	<u>1,560,529.32</u>	<u>100.00</u>

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项				
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项				
组合小计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00

(2) 坏账准备的计提情况

①年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

②按以逾期账龄作为信用风险特征组合的应收账款坏账准备计提情况:

账龄	年末数			年初数		
	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						
[其中: 6 个月以内]						
[7-12 个月]						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 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

③年末无按以关联方组合计提坏账准备的应收账款。

④年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(3) 本年无应收账款的转回或收回

(4) 本报告期无实际核销的大额应收账款。

(5) 本报告期无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的应收账款。

(6) 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 (历史遗	非关联方	600,889.00	5 年以上	38.51

留)				
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(历史遗留)	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		<u>1,231,865.32</u>		<u>78.94</u>

(7) 年末本集团无应收关联方的款项。

(8) 本报告期无终止确认的应收账款。

(9) 本报告期无以应收账款为标的进行资产证券化的, 继续涉入形成的资产、负债。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	170,796,561.73	97.71	170,796,561.73	100.00
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	3,697,056.45	2.12	3,697,056.45	100.00
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项	305,708.42	0.17	31,693.58	10.37
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项				
组合小计	<u>4,002,764.87</u>	<u>2.29</u>	<u>3,728,750.03</u>	<u>93.15</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合计	<u>174,799,326.60</u>	<u>100.00</u>	<u>174,525,311.76</u>	<u>99.84</u>

(续)

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	190,988,886.37	97.67	188,487,778.69	98.69
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三	4,296,605.46	2.20	3,806,564.31	88.59

年以上的应收款项				
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项	262,895.76	0.13	19,603.96	7.46
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项				
组合小计	4,559,501.22	2.33	3,826,168.27	83.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合计	195,548,387.59	100.00	192,313,946.96	98.35

(2) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	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, 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	账龄五年以上, 预计收回的可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计收回的可能性较小
长春长铃摩托车有限公司	14,349,557.85	14,349,557.85	100.00	已和解, 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	已和解, 预计收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	已和解, 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	账龄五年以上, 预计收回的可能性较小
甘证利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄五年以上, 预计收回的可能性较小
长春长铃发动机公司	2,153,857.98	2,153,857.98	100.00	已和解, 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	账龄五年以上, 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	账龄五年以上, 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	账龄五年以上, 预计收回的可能性较小
合计	170,796,561.73	170,796,561.73		

② 按以逾期账龄作为信用风险特征组合的应收账款坏账准备计提情况:

账龄	年末数			年初数		
	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	256,141.26	6.40	6,910.00	186,789.90	4.10	9,339.50
[其中: 6 个月以内]	187,041.26	4.67		186,789.90	4.10	9,339.50
[7-12 个月]	69,100.00	1.73	6,910.00			

1至2年				49,567.16	1.09	4,956.72
2至3年	49,567.16	1.23	24,783.58	26,538.70	0.58	5,307.74
3年以上	3,697,056.45	92.37	3,697,056.45	4,296,605.46	94.23	3,806,564.31
合计	4,002,764.87	100.00	3,728,750.03	4,559,501.22	100.00	3,826,168.27

③ 年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

(3) 本年转回或收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
长春摩托车发动机有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	4,716,998.56	2,563,140.58
长春长铃摩托车有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	18,482,646.52	4,133,088.67
长春长铃集团销售有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	4,409,211.51	4,409,211.51
长铃集团有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	6,393,451.56	6,393,451.56
武汉证券有限责任公司破产管理人	已收回	债务人已破产, 预计收回的可能性较小	88,318,503.83	192,324.64
合计			122,320,811.98	17,691,216.96

注: ① 本年公司与长铃集团达成和解, 公司同意对长铃集团应给付的的款项减免至人民币 2,000 万元, 长铃集团于 2011 年 11 月支付公司 2,000 万元, 故转回以前年度计提的坏账准备。详见附注十四、1(1) 相关说明。

② 武汉证券有限责任公司破产管理人本年转回 192,324.64 元, 系本年收回的金额。

(4) 本年无实际核销的大额其他应收款。

(5) 本报告期无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的其他应收款。

(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	50.42
上海奥华工贸公司	非关联方	18,000,000.00	5 年以上	10.30
深圳缘诺实业有限公司	非关联方	16,360,000.00	5 年以上	9.36
长春长铃摩托车有限公司	关联方	14,349,557.85	5 年以上	8.21
长春长铃摩托车销售有限公司	关联方	11,104,459.20	5 年以上	6.34
合计		147,940,196.24		84.63

(7) 应收关联方账款情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

(8) 本报告期无终止确认的其他应收款。

(9) 本报告期无以其他应收款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内				
1至2年				
2至3年			71,250.00	4.64
3年以上			1,464,207.32	95.36
合计			1,535,457.32	100.00

注：预付账款减少主要系本年公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权的交易完成，年末不再纳入合并所致。

(2) 报告期末预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东款项。

6、存货

(1) 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,411,760.14	1,411,760.14	
库存商品	1,210,456.41	1,210,456.41	
开发产品	684,220.14		684,220.14
开发成本			
低值易耗品	80,114.36	46,699.36	33,415.00
合计	3,386,551.05	2,668,915.91	717,635.14

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,411,760.14	1,411,760.14	
库存商品	1,210,456.41	1,210,456.41	
开发产品	793,593.26		793,593.26
开发成本	205,051,923.27		205,051,923.27
低值易耗品	80,114.36	46,699.36	33,415.00

合 计	208,547,847.44	2,668,915.91	205,878,931.53
-----	----------------	--------------	----------------

注：①年末存货中 266.89 万元的实物已不存在，但由于与长铃集团有限公司存在未决诉讼，公司已全额计提减值准备。

②存货的年末余额与年初余额相比减少较多的原因系本年公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权的交易完成，年末不再纳入合并所致。

(2) 存货跌价准备变动情况

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
原材料	1,411,760.14				1,411,760.14
库存商品	1,210,456.41				1,210,456.41
开发产品					
开发成本					
低值易耗品	46,699.36				46,699.36
合 计	2,668,915.91				2,668,915.91

7、可供出售金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
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

注：可供出售金融资产账面原值 134,226,712.07 元，减值准备余额 134,226,712.07 元，为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被转移占用。本公司起诉后败诉，具体详见附注 14、1、(3)。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资		92,461,233.78		92,461,233.78
对联营企业投资				
其他股权投资	211,853.66			211,853.66
减：长期股权投资减值准备	211,853.66			211,853.66
合 计		92,461,233.78		92,461,233.78

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
山东龙口摩托车有限公司	成本法	190,000.00	211,853.66		211,853.66
长春长铃酒花制品	权益法	6,000,000.00			

有限公司				
广瀚电子科技（苏州）有限公司	权益法	15,387,446.05		
徐州天嘉房地产开发有限公司	权益法	86,473,674.36	92,461,233.78	92,461,233.78
合计			211,853.66	92,673,087.44

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	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	本年计提减值准备	本年现金红利
山东龙口摩托车有限公司	19.00	19.00		211,853.66		
长春长铃酒花制品有限公司	60.00	60.00				
广瀚电子科技（苏州）有限公司	33.00	33.00				
徐州天嘉房地产开发有限公司	45.00	45.00				
合计				211,853.66		

注：①公司本年完成对徐州天嘉 55%股权的处置，对于剩余 23%的股权采用权益法核算，原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益中剩余 23%股权应享有的份额为-2,389,797.59 元，追溯调整年初未分配利润、长期股权投资。

②长春长铃酒花制品有限责任公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年公司账面对其的投资成本为 600 万元，损益调整-600 万元，账面价值为 0。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

① 合营企业情况

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 (%)
徐州天嘉房地产开发有限公司	有限公司	徐州	王业海	房地产开发	2210 万元	45.00	45.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
徐州天嘉房地产开发有限公司	218,170,895.76	12,701,487.35	205,469,408.41		-1,335,247.86	合营公司	743748327

② 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(%)
广瀚电子科技(苏州)有限公司	中外合资	苏州	张宗	制造加工业	560万美元	33.00	33.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
广瀚电子科技(苏州)有限公司	11,432,597.12	49,725,191.86	-38,292,594.74	13,567,353.2	-474,747.94	联营公司	70370390-9

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他长期股权投资				
山东龙口摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66
合计	211,853.66			211,853.66

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	179,894,811.93		8,165,274.81	171,729,537.12
减：投资性房地产减值准备				
合计	179,894,811.93		8,165,274.81	171,729,537.12

(2) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	198,319,483.71		1,988,009.00	196,331,474.71
房屋、建筑物	198,319,483.71		1,988,009.00	196,331,474.71
二、累计折旧和摊销合计	18,424,671.78	6,530,246.53	352,980.72	24,601,937.59
房屋、建筑物	18,424,671.78	6,530,246.53	352,980.72	24,601,937.59
三、减值准备合计				
房屋、建筑物				
四、账面价值合计	179,894,811.93			171,729,537.12
房屋、建筑物	179,894,811.93			171,729,537.12

注：本年折旧为 6,530,246.53 元。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	42,289,521.36	9,050.00		2,702,155.00	39,596,416.36
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			2,343,853.00	10,183,443.32
办公设备	4,524,709.58	9,050.00		358,302.00	4,175,457.58
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	24,476,740.96		3,328,385.98	2,266,744.81	25,538,382.13
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	8,787,553.95	2,803,573.48		1,956,530.55	9,634,596.88
办公设备	3,599,498.54	524,812.50		310,214.26	3,814,096.78
三、账面净值合计	17,812,780.40				14,058,034.23
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	3,739,742.37				548,846.44
办公设备	925,211.04				361,360.80
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、账面价值合计	5,366,824.80				552,614.57
其中：房屋及建筑物	1,059,464.06				
机器设备					
运输工具	3,431,303.52				240,407.59
办公设备	876,057.22				312,206.98

注：①本年折旧额为 3,328,385.98 元。

②公司本年计提固定资产减值准备 1,059,464.06 元，为地处长春的的房屋建筑物，该房屋建筑物的土地使用证年限已到期，本年将该部分资产的残值全额计提减值准备。

(2) 年末无所有权受到限制的固定资产。

(3) 暂时闲置的固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	21,964,983.30	9,352,079.81	12,612,903.49	0.00	
合 计	21,964,983.30	9,352,079.81	12,612,903.49	0.00	

注：年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，净值 1,621.29 万元，资产减值准备 1,621.29 万元，年末账面价值为 0。

(4) 年末无通过融资租赁租入的固定资产。

(5) 年末无通过经营租赁租出的固定资产（不含投资性房地产）。

(6) 年末无持有待售的固定资产。

(7) 年末无未办妥产权证书的固定资产。

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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、累计折耗合计	35,672.79	6,273.75		41,946.54
土地使用权	21,091.69	1,181.71		22,273.40
财务软件	14,581.10	5,092.04		19,673.14
三、减值准备累计金额合计	425,856.28			425,856.28
土地使用权	425,856.28			425,856.28
财务软件				
四、账面价值合计	15,806.87			9,533.12
土地使用权	4,927.97			3,746.26
财务软件	10,878.90			5,786.86

注：本年摊销金额为 6,273.75 元。

(2) 本集团无开发支出。

12、商誉

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初数	本年增加	本年减少	年末数	年末减值准备
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		

注：商誉本年减少系本公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权交易完成，年末不再纳入合并范围所致。

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

① 年末无已确认的递延所得税资产。

② 已确认递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
暂时性差异产生的递延所得税负债	2,887,655.90	2,887,655.90
合 计	2,887,655.90	2,887,655.90

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	326,912,745.00	343,641,916.14
可抵扣亏损	46,777,002.72	32,754,542.50
合 计	373,689,747.72	376,396,458.64

注：上表列示由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末数	年初数	备注
2013 年	13,864,203.97		
2014 年	9,449,815.96	13,864,203.97	
2015 年	9,440,522.57	9,449,815.96	
2016 年	14,022,460.22	9,440,522.57	截至报告日尚未取得所得税汇算清缴报告
合 计	46,777,002.72	32,754,542.50	

14、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	合并减少数	
一、坏账准备	193,874,476.28	159,454.62	17,691,216.96	256,872.86	176,085,841.08
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	1,218,918.68	17,691,216.96	256,872.86	327,124,598.66

注：①公司本年计提固定资产减值准备 1,059,464.06 元，详见附注七、10。

②合并减少数系本年公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权的交易产生，年末不再将徐州天嘉纳入合并范围。

15、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	年末数	年初数
工程款	11,651,345.13	11,221,533.20
材料款	8,224,331.69	8,224,331.69
质保金	1,644,683.73	1,911,391.73
其他	1,186,199.51	1,186,199.51
合计	22,706,560.06	22,543,456.13

(2) 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或关联方的款项情况

详见附注九、6、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
敬稳(北京)机电设备有限公司	5,000,000.00	尚未结算	否
垃圾楼项目暂估成本	1,800,000.00	尚未结算	否
中铁建设集团有限公司	1,606,421.43	尚未结算	否
合计	8,406,421.43		

16、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	年末数	年初数
预收房租	2,586,673.00	4,036,651.15
合计	2,586,673.00	4,036,651.15

(2) 本集团无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

债权人名称	金额	未结转的原因
交通银行	1,812,499.91	2005 年 9 月预收交通银行 10 年租金，每年 50 万，共计 500 万元，余额为 2011 年以后的房租。2011 年之前的已经结转为相应期间的收入
合计	1,812,499.91	

17、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,078.40	6,343,553.29	6,354,271.38	2,360.31
二、职工福利费		144,744.89	144,744.89	
三、社会保险费	279.00	968,022.42	968,301.42	
其中：1、医疗保险费		295,936.68	295,936.68	

2、养老保险费		606,787.36	606,787.36	
3、失业保险费	55.00	31,259.30	31,314.30	
4、工伤保险费	140.00	19,681.45	19,821.45	
5、生育保险费	84.00	14,357.63	14,441.63	
四、住房公积金	584.00	412,104.00	412,688.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,393,338.00	234,165.05	141,103.17	1,486,399.88
六、非货币性福利				
七、辞退福利		12,835.00	12,835.00	
八、以现金结算的股份支付				
九、其他	1,802.70			1,802.70
合计	1,409,082.10	8,115,424.65	8,033,943.86	1,490,562.89

注：应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

18、应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	-415,356.23	-375,840.02
营业税	36,882.56	6,913.47
企业所得税	570,455.67	261,944.15
个人所得税	31,322.83	50,766.88
城市维护建设税	2,582.36	484.54
教育费附加	1,151.98	252.92
房产税	40,545.89	-55,118.94
防洪费	14.40	5.00
其他	292.33	112.58
合计	267,891.79	-110,479.42

19、应付股利

单位名称	年末数	年初数	超过1年未支付的原因
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) 其他应付款明细情况

项目	年末数	年初数
往来款	9,870,465.39	9,870,465.39
应付材料款	5,786,328.55	5,786,328.55
股权转让款		125,000,000.00
诉讼赔偿款	2,000,000.00	2,000,000.00
其他	4,334,009.75	7,313,434.61
合计	21,990,803.69	149,970,228.55

注：股权转让款系公司以前年收到转让徐州天嘉 55% 股权的股权转让款，本年交易完成进行了处置。

(2) 报告期其他应付款中应付持有本集团 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
广瀚电子科技(苏州)有限责任公司	5,175,000.41	尚未结算	否
上海嘉恒实业发展有限公司	4,128,011.85	尚未结算	否
中房新技术公司	3,805,464.98	尚未结算	否
旺达集团有限公司	1,180,000.00	尚未结算	否
中房军安工程开发有限公司	850,000.00	尚未结算	否
浙江省永康市银虎实业有限公司	820,000.00	尚未结算	否
合计	15,958,477.24		

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

债权人名称	年末数	性质或内容
广瀚电子科技(苏州)有限责任公司	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
中房新技术公司	3,805,464.98	非关联方往来
旺达集团有限公司	1,180,000.00	诉讼赔偿款
中房军安工程公司	850,000.00	关联方往来
浙江省永康市银虎实业有限公司	820,000.00	诉讼赔偿款
合计	15,958,477.24	

21、预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
未决诉讼	30,096,300.00		30,096,300.00	
合计	30,096,300.00		30,096,300.00	

注：年初预计负债金额为公司于 2007 年根据长春市经济开发区人民法院作出的

(2007)长经开民初字第452号民事判决确认的应付长铃集团有限公司赔偿款,本年因与长铃集团达成和解,冲回账面原计提的预计负债,详见附注十四、1(1)。

22、股本

项目	年初数		本年增减变动(+、-)					年末数	
	金额	比例(%)	发行 新股	公 积 送 股	金 转 股	其 他	小 计	金额	比例(%)
一、有限售条件股份									
1.国家持股									
2.国有法人持股	144,387,013.00	24.93						144,387,013.00	24.93
3.其他内资持股	106,667,219.00	18.42						106,667,219.00	18.42
其中:境内法人持股	106,667,219.00	18.42						106,667,219.00	18.42
境内自然人持股									
有限售条件股份合计	<u>251,054,232.00</u>	<u>43.35</u>						<u>251,054,232.00</u>	<u>43.35</u>
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	328,140,693.00	56.65						328,140,693.00	56.65
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
无限售条件股份合计	<u>328,140,693.00</u>	<u>56.65</u>						<u>328,140,693.00</u>	<u>56.65</u>
三、股份总数	<u>579,194,925.00</u>	<u>100.00</u>						<u>579,194,925.00</u>	<u>100.00</u>

注:①年末公司有限售条件股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%。

②年末本公司的母公司中房集团持有本公司有限售条件流通股144,387,013.00股,占公司总股本的24.93%。

③年末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%。

④中房集团和天津中维商贸有限公司承诺在法定承诺禁售期(即所持有股票获得流通权后12个月)期满后,48个月内不上市交易。在上述承诺的禁售期期满后,通过

交易所出售的价格不低于 7 元/股。

23、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他资本公积	20,337,892.29			20,337,892.29
其中：原制度资本公积转入	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	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
合 计	84,916,187.17			84,916,187.17

25、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	-401,190,227.37	-377,638,254.50	
年初未分配利润调整合计数 (调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	-401,190,227.37	-377,638,254.50	
加：本年归属于母公司所有者 的净利润	46,399,908.96	-23,551,972.87	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	-354,790,318.41	-401,190,227.37	

(2) 利润分配情况的说明

根据 2011 年度股东大会决议，公司累计未分配利润为负数，本年度公司不进行利润分配。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

天津乾成置业有限公司于 2011 年度提取盈余公积 251,426.60 元，其中归属于母公司的金额为 251,426.60 元。

26、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	12,544,392.64	11,014,496.04
其他业务收入		
营业收入合计	12,544,392.64	11,014,496.04
主营业务成本	9,053,746.56	12,145,029.48
其他业务成本		
营业成本合计	9,053,746.56	12,145,029.48

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	12,544,392.64	9,053,746.56	11,014,496.04	12,145,029.48
合 计	12,544,392.64	9,053,746.56	11,014,496.04	12,145,029.48

(3) 主营业务(分产品)

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	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	12,544,392.64	9,053,746.56	11,014,496.04	12,145,029.48
合 计	12,544,392.64	9,053,746.56	11,014,496.04	12,145,029.48

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	9,566,570.28	3,432,408.76	8,363,114.18	4,318,943.22
西北地区	2,977,822.36	5,621,337.80	2,651,381.86	7,826,086.26
合 计	12,544,392.64	9,053,746.56	11,014,496.04	12,145,029.48

(5) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2011年	7,553,796.00	60.22
2010年	6,168,588.91	56.00

27、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	627,469.64	551,224.77
房产税(投资性房地产)	552,489.04	492,222.24
土地使用税(投资性房地产)	23,407.32	24,169.36
城市维护建设税	45,439.86	38,585.74

教育费附加	22,975.10	17,102.28
土地增值税	1,208,705.49	606,271.37
防洪费	473.73	48.33
合 计	2,480,960.18	1,729,624.09

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

28、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
委托代销手续费	124,308.15	80,355.37
合 计	124,308.15	80,355.37

注：委托代销手续费为子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司支付的房屋销售中介费。

29、管理费用

项 目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	8,115,424.65	9,738,165.15
折旧费	3,328,385.98	1,678,974.41
业务招待费	3,177,948.06	2,381,252.54
聘请中介机构费	2,979,500.00	2,047,370.17
税金	1,589,729.25	1,732,023.24
差旅交通费	1,207,724.38	1,418,885.53
修理费	331,783.59	455,798.69
办公费	140,320.27	397,445.13
水电费	149,414.81	357,948.53
其他	2,687,291.22	879,686.48
合 计	23,707,522.21	21,087,549.87

30、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出		40,000.00
减：利息收入	2,267,644.49	391,146.63
金融机构手续费	13,955.05	16,695.80
合 计	-2,253,689.44	-334,450.83

31、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
权益法核算的长期股权投资收益	-371,445.39	
处置长期股权投资产生的投资收益	22,248,725.45	

项目	本年发生数	上年发生数
合计	21,877,280.06	

注：处置股权产生的投资收益见附注六、7。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
徐州天嘉房地产开发有限公司	-371,445.39		损益调整
合计	-371,445.39		

32、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	-17,531,762.34	-67.29
固定资产减值损失	1,059,464.06	
合计	-16,472,298.28	-67.29

注：本年公司与长铃集团达成和解，收到长铃集团支付的和解款 2,000 万元，转回以前年度计提的坏账准备 17,498,892.32 元，详见附注十四、1(1)。

33、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得	30,096,300.00	612,127.22	30,096,300.00
其他	17,845.32	126,151.97	17,845.32
合计	30,114,145.32	738,279.19	30,114,145.32

注：①本期营业外收入与上年相比增长较多，主要系本年与长铃集团达成和解，冲回账面原计提的预计负债，详见附注十四、1(1)。

②其他系无需支付的税金。

34、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	8,462.48	317,227.51	8,462.48
其他		2,667.64	
合计	8,462.48	319,895.15	8,462.48

35、所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	547,492.62	271,875.65
递延所得税调整		5,499.07

项目	本年发生数	上年发生数
合计	547,492.62	277,374.72

36、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.0801	0.0801	-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	-0.0408	-0.0408	-0.0414	-0.0414

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

①计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	46,399,908.96	-23,551,972.87
其中：归属于持续经营的净利润	46,399,908.96	-23,551,972.87
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-23,645,716.29	-23,987,035.42
其中：归属于持续经营的净利润	-23,645,716.29	-23,987,035.42

归属于终止经营的净利润

②计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	579,194,925.00	579,194,925.00
加：本年发行的普通股加权数		
减：本年回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	579,194,925.00	579,194,925.00

于资产负债表日至本财务报表批准报出日期间内未发生导致发行在外普通股或潜在普通股数量变化的事项。

37、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
长铃集团和解款	20,000,000.00	
收徐州天嘉房地产开发有限公司还款	8,456,373.23	
收武汉证券破产清算组还款	192,324.64	
利息收入	1,199,997.65	391,146.63
其他	713,058.85	357,162.87
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公司往来款		720,000.00
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
合计	30,561,754.37	5,388,648.70

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
支付律师、审计、评估等中介费	2,979,500.00	2,092,370.17
业务招待费	3,177,948.06	2,381,252.16
差旅交通费	1,207,724.38	1,418,885.53
办公、水电、取暖费	561,243.63	1,135,581.90
还天津东方盈合投资公司		850,000.00
支付王雪硕		29,276,000.00
支付杨小军质押款		724,000.00
修理费	331,783.59	455,798.69
财产保险、租赁费	171,000.00	309,526.15
劳务费	258,152.51	230,769.00
信息披露费	600,000.00	

项目	本年发生数	上年发生数
其他	841,136.80	1,261,424.83
合计	10,128,488.97	40,135,608.43

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
徐州天嘉房地产开发有限公司丧失控制权日的货币资金余额	10,033.43	
合计	10,033.43	

38、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	47,339,313.54	-23,552,535.33
加: 资产减值准备	-16,472,298.28	-67.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,858,632.51	10,980,974.43
无形资产摊销	6,273.75	7,457.46
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)	-21,877,280.06	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		5,499.07
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)	109,373.12	-482,631.35
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	21,218,084.49	3,695,152.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-22,284,221.76	-52,249,793.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	17,897,877.31	-61,595,943.24
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:		
现金的年末余额	119,387,806.84	101,509,012.96
减: 现金的年初余额	101,509,012.96	75,630,375.20
加: 现金等价物的年末余额		

项目	本年金额	上年金额
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	17,878,793.88	25,878,637.76

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
处置子公司及其他营业单位有关信息：		
A. 处置子公司及其他营业单位的价格	125,000,000.00	
B. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	10,033.43	
C. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-10,033.43	
D. 处置子公司的净资产	47,177,937.45	
其中：流动资产	58,547,211.74	
非流动资产	470,264.62	
流动负债	11,839,538.91	
非流动负债		

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
①现金	119,387,806.84	101,509,012.96
其中：库存现金	35,526.82	99,289.08
可随时用于支付的银行存款	119,251,925.14	101,370,604.65
可随时用于支付的其他货币资金	100,354.88	39,119.23
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
③年末现金及现金等价物余额	119,387,806.84	101,509,012.96

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
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

(续)

母公司名称	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	138086.5 万元	24.93	24.93	中国交通建设集团有限公司	100004068

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、7、长期股权投资（3）。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	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
中房军安工程开发有限公司	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	
长春长铃集团摩托车销售有限公司	前大股东子公司	
长春长铃集团销售有限公司	前大股东子公司	
长铃集团有限公司	前大股东	

5、关联方交易情况

（1）本报告期内公司无关联方交易。

（2）关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	316.90 万元	381.60 万元
其中：（各金额区间人数）		
20 万元以上	7	7
15 ~ 20 万元		
10 ~ 15 万元	1	1
10 万元以下	8	4

6、关联方应收应付款项

（1）关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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
长春摩托车发动机有限公司	2,153,857.98	2,153,857.98	4,716,998.56	4,716,998.56
长春长铃摩托车有限公司	14,349,557.85	14,349,557.85	18,482,646.52	18,482,646.52
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
长春长铃集团销售有限公司			4,409,211.51	4,409,211.51
长铃集团有限公司			8,894,559.24	6,393,451.56
合 计	34,512,585.74	34,512,585.74	54,512,585.74	52,011,478.06

（2）关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
应付账款：		

广瀚电子科技(苏州)有限公司	202,505.84	202,505.84
合 计	202,505.84	202,505.84
其他应付款:		
广瀚电子科技(苏州)有限公司	5,175,000.41	5,175,000.41
中房军安工程开发有限公司	850,000.00	850,000.00
合 计	6,025,000.41	6,025,000.41

十、股份支付

截至 2011 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的股份支付。

十一、或有事项

截至 2011 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十二、承诺事项

截至 2011 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项说明

1、诉讼及债务重组事项

(1) 与长铃集团的历史纠纷

①长铃集团有限公司诉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损失的违约责任。

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。再审理由：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。

本公司已于 2007 年对该事项全额计提了预计负债。

②公司诉长铃集团有限公司债务纠纷案

2004 年 8 月 24 日，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。

本公司应收长铃集团及其子公司 47,607,875.03 元，已于 2006 年计提坏账准备 45,106,767.35 元。

③和解重组

2011 年 11 月 4 日，公司与长铃集团正式签署了和解协议，并经公司第七届四次董事会及 2011 年第二次临时股东大会审议通过，根据和解协议第二条的约定，公司同意对长铃集团应给付的的款项减免至人民币 2000 万元，剩余部分款项在乙方完全按时向甲方支付该人民币 2000 万元后予以豁免，不再执行，长铃集团对最高人民法院

(2007)民二终字第181号债务纠纷案的判决不再以任何方式对该案申请再审。长铃集团同意在吉林省高级人民法院审理的(2009)吉民再字第52号(案号(2009)吉民申字第42号)资产转让纠纷案中放弃对甲方的全部诉讼请求,且不再要求公司对附、配件分公司资产减损承担责任。

公司已于2011年11月24日收到长铃集团支付的和解款2,000万元,本年公司转回以前年度计提的坏账准备17,498,892.32元,并冲回2007年计提的预计负债30,096,300.00元,合计影响本年净利润47,595,192.32元。

(2) 公司诉深圳缘诺实业有限公司债务纠纷案

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:依法判令深圳市缘诺实业有限公司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);依法判令姚锡康、深圳雄振集团有限公司、陈仙丽、姚卫忠对深圳市缘诺实业有限公司的上述债务向原告承担连带责任。依法判令陈维信在人民币30万元出资不实的范围内对深圳市缘诺实业有限公司的上述债务向原告承担清偿责任;深圳雄振集团有限公司在陈维信出资不实的范围内承担连带清偿责任。依法判令上述被告人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、驳回原告的其它诉讼请求。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。

2011年12月,深圳市中级人民法院作出(2011)深中法民二终字第744号判决,判决如下:一、撤销深圳市罗湖区人民法院(2010)深罗法民二初字第1956号民事判决第二项;二、变更深圳市罗湖区人民法院(2010)深罗法民二初字第1956号民事判决第一项为:被上诉人深圳市缘诺实业有限公司应于本判决生效之日起十日内向上诉人偿还欠款1636万元及相应利息(自2008年1月1日起算,按中国人民银行规定的同期同类贷款利率计至款项全部清偿之日止)。三、驳回上诉人的其他诉讼请求。二审案件受理费149,019元,由上诉人负担10万元,被上诉人深圳市缘诺实业有限公司负担49,019元。本判决为终审判决。

本公司于2007年对此欠款全额计提坏账准备1,636万元。由于深圳缘诺实业有限公司的营业执照已经被深圳市工商行政管理局吊销,目前未见可执行资产,本公司决

定待申请法院强制执行完成后，再处理该款项。

(3) 本公司诉甘肃证券国债交易纠纷案

本公司可供出售金融资产账面原值 134,226,712.07 元，计提减值准备 134,226,712.07 元，为公司于 2003 年通过甘肃证券有限责任公司（以下简称“甘肃证券”）购买的国债，并进行国债回购交易，后因欠库的原因，被中国证券登记结算有限责任公司上海分公司转移占有。

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、甘肃证券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 月甘肃省高院裁定该案中止诉讼。

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。

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。由于法院判决涉及中房集团支付重组尾款到位问题，一直未处理。

2、中国房地产开发集团公司之承诺事项

公司诉甘肃证券被驳回后，公司积极与相关各方进行了协商谈判，并依据甘肃省高级人民法院（2005）甘民二初字第 20 号民事判决书发函给中房集团要求其向公司重新支付重组尾款 137,659,400.00 元。但鉴于该笔款项的重新支付与否涉及中房集团已在甘肃省高级人民法院立案并正在审理过程中的一起诉讼案件，该诉讼案件判决结果与中房集团是否需向公司重新支付重组尾款直接关联。为此中房集团于 2011 年 11 月 1 日发函向公司承诺：在甘肃省高院判决中房集团在前述诉讼案件中胜诉后，中房集团即与公司协商安排重组尾款的具体支付事宜。截至本报告报出日，中房集团的该诉讼案件无实质性进展。

3、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，将进一步加强现有尾房销售、推进项目开发进度及加大历史遗留问题的解决力度。此外，公司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) 全面推行企业内部控制基本规范，提升公司治理水平；
- (2) 加大成本控制力度，加强预算考核，实施全面有效的预算管理；
- (3) 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) 加大对公司应收款项的收回，集中资金为寻找适合公司发展的新项目做准备。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项				
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项				
组合小计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项				
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项				
组合小计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00

(2) 坏账准备的计提情况

①年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

②按以逾期账龄作为信用风险特征组合的应收账款坏账准备计提情况:

账龄	年末数		年初数	
	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 (%)
1 年以内						
[其中: 6 个月以内]						
[7-12 个月]						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32
合计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32

③ 年末无按以关联方组合计提坏账准备的应收账款。

④ 年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(3) 本年无应收账款的转回或收回

(4) 本报告期无实际核销的大额应收账款。

(5) 本报告期无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的应收账款。

(6) 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 (历史遗留)	非关联方	600,889.00	5 年以上	39.64
深圳宝安营销公司	非关联方	270,068.01	5 年以上	17.82
锦州古塔区联盛公司	非关联方	149,548.21	5 年以上	9.87
销售沈阳分公司 (历史遗留)	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

(7) 年末公司无应收关联方的应收账款。

(8) 本报告期无终止确认的应收账款

(9) 本报告期无以应收账款为标的进行资产证券化的, 继续涉入形成的资产、负债。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	140,192,243.75	48.58	140,192,243.75	100.00
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账	2,947,848.91	1.02	2,947,848.91	100.00

龄在三年以上的应收款项				
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项	184,529.00	0.06		
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项	145,262,678.30	50.34		
组合小计	148,395,056.21	51.42	2,947,848.91	1.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合计	288,587,299.96	100.00	143,140,092.66	49.60

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	160,384,568.39	53.45	157,883,460.71	98.44
按组合计提坏账准备的应收款项				
组合 1: 金额不超过 100 万元, 且账龄在三年以上的应收款项	3,239,363.41	1.08	2,949,297.11	91.05
组合 2: 金额不超过 100 万元, 且账龄不超过三年的应收款项	163,969.86	0.05	8,295.12	5.06
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项	136,261,530.06	45.41	9,672,886.71	7.10
组合小计	139,664,863.33	46.55	12,630,478.94	9.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合计	300,049,431.72	100.00	170,513,939.65	56.83

(2) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	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, 预计可收回的可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
长春长铃摩托车销售有限公司	11,104,459.20	11,104,459.20	100.00	已和解, 预计可收回的可能性较小
长春长铃摩托有限公司	7,999,097.85	7,999,097.85	100.00	已和解, 预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	已和解, 预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
甘证利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄五年以上, 预计可收回的可能性较小

合计	140,192,243.75	140,192,243.75
----	----------------	----------------

②按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	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	145,447,207.30	98.01		111,220,667.58	79.63	5,561,033.38
[其中: 6 个月以内]	145,447,207.30	98.01		111,220,667.58	79.63	5,561,033.38
[7-12 个月]						
1 至 2 年				17,206,506.25	12.32	1,720,650.62
2 至 3 年				7,998,326.09	5.73	2,399,497.83
3 年以上	2,947,848.91	1.99	2,947,848.91	3,239,363.41	2.32	2,949,297.11
合计	148,395,056.21	100.00	2,947,848.91	139,664,863.33	100.00	12,630,478.94

③ 年末无按以关联方组合计提坏账准备的应收账款。

④ 年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(3) 本年转回或收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
长春摩托车发动机有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	2,563,140.58	2,563,140.58
长春长铃摩托车有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	12,132,186.52	4,133,088.67
长春长铃集团销售有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	4,409,211.51	4,409,211.51
长铃集团有限公司	已收回	涉及诉讼, 预计收回的可能性较小	6,393,451.56	6,393,451.56
武汉证券有限责任公司破产管理人	已收回	债务人已破产, 预计收回的可能性较小	88,318,503.83	192,324.64
合计			113,816,494.00	17,691,216.96

注: 本年公司与长铃集团达成和解, 公司同意对长铃集团应给付的款项减免至人民币 2000 万元, 长铃集团于 2011 年 11 月支付公司 2000 万元, 故转回以前年度计提的坏账准备。

(4) 本报告期无实际核销的大额应收账款。

(5) 本报告期公司无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的其他应收款。

(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	120,555,861.11	0-3 年	41.77

中房集团华北城市建设投资有限公司	关联方	22,656,817.19	1至2年	7.85
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	30.54
深圳缘诺实业有限公司	非关联方	16,360,000.00	5年以上	5.67
长春长铃摩托车销售有限公司	关联方	11,104,459.20	5年以上	3.85
合计		<u>258,803,316.69</u>		<u>89.68</u>

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例(%)
中房长远房地产开发有限责任公司	子公司	120,555,861.11	41.77
中房集团华北城市建设投资有限公司	子公司	22,656,817.19	7.85
长春长铃摩托车销售有限公司	前大股东子公司	11,104,459.20	3.85
长春长铃摩托有限公司	前大股东子公司	7,999,097.85	2.77
长春长铃酒花制品有限公司	前大股东子公司	6,904,710.71	2.39
新疆中房置业有限公司	子公司	2,050,000.00	0.71
合计		<u>171,270,946.06</u>	<u>59.34</u>

(8) 本报告期无终止确认的其他应收款。

(9) 本报告期无以其他应收款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	278,639,565.92		161,129,600.00	117,509,965.92
对联营企业投资				
对合营企业投资		47,244,982.38		47,244,982.38
其他股权投资	211,853.66			211,853.66
减：减值准备	31,091,853.66			31,091,853.66
合计	<u>247,759,565.92</u>	<u>47,244,982.38</u>	<u>161,129,600.00</u>	<u>133,874,948.30</u>

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
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
中房集团华北城市建设投资公司	成本法	28,245,796.66	28,245,796.66		28,245,796.66
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
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

徐州天嘉房地产开发 有限公司	权益法	47,512,574.36	158,739,802.41	-113,884,617.62	44,855,184.79
山东龙口摩托车有限 公司	成本法	190,000.00	211,853.66		211,853.66
长春长铃酒花制品有 限公司	权益法	6,000,000.00			
广瀚电子科技(苏州) 有限公司	权益法	15,387,446.05			
合 计			<u>278,851,419.58</u>	<u>-113,884,617.62</u>	<u>164,966,801.96</u>

(续)

被投资单位	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资单位 享有表决权比 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	本年计 提减值 准备	本年 现金 红利
北京中房长远房地产开发有限 责任公司	80.00	100.00	通过子公司享有表 决权			
中房集团华北城市建设投资公 司	80.00	100.00	通过子公司享有表 决权			
中房上海房产营销公司	90.00	90.00		30,880,000.00		
天津乾成置业股份有限公司	60.00	100.00	通过子公司享有表 决权			
徐州天嘉房地产开发有限公司	23.00	45.00	通过子公司享有表 决权			
山东龙口摩托车有限公司	19.00	19.00		211,853.66		
长春长铃酒花制品有限公司	60.00	60.00				
广瀚电子科技(苏州)有限公 司	33.00	33.00				
合 计				<u>31,091,853.66</u>		

注：①公司本年完成对徐州天嘉 55% 股权的处置，对于剩余 23% 的股权采用权益法核算，原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益中剩余 23% 股权应享有的份额为 -2,389,797.59 元，追溯调整年初未分配利润、长期股权投资。

②长春长铃酒花制品有限责任公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年公司账面对其的投资成本为 600 万元，损益调整 -600 万元，账面价值为 0。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

(3) 年末无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(4) 年末无未确认的投资损失。

(5) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他长期股权投资				
中房上海房产营销公司	30,880,000.00			30,880,000.00
山东龙口摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66
合计	<u>31,091,853.66</u>			<u>31,091,853.66</u>

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	319,488.00	393,766.00
其他业务收入		
营业收入合计	319,488.00	393,766.00
主营业务成本	379,676.00	383,397.50
其他业务成本		
营业成本合计	379,676.00	383,397.50

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	319,488.00	379,676.00	393,766.00	383,397.50
合计	319,488.00	379,676.00	393,766.00	383,397.50

(3) 主营业务(分产品)

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	319,488.00	379,676.00	393,766.00	383,397.50
合计	319,488.00	379,676.00	393,766.00	383,397.50

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	319,488.00	379,676.00	393,766.00	383,397.50
合计	319,488.00	379,676.00	393,766.00	383,397.50

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2011年	75,900.00	23.76
2010年	78,200.00	19.86

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
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	-267,591.98	-490,245.97
处置长期股权投资产生的投资收益	11,382,974.36	

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	
合计	11,115,382.38	-490,245.97	
(2) 按权益法核算的长期股权投资收益			
被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	增减变动原因
徐州天嘉房地产开发有限公司	-267,591.98	-490,245.97	损益调整
合计	-267,591.98	-490,245.97	

注：公司本期完成对徐州天嘉公司 55%股权的处置，对于公司持有该公司剩余 23%的股权采用权益法核算。

6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	53,658,267.97	-14,830,841.87
加：资产减值准备	-26,314,382.93	5,129,050.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,225,623.85	682,166.73
无形资产摊销	1,181.71	2,365.42
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）	-11,115,382.38	490,245.97
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）	11,459,327.84	-68,763,625.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-29,950,173.42	-10,204,662.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-35,537.36	-87,495,301.69
(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：		
现金的年末余额	12,356.38	47,893.74
减：现金的年初余额	47,893.74	45,024.43
加：现金等价物的年末余额		

项目	本年数	上年数
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-35,537.36	2,869.31

十六、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	22,248,725.45	
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，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
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	30,096,300.00	612,127.22
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年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	17,691,216.96	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	9,382.84	-193,743.18
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	70,045,625.25	466,600.54
所得税影响额		-31,537.99
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	70,045,625.25	435,062.55

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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 (元/股)	
		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	15.14%	0.0801	0.0801
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-7.72%	-0.0408	-0.0408

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、36。

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表

会计科目	年末数	年初数	变动金额	变动比例 (%)	变动原因
货币资金	119,387,806.84	101,509,012.96	17,878,793.88	17.61	公司本年与长铃集团达成和解，年底收到长铃集团支付的和解款 2000 万元。
预付款项		1,535,457.32	-1,535,457.32		公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权交易完成，年末不再纳入合并所致。
应收利息	1,066,433.82		1,066,433.82		本年计提的定期存款利息。
其他应收款	274,014.84	3,234,440.63	-2,960,425.79	-91.53	本年公司与长铃集团达成和解，年底收到长铃集团支付的和解款 2,000 万元，转回坏账准备 1,749.89 万元，导致其他应收款相应减少。
存货	717,635.14	205,878,931.53	-205,161,296.39	-99.65	公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权交易完成，年末不再纳入合并所致。
长期股权投资	92,461,233.78		92,461,233.78		公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权交易完成，年末不再纳入合并，对于剩余股权按照股权处置日净资产的公允价值重新计量所致。
固定资产	552,614.57	5,366,824.80	-4,814,210.23	-89.70	本年计提固定资产折旧和减值准备所致。
商誉		326,956.73	-326,956.73		公司转让控股子公司徐州天嘉 55% 股权交易完成，年末不再纳入合并所致。
预收款项	2,586,673.00	4,036,651.15	-1,449,978.15	-35.92	本年结转收入导致。

其他应付款	21,990,803.69	149,970,228.55	-127,979,424.86	-85.34	本年确认了转让子公司徐州天嘉股权转让收益，将原收到的股权转让款从其他应付款项目中转出所致。
预计负债		30,096,300.00	-30,096,300.00		本年公司与长铃集团达成和解，长铃集团在转让资产纠纷案中放弃对公司的全部诉讼请求，故转回以前年度计提的预计负债。
少数股东权益	1,567,257.37	627,852.79	939,404.58	149.62	本年子公司权益增加，导致当年少数股东损益增加。

(2) 利润表

会计科目	本年金额	上年金额	变动金额	变动比例 (%)	变动原因
营业税金及附加	2,480,960.18	1,729,624.09	751,336.09	43.44	子公司北京中房长远房地产开发有限公司本年缴纳的土地增值税较多。
财务费用	-2,253,689.44	-334,450.83	-1,919,238.61	573.85	本年定期存款利息收入增加较多
资产减值损失	-16,472,298.28	-67.29	-16,472,230.99	24,479,463.50	本年公司与长铃集团达成和解，年底收到长铃集团支付的和解款 2000 万元，转回以前年度计提的坏账准备
投资收益	21,877,280.06		21,877,280.06		本年确认了转让徐州天嘉 55% 股权转让收益。
营业外收入	30,114,145.32	738,279.19	29,375,866.13	3,978.96	本期与长铃集团达成和解，长铃集团在转让资产纠纷案中放弃对公司的全部诉讼请求，故转回以前年度计提的预计负债，相应增加营业外收入
所得税费用	547,492.62	277,374.72	270,117.90	97.38	子公司中房长远房地产开发有限公司本期净利润增长，导致所得税费用增加

(3) 现金流量表

会计科目	本年金额	上年金额	变动金额	变动比例 (%)	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	10,779,926.49	7,316,735.68	3,463,190.81	47.33	子公司中房长远房地产开发有限公司本期营业收入均已收现。
收到的其他与经营活动有关的现金	30,561,754.37	5,388,648.70	25,173,105.67	467.15	本年收到长春长铃集团支付的和解款 2000 万元以及徐州天嘉公司归还往来款 846 万元。
支付给职工以及为职工支付的现金	7,889,117.26	9,491,092.80	-1,601,975.54	-16.88	2010 年度公司发放高管 2007-2009 年的绩效工资。

支付的各项税费	4,882,279.62	23,492,032.82	-18,609,753.20	-79.22	上年上缴了 2009 年度确认收入计提的各项税费。
支付的其他与经营活动有关的现金	10,128,488.97	40,135,608.43	-30,007,119.46	-74.76	上年子公司新疆中房置业有限公司返还了原股东的质押款项 3000 万元。
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		87,500,000.00	-87,500,000.00		上年收到转让徐州天嘉公司 55% 股权的转让款。

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
2012 年 2 月 23 日