

中房置业股份有限公司
600890

2012 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况.....	1
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	4
五、董事会报告.....	4
六、重要事项.....	6
七、财务会计报告(未经审计)	10
八、备查文件目录.....	80

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

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

(三) 基本情况简介

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

(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) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末 比上年度期 末增减(%)
总资产	376,262,429.42	386,198,809.23	-2.57
所有者权益(或股东权益)	320,144,095.56	329,658,686.05	-2.89
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	0.553	0.569	-2.81
	报告期(1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业利润	-9,514,403.22	-13,987,375.54	不适用
利润总额	-9,515,403.22	-13,995,838.02	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-9,514,590.49	-14,935,680.04	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益 的净利润	-9,513,590.49	-14,927,217.56	不适用
基本每股收益(元)	-0.0164	-0.0258	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.0164	-0.0258	不适用
稀释每股收益(元)	-0.0164	-0.0258	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-2.93	-5.42	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-5,290,992.29	-6,432,661.84	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.0091	-0.0111	不适用

2、 非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,000.00
合计	-1,000.00

三、股本变动及股东情况

(一) 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	-251,054,232	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	144,387,013	24.93				-144,387,013	-144,387,013	0	0
3、其他内资持股	106,667,219	18.42				-106,667,219	-106,667,219	0	0
其中：境内非国有法人持股	106,667,219	18.42				-106,667,219	-106,667,219	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	328,140,693	56.65				251,054,232	251,054,232	579,194,925	100.00
1、人民币普通股	328,140,693	56.65				251,054,232	251,054,232	579,194,925	100.00
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				0	0	579,194,925	100.00

股份变动的批准情况

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) 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						22,087 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	0	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	0	质押 106,000,000
上海华山康健医疗有限公司	未知	2.00	11,569,302	0	0	0
兰州铁路局	未知	1.90	11,000,000	0	0	0
吴鸣霄	境内自然人	0.78	4,515,973	0	0	0
巨化集团公司	未知	0.54	3,146,507	0	0	0
黄俊林	境内自然人	0.50	2,900,000	0	0	0
上海华山健康管理有限公司	未知	0.43	2,504,093	0	0	0
广州市宇华商业配送有限公司	未知	0.40	2,313,190	-200,000	0	0

上海东来科技有限公司	未知	0.37	2,131,800	0	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			
中国房地产开发集团公司	144,387,013		人民币普通股			
天津中维商贸有限公司	106,667,219		人民币普通股			
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			
上海华山健康管理有限公司	2,504,093		人民币普通股			
广州市宇华商业配送有限公司	2,313,190		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			
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。					

(1) 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 股流通股，冻结期限为两年，自转为正式冻结之日起计算；

(2) 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 股流通股，冻结期限二年，自转为正式冻结之日起计算；

(3) 天津中维商贸有限公司将所持有的本公司 76,000,000 股流通股质押给刘庆，质押登记日为 2012 年 3 月 8 日。另有 30,000,000 股流通股质押给天津农村商业银行股份有限公司。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司可销售的存量房少，无新增可销售房屋，本期收入主要为出租房屋租

金收入。2012 年上半年实现营业收入 4,033,523.80 元，同比增加 21.51%；实现营业利润 -9,514,403.22 元，同比增加 31.98%；归属于母公司所有者的净利润-9,514,590.49 元，同比增加 36.30%。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产行业	4,033,523.80	3,255,410.57	19.29	21.51	-33.08	增加 65.83 个百分点
分产品						
销售及出租房屋收入	4,033,523.80	3,255,410.57	19.29	21.51	-33.08	增加 65.83 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北地区	1,905,905.82	-0.58
西北地区	2,127,617.98	51.70

3、 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

主营业务盈利能力比上年同期增加 65.83 个百分点，是由于：（1）营业收入增加：本报告期内租金收入较上年同期增长；（2）营业成本减少：上一报告期开始执行实际控制人中交集团的会计政策，补提的投资性房地产的摊销较多所致。

(三) 公司投资情况

1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

公司七届董事会十一次会议已通过了修改公司章程中关于现金分红的部分条款的议案，具体为：

第一百五十五条 公司利润分配政策的基本原则为：

（一）公司应实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，保障利润分配政策的连续性和稳定性。

（二）公司利润分配应遵守相关法律法规和公司章程规定，兼顾公司长期可持续发展和对投资者的合理回报。

(三) 公司可以采取现金、股票或者二者相结合的方式分配利润。公司也可以根据盈利状况进行中期现金分红。

(四) 公司应积极推行以现金方式分配利润。当满足下列条件时, 公司年度利润分配应优先采用现金方式:

- 1、公司该年盈利且累计未分配利润为正值;
- 2、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告;
- 3、实施现金利润分配后, 公司现金能够满足公司正常经营和长期发展需要。

(五) 公司在经营情况良好, 并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时, 可以在满足上述现金分红的条件下实施股票股利分红。

(六) 公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%, 且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 30%。

(七) 存在股东违规占用公司资金情况的, 公司应当扣减该股东所分配的现金红利, 以偿还其占用的资金。

第一百五十六条 公司利润分配应履行的审批程序:

(一) 公司每年利润分配预案由公司董事会根据公司章程的规定、公司利润情况、资金需求和股东回报规划等拟定, 经公司董事会、监事会分别审议通过后提交股东大会审议。独立董事应对利润分配预案的合理性发表独立意见。

(二) 股东大会在审议利润分配方案时, 须经出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的过半数表决同意, 股东大会在表决时, 可向股东提供网络投票方式。

(三) 公司当年盈利且符合实施现金分红条件, 但董事会未提出现金利润分配预案的, 应当在年度报告中详细说明未提出现金利润分配的原因、未用于现金分配的资金留存公司的用途和使用计划等, 独立董事应对此发表独立意见, 该议案提交年度股东大会审议并披露。

第一百五十七条 公司利润分配政策的变更

公司根据经营状况、投资规划和长期发展等需要确需调整利润分配政策的, 调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。有关调整利润分配政策的议案, 需要事先征求独立董事及监事会的意见并经公司董事会审议通过后提交公司股东大会审议, 并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。股东大会在表决时, 可向股东提供网络投票方式。

上述修改的条款将提交下次股东大会审议通过。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内, 公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规以及公司各项规章制度的要求, 继续规范公司运作, 提高公司治理水平。按照北京证监局的要求, 公司监事会对公司规范运作情况进行了自查, 包括监事会履职行为、董事会履职行为、高管履职行为以及信息披露行为等方面的自查。通过自查, 发现规范运作中出现的问题, 并制定了整改措施, 以进一步提高公司规范运作水平。

按照监管部门关于在主板上市公司全面实施内部控制规范的要求，公司依据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引的要求，在公司本部及各级子公司范围内开展内控规范实施工作。公司建立了由董事长和总经理为领导的内控规范实施工作领导小组，要求公司各部门和子公司高度重视、全员参与。现已陆续完成了资料的收集整理；梳理公司业务流程和内控现状；建立风险数据库；制订《内部控制规范实施工作方案》和《内部控制建设发展规划》；确定公司业务流程框架和内控制度框架等工作。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

由于至 2011 年期末累计的未分配利润为负数，公司未进行现金分红以及资本公积金转增股本。

(三) 重大诉讼仲裁事项

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》。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金		
		发生额	余额	发生额	余额	
长春长铃酒花制品有限责任公司	控股子公司		690.47			
广瀚电子科技（苏州）有限公司	联营公司				537.75	
中房军安工程公司	母公司的控股子公司				85.00	
合计			690.47		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

前大股东长铃集团有限公司因股权转让遗留下来的资金占用总额为 4,760.79 万元。由于公司与长铃集团签订了《和解协议》，对长铃集团应给付的款项减免至 2,000 万元，款项已收回。根据第七届董事会十一次会议决议，对剩余 2,760.79 万元款项予以核销。公司已于 2006 年度对上述资金占用款项全额计提了坏账准备，因此本次核销的应收款项不会对公司当期损益和财务状况产生影响。

(八) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、 担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

1、 上市公司、控股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

承诺背景	承诺类型	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	股份限售	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	其他	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。	否	是

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所

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

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

(十二) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期
2011 年年度业绩预盈公告	中国证券报 A38 版、上海证券报 B20 版	2012-1-13
股票交易异常波动公告	中国证券报 B004 版、上海证券报 B23 版	2012-2-17
2010 年度报告摘要	中国证券报 B023 版、上海证券报 36 版	2012-2-25
第七届董事会七次会议决议公告及召开 2011 年度股东大会的通知	中国证券报 B023 版、上海证券报 36 版	2012-2-25
第七届监事会四次会议决议公告	中国证券报 B023 版、上海证券报 36 版	2012-2-25
股票交易异常波动公告	中国证券报 B002 版、上海证券报 25 版	2012-3-5
关于二股东股权质押公告	中国证券报 B003 版、上海证券报 16 版	2012-3-10
2011 年度股东大会决议公告	中国证券报 B006 版、上海证券报 B74 版	2012-3-23
第七届董事会八次会议决议公告	中国证券报 B008 版、上海证券报 18 版	2012-3-31
2012 年第一季度报告	中国证券报 B025 版、上海证券报 B22 版	2012-4-19
第七届董事会十次会议决议公告	中国证券报 B017 版、上海证券报 32 版	2012-6-30

刊载的互联网网站及检索路径 <http://www.sse.com.cn>

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位:中房置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		114,054,634.55	119,387,806.84
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			1,066,433.82
应收股利			
其他应收款		336,798.56	274,014.84
买入返售金融资产			
存货		717,635.14	717,635.14
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		115,109,068.25	121,445,890.64
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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		92,138,089.37	92,461,233.78
投资性房地产		168,615,432.15	171,729,537.12
固定资产		392,789.26	552,614.57
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		7,050.39	9,533.12
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		261,153,361.17	264,752,918.59
资产总计		376,262,429.42	386,198,809.23
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		22,626,779.92	22,706,560.06
预收款项		2,090,257.00	2,586,673.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,625,251.61	1,490,562.89
应交税费		-225,287.46	267,891.79
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		22,504,513.77	21,990,803.69
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		51,664,233.32	52,085,209.91
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			
递延所得税负债		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	2,887,655.90
负债合计		54,551,889.22	54,972,865.81
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		20,337,892.29	20,337,892.29
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		-364,304,908.90	-354,790,318.41
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益			
合计		320,144,095.56	329,658,686.05
少数股东权益		1,566,444.64	1,567,257.37
所有者权益合计		321,710,540.20	331,225,943.42
负债和所有者权益总计		376,262,429.42	386,198,809.23

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：

杨松柏 会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		139,126.69	12,356.38
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		139,987,837.37	145,447,207.30
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		140,126,964.06	145,459,563.68
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		133,753,250.30	133,874,948.30
投资性房地产		8,857,675.77	8,920,370.67
固定资产		169,558.51	257,399.90
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		2,563.55	3,746.26
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		142,783,048.13	143,056,465.13
资产总计		282,910,012.19	288,516,028.81
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		809,767.89	710,349.12
应交税费		-389,082.28	-385,243.15
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		41,922,418.08	41,846,363.90
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		52,224,185.09	52,052,551.27
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			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			

负债合计		52,224,185.09	52,052,551.27
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		-437,011,845.98	-431,234,195.54
所有者权益（或股东权益）合计		230,685,827.10	236,463,477.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		282,910,012.19	288,516,028.81

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

合并利润表

2012 年 1—6 月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,033,523.80	3,319,556.96
其中：营业收入		4,033,523.80	3,319,556.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,224,782.61	17,306,932.50
其中：营业成本		3,255,410.57	4,864,370.06
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		556,857.10	448,188.36
销售费用			
管理费用		9,814,615.31	11,256,820.07
财务费用		-391,722.37	-406,356.59
资产减值损失		-10,378.00	1,143,910.60
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）		-323,144.41	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-323,144.41	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-9,514,403.22	-13,987,375.54
加：营业外收入			

减：营业外支出		1,000.00	8,462.48
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-9,515,403.22	-13,995,838.02
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,515,403.22	-13,995,838.02
归属于母公司所有者的净利润		-9,514,590.49	-14,935,680.04
少数股东损益		-812.73	939,842.02
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.0164	-0.0258
（二）稀释每股收益		-0.0164	-0.0258
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-9,515,403.22	-13,995,838.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		-9,514,590.49	-14,935,680.04
归属于少数股东的综合收益总额		-812.73	939,842.02

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

母公司利润表

2012 年 1—6 月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			132,600.00
减：营业成本		153,799.50	153,799.50
营业税金及附加			7,293.00
销售费用			
管理费用		5,510,394.38	5,413,862.76
财务费用		2,136.56	2,111.99
资产减值损失		-10,378.00	-8,528,976.11
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）		-121,698.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-121,698.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,777,650.44	3,084,508.86
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,777,650.44	3,084,508.86
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,777,650.44	3,084,508.86
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-5,777,650.44	3,084,508.86

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表
2012 年 1—6 月

编制单位:中房置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,524,607.80	1,770,626.84
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,340,389.37	1,002,375.97
经营活动现金流入小计		5,864,997.17	2,773,002.81
购买商品、接受劳务支付的现金		129,981.14	115,708.00
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,689,345.49	3,269,993.18
支付的各项税费		2,407,908.63	1,760,417.84
支付其他与经营活动有关的现金		3,928,754.20	4,059,545.63
经营活动现金流出小计		11,155,989.46	9,205,664.65
经营活动产生的现金流量净额		-5,290,992.29	-6,432,661.84
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金		42,180.00	9,050.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		42,180.00	9,050.00
投资活动产生的现金流量净额		-42,180.00	-9,050.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-5,333,172.29	-6,441,711.84
加：期初现金及现金等价物余额		119,387,806.84	101,509,012.96
六、期末现金及现金等价物余额		114,054,634.55	95,067,301.12

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

母公司现金流量表

2012 年 1—6 月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,620,142.91	2,963,115.59
经营活动现金流入小计		5,620,142.91	2,963,115.59
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		3,327,684.28	1,793,628.64
支付的各项税费		477,254.44	214,068.54
支付其他与经营活动有关的现金		1,648,773.88	964,287.87
经营活动现金流出小计		5,453,712.60	2,971,985.05
经营活动产生的现金流量净额		166,430.31	-8,869.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,660.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		39,660.00	
投资活动产生的现金流量净额		-39,660.00	
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			
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		126,770.31	-8,869.46
加：期初现金及现金等价物余额		12,356.38	47,893.74
六、期末现金及现金等价物余额		139,126.69	39,024.28

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

合并所有者权益变动表
2012 年 1—6 月

编制单位:中房置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-354,790,318.41		1,567,257.37	331,225,943.42
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-354,790,318.41		1,567,257.37	331,225,943.42
三、本期增减变动金额							-9,514,590.49		-812.73	-9,515,403.22
(一) 净利润							-9,514,590.49		-812.73	-9,515,403.22
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-9,514,590.49		-812.73	-9,515,403.22
(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										

中房置业股份有限公司 2012 年半年度报告

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		-364,304,908.90		1,566,444.64	321,710,540.20

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
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
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-401,190,227.37		627,852.79	283,886,629.88
三、本期增减变动金额							-14,935,680.04		939,842.02	-13,995,838.02
(一) 净利润							-14,935,680.04		939,842.02	-13,995,838.02
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-14,935,680.04		939,842.02	-13,995,838.02
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	579,194,925.00	20,337,892.29			84,916,187.17		-416,125,907.41		1,567,694.81	269,890,791.86

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

母公司所有者权益变动表

2012 年 1—6 月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-431,234,195.54	236,463,477.54
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-431,234,195.54	236,463,477.54
三、本期增减变动金额							-5,777,650.44	-5,777,650.44
（一）净利润							-5,777,650.44	-5,777,650.44
（二）其他综合收益								

上述（一）和（二）小计								-5,777,650.44	-5,777,650.44
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 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		-437,011,845.98	230,685,827.10

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91			84,916,187.17		-482,502,665.92	185,195,007.16
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								

二、本年年初余额	579,194,925.00	3,586,560.91		84,916,187.17		-482,502,665.92	185,195,007.16
三、本期增减变动金额						3,084,508.86	3,084,508.86
（一）净利润						3,084,508.86	3,084,508.86
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						3,084,508.86	3,084,508.86
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 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		-479,418,157.06	188,279,516.02

法定代表人：岳慧欣

主管会计工作负责人：杨松柏

会计机构负责人：孟长舒

（二）财务报表附注

【一】、公司基本情况

中房置业股份有限公司(以下简称“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2012年6月30日,本公司的股本总额为57,919.4925万股,详见附注七、19。

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8月1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 2012 年 6 月 30 日止，本集团累计未分配利润-36,430.49 万元。本集团目前在不进行重组的情况下，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 2012 年 6 月 30 日的财务状况及 2012 年度 1-6 月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
金额超过 100 万元应收款项	逾期账龄分析法

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，本集团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

本集团本期无需要披露的会计估计变更。

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	156.64			

(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	767639467	2,862.30
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。

- 2、本报告期无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
- 3、本报告期未发生同一控制下企业合并。
- 4、本报告期未发生非同一控制下企业合并。
- 5、本报告期无出售丧失控制权的股权而减少的子公司
- 6、本报告期未发生反向购买。
- 7、本报告期未发生吸收合并。

[七]、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2012 年 1 月 1 日，期末指 2012 年 6 月 30 日。上期系指 2011 年 1-6 月，本期系指 2012 年 1-6 月。

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	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：			72,776.13			35,526.82
-人民币	72,776.13	1.00	72,776.13	35,526.82	1.00	35,526.82
银行存款：			113,912,041.04			119,251,925.14
-人民币	113,912,041.04	1.00	113,912,041.04	119,251,925.14	1.00	119,251,925.14
其他货币资金：			69,817.38			100,354.88
-人民币	69,817.38	1.00	69,817.38	100,354.88	1.00	100,354.88
合计			114,054,634.55			119,387,806.84

2、应收利息

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应收利息	1,066,433.82		1,066,433.82	
合计	1,066,433.82		1,066,433.82	

注：期初应收利息为应收大连银行北京西城支行定期存款利息，本告期收回。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	期末数			
	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	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

(续)

种类	期初数			
	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期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期末无按以关联方组合计提坏账准备的应收账款。

④期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) 本期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	38.51
深圳宝安摩销公司	非关联方	270,068.01	5 年以上	17.31
锦州古塔区联盛	非关联方	149,548.21	5 年以上	9.58
销售沈阳分公司 (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		1,231,865.32		78.94

(7) 期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	期 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	143,188,686.70	97.25	143,188,686.70	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	3,697,588.45	2.51	3,697,588.45	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	357,582.14	0.24	20,783.58	5.81
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项				
组合小计	4,055,170.59	2.75	3,718,372.03	91.69
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	147,243,857.29	100.00	146,907,058.73	99.77

(续)

种 类	期 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	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	4,002,764.87	2.29	3,728,750.03	93.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	174,799,326.60	100.00	174,525,311.76	99.84

(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
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	账龄五年以上，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	143,188,686.70	143,188,686.70		

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	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	316,014.98	7.79		256,141.26	6.40	6,910.00
[其中：6 个月以内]	316,014.98	7.79		187,041.26	4.67	
[7-12 个月]				69,100.00	1.73	6,910.00
1 至 2 年						
2 至 3 年	41,567.16	1.03	20,783.58	49,567.16	1.23	24,783.58
3 年以上	3,697,588.45	91.18	3,697,588.45	3,697,056.45	92.37	3,697,056.45
合计	4,055,170.59	100.00	3,718,372.03	4,002,764.87	100.00	3,728,750.03

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
个人往来款	已催缴收回	已离职，预计收回的可能性较小	10,378.00	10,378.00
合计			10,378.00	10,378.00

(4) 报告期实际核销的大额其他应收款。

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
长铃摩托有限公司	往来款	14,349,557.85	已和解,对方不需支付	否
长铃摩托车销售有限公司	往来款	11,104,459.20	已和解,对方不需支付	否
长春长铃发动机有限公司	往来款	2,153,857.98	已和解,对方不需支付	否
合计		27,607,875.03		

(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	59.85
上海奥华工贸公司	非关联方	18,000,000.00	5 年以上	12.22
深圳缘诺实业有限公司	非关联方	16,360,000.00	5 年以上	11.11
长春长铃酒花制品有限公司	子公司	6,904,710.71	5 年以上	4.69
上海昌瑞企业发展有限公司	非关联方	6,300,000.00	5 年以上	4.28
合计		135,690,889.90		92.15

(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、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数		
	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
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	期初数		
	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	684,220.14		684,220.14
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

注：①期末存货中 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) 存货跌价准备变动情况

项 目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			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
低值易耗品	46,699.36				46,699.36
合 计	2,668,915.91				2,668,915.91

6、可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具		
其他	0.00	0.00
合 计	0.00	0.00

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、(2)。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	92,461,233.78		323,144.41	92,138,089.37
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		323,144.41	92,138,089.37

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
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			
徐州天嘉房地产开发有限公司	权益法	86,473,674.36	92,461,233.78	-323,144.41	92,138,089.37
合 计			92,673,087.44	-323,144.41	92,349,943.03

(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	本期计提减值准备	本期现金红利
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：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	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
徐州天嘉房地产开发有限公司	218,047,220.16	13,402,839.39	204,644,380.77		-718,098.69	合营公司	743748327

限公司

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	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
广瀚电子科技(苏州)有限公司	12,753,644.35	51,162,943.62	-38,409,299.27	7,545,040.68	-116,704.53	联营公司	70370390-9

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

8、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	171,729,537.12	91,104.60	3,205,209.57	168,615,432.15
减：投资性房地产减值准备				
合计	171,729,537.12	91,104.60	3,205,209.57	168,615,432.15

(2) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值合计	196,331,474.71	91,104.60		196,422,579.31
房屋、建筑物	196,331,474.71	91,104.60		196,422,579.31
二、累计折旧和摊销合计	24,601,937.59	3,205,209.57		27,807,147.16
房屋、建筑物	24,601,937.59	3,205,209.57		27,807,147.16
三、减值准备合计				
房屋、建筑物				
四、账面价值合计	171,729,537.12			168,615,432.15
房屋、建筑物	171,729,537.12			168,615,432.15

注：本期折旧为 3,205,209.57 元。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
一、账面原值合计	39,596,416.36	42,180.00			39,638,596.36
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	10,183,443.32				10,183,443.32
办公设备	4,175,457.58	42,180.00			4,217,637.58
二、累计折旧		本期新增	本期计提		
累计折旧合计	25,538,382.13		202,005.31		25,740,387.44
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	9,634,596.88		115,701.34		9,750,298.22
办公设备	3,814,096.78		86,303.97		3,900,400.75
三、账面净值合计	14,058,034.23				13,898,208.92
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	548,846.44				433,145.10
办公设备	361,360.80				317,236.83
四、减值准备合计	13,505,419.66				13,505,419.66
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	308,438.85				308,438.85
办公设备	49,153.82				49,153.82
五、账面价值合计	552,614.57				392,789.26
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具	240,407.59				124,706.25
办公设备	312,206.98				268,083.01

注：本期计提的折旧额为 202,005.31 元。

(2) 期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：期末暂时闲置的固定资产为地处长春的房屋建筑物，该部分资产原值 2,196.50

万，净值 1,621.29 万元，资产减值准备 1,621.29 万元，期末账面价值为 0。

(4) 期末无通过融资租赁租入的固定资产。

(5) 期末无通过经营租赁租出的固定资产（不含投资性房地产）。

(6) 期末无持有待售的固定资产。

(7) 期末无未办妥产权证书的固定资产。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	41,946.54	2,482.73		44,429.27
土地使用权	22,273.40	1,182.71		23,456.11
财务软件	19,673.14	1,300.02		20,973.16
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	9,533.12			7,050.39
土地使用权	3,746.26			2,563.55
财务软件	5,786.86			4,486.84

注：本年摊销金额为 2,482.73 元。

(2) 本集团无开发支出。

11、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
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

12、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回数	合并减少数	
一、坏账准备	176,085,841.08		10,378.00		176,075,463.08
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	134,226,712.07				134,226,712.07

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回数	合并减少数	
备					
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	13,505,419.66				13,505,419.66
六、无形资产减值准备	425,856.28				425,856.28
合 计	327,124,598.66		10,378.00		327,114,220.66

13、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	11,571,564.99	11,651,345.13
材料款	8,224,331.69	8,224,331.69
质保金	1,644,683.73	1,644,683.73
其他	1,186,199.51	1,186,199.51
合 计	22,626,779.92	22,706,560.06

(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		

14、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房租	2,090,257.00	2,586,673.00
合 计	2,090,257.00	2,586,673.00

(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	1,562,499.91	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 2012 年 6 月以后的房租。2012 年 6 月之前的已经结转为相应期间的收入

合 计 1,562,499.91

15、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,360.31	3,904,346.86	3,902,546.86	4,160.31
二、职工福利费		161,333.11	161,333.11	
三、社会保险费		402,473.97	402,473.97	
其中：1、医疗保险费		124,044.88	124,044.88	
2、养老保险费		247,799.60	247,799.60	
3、失业保险费		12,957.90	12,957.90	
4、工伤保险费		8,559.70	8,559.70	
5、生育保险费		9,111.89	9,111.89	
四、住房公积金		191,669.00	191,669.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,486,399.88	139,112.26	4,420.84	1,621,091.30
六、非货币性福利				
七、辞退福利		25,000.00	25,000.00	
八、以现金结算的股份支付				
九、其他	1,802.70		1,802.70	
合 计	<u>1,490,562.89</u>	<u>4,823,935.20</u>	<u>4,689,246.48</u>	<u>1,625,251.61</u>

注：应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

16、应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-415,356.23	-415,356.23
营业税	44,256.05	36,882.56
企业所得税	72,964.25	570,455.67
个人所得税	21,403.62	31,322.83
城市维护建设税	3,098.51	2,582.36
教育费附加	1,373.18	1,151.98
房产税	46,344.22	40,545.89
防洪费		14.40
其他	628.94	292.33
合 计	<u>-225,287.46</u>	<u>267,891.79</u>

17、应付股利

单位名称	期末数	期初数	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	<u>3,042,718.48</u>	<u>3,042,718.48</u>	

18、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	期末数	期初数
往来款	9,870,465.39	9,870,465.39
应付材料款	5,786,328.55	5,786,328.55
诉讼赔偿款	2,000,000.00	2,000,000.00
其他	4,847,719.83	4,334,009.75
合计	<u>22,504,513.77</u>	<u>21,990,803.69</u>

(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	<u>15,958,477.24</u>		

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

债权人名称	期末数	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	<u>15,958,477.24</u>	

19、股本

项目	期初数		本年增减变动 (+、-)				期末数		
	金额	比例(%)	新股	送股	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			
3.其他内资持股	106,667,219.00	18.42				-106,667,219.00			
其中：境内法人持股	106,667,219.00	18.42				-106,667,219.00			
境内自然人持股									
有限售条件股份合计	251,054,232.00	43.35				-251,054,232.00			
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	328,140,693.00	56.65				251,054,232.00		579,194,925.00	100.00
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	328,140,693.00	56.65				251,054,232.00		579,194,925.00	100.00
三、股份总数	579,194,925.00	100.00				251,054,232.00		579,194,925.00	100.00

注：①2012 年 1 月 5 日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 股上市流通，占公司总股本的 24.93%。

②2012 年 1 月 5 日天津中维商贸有限公司持有本公司有限售条件流通股 106,667,219.00 股上市流通，占本公司总股本的 18.42%。

③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期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。

20、资本公积

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

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

21、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
合 计	84,916,187.17			84,916,187.17

22、未分配利润

项 目	本期数	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-354,790,318.41	
期初未分配利润调整合计数（调增+， 调减-）		
调整后期初未分配利润	-354,790,318.41	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-9,514,590.49	
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		
期末未分配利润	-364,304,908.90	

23、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	4,033,523.80	3,319,556.96
其他业务收入		
营业收入合计	4,033,523.80	3,319,556.96
主营业务成本	3,255,410.57	4,864,370.06
其他业务成本		
营业成本合计	3,255,410.57	4,864,370.06

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	4,033,523.80	3,255,410.57	3,319,556.96	4,864,370.06
合 计	4,033,523.80	3,255,410.57	3,319,556.96	4,864,370.06

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生数		上期发生数	
	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	4,033,523.80	3,255,410.57	3,319,556.96	4,864,370.06
合计	4,033,523.80	3,255,410.57	3,319,556.96	4,864,370.06

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	1,905,905.82	394,540.67	1,917,026.84	757,618.04
西北地区	2,127,617.98	2,860,869.90	1,402,530.12	4,106,752.02
合计	4,033,523.80	3,255,410.57	3,319,556.96	4,864,370.06

(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(%)
2012年1-6月	1,810,126.00	44.88
2011年1-6月	1,345,057.04	40.52

24、营业税金及附加

项目	本期发生数	上期发生数
营业税	201,496.19	166,427.68
房产税（投资性房地产）	319,664.82	248,940.42
土地使用税（投资性房地产）	11,453.10	11,954.22
城市维护建设税	14,104.73	13,117.96
教育费附加	10,074.80	7,433.08
防洪费	63.46	315.00
合计	556,857.10	448,188.36

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

25、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	4,823,935.20	3,709,304.50
折旧费	202,005.31	2,772,063.30
业务招待费	1,656,284.79	1,481,995.73
聘请中介机构费	563,500.00	849,300.00
税金	827,878.71	866,414.05
差旅交通费	462,590.30	535,207.24
修理费	83,643.01	106,004.00
办公费	236,601.47	116,379.50

物业管理费	146,238.20	160,122.40
其他	811,938.32	660,029.35
合 计	9,814,615.31	11,256,820.07

26、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
利息支出		
减：利息收入	398,251.48	415,922.04
金融机构手续费	6,529.11	9,565.45
合 计	-391,722.37	-406,356.59

27、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上期发生数
权益法核算的长期股权投资收益	-323,144.41	
处置长期股权投资产生的投资收益		
合 计	-323,144.41	

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数	增减变动原因
徐州天嘉房地产开发有限公司	-323,144.41		损益调整
合 计	-323,144.41		

28、资产减值损失

项 目	本期发生数	上期发生数
坏账损失	-10,378.00	84,446.54
固定资产减值损失		1,059,464.06
合 计	-10,378.00	1,143,910.60

29、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	1,000.00	8,462.48	1,000.00
合 计	1,000.00	8,462.48	1,000.00

30、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	本期发生数		上期发生数	
	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	-0.0164	-0.0164	-0.0258	-0.0258
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0164	-0.0164	-0.0258	-0.0258

(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	-9,514,590.49	-14,935,680.04
其中：归属于持续经营的净利润	-9,514,590.49	-14,935,680.04
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	-9,513,590.49	-14,927,217.56
其中：归属于持续经营的净利润	-9,513,590.49	-14,927,217.56
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。

31、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	本期发生数	上期发生数
利息收入	1,464,685.30	417,067.39
收武汉证券有限责任公司破产管理人清算还款		192,324.64
收回拆迁费用		150,000.00
房屋押金	468,632.98	141,184.00
其他	119,061.90	101,799.94
代收商户水电费	196,904.19	
收回往来款	91,105.00	
合计	2,340,389.37	1,002,375.97

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
招待费	1,656,284.79	1,481,995.73
中介费信息披露费	563,500.00	849,300.00
差旅交通费	462,590.30	535,207.24
修理费	83,643.01	106,004.00
办公费	236,601.47	116,379.50
物业水电费	146,238.20	188,435.50
劳务费	110,310.06	135,052.13
取暖费	217,313.10	28,313.10
支付往来款	203,600.00	
其他	248,673.27	618,858.43
合计	3,928,754.20	4,059,545.63

32、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	本期金额	上期金额
①将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-9,515,403.22	-13,995,838.02
加: 资产减值准备	-10,378.00	1,143,910.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,407,214.88	7,401,040.58
无形资产摊销	2,482.73	2,481.73

项目	本期金额	上期金额
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）	323,144.41	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		-25,801.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,003,650.10	456,481.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-501,703.19	-1,414,936.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,290,992.29	-6,432,661.84

②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

- 债务转为资本
- 一年内到期的可转换公司债券
- 融资租入固定资产

③现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	114,054,634.55	95,067,301.12
减：现金的期初余额	119,387,806.84	101,509,012.96
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,333,172.29	-6,441,711.84

(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	本期金额	上期金额
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		
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		
C. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
D. 处置子公司的净资产		
其中：流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
①现金	114,054,634.55	119,387,806.84
其中：库存现金	72,776.13	35,526.82
可随时用于支付的银行存款	113,912,041.04	119,251,925.14
可随时用于支付的其他货币资金	69,817.38	100,354.88
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	114,054,634.55	119,387,806.84

八、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	

5、关联方交易情况

本报告期内公司无关联方交易。

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	期末数		期初数	
	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
合 计	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

(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

[九]、股份支付

截至 2012 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的股份支付。

[十]、或有事项

截至 2012 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

[十一]、承诺事项

截至 2012 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

[十二]、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。

[十三]、其他重要事项说明

1、诉讼事项

(1) 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、驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费人民币 149,019 元，由原告负担人民币 49,019 元，被告深圳缘诺实业有限公司承担人民币 10 万元。

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

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。

（2）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。

[十四]、母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	期末数			
	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	期初数			
	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期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	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
[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 期末无按以关联方组合计提坏账准备的应收账款。

④期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) 本期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
深圳宝安摩销公司	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) 期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	期末数			
	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	121,088,686.70	45.86	121,088,686.70	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	2,937,470.91	1.11	2,937,470.91	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	304,523.98	0.12		
组合 3: 金额超过 100 万元的应收款项	139,683,313.39	52.91		
组合小计	142,925,308.28	54.14	2,937,470.91	2.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合 计	264,013,994.98	100.00	124,026,157.61	46.98

(续)

种 类	期初数			
	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	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, 且账龄在三年以上的应收款项	2,947,848.91	1.02	2,947,848.91	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	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

(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
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	121,088,686.70	121,088,686.70		

②按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	139,977,459.37	97.94		145,447,207.30	98.01	
[其中: 6 个月以内]	139,977,459.37	97.94		145,447,207.30	98.01	
[7-12 个月]						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	2,947,848.91	2.06	2,947,848.91	2,947,848.91	1.99	2,947,848.91
合计	142,925,308.28	100.00	2,947,848.91	148,395,056.21	100.00	2,947,848.91

③ 期末无按以关联方组合计提坏账准备的应收账款。

④ 期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
个人往来款	已催缴收回	已离职，预计收回的可能性较小	10,378.00	10,378.00
合计			10,378.00	10,378.00

(4) 报告期实际核销的大额其他应收款。

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
长铃摩托有限公司	往来款	7,999,097.85	已和解，对方不需支付	否
长铃摩托车销售有限公司	往来款	11,104,459.20	已和解，对方不需支付	否
合计		19,103,557.05		

(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	114,976,496.20	0-3 年	43.55
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	8.58
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	33.38
深圳缘诺实业有限公司	非关联方	16,360,000.00	5 年以上	6.20
长春长铃酒花制品有限公司	关联方	6,904,710.71	5 年以上	2.62
合计		249,024,203.29		94.33

(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	114,976,496.20	43.55
中房集团华北城市建设投资有限公司	子公司	22,656,817.19	8.58
长春长铃酒花制品有限公司	前大股东子公司	6,904,710.71	2.62
新疆中房置业有限公司	子公司	2,050,000.00	0.78
合计		146,588,024.10	55.53

(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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	119,899,763.51			119,899,763.51
对联营企业投资				
对合营企业投资	44,855,184.79		121,698.00	44,733,486.79
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	133,874,948.30		121,698.00	133,753,250.30

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
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	44,855,184.79	-121,698.00	44,733,486.79
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			164,966,801.96	-121,698.00	164,845,103.96

(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				31,091,853.66		

注：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) 期末无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(4) 期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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	31,091,853.66			31,091,853.66

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		132,600.00
其他业务收入		
营业收入合计		132,600.00
主营业务成本	153,799.50	153,799.50
其他业务成本		
营业成本合计	153,799.50	153,799.50

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业		153,799.50	132,600.00	153,799.50
合计		153,799.50	132,600.00	153,799.50

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁		153,799.50	132,600.00	153,799.50
合计		153,799.50	132,600.00	153,799.50

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区		153,799.50	132,600.00	153,799.50
合计		153,799.50	132,600.00	153,799.50

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-121,698.00	
合 计	-121,698.00	

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	增减变动原因
徐州天嘉房地产开发有限公司	-121,698.00		损益调整
合 计	-121,698.00		

6、现金流量表补充资料

项目	本期数	上期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-5,777,650.44	3,084,508.86
加: 资产减值准备	-10,378.00	-8,528,976.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	281,300.89	1,562,856.97
无形资产摊销	1,181.71	1,181.71
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)		
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)	5,500,342.33	3,897,981.97
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	171,633.82	-26,422.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	166,430.31	-8,869.46
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	139,126.69	39,024.28
减: 现金的期初余额	12,356.38	47,893.74
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	126,770.31	-8,869.46

[十五]、补充资料**1、非经常性损益明细表**

项 目	本期数	上期数
非流动性资产处置损益		
越权审批, 或无正式批准文件的税收返还、减免		

计入当期损益的政府补助，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

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

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 -1,000.00 -8,462.48

其他符合非经常性损益定义的损益项目

小 计

-1,000.00 -8,462.48

所得税影响额

少数股东权益影响额（税后）

合 计

-1,000.00 -8,462.48

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	-2.93%	-0.0164	-0.0164
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-2.93%	-0.0164	-0.0164

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、32。

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	期末数	期初数	变动金额	变动比例(%)	变动原因
应收利息		1,066,433.82	-1,066,433.82		上期末计提了定期存款利息。
应交税费	-225,287.46	267,891.79	-493,179.25	-184.10	本期支付 2011 年度的所得税所致。

(2) 利润表

会计科目	本期金额	上期金额	变动金额	变动比例(%)	变动原因
营业成本	3,255,410.57	4,864,370.06	-1,608,959.49	-33.08	上期开始执行中交的会计政策，补提的投资性房地产的摊销较多所致。
资产减值损失	-10,378.00	1,143,910.60	-1,154,288.60	-100.91	上期开始执行中交的会计政策，补提了固定资产减值准备所致。
投资收益	-323,144.41		-323,144.41	100.00	上期完成对原子公司徐州天嘉房地产开发公司 55% 股权的处置，本期对剩余 45% 的股权采用权益法核算。

(3) 现金流量表

会计科目	本期金额	上期金额	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	3,524,607.80	1,770,626.84	1,753,980.96	99.06	本期同于租金上涨而使房屋租赁收入增加所致。
收到的其他与经营活动有关的现金	2,533,851.12	1,002,375.97	1,531,475.15	152.78	本期收到上期末计提的定期存款利息 106 万。
支付给职工以及为职工支付的现金	4,689,345.49	3,269,993.18	1,419,352.31	43.41	本报告期内发放公司高管 2011 年度的绩效工资所致。上一报告期无此事项发生。
支付的各项税费	2,407,908.63	1,760,417.84	647,490.79	36.78	本期支付的企业所得税和个人所得税较上期增加所致。

八、 备查文件目录

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

董事长：岳慧欣
中房置业股份有限公司
2012 年 8 月 1 日