

# 重庆国际实业投资股份有限公司

## 2010 年半年度报告

董事长： 陆伟强

## 重 要 提 示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

本公司董事长陆伟强先生、总经理吴文德先生、财务总监聂焕新女士声明：保证公司 2010 年半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

一、 公司基本情况.....	( 4 )
二、 股本变动和主要股东持股情况.....	( 6 )
三、 董事、监事、高级管理人员情况.....	(10 )
四、 董事会报告.....	( 10 )
五、 重要事项.....	( 15 )
六、 财务报告.....	( 29 )
七、 备查文件.....	( 30 )

一、公司基本情况

(一) 法定中文名称：重庆国际实业投资股份有限公司

法定英文名称：CHONGQING INTERNATIONAL ENTERPRISE INVESTMENT CO., LTD.

中文缩写：重庆实业

(二) 法定代表人：陆伟强

(三) 董事会秘书：孙卫东

证券事务代表：王婷

联系地址：重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼

联系电话：023-67530016

联系传真：023-67530016

董秘电子信箱：zqb@hnf.sina.net

(四) 注册地址：重庆市江北区建新北路86号

办公地址：重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼

邮政编码：401120

电子信箱：zqb@hnf.sina.net

(五) 选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》

登载半年度报告的中国证监会指定网址：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告备置地点：公司证券部

(六) 股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：ST重实

股票代码：000736

(七) 其他有关资料

公司首次注册登记日期：1993年2月3日      地点：重庆市

企业法人营业执照注册号：5000001801847

税务登记号码：500105202813384

公司聘请的会计师事务所名称：中天运会计师事务所

办公地点：北京市西城区车公庄大街9号五栋大楼B1座七、八层

### (八) 主要财务数据和指标

报告期主要财务数据与指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末 增减(%)
		上年同期		
	报告期(1-6月)	调整后	调整前	本报告期比上年同期(调整 后)增减(%)
总资产	2,077,733,915.40	1,966,441,520.25		5.66%
归属于上市公司股东的所有者权益(或 股东权益)	1,240,452,374.44	1,206,650,724.83		2.80%
归属于上市公司股东的每股净资产	4.17	4.06		2.71%
营业利润	9,653,260.11	-4,184,517.83	-10,477,547.87	-330.69%
利润总额	9,666,329.11	-3,592,305.10	-9,885,335.14	-369.08%
归属于上市公司股东的净利润	7,553,211.30	-4,074,172.38	-10,367,202.42	-285.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润	7,657,302.13	11,523,150.22	5,230,120.18	-33.55%
基本每股收益	0.03	-0.01	-0.03	-400.00%
稀释每股收益	0.03	-0.01	-0.03	-400.00%
净资产收益率	0.61%	-0.37%	-1.00%	上升0.98个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-220,107,458.92	-79,335,181.61	-59,923,722.86	-177.44%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.74	-0.27	-0.20	-174.07%

注1：公司于2009年12月转让了原子公司西安希望城置业有限公司(以下简称“西安希望城”)

100%股权，处置日为2009年3月31日，处置日后公司不再合并西安希望城的财务报表。因此公司  
对本报告中的上年同期比较财务数据作了相应调整，调整后的上年同期比较财务数据4-6月合并

2：非经常性损益扣除项目、涉及金额

明细项目	金 额
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-112,546.65
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,069.00
非经常性损益合计	-99,477.65
所得税的影响金额	4,613.18
扣除所得税影响后的经常性损益	-104,090.83

二、股本变动和主要股东持股情况

(一) 股份变动情况表

数量单位：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
<b>一、有限售条件 股份</b>	257,046,248	86.49%		-1,299,743		-67,182,927	-68,482,670	188,563,578	63.45%
1、国家持股									
2、国有法人持 股	205,682,804	69.21%		-1,299,993		-33,792,576	-35,092,569	170,590,235	57.40%
3、其它内资持 股	51,363,444	17.28%		250		-33,390,351	-33,390,101	17,973,343	6.05%
其中：境内非国 有法人持股	49,053,444	17.11%				-31,099,101	-31,099,101	17,954,343	6.04%
境内自然人持 股	2,310,000	0.78%		250		-2,291,250	-2,291,000	19,000	0.01%
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	40,147,637	13.51%		1,299,743		67,182,927	68,482,670	108,630,307	36.55%
1、人民币普通股	40,147,637	13.51%		1,299,743		67,182,927	68,482,670	108,630,307	36.55%
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	297,193,885	100%		0		0	0	297,193,885	100%

注：报告期内，公司股份变动情况说明如下：

- 2010年2月1日，公司57,203,833股限售股份在深圳证券交易所解除限售上市流通。
- 公司控股股东中住地产开发公司(以下简称“中住地产”)按照股改及增发承诺，向2010年4月28日下午深圳证券交易所收市后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董、监事及高管人员追送股份1,300,000股，由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据追送对价股份承诺事项实施股份变更登记，获得追送对价股份的股东持股数按每10股流通股获得追送0.133536股的比例自动计入账户，实际追送股份共计1,299,993股，除公司高管人员获赠股份中的250股外，本次追送股份已于2010年4月29日上市流通。
- 2010年5月13日，公司9,997,844股限售股份在深圳证券交易所解除限售上市流通。
- 公司高管本报告期从二级市场购买流通股份25000股，其中18750股被锁定为限售股，并根据中住地产股改承诺送股获赠334股，其中250股被锁定为限售股。

#### (二) 有限售条件股份可上市交易时间

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2010年12月5日	19,167,343股	158,460,235股	138,733,650股	
2011年12月5日	158,460,235股	0股	297,193,885股	注

注：其中，中住地产承诺自其持有的重庆实业股份锁定期满之日起，若重庆实业股价未达

到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

### （三）前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售 条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易 股份数量	限售条件
1	中住地产开发公司	158,460,225	2011年12月5日	158,460,225	股价 20 元 以上
2	重庆渝富资产经营管理有限公司	12,130,000	2010年12月5日	12,130,000	
3	湖南华夏科技投资发展有限公司	10,488,343	2010年12月5日	10,488,343	
4	上海万浦精细设备经销有限公司	7,466,000	2010年12月5日	7,466,000	

### （四）报告期末主要股东持股情况

报告期末股东总数		8,320 户			
前 10 名股东持股情况					
股 东 名 称	股东性质	持股 比例	持股总数	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结 股份数量
中住地产开发公司	国有法人股	53.32%	158,460,235	158,460,225	71,520,000
湖南华夏科技投资发展有限公司	法人股	8.60%	25,546,469	10,488,343	0
重庆渝富资产经营管理有限公司	国有法人股	8.17%	24,290,243	12,130,000	12,130,000
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人股	3.36%	9,997,844	0	0
中国高新投资集团公司	国有法人股	2.73%	8,127,096	0	0
上海万浦精细设备经销有限公司	法人股	2.51%	7,466,000	7,466,000	7,466,000
湖南瀚海贸易有限公司	法人股	1.57%	4,673,129	0	0
中信证券-建行-中信证券股债双赢集合 资产管理计划	基金、理财	1.38%	4,109,997	0	0
周敏	自然人	0.96%	2,866,472	0	0
苏鹤	自然人	0.46%	1,378,020	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称(全称)	持有流通股数量		股份种类		



湖南华夏科技投资发展有限公司	15,058,126	A股
重庆渝富资产经营管理有限公司	12,160,243	A股
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	A股
中国高新投资集团公司	8,127,096	A股
湖南瀚海贸易有限公司	4,673,129	A股
中信证券-建行-中信证券股债双赢集合	4,109,997	A股
周敏	2,866,472	A股
苏鹤	1,378,020	A股
张彩芽	1,303,130	A股
华夏证券有限公司重庆分公司	1,013,354	A股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海万浦持有本公司的股份已转让给重庆渝富,股权过户手续正在办理中;公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系。	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称	约定持股期限
	无	无

## (五) 持股 5%以上股东所发生的冻结、质押情况：

1、2009年10月，鉴于重庆渝创信用担保有限责任公司（以下简称“重庆渝创”）为重庆实业在华夏银行股份有限公司重庆分行的贷款提供担保，中住地产将持有的重庆实业股份1000万股质押给重庆渝创为该项担保提供反担保。

2、2009年10月，中住地产将持有的重庆实业股份4000万股质押给昆仑信托有限责任公司，用于中住地产借款担保。

3、2009年7月29日，由于中国高新投资集团公司诉中住地产借贷纠纷一案，中住地产持有的本公司2,152万股限售流通股被司法冻结，冻结期限自2009年7月29日至2011年7月28日。

4、重庆渝富资产经营管理有限公司（以下简称“重庆渝富”）持有的重庆实业1,213万股限售流通股在受让时已质押，尚未解除。

5、上海万浦精细设备经销有限公司在以前年度为南京重实中泰投资管理有限公司向华夏银行南京市分行1,600万元展期贷款提供质押担保，将所持重庆实业746.6万股限售流通股全部质押。

## 三、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股变化如下：

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
陆伟强	董事长	0	0	/
梁运斌	董事	0	0	/
吴文德	董事/总经理	0	0	/
史强军	董事/副总经理	0	0	/
杨雨松	董事	0	0	/
钟 飞	董事	0	25334	购入 25000 股, 大股东履行 股改承诺获赠 334 股
杨有红	独立董事	0	0	/
刘红宇	独立董事	0	0	/
李 树	独立董事	0	0	/
王河山	监事长	0	0	/
刘 兵	监事	0	0	/
杨 涵	监事	0	0	/
孙卫东	副总经理/董事会秘书	0	0	/
沈 军	副总经理	0	0	/
梁继林	副总经理	0	0	/
聂焕新	财务总监	0	0	/

(二) 董事、监事和高级管理人员的新聘及解聘情况

报告期内，公司未发生董事、监事和高级管理人员新聘及解聘情形。

## 四、董事会报告

(一) 报告期内经营状况的分析与讨论

1、报告期内总体经营情况

截止2010年6月30日，公司实现营业收入149,792,654.12元，较上年同期增长了725.33%，增长的原因为报告期内公司部分项目竣工交付并结算收入所致；实现净利润7,553,211.30元，较上年同期实现了扭亏为盈。

2010年上半年，国家延续2009年年底的政策基调，持续出台了一系列对房地产业的宏观调控政策，包括从信贷政策调整到供应结构调整、从规范土地供应到规范期房销售、从增加供应到限制需求，尤其新“国十条”等政策措施的出台，使房地产市场出现质的变化，市场过热的需求得到遏制，房地产价格过快增长的势头得到控制、部分地区有所回落，房地产市场交投清淡、进入调整期，房地产业的发展面临重大考验。

面对国家新一轮调控政策，公司董事会认真履行职责，谨慎决策，经理层和全体员工切实贯彻董事会各项经营决策，深挖潜力，克服困难，在房地产行业整体回落、信贷政策从紧的情况下，千方百计拓展融资渠道，保障公司主营业务的正常经营。报告期内，公司股东大会审议通过了《关于向控股股东、实际控制人及其关联方借款的关联交易议案》，预计2010年度全年公司向关联方借款额度4.5亿元，截止2010年6月30日，公司已向关联方借款1.62亿元，缓解了公司资金紧张的局面，有效保障了公司各项经营工作的开展。

报告期内，公司积极抓住机遇、增加土地储备，在重庆摘牌取得土地，为实现公司开发业务的可持续性发展、完成公司重点开发区域的战略布局打下了基础。

2010年度内，公司将继续积极应对房地产业调控对市场的影响，审时度势、抓住机遇、稳健经营，做好现有项目的开发，同时进一步完善业务布局，力争为公司的持续发展打下更坚实的基础。

## 2、报告期内各控股子公司所属项目经营情况

### (1) 中房·F联邦项目开发经营情况

项目简介：该项目由湖南修合地产实业有限公司（以下简称“修合公司”）负责开发，项目位于长沙市高新技术开发区麓谷基地麓云路159号，规划总用地面积为16万平方米，规划总建筑面积为44万平方米，其中住宅37.5万平方米。

工程进度：截止2010年6月30日，5-8#栋全面竣工并交付使用；1-2#栋内墙抹灰、外墙腻子批刮、塑钢窗框、电梯轨道安装施工完毕；13#、15#栋已开始基坑开挖、19#、20#完成基坑护壁桩施工；取得3-4#栋施工许可证；二期9-20#栋单体报建；

销售情况：一期5#-8#楼已竣工并交付使用，截止到2010年6月30日修合公司实现主营业务收入12,848万元，实现净利润444万元。

#### (2) 华夏城项目开发经营情况说明

项目简介：该项目由长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）开发，正处于前期工作阶段。项目总建筑面积 98.77 万平方米，其中住宅建筑面积 74.21 万平方米，占总建筑面积的 75.2%；公建、文化娱乐、教育等其它建筑面积约 24.56 万平方米，占总建筑面积 24.8%。由于公司缺乏后续资金投入等因素的影响，兆嘉公司项目开发进度滞后于预期，目前地块上拆迁工作已近尾声，目前正着手项目一期工程的开发立项报批准备工作以及项目规划方案的设计。为加快华夏城项目的进度，2010年6月，公司股东大会审议通过了向兆嘉公司增资扩股的议案，引入华通置业有限公司作为战略投资者，向兆嘉公司注入资金 1.45 亿元，用于项目开发。

#### (3) 重庆重实房地产开发有限公司所属项目

2010年2月公司通过挂牌程序取得重庆市沙坪坝区大杨石组团C分区C07-1-1/03、C08-3/03（部分）宗地，项目规划建筑面积 13.2 万平方米。该项目由公司新设立的全资子公司重庆重实房地产开发有限公司（以下简称“重实公司”）开发，报告期内，该宗土地尚未正式交付。

#### (4) 百门前工业区厂房租赁项目

该项目由深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“中住汇智”）经营管理，报告期内，中住汇智稳步经营、科学管理，公司目前在管物业面积 21.48 万平方米，实现出租率 96.88%，工业区实现营业收入 1,797 万元，净利润 320 万元。

#### (二) 报告期内经营情况

## 1、总体经营情况（母公司）

单位：人民币元

项目	2010年1-6月	2009年1-6月	变动幅度(%)
营业收入	149,792,654.12	18,149,297.69	增加725.34%
营业利润	9,653,260.11	-4,184,517.83	扭亏为盈
净利润	7,553,211.30	-4,873,438.85	扭亏为盈

营业收入较去同期增加 725.34%，主要原因是报告期内公司部分项目竣工结算，确认营业收入所致。

营业利润和净利润较去年同期扭亏为盈主要原因为：报告期内公司部分项目竣工结算，确定部分利润；公司去年同期亏损主要是由于转让可供出售金融资产发生亏损 1618 万元所致，本报告期不存在该事项。

## 2、主营业务的范围及经营状况

公司主营业务范围：房地产开发；住宅建设及产业化；土地开发与土地整理；基础设施建设与投资；商品房销售、房屋租赁；物业资产经营与管理；投资管理与资产经营；与上述业务相关的技术开发与服务、研究设计及管理咨询；实业投资、利用外资投资、高科技开发；设备租赁、自营及代理三类商品进出口业务；建筑材料等物资（国家专营、专控、专卖商品除外）的销售等。

占报告期营业收入 10%以上行业为地产销售、工业厂房租赁管理收入，其营业收入、营业成本、毛利率如下表：

项目	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	131,777,243.00	110,082,728.74	16.46%
工业厂房租赁管理	17,626,320.86	4,735,690.42	73.13%

3、报告期内，公司新设立一家全资子公司重实公司，公司财务报表合并范围增加重实公司；子公司北京裕泰公司及北京汇星智公司分别进入清算程序，自 2010 年 1 月起，不再合并北京裕泰公司财务报表，自 2010 年 4 月起，不再合并北京汇星智公司财务报表；报告期内，公司部分

房地产项目竣工决算并交付使用，确定营业收入，利润构成较上年同期增加地产销售利润。除

此以外，主营业务结构和利润构成未发生重大变化。

4、报告期内无对公司利润产生重大影响的其他经营业务活动

5、报告期内，来源于参股公司瑞斯康达科技发展股份有限公司（以下简称“瑞斯康达”）的投资收益12,678,498.95元。瑞斯康达主营光纤宽带接入等，2010年半年度实现净利润40,767,319.84元。

6、经营中的问题与困难及对策

（1）公司规模偏小，抗风险能力不强。作为房地产企业，公司仍存在资产规模、经营规模、项目开发规模偏小的情形，市场抗风险能力相对较弱。

应对措施：稳步推进项目开发、规避市场风险，做好长远规划、做细经营计划和预算，提高管理水平，控制和降低成本；同时，积极争取公司主要股东和实际控制人的支持，通过项目收购等措施实现公司规模的扩张。

（2）公司资金紧张。报告期内，公司的项目仍然主要处于投入期，各项目开发资金仍然紧张。

应对措施：采取各种措施拓宽公司融资渠道，包括通过主要股东和实际控制人的支持增加资金流入、通过出让项目部分股权的方式引进部分资金、同时利用自身条件向银行融资等方式。

（三）报告期内投资情况

1、报告期内无募集资金，也无延续到报告期内使用的前期募集资金。

2、报告期内没有非募集资金投资项目。

（四）公司管理层预测本年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示

公司管理层预测2009年1-3季度的累计净利润与去年同期相比将扭亏为盈，预计实现盈利约为360万元。主要影响因素有：

1、公司于2009年12月转让了原子公司西安希望城置业有限公司（以下简称“西安希望城”）

100%股权，处置日为2009年3月31日，处置日后公司不再合并西安希望城的财务报表。公司

2010年4-9月份合并报表与上年同期相比不包括西安希望城；

2、公司预计1-9月有部分项目竣工并交付使用，将结转部分利润；

3、上年同期公司转让可供出售金融资产，发生投资损失1618万元，本期预计不存在该类事项；

4、瑞斯康达预计1-9月净利润较上年同期有所减少，导致公司投资收益减少；

5、公司增加对外借款，导致财务费用增加。

(五) 公司2010年半年度财务报告未经审计。

## 五、重要事项

### (一) 公司治理情况

公司根据《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断改进公司治理结构，规范公司运作。报告期内，公司建立了《独立董事年报工作制度》、《外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《关联方资金往来管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《年度审计机构选聘及评价制度》，进一步完善了公司内控制度。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使，公司治理情况符合中国证监会有关文件的要求。

(二) 公司中期拟定不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

(三) 报告期内有关诉讼事项的进展如下：

1、2004年5月24日，山东德农农资超市有限公司起诉黑龙江华冠科技股份有限公司，起因为黑龙江华冠科技股份有限公司向山东德农农资超市有限公司借款2,800万元，山东省济南市中级人民法院已下达受理案件通知书。

2、2004年6月4日，黑龙江华冠科技股份有限公司起诉德农种业科技发展有限公司，起因为黑龙江华冠科技股份有限公司与德农种业科技发展有限公司以及黑龙江华冠科技股份有限

公司大股东的出资人甘南县兴十四村民委员会之间因长期的业务往来形成了比较复杂的债权债务关系，黑龙江省高级人民法院裁定：查封德农种业科技发展有限公司价值 3,000 万元的资产（查封德农种业科技发展有限公司所持德农正成种业有限公司 56.56% 的股份，查封德农种业科技发展有限公司第 3014257 号和第 1650590 号图形、文字商标）。

3、2004 年 6 月 10 日，德农种业科技发展有限公司收到新疆维吾尔自治区高级人民法院发给德农种业科技发展有限公司的协助执行通知书：请德农种业科技发展有限公司协助执行以下事项：将德农种业科技发展有限公司拖欠新疆德隆集团有限责任公司的 11,492,631.20 元予以冻结，冻结期间该笔款不得支付给新疆德隆集团有限责任公司。

4、2004 年 6 月 16 日，交通银行济南分行起诉山东德农农资超市有限公司，起因为山东德农农资超市有限公司在交通银行济南分行有 2,300 万元贷款，并由泰安市基金投资担保经营有限公司提供担保，山东省济南市中级人民法院决定立案审理。

5、2004 年 6 月 17 日，山东德农农资超市有限公司起诉德农种业科技发展有限公司、德农超市有限公司，起因为德农种业科技发展有限公司向原告山东德农农资超市有限公司借款 1,000 万元，被告德农超市有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、北京中经四通信息技术发展有限公司为该笔借款提供连带责任保证。山东省济南市中级人民法院下达受理案件通知书。

6、2004 年 6 月 18 日，中国建设银行济南市珍珠泉支行起诉山东德农农资超市有限公司，起因为山东德农农资超市在建设银行济南珍珠泉支行有借款 4800 万元，由中企资产托管经营有限公司和北京中经四通信息技术发展有限公司作担保。济南中级人民法院已立案审理。

7、2004 年 11 月 19 日，泰安市基金投资担保经营有限公司起诉山东德农农资超市等，起因为泰安市基金投资担保经营有限公司为山东德农农资超市在交通银行济南分行 2,300 万元借款提供担保。山东泰安中级人民法院已立案审理。

8、2004 年 12 月 6 日，中国农业银行寿光市支行诉寿光市三元绿色农业有限公司，起因为寿光市三元绿色农业有限公司在中国农业银行寿光市支行有 350 万元贷款尚未归还，山东潍坊



9、2008年7月，本公司起诉广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江，起因为股权转让款纠纷，截止本报告披露日，该案已中止审理。

10、2009年7月，重庆市江北区劳动争议仲裁委员会受理自然人王晓刚、杨军、周杨、姚鹏的仲裁申请书，由于与本公司的劳动关系纠纷，上述四位自然人要求公司支付共计265,337元。2009年9月，上述四位自然人撤回了仲裁申请，并向重庆市江北区人民法院就前述劳动关系纠纷提出起诉。2010年5月，公司与本案原告达成和解。

11、2009年11月，本公司起诉德恒证券有限责任公司，起因为本公司股票帐户上的62347股潍柴动力股票的归属纠纷。截止本报告披露日，上海市第一中级人民法院已受理此案，该案尚未判决。

12、2009年，自然人张薇因重庆中辰节能环保设备有限公司与本公司在交接过程中遗失其人事档案，将重庆中辰节能环保设备有限公司诉至重庆市南岸区法院，并将我公司列为第三人。请求法院判令被告及第三人共同承担因档案遗失造成的各种损失4万元。经过一审及二审，法院均驳回了张薇的赔偿请求。张薇已于2009年12月向重庆市高级人民法院提出再审申请，2009年12月30日重庆市高院已受理此案，截止本报告披露日，重庆市高级人民法院已驳回张薇的申请。

13、2007年7月12日与11月22日，本公司的子公司江苏汇智房地产开发有限公司（以下简称“江苏汇智公司”）先后与时先武签订多份车位使用权转让合同，将江苏汇智公司开发的“华能城市花园”车位中共计126个车位所有权转让给时先武。合同签订后，江苏汇智公司将其中的18个车位过户至时先武名下，并为其办理了产权证，剩余车位暂未过户。2009年8月11日，段红飏以业主身份向南京市玄武区人民法院提起诉讼，请求确认江苏汇智公司与时先武签订的车位买卖合同中涉及的尚未过户的108个车位的买卖行为无效，同时提出了诉讼保全申请。玄武区法院受理此案后，于当年8月19日做出了查封江苏汇智公司名下车位的诉讼保全裁定书，并送达了举证通知书。2010年5月，段红飏撤回起诉。

14、2010年5月4日，江苏汇智公司向南京市玄武区法院起诉被告时先武，案由为房屋买卖合同纠纷。诉讼请求为：1、请求法院确认解除双方签订的《华能城市花园车位使用权转让协议》的效力；被告返还使用权车位67个；2、请求法院确认解除双方签订的契约号分为1722，1723，1724，1727，1728的五份商品房买卖合同；3、被告承担因违约导致合同解除的赔偿金16.605万元；4、被告承担诉讼费用。2010年5月6日，江苏公司收到南京市玄武区法院传票，案号为（2010）玄民初字第671号，通知江苏公司于2010年5月27日参加庭审。江苏公司按照法院要求参加了庭审。由于双方和解条件的差距较大，法院调解失败。目前正在等待法院判决。

#### （四）证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券投资比例	报告期损益
1	股票	000388	潍柴动力	1,643,931.13	62,347	388,068.00	100%	0
合计				1,643,931.13	-	388,068.00	100%	0

注：本公司原持有的S湘火炬股票于2006年12月18日停牌，2007年4月4日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力股票。按2010年6月末该股票的收盘价每股61.50元计算其市值为3,834,340.50元。因本公司持有的上述股票仍被中国华融资产管理公司托管，故本公司暂未按公允价值计量。

#### （五）公司未持有其它上市公司股权

#### （六）报告期内公司没有收购、出售资产。

#### （七）报告期内公司关联交易事项

1、公司第五届董事会第十一次会议审议通过了《关于向中住地产开发公司借款5000万元的关联交易议案》，为保持公司正常经营发展，缓解公司流动资金紧张的局面，公司向第一大股东中住地产开发公司借款5000万元用于补充流动资金。

2、公司第五届董事会第十二次会议和2010年第二次临时股东大会审议通过了《关于向控

《重庆国际实业投资股份有限公司 2010年半年度报告》  
股股东、实际控制人及其关联方借款的关联交易》，为保证公司各在建项目和拟建项目的顺利实施，缓解公司资金紧张的现状，公司将根据项目进展情况适时向控股股东中住地产、实际控制人中国房地产开发集团公司及其关联方借款用于公司项目开发经营，预计2010年全年借款额度不超过4.5亿元人民币，按不超过同期银行贷款利率计算利息。

3、公司第五届董事会第十五次会议和2010年第三次临时股东大会审议通过了《关于对子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司增资扩股的关联交易议案》。2010年公司仍然面临资金紧张的局面，兆嘉公司由于投入不足等原因，项目进展已远滞后于预期。由于信贷政策和本部自身能力等因素，公司本部及其它子公司在资金方面难以对兆嘉公司给予有力支持，兆嘉公司自身也难以解决项目启动资金。为了引进资金、弥补公司自身投资短缺，公司决定在保证控股权的前提下，引进华通置业有限公司投入资金14,451.2275万元对兆嘉公司增资扩股，加快项目开发进程。本次增资扩股有利于缓解项目资金紧缺的状况、加快推进项目进度。增资扩股后，本公司及上海中住共同持有兆嘉公司80%股份，华通置业有限公司持有兆嘉公司20%股份，本公司保持对兆嘉公司的经营控制权。

4、公司第五届董事会第十六次会议和2010年第四次临时股东大会审议通过《关于重庆实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈股权质押协议〉的关联交易议案》。为补充企业流动资金、改善企业财务状况，重庆渝创同意为公司子公司重实公司担任财务顾问并以担保方式为重实公司融资1亿元，公司与重庆渝创签订《股权质押协议》，以持有的瑞斯康达股权向重庆渝创提供质押反担保。本次关联交易是为了实现企业融资，有利于缓解公司资金紧张的现状，符合公司正常经营发展的需要。

5、2010年6月25日，公司召开第五届董事会十六次会议，审议并通过了《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈融资财务顾问协议〉的关联交易议案》。为筹集公司生产经营资金，重实公司与重庆渝创签订《融资财务顾问协议》。约定重实公司聘请重庆渝创作为流动资金贷款1亿元的融资财务顾问，重实公司向渝创公司支付财务顾问费人民币200万元整，在融资到帐以后支付。

## (八) 公司与关联方存在的非经营性债权债务往来情况(单位:万元)

## 1、报告期内发生关联方非经营性债务往来情况

关联方	非经营性债权债务往来类型	金额	说明
中住地产开发公司	向关联方借入资金	5000 万元 (2010.2.10-2010.3.31)	已偿还
湖南华夏科技投资发展有限公司	偿还关联方债务	12000 万元	偿还以前期间债务
湖南华夏科技投资发展有限公司	支付关联方利息	166.26 万元	华夏科技公司与银行合同约定利率加计因华夏科技公司向长沙兆嘉开具正式的资金占用费发票而由华夏科技公司承担的营业税费
华通置业有限公司	向关联方借入资金	5500 万元 (2010.3.4-2010.6.3)	已偿还
华通置业有限公司	向关联方借入资金	200 万元 (2010.4.10-2010.7.9)	
华通置业有限公司	向关联方借入资金	5000 万元 (2010.5.27-2010.8.26)	已于 2010 年 6 月提前偿还
中国智宝投资总公司	向关联方借入资金	500 万元 (2010.3.4-2010.6.3)	已偿还

## 2、截止报告期末关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末金额	说明
其他应付款	重庆渝富资产经营管理有限公司	496,425.68	债务重组余款
其他应付款	中住地产开发公司	809,765.04	前期代垫款
其他应付款	湖南华夏科技投资发展有限公司	17,103,520.71	为子公司兆嘉公司支付的土地款余款
其他应付款	华通置业有限公司	2,000,000.00	本报告期内借款

## (九) 重大合同及履行情况

## 1、报告期内发生重大合同事项

2010年2月24日，公司收到重庆市土地与矿业产权交易中心《国有建设用地使用成交确认书》（渝地交易出[2010]26号），明确公司与子公司中住汇智竞得沙坪坝区大杨石组团C分区C07-1-1/03、C08-3/03号（部分）宗地的国有建设用地使用权，该宗地成交总价为人民币19,954万元。截止本报告披露日，本公司已支付地价12,002万元，该宗土地尚未交付。

除以上事项和本报告中关联交易部分已披露的事项外，报告期内未发生其它重大合同事项。

## 2、在报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的重大担保合同信息 单位：万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）							
担保对象名称	发生日期（协议签署日期）	担保金额	担保类型	担保期限	是否履行完毕	是否为关联方担保	备注
湖南华夏科技投资发展有限公司	2005年03月31日	16,000.00	抵押担保	60个月	否	是	
湖北福星科技股份有限公司	2009年12月14日	4,500	连带责任	12个月	否	否	
报告期内担保发生额合计			0				
报告期内担保余额合计			20,500				
公司对子公司的担保情况							
报告期内对控股子公司担保发生额合计			0				
报告期内对控股子公司担保余额合计			0				
公司担保总额情况（包括对控股子公司担保）							
担保总额			20,500				
担保总额占公司净资产的比例			16.53%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	16,000
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产 50%部份的金额	0
上述三项担保金额合计	16,000

注：湖南华夏科技投资发展有限公司在银行的 16000 万元贷款已按期偿还，截止本报告披露日，解除兆嘉公司资产抵押的手续已经办理完毕。

公司独立董事对上述担保事项的专项说明及独立意见如下：

我们了解到：本报告期内，公司存在以下担保有关事项：1、全资子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司为关联方湖南华夏科技投资发展有限公司提供资产抵押担保人民币 16,000 万元，截止本报告披露日，湖南华夏科技投资发展有限公司在银行的 16000 万元贷款已按期偿还，兆嘉公司的资产解除抵押手续已经办理完毕；2、公司全资子公司上海中住置业开发有限公司为湖北福星科技股份有限公司提供反担保 4500 万元。

我们认为：上述对外担保事项不存在违规情形。我们提请公司董事会应继续严格按照《公司法》、《证券法》、证监会有关对外担保的文件及公司《对外担保管理制度》的规定要求，继续加强和规范对外担保事项，防范风险，维护公司全体股东特别是中小股东的利益。

3、报告期内没有发生、也没有前期发生延续到报告期的委托他人进行现金资产管理。

(十) 公司或持有公司股份 5%以上的股东在报告期内发生或发前期间但持续到报告期的承诺事项及履行情况

1、股改承诺事项及履行情况

(1) 重庆渝富公司和其他非流通股股东的承诺事项及履行情况

承诺事项：自股权分置改革方案实施之日起，重庆渝富公司和其他非流通股股东持有的

重庆实业股份在 12 个月内不上市交易或者转让；在上述期限届满后，重庆渝富公司和其他非流

通股股东通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份的数量占重庆实业股份总数的比例在

12 个月内不超过 5%；在 24 个月内不超过 10%。

履行情况：依承诺履行。

## (2) 公司控股股东中住地产的承诺事项及履行情况

### 承诺事项

. 中住地产特别承诺,其在本次定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让。

. 自其持有的重庆实业股份锁定期满之日起,若重庆实业股价未达到 20 元/股,中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

### . 追送股份承诺事项：

#### 第一、追送股份的触发条件：

一是如果本次股权分置改革于2007年12月31日之前实施完毕,则中住地产追送股份的触发条件为：重组后的重庆实业2007年扣除非经常性损益后净利润低于3,000万元；或者2008年扣除非经常性损益后净利润低于4,200万元；或者2009年扣除非经常性损益后净利润低于15,000万元。

二是如果本次股权分置改革于2008年12月31日之前实施完毕,则中住地产追送股份的触发条件为：重组后的重庆实业2008年扣除非经常性损益后净利润低于4,200万元；或者2009年扣除非经常性损益后净利润低于15,000万元。

#### 第二、追送股份时间：

一是如果本次股权分置改革于 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕,则重组后的重庆实业 2007 年、2008 年、2009 年三年中任何一年触发追送股份条件,则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内执行追送对价安排一次。如果 2007 年、2008 年、2009 年三年均触发追送股份条件,则中住地产同意执行追送对价安排三次。

二是如果本次股权分置改革于 2008 年 12 月 31 日之前实施完毕,则重组后的重庆实业 2008 年、2009 年两年中任何一年触发追送股份条件,则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内执行追送对价安排一次。如果 2008 年、2009 年两年均触发追送股份条件,则中住地产同意执行追送对价安排两次。

第三、追送股份对象:在触发追送股份条件后,在追送股份股权登记日登记在册的公司全体无限售条件的 A 股流通股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董、监事及高管人员。

第四、追送股份数量:每次追送股份总数为 1,300,000 股重庆实业 A 股股份,相当于股权分置改革方案实施前,以公司流通 A 股总数 26,000,000 股为基础,每 10 股追送 0.5 股。如果期间公司有送股、转增股本或缩股的情况,送股数量在 1,300,000 股的基础上同比例增减。在每次实际追送时,如果部分限售条件的流通股已经变为非限售条件的流通股,则非限售条件的流通股股东每 10 股实际获付的追加对价股份数量将少于 0.5 股。

第五、追送股份承诺的执行保障:

一是如果本次股权分置改革于 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕,中住地产承诺将在公司股权分置改革方案实施完毕后,向中国证券登记结算公司深圳分公司申请临时保管追送部分的股份,共计 3,900,000 股,直至公司 2009 年度的年度报告公告后,承诺期满为止。

二是如果本次股权分置改革于 2008 年 12 月 31 日之前实施完毕,中住地产承诺将在公司股权分置改革方案实施完毕后,向中国证券登记结算公司深圳分公司申请临时保管追送部分的股份,共计 2,600,000 股,直至公司 2009 年度的年度报告公告后,承诺期满为止。

履行情况

. 依承诺履行。

. 依承诺履行。

. 经审计,公司在 2009 年度扣除非经常性损益后净利润低于 15000 万元,已触发追送股份条件,中住地产开发公司按照股改承诺,向截止 2010 年 4 月 28 日下午深圳证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体无限售条件的 A 股流通



股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董、监事及高管人员追送 1,299,993 股。按公司股改后

无限售条件的 A 股流通股股份及公司董、监事及高管锁定流通股 A 股 97,351,470 股计算，每 10 股流通股获得追送 0.133536 股。本次股东获得追送对价股份到账日期为 2010 年 4 月 29 日，追送对价股份上市交易日为 2010 年 4 月 29 日。

2、中住地产开发公司在《重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产报告书》中的承诺事项及履行情况

#### (1) 承诺事项

为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。

对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下：A. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

截至 2007 年 5 月 31 日，长沙兆嘉以国有土地使用权为华夏科技向工商银行和建设银行的 2.487 亿元银行借款提供了抵押担保，华夏科技已按其对长沙兆嘉 22,710.35 万元债权以及垫付的拆迁款债权提供了反担保。如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确保长沙兆嘉名下 9 块土地使用权不被拍卖。

#### (2) 履行情况

中住地产对其他房地产资产的处置情况

上海华能天地房地产公司股权已经转让，并于2006年11月7日完成股权交割；北京汉华房地产开发有限公司34%股权已挂牌转让，尚未办理股权交割手续；惠州华能房地产开发公司70%股权已进入转让程序，正在进行审计和资产评估。华能（海南）实业开发公司三亚公司已于2009年10月22日成立清算组进入清算程序，目前正在进行债权债务清理。

由于清理工作的复杂性，部分清理工作有所滞后，中住地产表示将加快工作进程。

#### 相关企业清算情况

对上海华能物业和华汇仓储两家企业的清算已完成。清算后剩余资产价值均不低于2007年5月31日的评估值，不需现金补足。

北京华能（现名北京汇星智房地产开发有限公司）已于2010年4月21日成立清算组，6月12日在北京法制晚报刊登清算公告，目前正在等待宣武税务局审核土地增值税鉴证报告。

北京裕泰已于2010年1月21日成立清算组，6月12日在北京法制晚报刊登清算公告，目前正在等待平谷税务局审核相关报告。

江苏华能（现名江苏汇智房地产开发有限公司）尚未开始清算。

#### 有关长沙兆嘉公司国有土地使用权抵押担保方面的承诺情况

根据掌握的情况和材料，湖南华夏科技投资发展有限公司在银行的16000万元贷款已按期偿还，截止本报告披露日，解除兆嘉公司资产抵押的手续已经办理完毕。

3、在《重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产报告书》中，公司实际控制人中国房地产开发集团公司的承诺事项及履行情况

#### （1）承诺事项

通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 重庆实业重组完成后，在重庆实业及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，我公司（“中房集团”）及我公司控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B. 对于重庆实业重组前我公司及我公司控制的其他企业在上述重庆实

业开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，我公司已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与我公司不具有关系的第三方继续经营的安排，我公司仍享有收益权；C. 重庆实业重组完成后，在重庆实业开展房地产业务的地区，如我公司或我公司控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，我公司保证将该等商业机会通知重庆实业，重庆实业在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，重庆实业将享有取得该商业机会的优先权；如果重庆实业放弃该商业机会，我公司保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给我公司不具有关联关系的第三方，我公司仍享有收益权。

我公司（“中房集团”）经过研究，承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。考虑我公司在房地产主营业务之外，还有相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的主营业务，未来从市场和产品细分出发，我公司可以用二至三年时间通过调整上市公司主营业务布局，以一家上市公司作为相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的上市载体，以另一家上市公司作为集团未来房地产主营业务的发展平台同时拥有两家上市公司，或根据业务发展需要通过换股等模式完成一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻底解决两家上市公司的同业竞争问题。

为了进一步明确本次重组完成后，重庆实业与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股份有限公司（以下简称“ST中房”，股票代码：600890）存在的同业竞争问题，中房集团于2008年3月17日出具了《中国房地产开发集团公司关于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进一步说明集承诺》，内容如下：

“在重庆实业重组完成之日起12个月内启动解决重庆实业与ST中房同业竞争的程序，在不损害ST中房及其流通股股东利益的前提下，本公司提议ST中房召开股东大会，解决ST中房与重庆实业的同业竞争问题，改善ST中房的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司承诺在ST中房股东大会表决该议案时投赞成票。

同时，本公司进一步承诺：在重庆实业重组完成之日起24个月内彻底解决重庆实业与ST

(2) 履行情况

自承诺之日起，中国房地产开发集团公司表示未发生与承诺相悖的事项，并将继续履行承诺。

(十一) 2010年3月1日，公司2010年度第一次临时股东大会审议通过《关于变更会计师事务所及确定其报酬的议案》，公司改聘中天运会计师事务所有限公司为本公司提供2009年度审计服务。

(十二) 报告期内，公司董事会、董事及高级管理人员没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

(十三) 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月22日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	2009年度业绩情况，提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010年02月25日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	参股公司瑞斯康达创业板上市进展，提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010年04月07日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	公司何时摘帽，提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010年05月19日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	公司房地产业务经营情况，提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

(十四) 报告期内的其它重要事项

1、2010年2月10日，经公司第五届董事会第十一次会议审议通过，本公司设立全资子公司重庆重实房地产开发有限公司，法定代表人梁继林，注册资本1000万元，主营业务房地产开发，工商注册手续已于2010年3月8日完成。

2、2010年3月30日，本公司从瑞斯康达获悉，由于瑞斯康达涉嫌分拆上市，而分拆上市相关政策尚不明朗，瑞斯康达已于2010年3月29日向中国证监会创业板发行监管部申请撤回

首次公开发行并在创业板上市申报材料。截止本报告披露日，瑞斯康达已经收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2010]54号），中国证监会决定终止对瑞斯康达创业板上市申请的审查。

3、2010年6月25日，本公司第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司增加注册资本的议案》和《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司增加注册资本的议案》。

4、2010年6月25日，公司第五届董事会十六次会议审议通过了《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司向华夏银行重庆分行申请1亿元委托贷款的议案》、《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈融资财务顾问协议〉的关联交易议案》、《关于重庆国际实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈股权质押协议〉的关联交易的议案》，子公司重庆重实房地产公司向华夏银行申请1亿元委托贷款，由关联方重庆渝创信用担保有限责任公司提供担保。

#### （十五）资产负债表日后事项

1、本公司自2010年7月3日起迁入新址办公，新办公地址为：重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼。

2、2010年7月27日，公司召开第五届董事会第十七次会议，审议通过《关于子公司湖南修合地产实业有限责任公司向南通宸裕焜投资有限公司借款（通过中国建设银行股份有限公司海门支行委托贷款）1亿元暨为子公司提供担保的议案》。

3、2010年7月12日，公司召开2010年度第四次临时股东大会，审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈股权质押协议〉的关联交易议案》。2010年7月14日，公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订《股权质押协议》，并办理了将持有的5992.7398万股瑞斯康达科技发展股份有限公司股权质押给重庆渝创信用担保有限责任公司的股权出质登记手续，公司已经收到北京市工商行政管理局出具的《股权出质设立登记通知书》。截止本报告披露日，子公司重庆重实房地产开发有限公司已收到华夏银行前期贷款

4、截止本公告披露日，全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司和重庆重实房地产开发有限公司增加注册资本款项已全部到位，有关增加注册资本的工商变更手续已经办理完毕，变更具体事项如下：深圳市中住汇智实业有限公司注册资本由人民币肆仟玖佰捌拾万元整变更为人民币伍仟万元整；重庆重实房地产开发有限公司注册资本由人民币壹仟万元整变更为人民币伍仟万元整。

## 六、财务报告

(一) 财务报表(附后)

(二) 财务报表附注(附后)

## 七、备查文件

- 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、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

重庆国际实业投资股份有限公司董事会

二 一 年八月四日

## 资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010年6月30日

单位：人民币元

资 产	附注	合并报表		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：					
货币资金		273,229,394.42	302,036,568.16	9,925,415.89	72,807,936.65
交易性金融资产		388,068.00	388,068.00	388,068.00	388,068.00
应收票据					
应收账款		1,119,613.86	9,181,547.12		
预付账款		4,373,622.88	138,802,190.16		
应收利息		1,275,036.68	4,507,351.68	91,450.00	91,450.00
应收股利					
其他应收款		23,435,208.82	100,205,418.18	354,292,945.69	282,797,418.80
应收补贴款					
存货		1,400,078,964.21	1,111,603,227.44		
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		1,703,899,908.87	1,666,724,370.74	364,697,879.58	356,084,873.45
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		250,000.00	250,000.00		
长期股权投资		284,443,896.08	207,819,780.29	1,208,675,419.13	1,175,065,955.97
投资性房地产		66,228,392.22	68,367,829.10		
固定资产：		16,275,342.72	14,682,515.50	4,860,233.00	3,873,204.55
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					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用		3,594,146.33	4,267,479.41		
递延所得税资产		3,042,229.18	4,329,545.21		
其它非流动资产					
非流动资产合计		373,834,006.53	299,717,149.51	1,213,535,652.13	1,178,939,160.52
资产总计		2,077,733,915.40	1,966,441,520.25	1,578,233,531.71	1,535,024,033.97

法定代表人：陆伟强

主管会计工作负责人：吴文德

会计机构负责人：聂焕新

## 资产负债表(续)

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010年6月30日

单位：人民币元

负债及所有者权益	附注	合并报表		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：					
短期借款		47,500,000.00	47,500,000.00	47,500,000.00	47,500,000.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款		66,722,408.46	5,198,157.23		
预收账款		197,061,303.14	207,069,792.78		
应付职工薪酬		3,716,512.14	5,203,066.00	1,111,639.71	1,770,431.09
应交税费		-7,000,874.70	63,033,817.35	86,026.35	2,377,292.98
应付利息			177,045.00		
应付股利		2,913,750.00	2,941,750.00	2,913,750.00	2,941,750.00
其他应付款		157,104,605.23	182,267,167.06	92,557,077.80	72,865,239.57
一年内到期的非流动负债		11,800,000.00	11,200,000.00		
其他流动负债					
流动负债合计		479,817,704.27	524,590,795.42	144,168,493.86	127,454,713.64
非流动负债：					
长期借款		239,200,000.00	235,200,000.00		
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		239,200,000.00	235,200,000.00		
负债合计		719,017,704.27	759,790,795.42	144,168,493.86	127,454,713.64
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(股本)		297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积		512,764,439.69	486,516,001.38	1,607,919,500.68	1,607,919,500.68
减：库存股					
盈余公积		22,738,127.14	22,738,127.14	30,738,076.01	30,738,076.01
未分配利润		407,755,922.61	400,202,711.31	-501,786,423.84	-528,282,141.36
归属于母公司所有者权益		1,240,452,374.44	1,206,650,724.83		
少数股东权益		118,263,836.69			
所有者权益(或股东权益)合计		1,358,716,211.13	1,206,650,724.83	1,434,065,037.85	1,407,569,320.33
负债及所有者权益(或股东权益)合计		2,077,733,915.40	1,966,441,520.25	1,578,233,531.71	1,535,024,033.97

法定代表人：陆伟强

主管会计工作负责人：吴文德

会计机构负责人：聂焕新



## 利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	合并报表		母公司	
		本期实际数	上期实际数	本期实际数	上期实际数
一、营业总收入		149,792,654.12	18,149,297.69		
其中：营业收入		149,792,654.12	18,149,297.69		592,350.00
二、营业总成本		152,817,892.96	27,715,601.59		
减：营业成本		115,145,758.39	6,416,215.64		209,979.12
营业税金及附加		8,946,902.40	2,148,806.54		103,661.21
销售费用		3,574,137.18	889,634.50		
管理费用		19,355,264.10	16,594,159.88	9,303,671.43	6,634,407.85
财务费用		5,795,830.89	1,666,785.03	2,610,074.21	1,746,944.10
资产减值损失					
加：公允价值变动净收益					
投资收益		12,678,498.95	5,381,786.07	38,409,463.16	5,486,763.61
其中：对联营和合营企业投资收益		12,678,498.95	21,560,016.40	13,409,463.16	21,664,993.94
三、营业利润		9,653,260.11	-4,184,517.83	26,495,717.52	-2,615,878.67
加：营业外收入		20,969.00	856,525.00		
减：营业外支出		7,900.00	264,312.27		262,712.27
其中：非流动资产处置净损失					
四、利润总额		9,666,329.11	-3,592,305.10	26,495,717.52	-2,878,590.94
减：所得税		2,113,117.81	1,281,133.75		
五、净利润		7,553,211.30	-4,873,438.85	26,495,717.52	-2,878,590.94
归属于母公司所有者的净利润		7,553,211.30	-4,074,172.38		
少数股东损益			-799,266.47		
六、每股收益					
（一）基本每股收益		0.03	-0.03		
（二）稀释每股收益		0.03	-0.03		
七、其他综合收益			28,247,293.22		28,604,797.79
八、综合收益总额		7,553,211.30	23,373,854.37		25,726,206.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,553,211.30	24,173,120.84		
归属于少数股东的综合收益总额			-799,266.47		

法定代表人：陆伟强

主管会计工作负责人：吴文德

会计机构负责人：聂焕新

## 合并现金流量表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		143,995,935.71	47,232,248.12
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		47,460,683.07	15,128,772.01
现金流入小计		191,456,618.78	62,361,020.13
购买商品、接受劳务支付的现金		208,769,254.76	78,568,467.49
支付给职工以及为职工支付的现金		11,938,578.29	10,942,913.55
支付的各项税费		25,070,371.29	7,501,494.63
支付的其他与经营活动有关的现金		165,785,873.36	44,683,326.07
现金流出小计		411,564,077.70	141,696,201.74
经营活动产生的现金流量净额		-220,107,458.92	-79,335,181.61
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			34,821,652.65
取得投资收益所收到的现金			3,354,167.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		60,500,000.00	
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		60,500,000.00	38,175,819.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,686,066.51	2,307,480.65
投资所支付的现金			
购买子公司所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金		5,912,276.33	7,603,007.81
投资活动现金流出小计		8,598,342.84	9,910,488.46
投资活动产生的现金流量净额		51,901,657.16	28,265,331.21
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		144,512,275.00	
借款所收到的现金		212,000,000.00	98,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		356,512,275.00	98,500,000.00
偿还债务所支付的现金		205,400,000.00	19,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		9,617,772.54	8,617,146.37
支付的其他与筹资活动有关的现金		2,100,000.00	1,000,000.00
现金流出小计		217,117,772.54	28,617,146.37
筹资活动产生的现金流量净额		139,394,502.46	69,882,853.63
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		-28,811,299.30	18,813,003.23
加：期初现金及现金等价物余额		301,102,484.80	34,377,914.29
六、期末现金及现金等价物余额		272,291,185.50	53,190,917.52

公司法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：吴文德

公司会计机构负责人：聂焕新

## 母公司现金流量表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			496,350.00
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		97,710,403.25	41,539,627.09
现金流入小计		97,710,403.25	42,035,977.09
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		5,685,593.68	3,221,785.55
支付的各项税费		2,429,478.49	1,185,213.90
支付的其他与经营活动有关的现金		215,810,218.03	131,119,661.50
现金流出小计		223,925,290.20	135,526,660.95
经营活动产生的现金流量净额		-126,214,886.95	-93,490,683.86
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			34,821,652.65
取得投资收益所收到的现金		57,277,217.63	3,354,167.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,250,000.00	
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		87,527,217.63	38,175,819.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,195,839.50	1,499,446.00
投资所支付的现金		20,200,000.00	
购买子公司所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		21,395,839.50	1,499,446.00
投资活动产生的现金流量净额		66,131,378.13	36,676,373.67
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		110,000,000.00	58,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		110,000,000.00	58,500,000.00
偿还债务所支付的现金		110,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,303,137.50	756,675.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,500,000.00	1,000,000.00
现金流出小计		112,803,137.50	1,756,675.00
筹资活动产生的现金流量净额		-2,803,137.50	56,743,325.00
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		-62,886,646.32	-70,985.19
加：期初现金及现金等价物余额		71,873,853.29	1,331,207.94
六、期末现金及现金等价物余额		8,987,206.97	1,260,222.75

公司法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：吴文德

公司会计机构负责人：聂焕新

## 合并股东权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

(2010年1-6月份)

金额单位：元

项目	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885.00	486,516,001.38	-	22,738,127.14	-	400,202,711.31	-	1,206,650,724.83	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	297,193,885.00	486,516,001.38	-	22,738,127.14	-	400,202,711.31	-	1,206,650,724.83	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	26,248,438.31	-	-	-	7,553,211.30	118,263,836.69	152,065,486.30	
（一）净利润	-	-	-	-	-	7,553,211.30	-	7,553,211.30	
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	7,553,211.30	-	7,553,211.30	
（三）股东投入和减少资本	-	26,248,438.31	-	-	-	-	118,263,836.69	144,512,275.00	
1.所有者投入资本	-	26,248,438.31	-	-	-	-	118,263,836.69	144,512,275.00	
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	297,193,885.00	512,764,439.69	-	22,738,127.14	-	407,755,922.61	118,263,836.69	1,358,716,211.13	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作负责人：吴文德

会计机构负责人：聂焕新

## 合并股东权益变动表(续)

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

(2009年度)

金额单位：元

项目	2009年度							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885.00	437,502,076.61		14,719,798.89		268,839,827.75		66,506,299.55	1,084,761,887.80
加：会计政策变更									
前期差错更正		21,482,945.00				32,365,625.46			53,848,570.46
二、本年初余额	297,193,885.00	458,985,021.61		14,719,798.89		301,205,453.21		66,506,299.55	1,138,610,458.26
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		27,530,979.77		8,018,328.25		98,997,258.10		-66,506,299.5	68,040,266.57
(一)净利润						103,456,263.25		-799,266.47	102,656,996.78
(二)直接计入股东权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影									
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4.其他		27,530,979.77				3,476,123.10			31,090,302.87
上述(一)和(二)小计		27,530,979.77				106,932,386.35		-799,266.47	133,747,299.65
(三)股东投入和减少资本								-65,707,033.0	-65,707,033.08
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入股东权益的金额									
3.其他								-65,707,033.0	-65,707,033.08
(四)利润分配				8,018,328.25		-8,018,328.25			
1.提取盈余公积				8,018,328.25		-8,018,328.25			
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		-83,200.00				83,200.00			
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		-83,200.00				83,200.00			
四、本年年末余额	297,193,885.00	486,516,001.38		22,738,127.14		400,202,711.31			1,206,650,724.83

法定代表人：陆伟强

主管会计工作负责人：吴文德

会计机构负责人：聂焕新

## 母公司股东权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

(2009年度)

金额单位：元

项目	本期金额							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		30,738,076.01		-528,282,141.36			1,407,569,320.33
加：会计政策变更	-								
前期差错更正	-								
二、本年初余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		30,738,076.01		-528,282,141.36			1,407,569,320.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-					26,495,717.52			26,495,717.52
（一）净利润	-					26,495,717.52			26,495,717.52
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-								
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-								
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-								
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-								
4.其他	-								
上述（一）和（二）小计	-					26,495,717.52			26,495,717.52
（三）股东投入和减少资本	-								
1.所有者投入资本	-								
2.股份支付计入股东权益的金额	-								
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	-								
四、本年年末余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		30,738,076.01		-501,786,423.84			1,434,065,037.85

法定代表人：陆伟强

主管会计工作负责人：吴文德

会计机构负责人：聂焕新

## 母公司股东权益变动表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

（2009年度）

金额单位：元

项目	2009年度							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,579,947,816.34		30,738,076.01		-619,099,812.78		1,288,779,964.5	
加：会计政策变更									
前期差错更正						53,848,570.46		53,848,570.46	
二、本年初余额	297,193,885.00	1,579,947,816.34		30,738,076.01		-565,251,242.32		1,342,628,535.0	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		27,971,684.34				36,969,100.96		64,940,785.30	
（一）净利润						36,969,100.96		36,969,100.96	
（二）直接计入股东权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响									
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4.其他		27,971,684.34						27,971,684.34	
上述（一）和（二）小计		27,971,684.34				36,969,100.96		64,940,785.30	
（三）股东投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入股东权益的金额									
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									
四、本年年末余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		30,738,076.01		-528,282,141.36		1,407,569,320.3	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作负责人：吴文德

会计机构负责人：聂焕新

# 重庆国际实业投资股份有限公司

## 2010 年半年度（合并）财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

### 一、公司的基本情况

重庆国际实业投资股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148 号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。公司设立时注册资本（股本）为人民币 5,000 万元。

1997 年 4 月经中国证监会证监发字[1997]119 号文和证监发字[1997]120 号文批准，本公司在深圳证券交易所发行人民币普通股 1,000 万股，每股面值人民币 1 元，发行后股本总额人民币 6,000 万元。

1999 年中国重庆国际经济技术合作公司和其他发起人将持有的本公司 1,200 万股股份转让给北京中经四通信息技术发展有限公司（以下简称“中经四通公司”），转让后，中经四通公司成为本公司第一大股东。1999 年至 2001 年间重庆皇丰实业有限公司（以下简称“重庆皇丰公司”）、上海万浦精细设备经销有限公司（以下简称“上海万浦公司”）、上海华岳投资管理公司（以下简称“上海华岳公司”）通过受让法人股分别成为本公司第二、第三、第四大股东，上述前四大股东同受德隆国际战略投资有限公司（以下简称“德隆国际”）控制。

2000 年 11 月经中国证监会证监公司字[2000]161 号文批准，本公司向社会公众股股东配售 600 万股，并于 2000 年 12 月办理了工商变更登记，公司股本总额变更为 6,600 万元。

2004 年 8 月本公司的全部资产根据协议由中国华融资产管理公司（以下简称“华融公司”）托管。2005 年 9 月 29 日，华融公司、公司前四大股东中经四通公司、重庆皇丰公司、上海万



浦公司、上海华岳公司与重庆渝富资产经营管理有限公司（以下简称“重庆渝富公司”）签订了《股权转让协议》，公司前四大股东持有的合计 47.87% 的公司股份以人民币 300 万元转让给重庆渝富公司，截止 2010 年 6 月 30 日该股权除上海万浦公司的 7,466,000 股因冻结尚未完成股权过户外，其余三家公司所持的股权均已过户至重庆渝富公司。

2007 年 10 月 29 日，公司召开 2007 年第二次临时股东大会，审议并通过《关于公司向特定对象非公开发行股份收购资产方案的议案》以及股权分置改革方案。

2008 年 5 月 5 日中国证券监督管理委员会下发《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》（证监许可字[2008]637 号文），核准公司以每股面值人民币 1.00 元，发行价格 5.77 元/股（以 2006 年 11 月 29 日停牌前 20 个交易日收盘价的算术平均值），向中住地产开发公司（以下简称“中住地产”）发行 161,060,225 股、向湖南华夏科技投资发展有限公司（以下简称“华夏科技公司”）发行 26,356,243 股、向中国高新投资集团公司（以下简称“中国高新公司”）发行 12,263,850 股、向西安紫薇地产开发有限公司（以下简称“紫薇地产公司”）发行 10,395,503 股、向湖南长沙一心实业有限公司（以下简称“长沙一心公司”）发行 5,753,964 股、向湖南瀚海贸易有限公司（以下简称“瀚海贸易公司”）发行 4,794,970 股，合计发行 220,624,755 股购买相关资产。上述事项完成并进行工商变更后，公司的注册资本（股本）为人民币 286,624,755.00 元。

2008 年 12 月 5 日，公司实施了股权分置改革方案，以公司原有流通股股本 2,600 万股为基数，以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东定向转增 10,569,130 股，转增比例为每 10 股转增 4.06505 股，股权分置改革方案实施后，公司的注册资本增加到 297,193,885.00 元。

公司经营范围：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品）等。

公司注册地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号，法定代表人：陆伟强。

公司为中住地产的控股子公司，中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团公司”）为公司的最终控制人。

财务报告经公司第五届董事会第十八次会议批准，于 2010 年 8 月 4 日批准报出。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则--基本准则》和其他各项具体准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础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 2010 年 6 月 30 日的财务状况，以及 2010 年度上半年经营成果和现金流量。

### 3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

## (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

如果合并构成反向购买的，应按照以下原则编制合并报表：

合并报表中，法律上子公司的资产、负债应以其在合并前的账面价值进行确认和计量。

合并财务报表中的留存收益和其他权益余额应当反映的是法律上子公司在合并前的留存收益和其他权益余额。

合并财务报表中的权益性工具余额应当反映法律上子公司合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中发行的权益性工具的金额。但是在合并财务报表中的权益结构应当反映法律上母公司的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

法律上母公司的有关可辨认资产、负债在并入合并财务报表时，应当以其在购买日确定的公允价值进行合并，企业合并成本大于合并中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额体现为商誉。小于合并中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额却认为合并当期损益。

合并财务报表的比较信息应当是法律上子公司的比较信息（即法律上子公司当期合并财务报表）。

购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉或确认计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的所有交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并报表时，基于重要性原则，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的整理。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内处置子公司，本公司不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金，指库存现金以及可以随时用于支付的存款；本公司将持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资列作现金等价物。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建

符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

## （2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

现金流量表中的项目按性质分类，参照上述两表折合人民币的原则折算后编制。

## 9、金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具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，本公司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，本公司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）金融资产的分类和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。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。

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：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；(2)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公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)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：(1)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；(2)本公司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。

持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司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，本公司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。

#### 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。本公司划分为贷款和应收款项的金融资产包括贷款(包括委托贷款及信用贷款)、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。

#### 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的汇兑差额计入当期损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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。

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。

#### (4) 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，本公司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。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

发行方或债务人发生严重财务困难；

债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；



因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

其他表明金融资产发生减值的客观证据。

本公司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。

#### A、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。

#### B、可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原直接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计入权益，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。

#### (5) 金融资产的终止确认

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。

### 10、应收款项

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	本公司单项金额重大的应收款项指单笔金额超过单户资产总额 0.5% 以上的客户应收款项
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，是指余额低于单户资产总额0.5%且未全额得到客户确认的应收款项。按照账龄进行组合后风险较大的应收款项。
根据信用风险特征组合确定的计提方法	以账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备。

(3) 以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备的计提方法：

对于单项金额不重大的应收款项，以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并根据应收款项组合余额的以下比例计提坏账准备。

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
3个月以内	0%	0%
3个月-1年	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	30%	30%
3-4年	50%	50%
4-5年	50%	50%
5年以上	100%	100%

## 11、存货

(1) 本公司存货按用途和所处生产环节分类为开发成本、开发产品、低值易耗品等。

(2) 初始计量和发出的计价

本公司存货按照成本进行初始计量；

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；

取得债务人用以抵债的存货，以取得存货的公允价值入账；

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) 存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，对存货进行全面清查，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，提取或调整存货跌价准备，计入资产减值损失。

原减记存货价值的影响因素消失的，减记金额予以恢复。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对数量繁多、单价较低的存货，按照存货的类别计提存货跌价准备。

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。

(4) 存货的盘存制度为：永续盘存制。

(5) 存货的毁损和盘亏

发生存货毁损和盘亏,以处置收入扣减存货成本、跌价准备和相关税费后的金额分别情况分别计入营业外支出和管理费用。

(6)本公司低值易耗品均采用一次摊销法。

## 12、长期股权投资

### (1) 初始投资成本确定

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

### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,以及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。

#### 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。

#### 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，并基于重要性原则按照本公司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。对于本公司与联营企业及合营企业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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司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。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### （3）确定对被投资单位具有控制、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。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

中期末及年末，按预计可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。长期投资减值准备按单项投资项目计算确定，可回收金额根据股权的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

### （5）长期股权投资的处置

处置长期股权投资时，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，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

### 13、投资性房地产

(1) 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。

(2) 投资性房地产的范围：已出租的土地使用权；长期持有并准备增值后转让的土地使用权；企业拥有并已出租的建筑物。

(3) 投资性房地产的初始计量

按照取得时的成本进行初始计量：外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。

(4) 投资性房地产的后续计量

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

投资性房地产计提折旧或摊销的方法

计提折旧或摊销与固定资产及无形资产的核算方法一致；

投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法

如果投资性房地产存在减值迹象，进行减值测试，符合本公司计提减值的条件的，计提相应减值准备。

### 14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司的固定资产是指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

## (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。在不考虑减值准备的情况下，各类固定资产的预计净残值率、使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率	预计使用寿命（年）	年折旧率
房屋、建筑物	5.00%	40	2.38%
机器设备	5.00%	4-20	23.75-4.75%
运输工具	5.00%	5-12	19.00-7.92%
其他设备	3.00-5.00%	5-10	19.40-9.50%

在考虑减值准备的情况下，按单项固定资产扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，分项确定并计提各期折旧。

## (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

期末本公司对固定资产按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致其可收回金额低于账面价值的差额，提取固定资产减值准备，并计入当期损益。

## (4) 固定资产后续计量

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，应当计入固定资产账面价值，其增计金额不应超过该固定资产的可收回金额；其他后续支出应当确认为费用。

## 15、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。

期末本公司对在在建工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收回金额低于账面价值的差额，分项提取在建工程减值准备，并计入当期损益。

#### 16、借款费用

借款费用包括借款利息、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。

#### 17、无形资产

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

寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

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

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

中期末及年末，对无形资产因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，本公司按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备，可回收金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定，无形资产减值准备按单项资产计提。

## 18、商誉

(1) 当公司实施非同一控制下的企业合并，合并成本大于合并取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

(2) 本公司对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。相关的资产组或者资产组组合是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

(3) 上述分摊商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，本公司确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

## 19、长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出、但将于正常生产经营后摊销或摊销期超过一年的各项费用，主要包括装修费用等。长期待摊费用除开办费在开始生产经营当月一次计入损益外，均在各项目的预计受益期间内平均摊销，计入各摊销期的损益。

## 20、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司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，如果本公司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，同时本公司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。本公司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、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)该义务是本公司承担的现时义务；(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。

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。

## 22、收入

### (1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

### (2) 提供劳务

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。

### (3) 房地产销售

本公司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。

### (4) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

## 23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按

照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### 24、递延所得税资产/递延所得税负债

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，如果本公司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，本公司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，本公司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。

#### 25、经营租赁、融资租赁

本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如为融资租赁，在租赁开始日，本公司（承租人）将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的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，并将两者的差额记录为未确认融资费用。

如为经营租赁，经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用，如果其他方法更合理，也可以采用其他方法。

#### 26、维修基金的核算方法

出售商品房时，按照国家规定代为收取的住宅共用部位、共用设施维修基金作为代收代缴款项管理，在“其他应付款”中核算并专户存储。按照国家规定，向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲转代收代缴款项。其间维修基金产生的利息净收入转入本金，不得挪作他用。

#### 27、质量保证金的核算方法

(1) 在开发产品办理竣工验收后，出售前发生的维修费，计入销售费用。

(2) 开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，冲减质量保证金（应收账款）；质量保证金不足冲减的部分，计入销售费用。

## 28、分部报告

### (1)经营分部确定原则:

本公司以内部组织结构（管理要求、内部报告制度）为依据确定经营分部。确定为经营分部的组成部分均满足以下条件：

经营分部能够在日常活动中产生收入、发生费用；

管理层能够定期评价经营分部的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

经营分部能够提供财务状况、经营成果和现金流量等相关会计信息。

### (2)列为报告分部的原则

本公司所确定的经营分部中满足下列条件之一的分部列为报告分部：

该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上，且大部分收入来源于合并财务报表范围以外。

该经营分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或所有亏损分部亏损额的绝对额中较大者的10%以上。

该经营分部的分部资产占所有分部资产合计额的10%或者以上。

本公司除按照上述原则确定报告分部外，还依据某经营业务分部的相关会计信息对财务报表使用者理解本公司财务报告有重要参考作用的，也列为报告分部。

### (3)报告分部的合并

本公司财务报告中列报的经营分部通常在10个以内。如经营分部超过10个的，则按照以下条件对相同或类似的经营分部合并为一个经营分部予以列报：

单项产品或劳务的性质，包括产品或劳务的规格、型号、最终用途；

生产过程的性质，包括采用劳动密集或资本密集方式组织生产、使用相同或相类似设备和原材料、采用委托生产或加工方式等；

产品或劳务的客户类型，包括大宗客户、零散客户等；

销售产品或提供劳务的方式，包括批发、零售、自产自销、委托销售、承包等；

生产产品或提供劳务受法律、行政法规的影响，包括经营范围或交易定价限制等。

#### 29、其他综合收益

其他综合收益系反映本公司根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。综合收益总额系反映本公司净利润与其他综合收益的合计金额。

#### 30、主要会计政策、会计估计的变更

无。

#### 31、前期会计差错更正

无。

### 三、税项

税目	税基	税率
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	实缴流转税额	7%
教育费附加	实缴流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%



注：根据财政部、国家税务总局《关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税[2008]1号）的规定子公司深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“深圳汇智公司”）、上海中住置业开发有限公司（以下简称“上海中住公司”）2010年度适用22%的企业所得税税率。

#### 四、企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司情况

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	期末实际出资额
深圳市中住汇智实业有限公司	有限责任公司	广东省 深圳市	工业厂房租赁	5000.00	国内商业、物质供销业，工业区开发	25,669.34
上海中住置业开发有限公司	有限责任公司	上海市	房地产开发	1500.00	房地产综合开发经营、建设	57,000.80
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	有限责任公司	湖南省 长沙市	房地产开发	1757.81	房地产开发	45,310.11
湖南修合地产实业有限责任公司	有限责任公司	湖南省 长沙市	房地产开发	5000.00	房地产开发，房地产业，交通能源	9854.62
重庆重实房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市	房地产开发	5000.00	房地产开发	5000.00
江苏汇智房地产开发有限公司	有限责任公司	江苏省 南京市	房地产开发	1000.00	房地产开发、经营及咨询服务，物业管理等	1,000.00

（续上表）

子公司全称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市中住汇智实业有限公司		100	100	是			
上海中住置业开发有限公司		100	100	是			
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司		80	80	是	11,826.38		
湖南修合地产实业有限责任公司		100	100	是			
重庆重实房地产开发有限公司		100	100	是			
江苏汇智房地产开发有限公司		100	100	是			

## 2、合并范围发生变更的说明

与上年末相比，本公司合并范围增加一户子公司，减少二户子公司。

(1) 本期，公司与子公司深圳汇智公司共同出资，设立重庆重实房地产开发有限公司，成立日期2010年3月4日。

(2) 原子公司北京裕泰房地产开发有限公司（简称“北京裕泰公司”）及北京汇星智房地产开发有限责任公司（简称“北京汇星智公司”）分别进入清算程序，自2010年1月起，不再合并北京裕泰公司财务报表，自2010年4月起，不再合并北京汇星智公司财务报表。

## 3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
重庆重实房地产开发有限公司	49,419,741.48	-580,258.52

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京裕泰房地产开发有限公司	47,501,796.28	0.00
北京汇星智房地产开发有限责任公司	16,443,820.56	1,017,402.45

## 4、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

无。

## 五、合并财务报表项目注释

## 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
现金	—	—	216,786.33	—	—	154,735.49
其中：人民币	—	—	216,786.33	—	—	154,735.49
银行存款	—	—	271,913,829.42	—	—	300,730,633.17
其中：人民币	—	—	271,913,829.42	—	—	300,730,633.17
其他货币资金	—	—	1,098,778.67	—	—	1,151,199.50
其中：人民币	—	—	1,098,778.67	—	—	1,151,199.50
合计	—	—	273,229,394.42	—	—	302,036,568.16

期末其他货币资金中938,208.92元存放于重庆住房公积金管理中心，使用存在限制。

## 2、交易性金融资产

## (1) 交易性金融资产类别

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	388,068.00	388,068.00
合计	388,068.00	388,068.00

## (2) 变现有限制的交易性金融资产

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
潍柴动力	被中国华融资产管理公司托管	388,068.00

## (3) 交易性金融资产的说明

本公司原持有的S湘火炬股票于2006年12月18日停牌，2007年4月4日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力38,967股。截至2010年6月30日，持有潍柴动力62,347股，按2010年6月30日该股票的收盘价每股61.50元计算其市值为3,834,340.50元。因本公司持有的上述股票仍被中国华融资

产管理公司托管，故本公司暂未按公允价值计量。

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
其他不重大应收账款	1,338,439.85	100	218,825.99	100	10,734,880.45	100	1,553,333.33	100
合计	1,338,439.85	—	218,825.99	—	10,734,880.45	—	1,553,333.33	—

(2) 应收账款期末余额中无应收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项，无应收关联方款项。

#### (3) 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(%)
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5年以上	16.35
歌力思南湾厂	非关联方	209,788.50	3个月以内	15.67
天域达服饰厂	非关联方	151,343.80	3个月以内	11.31
深源塑胶制模厂	非关联方	178,000.00	3个月以内	13.30
卡蒙特服装厂	非关联方	107,489.80	3个月以内	8.03
合计		865,448.09	--	--

### 4、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

1年以内	4,264,067.88	97.50	121,739,374.16	87.71
1至2年			16,962,816.00	12.22
2至3年	109,555.00	2.50	100,000.00	0.07
3年以上				
合计	4,373,622.88	--	138,802,190.16	--

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
长沙城乡建设工程公司	非关联方	1,517,341.20	1年内	未完工未开票
巨人通力电梯有限公司	非关联方	1,480,690.00	1年内	未完工未开票
江苏南通三建集团有限公司	非关联方	817,505.68	1年内	未完工未开票
重庆市渝北区市场物业管理服务所	非关联方	122,981.00	1年内	未完工未开票
中山市华盛家具制造有限公司	非关联方	114,910.00	1年内	未完工未开票
合计		4,053,427.88	--	--

(3) 预付账款期末余额中无持有公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

## 5、应收利息

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应收盛世新业公司利息	4,507,351.68		3,232,315.00	1,275,036.68
合计	4,507,351.68		3,232,315.00	1,275,036.68

合并范围变化减少应收利息3,232,315.00元。

## 6、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	22,670,000.00	67.04	8,000,000.00		101,172,046.36	91.39	8,000,000.00	76.23
其他不重大其他应收款	11,147,881.70	32.96	2,382,672.88		9,527,832.75	8.61	2,494,460.93	23.77
合计	33,817,881.70	-	10,382,672.88		110,699,879.11	-	10,494,460.93	-

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
北京盛世新业房地产有限公司	14,670,000.00			应收联营企业款项,根据联营企业经营状况,预计可全额收回。
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计无法收回
合计	22,670,000.00	8,000,000.00	—	—

(3) 不存在本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回。

(4) 其他应收款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

其他应收款内容	账面余额	款项性质
北京盛世新业房地产有限公司	14,670,000.00	应收联营企业往来款项。
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	应收南京斯威特公司股权转让款。
合计	22,670,000.00	—

(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(%)
北京盛世新业房地产有限公司	联营企业	14,670,000.00	1-2年	43.38
广州安迪实业投资有限公司	非关联方	8,000,000.00	5年以上	23.66
长沙市住房保障工作局	非关联方	2,980,000.00	3个月至1年	8.81
长沙市财政局先导区分局	非关联方	597,109.00	3个月至1年	1.77
长沙市非税收入管理局	非关联方	518,018.00	1-2年	1.53
合计	—	26,765,127.00		79.14

## (7) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
北京盛世新业房地产有限公司	联营企业	14,670,000.00	43.38
合计	--	14,670,000.00	43.38

## 7、存货

## (1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品(开发成本)	1,103,172,641.60		1,103,172,641.60	1,088,381,774.66		1,088,381,774.66
库存商品(开发产品)	299,456,510.81	2,550,188.20	296,906,322.61	25,771,640.98	2,550,188.20	23,221,452.78



项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	1,402,629,152.41	2,550,188.20	1,400,078,964.21	1,114,153,415.64	2,550,188.20	1,111,603,227.44

## (2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
在产品(开发成本)					
库存商品(开发产品)	2,550,188.20				2,550,188.20
合计	2,550,188.20				2,550,188.20

(3) 存货期末账面余额含有的借款费用资本化金额48,461,332.22元,本期新增利息资本化金额为8,146,644.54元,本期结转营业成本减少利息资本化金额为2,873,516.02元。

截止2010年6月30日,上述存货中用于长期借款抵押的存货账面价值为194,037,000.00元,为其他关联单位贷款抵押的存货账面价值为210,079,245.59元,涉及诉讼的存货账面价值为5,778,276.47元。

## 8、对合营企业投资和联营企业投资

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	企业持股比例(%)	企业在被投资单位表决权比例(%)
联营企业:							

瑞斯康达科技发展股份有限公司	北京市海淀区	高磊	通讯设备	212,111,375	8.25	28.25
北京盛世新业房地产有限公司	北京市通州区	刘新华	房地产开发	100,000,000	0.00	30.00

(续上表)

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
联营企业：					
瑞斯康达科技发展股份有限公司	973,047,890.65	287,639,597.74	685,408,292.91	382,250,568.09	47,467,126.24
北京盛世新业房地产有限公司	535,982,663.96	448,481,210.21	87,501,453.75		-2,436,547.39

## 9、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
1、瑞斯康达科技发展股份有限公司	权益法	17,970,505.54	180,218,379.95	13,409,463.16	193,627,843.11
2、北京盛世新业房地产有限公司	权益法	29,452,692.01	26,981,400.34	-730,964.21	26,250,436.13
3、重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00		80,000.00

司					
4、重庆市金属材料股份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00
5、德恒证券有限责任公司	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
6、东方人寿保险股份有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00
7、新疆金新信托投资有限公司	成本法	16,800,000.00	16,800,000.00		16,800,000.00
8、天津轮船股份有限公司	成本法	800,000.00	800,000.00		800,000.00
9、深圳凌龙装饰股份有限公司	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00
10、北京裕泰房地产开发有限公司	成本法	95,863,925.12		95,863,925.12	95,863,925.12
11、北京汇星智房地产开发有限责任公司	成本法	16,443,820.56		16,443,820.56	16,443,820.56
合计	-	268,910,943.23	316,379,780.29	124,986,244.63	441,366,024.92

(续上表)

被投资单位	在被投资	在被投资	在被投资单	减值准备	本期计	本期现
-------	------	------	-------	------	-----	-----

	单位持股 比例(%)	单位表决 权比例 (%)	位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明		提减值 准备	金红利
1、瑞斯康达科技发 展股份有限公司	28.25	28.25				
2、北京盛世新业房 地产有限公司	30.00	30.00				
3、重庆渝永电力股 份有限公司	小于1.00	小于1.00				
4、重庆市金属材料 股份有限公司	小于1.00	小于1.00		100,000.00		
5、德恒证券有限责 任公司	6.40	6.40		49,000,000.00		
6、东方人寿保险股 份公司	5.00	5.00		40,000,000.00		
7、新疆金新信托投 资有限公司	3.26	3.26		16,800,000.00		
8、天津轮船股份有 限公司	0.33	0.33		260,000.00		
9、深圳凌龙装饰股 份公司	20.00	20.00		2,400,000.00		
10、北京裕泰房地 产开发有限公司	100.00	0	进入清算程序	48,362,128.84		

11、北京汇星智房 地产开发有限责任 公司	100.00	0	进入清算程序			
合计	—	—	—	156,922,128.8	4	

## (2) 长期股权投资的说明

本期北京裕泰公司与北京汇星智公司进入清算程序，故不再纳入合并财务报表范围。

## 10、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原值合计	178,577,964.18			178,577,964.18
1.房屋、建筑物	178,157,964.18			178,157,964.18
2.土地使用权	420,000.00			420,000.00
二、累计折旧和累计 摊销合计	109,278,717.08	2,139,436.88		111,418,153.96
1.房屋、建筑物	109,266,957.08	2,133,136.88		111,400,093.96
2.土地使用权	11,760.00	6,300.00		18,060.00
三、投资性房地产账 面净值合计	69,299,247.10			67,159,810.22
1.房屋、建筑物	68,891,007.10			66,757,870.22
2.土地使用权	408,240.00			401,940.00
四、投资性房地产减 值准备累计金额合计	931,418.00			931,418.00

1. 房屋、建筑物	931,418.00			931,418.00
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	68,367,829.10			66,228,392.22
1. 房屋、建筑物	67,959,589.10			65,826,452.22
2. 土地使用权	408,240.00			401,940.00

(2) 本期折旧和摊销额2,139,436.88元。

(3) 2010年6月30日,上述投资性房地产中用于长期借款、一年内到期的长期借款抵押的投资性房地产账面价值为64,852,142.75元。

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面净值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
临建厂房(注1)	504,787.00	临时建筑	尚未确定
土地使用权(注2)	401,940.00	重新规划后未办理	尚未确定
合计	906,727.00	—	—

注(1) 公司子公司深圳汇智公司投资性房地产中的临建厂房尚未取得产权证,截止2010年6月30日原值899,650.00元,累计折旧394,863.00元,净值504,787.00元。

(2) 公司子公司深圳汇智公司投资性房地产中的第119号宗地,面积为5,679平米,尚未取得产权证,截止2010年6月30日原值420,000.00元,累计摊销18,060.00元,净值401,940.00元。

## 11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

一、原价合计	32,033,153.42	2,659,719.01	1,267,585.00	33,425,287.43
其中：房屋、建筑物	17,856,673.82			17,856,673.82
机器设备	2,431,568.77	147,175.01		2,578,743.78
运输工具	8,183,207.83	2,394,341.00	1,267,585.00	9,309,963.83
其他	3,561,703.00	118,203.00		3,679,906.00
二、累计折旧合计	16,650,203.92	955,283.75	1,155,976.96	16,449,510.71
其中：房屋、建筑物	8,927,421.56	207,663.84		9,135,085.40
机器设备	1,352,248.25	205,598.03		1,557,846.28
运输工具	4,114,106.91	471,344.71	1,155,976.96	3,429,474.66
其他	2,256,427.20	70,677.17		2,327,104.37
三、固定资产账面净值	15,382,949.50			16,975,776.72
其中：房屋、建筑物	8,929,252.26			8,721,588.42
机器设备	1,079,320.52			1,020,897.50
运输工具	4,069,100.92			5,880,489.17
其他	1,305,275.80			1,352,801.63
四、减值准备合计	700,434.00			700,434.00
其中：房屋、建筑物	-			-
机器设备	-			-
运输工具	-			-
其他	700,434.00			700,434.00
五、固定资产账面价值合计	14,682,515.50			16,275,342.72
其中：房屋、建筑物	8,929,252.26			8,721,588.42
机器设备	1,079,320.52			1,020,897.50

运输工具	4,069,100.92			5,880,489.17
其他	604,841.80			652,367.63

(2) 本期折旧额955,283.75元。

(3) 本期不存在由在建工程转入的固定资产，不存在通过融资租赁租入、经营租赁租出的固定资产，期末不存在暂时闲置的、持有待售的固定资产情况。

(4) 本期固定资产减少的原因为合并范围变化。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面净值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
宝龙大厦(注1)	3,272,744.70	抵债房产未办理竣工结算	尚未确定
员工食堂(注2)	1,363,000.00	临时建筑	尚未确定
保安宿舍(注2)	155,562.25	临时建筑	尚未确定
临建仓库(注2)	46,328.00	临时建筑	尚未确定
合计	4,837,634.95	—	—

注(1) 公司子公司深圳汇智公司2001年根据(2001)龙法布执字第405号之二民事裁定书获得的宝龙大厦吉龙阁8、12、13层房产，截止2010年6月30日未取得产权证。截止2010年6月30日该房产的原值5,035,005.00元，累计折旧1,762,260.30元，净值3,272,744.70元。

(2) 公司子公司深圳汇智公司的员工食堂、保安宿舍等临时建筑尚未取得产权证，截止2010年6月30日原值共计1,692,491.65元，累计折旧127,601.4元，净值1,564,890.25元。

## 12、长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
2号厂房配电系统改造	1,172,764.59		180,241.08		992,523.51
A号宿舍外装修款	371,522.00		69,247.78		302,274.22



10 宿舍外装修款	435,278.00		85,273.94		350,004.06
14 号宿舍外装修款	711,765.00		128,680.58		583,084.42
15 号宿舍外装修	850,413.58		110,922.39		739,491.19
16 号宿舍外装修	725,736.24		98,967.31		626,768.93
合计	4,267,479.41		673,333.08		3,594,146.33

## 13、递延所得税资产

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	852,500.00	852,500.00
可抵扣亏损	2,024,729.18	3,312,045.21
应付职工薪酬	165,000.00	165,000.00
合计	3,042,229.18	4,329,545.21

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	168,545,667.91	124,593,574.86
可抵扣亏损	295,870,777.05	282,504,957.22
合计	464,416,444.96	407,098,532.08

## (3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	本期暂时性差异金额	上期暂时性差异金额
资产减值准备	3,410,000.00	3,410,000.00
可抵扣亏损	8,098,916.71	13,248,180.84
应付职工薪酬	750,000.00	750,000.00
合计	12,258,916.71	17,408,180.84

## 14、资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	其他减少	
一、坏账准备	12,297,794.26			1,446,295.39	10,851,498.87
二、存货跌价准备	2,550,188.20				2,550,188.20
三、长期股权投资减值准备	108,560,000.00	48,362,128.84			156,922,128.84
四、投资性房地产减值准备	931,418.00				931,418.00
五、固定资产减值准备	700,434.00				700,434.00
合计	125,039,834.46	48,362,128.84		1,446,295.39	171,955,667.91

坏账准备其他减少金额1,446,295.39元及长期股权投资减值准备增加48,362,128.84元，为公司合并范围减少形成。

## 15、短期借款

## (1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
信用借款		
抵押借款		
保证借款	47,500,000.00	47,500,000.00
质押借款		
合计	47,500,000.00	47,500,000.00

(2) 短期借款期末余额4750万元，借款期限自2009年10月29日至2010年10月28日，借款利率5.31%（根据中国人民银行同期贷款基准利率按月进行调整），由重庆渝创信用担保有限公司提供担保。

## 16、应付账款

## (1) 应付账款余额

项目	期末数	期初数
工程款	66,722,408.46	5,198,157.23
合计	66,722,408.46	5,198,157.23

(2) 应付账款期末余额中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 无账龄超过1年的大额应付账款。

## 17、预收款项

## (1) 预收账款余额

项目	期末数	期初数
预收商品房销售款	197,003,531.35	206,994,297.35
预收房屋租赁款	57,771.79	75,495.43
合计	197,061,303.14	207,069,792.78

(2) 预收款项期末余额中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 18、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	2,568,597.02	8,551,378.53	9,547,207.40	1,572,768.15
二、职工福利费		900,295.95	900,295.95	
三、社会保险费	171,013.28	1,138,908.62	1,113,155.23	196,766.67
其中：1. 医疗保险费	51,456.16	348,017.03	339,360.59	60,112.60
2. 基本养老保险费	104,144.24	715,870.46	700,955.30	119,059.40

3. 年金缴费				
4. 失业保险费	7,053.42	35,375.67	34,170.84	8,258.25
5. 工伤保险费	4,291.47	17,163.61	17,081.35	4,373.73
6. 生育保险费	4,067.99	22,481.85	21,587.15	4,962.69
四、住房公积金	187,217.54	386,873.32	385,075.32	189,015.54
五、工会经费	573,383.00	76,521.24	175,602.30	474,301.94
六、职工教育经费	988,808.49	52,134.91	136,279.40	904,664.00
七、非货币性福利				
八、辞退福利及内退补偿	296,840.87	112,546.65	409,387.52	
其中：1. 因解除劳动关系给予的补偿	296,840.87	112,546.65	409,387.52	
2. 预计内退人员支出				
九、其他	417,205.80	450.00	38,659.96	378,995.84
其中：以现金结算的股份支付				
合计	5,203,066.00	11,219,109.22	12,705,663.08	3,716,512.14

应付职工薪酬中无拖欠性质款项。

#### 19、应交税费

税费项目	期末数	期初数
1. 企业所得税	-3,397,129.23	23,199,838.88
2. 增值税	145,204.73	223,514.07
3. 营业税	-4,952,172.77	-2,029,744.47
4. 土地增值税	-	38,483,293.69
5. 土地使用税	1,660,853.03	3,321,636.43

6. 房产税	29,781.00	37,788.00
7. 城市维护建设税	-356,837.99	-220,912.87
8. 教育费附加	-226,061.58	-166,436.08
9. 代扣代缴个人所得税	83,317.31	139,105.82
10. 其他	12,170.80	45,733.88
合计	-7,000,874.70	63,033,817.35

## 20、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息还本的长期借款利息	-	177,045.00
应付少数股东借款利息	-	
合计	-	177,045.00

## 21、应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过1年未支付原因
法人股股利	2,913,750.00	2,941,750.00	法人股东一直未领取
合计	2,913,750.00	2,941,750.00	

## 22、其他应付款

## (1) 其他应付款余额

项目	期末数	期初数
华夏科技公司往来款	17,103,520.71	137,103,520.71
深圳百门前工业区厂家租房押金	6,487,008.76	6,969,310.01
深圳百门前工业区用电增容费	1,492,740.18	1,492,740.18
湖南师大工会往来款	835,073.00	3,882,602.00

代收客户税费	2,465,744.00	6,008,420.00
咨询费	2,000,000.00	2,000,000.00
北京裕泰公司往来款	87,260,411.37	-
北京汇星智公司往来款	12,404,386.38	-
华通置业有限公司往来款	2,000,000.00	-
其他往来款	25,055,720.83	24,810,574.16
合计	157,104,605.23	182,267,167.06

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位名称	期末数	期初数
中住地产开发公司	809,765.04	1,090,600.78
重庆渝富资产经营管理有限公司	496,425.68	496,425.68
湖南华夏科技投资发展有限公司	17,103,520.71	137,103,520.71
北京汇星智房地产开发有限责任公司	12,404,386.38	-
北京裕泰房地产开发有限公司	87,260,411.37	-
华通置业有限公司	2,000,000.00	-
合计	120,074,509.18	138,690,547.17

(3) 账龄超过1年的大额其他应付款

公司账龄超过1年的大额应付款金额为85,958,892.89元,其中公司股东华夏科技公司借予子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司(以下简称“兆嘉公司”)往来款17,103,520.71元,应付原子公司北京裕泰公司往来款64,550,985.8元,应付原子公司北京汇星智公司往来款4,304,386.38元。

## 23、一年内到期的非流动负债

## (1) 一年内到期的非流动负债分类

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	11,800,000.00	11,200,000.00
合计	11,800,000.00	11,200,000.00

## (2) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	11,800,000.00	11,200,000.00
合计	11,800,000.00	11,200,000.00

以上抵押借款主要由本公司的投资性房地产作为抵押。

## (3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
深圳市建设银行蛇口支行	2009.8.17	(注1)	人民币	(注2)		11,800,000.00		11,200,000.00
合计	--			-	-	11,800,000.00	--	11,200,000.00

注(1) 子公司深圳汇智公司向深圳建设银行蛇口支行借款11,000.00万元，借款期限8年，根据借款协议约定，深圳汇智公司每月需归还一定金额的本金，1年内到期需偿还金额为1,180.00万元。

(2) 借款利率详见附注五.24。

## 24、长期借款

## (1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	239,200,000.00	235,200,000.00
合计	239,200,000.00	235,200,000.00

以上抵押借款主要由本公司的投资性房地产以及在建开发项目作为抵押。

子公司深圳汇智公司上年以深圳百门前工业区部分厂房、宿舍等建筑物作为抵押物，向深圳市建设银行蛇口支行借款11,000万元，本期偿还540万元，累计已偿还900万元，1年内到期的长期借款余额为1180万元，长期借款余额8920万元。

子公司湖南修合地产实业有限责任公司(以下简称“修合公司”)上年以部分在建开发产品作为抵押物，向中国工商银行长沙岳麓山支行借款17,000万元，本期偿还4,000万元，累计已偿还7,000万元，借款余额10,000万元。

子公司深圳汇智公司本期以深圳百门前工业区部分厂房、宿舍等建筑物作为抵押物，向中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行贷款5,000万元。

## (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行长沙岳麓山支行	2009.6.30	2012.6.29	人民币	5.94		100,000,000.00		140,000,000.00
深圳市建设银行蛇口支行	2009.8.17	2017.8.16	人民币	基准利率(注1)		89,200,000.00		95,200,000.00



中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行	2010.6.21	2020.5.20	人民币	基准利率下浮5%(注2)		50,000,000.00		
合计	--			--		239,200,000.00	--	235,200,000.00

注(1)起息日人民银行基准利率,并自起息日起至本息全部清偿之日止每12个月根据利率调整当日的基准利率调整一次,利率调整日为起息日在调整当月的对应日。

(2)起息日利率为人民银行基准利率下浮5%,并自起息日起至本息全部清偿之日止,每12个月为一周期,根据中国人民银行贷款基准利率的调整进行相应调整,利率调整日为基准利率调整的下一周期首月的对应日。

## 25、股本

项目	期初数	本期增减变动					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件流通股	257,046,248		-1,299,743		-67,182,927	-68,482,670	188,563,578
1、国家持股							
2、国有法人持股	205,682,804		-1,299,993		-33,792,576	-35,092,569	170,590,235
3、其他内资持股	51,363,444		250		-33,390,351	-33,390,101	17,973,343
其中:境内法人持股	49,053,444		-		-31,099,101	-31,099,101	17,954,343

境内自然人持股	2,310,000		250		-2,291,250	-2,291,000	19,000
4、境外持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条流通股	40,147,637		1,299,743		67,182,927	68,482,670	108,630,307
三、股份总数	297,193,885						297,193,885

(1) 根据2008年12月5日实施的《股权分置改革方案》，限售股份持有人已经切实履行股改承诺，本期限售股持有人解除股份锁定67,201,677股。

(2) 公司控股股东中住地产因股改承诺向截止2010年4月28日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董事、监事及高管人员送股1,299,993股，除公司高管人员获赠250股外，该部份股份已于2009年4月29日上市流通。

(3) 公司高管本期从二级市场购买流通股份25000股，其中18750股被锁定为限售股，并根据中住地产股改承诺送股获赠334股，其中250股被锁定为限售股。

(4) 其他内资持股中，上海万浦公司（境内非国有法人）持有公司股份7,466,000股，已经转让给重庆渝富公司（国有法人），截至2010年6月30日，因该股权被冻结尚未完成股权过户手续。

## 26、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）				

其他资本公积	486,516,001.38	26,248,438.31		512,764,439.69
合计	486,516,001.38	26,248,438.31		512,764,439.69

本期子公司长沙兆嘉公司进行增资扩股，由关联方华通置业有限公司向长沙兆嘉公司进行出资144,512,275.00元，占长沙兆嘉公司20%的股份，华通置业有限公司溢价出资，按公司80%的持股比例计算归属于母公司的列入本项股权投资准备为26,248,438.31元。

## 27、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	22,738,127.14			22,738,127.14
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	22,738,127.14			22,738,127.14

## 28、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
一、调整前上期期末余额	400,202,711.31	—
二、调整年初未分配利润合计数		—
1、会计政策变更		—
2、前期会计差错		—
3、其他	-	—
三、调整后年初未分配利润	400,202,711.31	—
四、本期增加	7,553,211.30	—

1、本期归属于母公司所有者的净利润	7,553,211.30	—
2、其他		—
五、本期减少		—
1、提取法定盈余公积		
2、提取任意盈余公积		
3、提取储备基金		
4、提取企业发展基金		
5、应付普通股股利		
6、转作股本的普通股股利		
7、其他		
六、期末余额	407,755,922.61	—

## 29、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
营业收入	149,792,654.12	18,149,297.69
其中：主营业务收入	149,403,563.86	17,087,927.66
其他业务收入	389,090.26	1,061,370.03
营业成本	115,145,758.39	6,416,215.64
其中：主营业务成本	114,818,419.16	5,867,748.69
其他业务成本	327,339.23	548,466.95

## (2) 主营业务收入情况

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
地产销售	131,777,243.00	110,082,728.74		

工业厂房租赁、管理	17,626,320.86	4,735,690.42	17,087,927.66	5,867,748.69
合计	149,403,563.86	114,818,419.16	17,087,927.66	5,867,748.69

## (3) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华源新第	3,300,000.00	1,236,611.51	-	-
中房·F联邦	128,477,243.00	108,846,117.23	-	-
百门前工业区厂房租赁 管理	17,626,320.86	4,735,690.42	17,087,927.66	5,867,748.69
合计	149,403,563.86	114,818,419.16	17,087,927.66	5,867,748.69

## (4) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华北	3,300,000.00	1,236,611.51	-	-
华中	128,477,243.00	108,846,117.23	-	-
华南	17,626,320.86	4,735,690.42	17,087,927.66	5,867,748.69
合计	149,403,563.86	114,818,419.16	17,087,927.66	5,867,748.69

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人	3,300,000.00	2.20
耐普罗塑胶厂	3,071,337.60	2.05
贝尔罗斯精密模具公司	1,177,750.08	0.79
歌力思南湾厂	1,149,508.00	0.77
昌实鑫冠益厂	863,990.00	0.58

合计	9,562,585.68	6.38
----	--------------	------

## 30、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	7,418,403.70	889,725.68	营业收入的5%
城市维护建设税	475,410.41	13,250.55	流转税的7%，1%
教育费附加	339,366.90	33,292.97	流转税的3%
土地使用税	114,203.66	583,038.06	根据相应土地级别及面积计算
房产税	596,110.58	595,103.46	根据房产原值的70%及适用税率计算， 房租收入的12%
其他	3,407.15	34,395.82	
合计	8,946,902.40	2,148,806.54	

## 31、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	12,678,498.95	21,560,016.40
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		-16,178,230.33
合计	12,678,498.95	5,381,786.07

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	13,409,463.16	21,664,993.94	详见本附注补充资料，主要会计报表项目的异常情况及其原因的说明。
北京盛世新业房地产有限	-730,964.21	-104,977.54	上期1-5月份将盛世新业公司纳入合并范

公司			围，本期按权益法核算。
合计	12,678,498.95	21,560,016.40	-

(3) 投资收益的汇回不存在重大限制。

### 32、营业外收入

#### (1) 明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
2. 债务重组利得		
3. 政府补助		800,000.00
4. 违约赔偿收入	20,969.00	1,000.00
5. 其他		55,525.00
合计	20,969.00	856,525.00

#### (2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	说明
北京市平谷区财政	-	800,000.00	扶持资金
合计	-	800,000.00	-

#### (3) 营业外收入说明

### 33、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
2. 对外捐赠		
3. 赔偿金、违约金及罚款支出	7,900.00	

4. 其他		264,312.27
合计	7,900.00	264,312.27

## 34、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	825,801.78	1,233,674.74
递延所得税调整	1,287,316.03	47,459.01
合计	2,113,117.81	1,281,133.75

## 35、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## (1) 基本每股收益

项目	本期数	上期数
1) 归属于公司普通股股东的净利润	7,553,211.30	-4,074,172.38
2) 年初发行在外的普通股股数	297,193,885.00	297,193,885.00
加：本期发行在外的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股股数	297,193,885.00	297,193,885.00
3) 每股收益	0.03	-0.01

(2) 稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于2010年度上半年，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2009年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

## 36、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		28,199,730.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		



前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		28,199,730.00
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 其他		47,563.22
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		47,563.22
合计		28,247,293.22

## 37、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
1、收往来款	27,300,000.00
2、代收深圳百门前工业区租户水电费	19,226,940.96
3、其他	933,742.11
合计	47,460,683.07

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
1、支付华夏科技公司往来款	120,000,000.00
2、代付深圳百门前工业区租户水电费	15,930,405.71

3、支付各项费用等	29,855,467.65
合计	165,785,873.36

## (3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	金额
合并范围变化	5,912,276.33
合计	5,912,276.33

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	金额
1、支付借款担保费	1,500,000.00
2、支付农业银行贷款融资费用	600,000.00
合计	2,100,000.00

## 38、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	7,553,211.30	-4,873,438.85
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,094,720.63	3,477,005.09
无形资产摊销	-	4,999.98
长期待摊费用摊销	673,333.08	716,462.11
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)	6,336,012.75	1,757,703.20

投资损失（收益以“-”号填列）	-12,678,498.95	-5,381,786.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,287,316.03	-
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）	-299,195,839.91	-27,795,330.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-25,764,907.83	-36,450,837.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	98,587,193.98	-10,789,959.07
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-220,107,458.92	-79,335,181.61
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况	—	
现金的期末余额	272,291,185.50	53,190,917.52
减：现金的期初余额	300,114,979.40	34,377,914.29
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	987,505.40	-
现金及现金等价物净增加额	-28,811,299.30	18,813,003.23

### （2）本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

2009年度公司与上海中住公司一并转让了西安希望城公司100%的股权，转让价款12,100万元，当年收到股权转让款6,050万元，本期收回剩余款项6,050万元。

### （3）现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	272,291,185.50	301,102,484.80
其中：库存现金	216,786.33	154,735.49

可随时用于支付的银行存款	271,913,829.42	300,730,633.17
可随时用于支付的其他货币资金	160,569.75	217,116.14
二、现金等价物	-	
三、期末现金及现金等价物余额	272,291,185.50	301,102,484.80

## 39、分部报告

单位：人民币万元

项目	房地产业务		物业业务		其他		抵销		合计	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
一、营业收入	13,181.72	72.57	1,797.54	1,742.36					14,979.27	1,814.93
其中：对外交易收入	13,181.72	72.57	1,797.54	1,742.36					14,979.27	1,814.93
分部间交易收入									-	-
二、营业费用	12,480.58	925.00	1,388.27	1,107.45	1,412.94	739.11			15,281.79	2,771.56
三、营业利润（亏损）	701.14	-852.44	409.27	634.91	-1,412.94	-739.11	-	-	-302.52	-956.63
四、资产总额	221,108.96	202,356.17	29,813.57	27,578.74	1,467.00	3,267.00	44,616.14	36,557.75	207,773.40	196,644.16
五、负债总额	65,413.97	68,846.86	2,584.60	2,650.63	19,850.00	15,390.00	15,946.80	10,908.41	71,901.77	75,979.08
六、补充信息									-	-
折旧和摊销费用	25.78	69.30	331.57	335.40	18.26	11.79			375.62	416.49

## 六、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	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	组织机构代码

中住地产 开发公司	母公司	国有企 业	上海市浦东 新区	陆伟强	房地产开 发	20,000.00	53.32	53.32	中 国 房 地 产 发 集 团 公 司	775787734
--------------	-----	----------	-------------	-----	-----------	-----------	-------	-------	---------------------------------	-----------

## 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司 类型	企业类 型	注册地	法人 代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	组织机 构代 码
深圳市中住汇 智实业有限公司	全资子 公司	有限责 任公司	广东省 深圳市	梁继 林	国内商业、物质供 销业；工业区开发	5,000	100	100	19224683X
上海中住置业 开发有限公司	全资子 公司	有限责 任公司	上海市 浦东新 区	史强 军	房地产业综合开 发经营、建设，房 屋租赁等	1,500	100	100	132208727
湖南修合地产 实业有限责任 公司	全资子 公司	有限责 任公司	湖南省 长沙市	沈军	房地产开发项目； 房地产业、交通能 源	5,000	100	100	794719534
长沙中住兆嘉 房地产开发有 限公司	控股子 公司	有限责 任公司	湖南省 长沙市	沈军	房地产开发	1,758	80	80	763260740
江苏汇智房地 产开发有限公 司	全资子 公司	有限责 任公司	江苏省 南京市	史强 军	房地产开发	1,000	100	100	704048408
重庆实业房地	全资子	有限责	重庆市	梁继	房地产开发	5,000	100	100	552012405

产开发有限公	公司	任公司	江北区	林					
司									

## 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股 比例(%)	本企业在被投 资单位表决权 比例(%)
联营企业：							
瑞斯康达科技发展股份有限公司	股份有限公司	北京市海淀区	高磊	通讯设备	212,111,375.00	28.25	28.25
北京盛世新业房地产有限公司	有限责任公司	北京市通州区	刘新华	房地产开发	100,000,000.00	30.00	30.00

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
重庆渝富资产管理 有限公司	本公司第三大股东并委派一名董事会成员	75925656-2
湖南华夏科技投资发展 有限公司	本公司第二大股东并委派一名董事会成员	74317355-1
重庆渝创信用担保有限 公司	本公司第三大股东重庆渝富资产管理有限公 司控制的子公司	791680961
西安紫薇投资发展有限 公司	(注1)	791680961
西安高科物流发展有限 公司	(注2)	757839713
西安高科物流发展有限	(注2)	766983434

公司新达混凝土分公司		
西安希望城置业有限公司	(注3)	791675492
华通置业有限公司	同受中房集团公司控制	101157509
中国智宝投资总公司	同受中房集团公司控制	100003225
北京汇星智房地产开发有限责任公司	(注4)	633694743
北京裕泰房地产开发有限公司	(注4)	102950269

注(1)西安紫薇投资发展有限公司为紫薇地产公司控制的子公司,紫薇地产公司为西安希望城公司的关联方。

(2)西安希望城公司的项目采购、物流、销售代理等工作均受紫薇地产公司控制或影响,按照实质重于形式的原则,紫薇地产公司为西安希望城公司的关联方。紫薇地产公司与西安高科物流发展有限公司为同一实际控制人的关联方。

(3)西安希望城公司为本公司原全资子公司,2009年本公司转让了对西安希望城公司的全部股权。

(4)经相关会议决议,原子公司北京裕泰公司及北京汇星智公司分别进入清算程序,自2010年1月起,不再合并北京裕泰公司财务报表,自2010年4月起,不再合并北京汇星智公司财务报表。

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类	关联交易	关联交易定	本期发生额	上期发生额
-----	-------	------	-------	-------	-------

	型	内容	价方式及决策程序	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额 的比例(%)
西安高科物流发展有限公司可无限量添加行	采购钢材	采购钢材	当期钢厂出厂价加70元/吨出库吊装、运输、卸车费后为工地落地价			230.92	34.28
西安高科物流发展有限公司新达混凝土分公司	采购混凝土	采购混凝土	按照2007年7-8月《陕西省商品混凝土信息价》下浮17%并四舍五入计算			357.17	100.00

## (2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
重庆渝创信用担保有限公司	重庆国际实业投资股份有限公司	4,750万元	2009.10.29	2010.10.28	否
长沙中住兆嘉房地	湖南华夏科技投资发展有限	16,870万元		主债务履行期 届满之日起6	否



产开有公司			个月	
限公司				

公司曾向华夏银行股份有限公司重庆分行借款4750万元,借款期限自2009年2月23日始至2009年8月23日,公司已按期归还该笔贷款。为满足公司经营发展需要,本公司于2009年8月21日召开第五届董事会第六次会议,审议通过了继续向华夏银行股份有限公司重庆市分行申请同等额度流动资金贷款,用于补充公司流动资金,贷款期限一年。为保证顺利取得该笔贷款,本公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订《委托担保合同》(渝创2009年委托保字第002号),继续由重庆渝创信用担保有限责任公司以其5000万元的定期存单为本公司该笔借款提供质押担保,控股股东中住地产以持有本公司1000万股股份为该项担保提供反担保,质押时间为2009年10月22日,上述质押相关登记手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

本公司子公司兆嘉公司以土地使用权为华夏科技公司银行借款16,000万元提供抵押担保,期初担保金额16,870万元,为避免华夏科技公司不能偿还到期银行借款导致兆嘉公司土地使用权被拍卖,华夏科技公司以其享有兆嘉公司的债权以及其他反担保措施,保证兆嘉公司抵押土地使用权不被拍卖。

### (3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
借入				
中住地产开发公司	5000万元	2010.2.10	2010.3.31	
华通置业有限公司	5500万元	2010.3.4	2010.6.3	
华通置业有限公司	200万元	2010.4.10	2011.4.9	

华通置业有限公司	5000 万元	2010. 5. 27	2010. 8. 26	已于 2010 年 6 月 11 日 提前偿还
中国智宝投资总公司	500 万元	2010. 3. 4	2010. 6. 3	
北京裕泰房地产开发 有限责任公司	2000 万元	2010. 4. 26	2011. 4. 25	子公司上海中住借款， 已偿还 400 万元
北京裕泰房地产开发 有限责任公司	280 万元	2010. 6. 2	2011. 6. 1	
北京汇星智房地产开 发有限责任公司	450 万元	2010. 6. 2	2011. 6. 1	

## (4) 关联方资产转让、债务重组情况

本期公司未发生关联方资产转让、债务重组情况。

## (5) 其他关联交易

关联方	关联交易 类型	关联交易 内容	关联交易定价方式及决 策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额 (万元)	占同类交易金 额的比例(%)	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)
湖南华夏科 技投资发展 有限公司	支付关联 方利息	支付关联 方利息	华夏科技公司与工商银 行合同约定利率加计因 华夏科技公司向长沙兆 嘉开具正式的资金占用 费发票而由华夏科技公 司承担的营业税费	166.26	100.00	646.31	100.00

湖南华夏科技投资发展有限公司	偿还债务	偿还债务		12,000.00	42.86		
华通置业有限公司	偿还债务	偿还债务		10,500.00	37.50		
中国智宝投资总公司	偿还债务	偿还债务		500.00	1.79		
中住地产开发公司	偿还债务	偿还债务		5,000.00	17.86		
中住地产开发公司	代垫费用	中住地产开发公司 为本公司 代垫费用				184.47	100.00
重庆渝创信用担保有限公司	提供担保	支付担保费	市场价格	150.00	100.00	100.00	100.00
华通置业有限公司	股权投资	兆嘉公司 接受投资	评估价格	14,451.23	100.00		

## 6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末 金额	期初金 额
其他应收款	北京盛世新业房地产有限公司	14,672,046.36	32,672,046.36
其他应收款	西安紫薇投资发展有限公司		60,500,000.00
应收利息	北京盛世新业房地产有限公司	1,275,036.68	4,507,351.68
其他应付款	重庆渝富资产经营管理有限公司	496,425.68	496,425.68

其他应付款	中住地产开发公司	809,765.04	1,090,600.78
其他应付款	湖南华夏科技投资发展有限公司	17,103,520.71	137,103,520.71
其他应付款	北京汇星智房地产开发有限责任公司	12,404,386.38	
其他应付款	北京裕泰房地产开发有限公司	87,260,411.37	
其他应付款	华通置业有限公司	2,000,000.00	

原子公司北京汇星智公司和北京裕泰公司本期进入清算程序,不再纳入公司合并报表范围,因此增加了合并范围外关联方往来余额。

## 七、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 2009年,本公司因德恒证券控制占有本公司所持有的潍柴动力股票向上海市第一中级人民法院提起诉讼,要求德恒证券返还62347股潍柴动力股票。截止本报告披露日,该案正在审理中。

(2) 2008年5月11日,本公司因与广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江之间签定《股权转让协议》,将本公司持有南京能发电力自动化有限公司所占80%的股权转让与张和发、伍辉江、南京斯维特集团有限公司。由于广州安迪公司仅支付部分款项,仍欠本公司800万元。本公司向重庆市第一中级人民法院起诉,要求解除部分《股权转让协议》,并要求三名被告连带返还价值800万元的股权,且应按约定由三名被告向原告支付违约金。截止本报告披露日,该案正在审理中。

(3) 2010年5月4日,子公司江苏汇智公司向南京市玄武区法院起诉被告时先武,案由为房屋买卖合同纠纷。诉讼请求为:1、请求法院确认解除双方签订的《华能城市花园车位使用权转让协议》的效力;被告返还使用权车位67个;2、请求法院确认解除双方签订的契约号分为1722, 1723, 1724, 1727, 1728的五份商品房买卖契约;3、被告承担因违约导致合同解除的赔偿金

16.605万元；4、被告承担诉讼费用。

2010年5月6日，江苏汇智公司收到南京市玄武区法院传票，案号为（2010）玄民初字第671号，通知江苏公司于2010年5月27日参加庭审。

江苏汇智公司按照法院要求参加了庭审，由于双方和解条件的差距较大，法院调解失败。目前正在等待法院判决。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	期初担保金额	本期新增	本期解除	期末担保金额	备注
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湖南华夏科技投资发展有限公司	16,870.00			16,870.00	（注1）
上海中住置业开发有限公司	湖北福星科技股份有限公司	4,500.00		-	4,500.00	（注2）
湖南修合地产实业有限责任公司	项目购房人	239.20	7,817.10		8,056.30	（注3）
合计		21,609.20	7,817.10		29,426.30	

注（1）详见附注六、5（2）关联担保情况。

（2）本公司的联营企业盛世新业公司向新华信托股份有限公司（以下简称新华信托公司）贷款15,000万元，贷款期限一年，年利率8.5%。新华信托公司依据其与盛世新业公司之间的主合同（借款合同）要求由湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份公司”）为新华信托公司提供不可撤销的连带责任保证。

福星股份公司要求盛世新业公司的有关股东方在其各自持股比例范围内为其提供反担保，

本公司子公司上海中住公司拥有盛世新业公司30%的股权，在福星股份公司与盛世新业公司签订《担保合同》后，上海中住公司与福星股份公司签订《担保合同（反担保）》，为福星股份公司提供4500万元反担保。本保证合同担保范围包括主合同项下的借款本金，利息，复利，罚息，违约金，赔偿金，实现债权费用和所有其他应付费用，但以福星股份公司履行保证责任为前提，且以30%为限。

上海中住公司为福星股份公司提供的保证期间为2年，自福星股份公司履行了其连带保证责任后的次日起算；如福星股份公司有分批分期履行连带保证责任的情形，则上海中住公司的保证期间为每次履行保证责任后之次日起2年。

（3）按房地产经营惯例和银行要求，公司为商品房承购人提供商品房个人抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交银行执管之日止。截止2010年6月30日，公司承担的阶段性担保金额为人民币6321万元。

按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的要求，公司为商品房承购人因向省公积金管理中心申请个人住房公积金抵押贷款，而向湖南省湘诚置业担保有限责任公司提供阶段性连带责任担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交湖南省住房公积金管理中心执管之日止，根据《反担保合同》的要求，公司须向湖南省住房公积金管理中心指定的湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳所反担保贷款本金10%的保证金，截止2010年6月30日，公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币1735.3万元。

## 八、承诺事项

### （一）重大承诺事项及履行情况

#### 1、股改承诺

(1)自股权分置改革方案实施之日起,重庆渝富公司和其他非流通股股东持有的重庆实业股份在12个月内不上市交易或者转让;在上述期限届满后,重庆渝富公司和其他非流通股股东通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份的数量占重庆实业股份总数的比例在12个月内不超过5%;在24个月内不超过10%。

履行情况:依承诺履行。

(2)公司控股股东中住地产的承诺事项如下:

股份锁定。中住地产特别承诺,其在本次定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让。

履行情况:依承诺履行。

自其持有的重庆实业股份锁定期满之日起,若重庆实业股价未达到20元/股,中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

履行情况:依承诺履行。

#### 追送股份承诺

第一、追送股份的触发条件:

一是如果本次股权分置改革于2007年12月31日之前实施完毕,则中住地产追送股份的触发条件为:重组后的重庆实业2007年扣除非经常性损益后净利润低于3,000万元;或者2008年扣除非经常性损益后净利润低于4,200万元;或者2009年扣除非经常性损益后净利润低于15,000万元。

二是如果本次股权分置改革于2008年12月31日之前实施完毕,则中住地产追送股份的触发条件为:重组后的重庆实业2008年扣除非经常性损益后净利润低于4,200万元;或者2009年扣除非经常性损益后净利润低于15,000万元。

## 第二、追送股份时间：

一是如果本次股权分置改革于2007年12月31日之前实施完毕，则重组后的重庆实业2007年、2008年、2009年三年中任何一年触发追送股份条件，则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内执行追送对价安排一次。如果2007年、2008年、2009年三年均触发追送股份条件，则中住地产同意执行追送对价安排三次。

二是如果本次股权分置改革于2008年12月31日之前实施完毕，则重组后的重庆实业2008年、2009年两年中任何一年触发追送股份条件，则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内执行追送对价安排一次。如果2008年、2009年两年均触发追送股份条件，则中住地产同意执行追送对价安排两次。

第三、追送股份对象：在触发追送股份条件后，在追送股份股权登记日登记在册的公司全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董、监事及高管人员。

第四、追送股份数量：每次追送股份总数为1,300,000股重庆实业A股股份，相当于股权分置改革方案实施前，以公司流通A股总数26,000,000股为基础，每10股追送0.5股。如果期间公司有送股、转增股本或缩股的情况，送股数量在1,300,000股的基础上同比例增减。在每次实际追送时，如果部分限售条件的流通股已经变为非限售条件的流通股，则非限售条件的流通股股东每10股实际获付的追加对价股份数量将少于0.5股。

## 第五、追送股份承诺的执行保障：

一是如果本次股权分置改革于2007年12月31日之前实施完毕，中住地产承诺将在公司股权分置改革方案实施完毕后，向中国证券登记结算公司深圳分公司申请临时保管追送部分的股份，共计3,900,000股，直至公司2009年度的年度报告公告后，承诺期满为止。

二是如果本次股权分置改革于2008年12月31日之前实施完毕，中住地产承诺将在公司股权分置改革方案实施完毕后，向中国证券登记结算公司深圳分公司申请临时保管追送部分的股份，



共计2,600,000股，直至公司2009年度的年度报告公告后，承诺期满为止。

履行情况：经审计，公司在2009年度扣除非经常性损益后净利润低于15000万元，已触发追送股份条件，中住地产开发公司按照股改承诺，向截止2010年4月28日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董、监事及高管人员追送1,299,993股。按公司股改后无限售条件的A股流通股股份及公司董、监事及高管锁定流通股A股97,351,470股计算，每10股流通股获得追送0.133536股。本次股东获得追送对价股份到账日期为2010年4月29日，追送对价股份上市交易日为2010年4月29日。

(2) 中住地产开发公司在《重庆实业向特定对象发行股份购买资产报告书》中承诺：

为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后12个月内处置完毕。

对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下：A．如果上述公司清算后的剩余财产价值低于2007年5月31日评估值，则中住地产以现金补足；B．上述公司从2007年5月31日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

截至2007年5月31日，长沙兆嘉以国有土地使用权为华夏科技向工商银行和建设银行的2.487亿元银行借款提供了抵押担保，华夏科技已按其对长沙兆嘉22,710.35万元债权以及垫付的拆迁款债权提供了反担保。如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确保长沙兆嘉名下9块土地使用权不被拍卖。

履行情况：

中住地产对其他房地产资产的处置情况

上海华能天地房地产公司股权已经转让，并于2006年11月7日完成股权交割。

北京汉华房地产开发有限公司34%股权已挂牌转让，尚未办理股权交割手续。

惠州华能房地产开发公司70%股权已进入转让程序，正在进行审计和资产评估。

华能（海南）实业开发公司三亚公司已于2009年10月22日成立清算组进入清算程序，目前正在清理债权债务。

由于清理工作的复杂性，部分清理工作有所滞后，中住地产表示将加快工作进程。

相关企业清算情况

对上海华能物业和华汇仓储两家企业的清算已完成。清算后剩余资产价值均不低于2007年5月31日的评估值，不需现金补足。

北京华能（现名北京汇星智房地产开发有限公司）已于2010年4月21日成立清算组，6月12日在北京法制晚报刊登清算公告，目前正在等待宣武税务局审核土地增值税鉴证报告。

北京裕泰已于2010年1月21日成立清算组，6月12日在北京法制晚报刊登清算公告，目前正在等待平谷税务局审核相关报告。

江苏华能（现名江苏汇智房地产开发有限公司）尚未开始清算。

有关长沙兆嘉公司国有土地使用权抵押担保方面的承诺情况

根据掌握的情况和材料，华夏科技已偿还工商银行1.6亿的借款，解除兆嘉公司资产抵押的手续已经办理完毕。

（3）在《重庆实业向特定对象发行股份购买资产报告书》中，公司实际控制人中国房地产开发集团公司承诺如下：

通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A.重庆实业重组完成后，在重庆实业及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，我公司（“中房集团”）及我公司控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B.对于重庆实业重组前我公司及我公司控制的其他企业在上述重庆实业开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，我公司已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与我公司不具有关系的第三方继续经营的安排，我公司仍享有收益权；C.重庆实业重组完成后，在重庆实业开展房地产业务的地区，如我公司或我公司控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，我公司保证将该等商业机会通知重庆实业，重庆实业在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，重庆实业将享有取得该商业机会的优先权；如果重庆实业放弃该商业机会，我公司保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给我公司不具有关联关系的第三方，我公司仍享有收益权。

我公司（“中房集团”）经过研究，承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。考虑我公司在房地产主营业务之外，还有相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的主营业务，未来从市场和产品细分出发，我公司可以用二至三年时间通过调整上市公司主营业务布局，以一家上市公司作为相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的上市载体，以另一家上市公司作为集团未来房地产主营业务的发展平台同时拥有两家上市公司，或根据业务发展需要通过换股等模式完成一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻底解决两家上市公司的同业竞争问题。

为了进一步明确本次重组完成后，重庆实业与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股份有限公司（以下简称“ST中房”，股票代码：600890）存在的同业竞争问题，中房集团于2008年3月17日出具了《中国房地产开发集团公司关于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进

一步说明集承诺》，内容如下：

“在重庆实业重组完成之日起12个月内启动解决重庆实业与ST中房同业竞争的程序，在不损害ST中房及其流通股股东利益的前提下，本公司提议ST中房召开股东大会，解决ST中房与重庆实业的同业竞争问题，改善ST中房的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司承诺在ST中房股东大会表决该议案时投赞成票。

同时，本公司进一步承诺：在重庆实业重组完成之日起24个月内彻底解决重庆实业与ST中房的同业竞争问题。”

履行情况：自承诺之日起，中国房地产开发集团公司未发生与承诺相悖的事项，并将继续履行承诺。

## （二）其他重大财务承诺事项

### 1、资产抵押情况

借款人	借款金额 (万元)	抵押物	抵押物期末账面价值 (万元)
深圳汇智公司	15,100.00	深圳汇智公司部分厂房、宿舍、食堂等投资性房地产	6,485.21
修合公司	10,000.00	修合公司部分土地使用权及在建工程	19,403.70
华夏科技公司		兆嘉公司部分土地使用权	21,007.92

注：华夏科技公司已经按期偿还银行借款，兆嘉公司解除土地使用权抵押手续正在办理中。

### 2、约定资本支出

（1）截止2010年6月30日，公司子公司修合公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定资本项目支出共计人民币1.52亿元(其中:1-2#、5-8#栋6586万元，3-4#栋8614万元)，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

(2) 子公司重实房地产公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订渝地(2010)合字(沙区)56号国有建设用地使用权出让合同, 购买合同项下位于沙坪坝区大杨石组团C分区C07-1-1/03、08-3/03号(部分)地块, 地价款总计19,954万元。根据合同约定, 公司已于2010年3月5日支付了地价成交金额的60%。在出让人于2010年6月30日前交地的情况下, 受让人应于7月7日支付剩余40%的价款。根据最新的搬迁进度, 预计到2010年7月末才能交地, 相应地支付剩余40%的价款的时间顺延。

### 九、资产负债表日后事项

1、2010年6月25日, 公司第五届董事会十六次会议, 审议并通过了《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司向华夏银行重庆分行申请1亿元委托贷款的议案》、《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订<融资财务顾问协议>的关联交易议案》、《关于重庆国际实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订<股权质押协议>的关联交易的议案》, 子公司重庆重实房地产公司拟向华夏银行申请1亿元委托贷款, 由关联方重庆渝创信用担保有限责任公司负责筹集并提供担保; 2010年7月12日, 公司召开2010年度第四次临时股东大会, 审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订<股权质押协议>的关联交易议案》。2010年7月14日, 公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订《股权质押协议》, 并办理了将持有的5992.7398万股瑞斯康达科技发展股份有限公司股权质押给重庆渝创信用担保有限责任公司的股权出质登记手续, 公司已经收到北京市工商行政管理局出具的《股权出质设立登记通知书》。

2010年7月23日, 子公司重庆重实房地产公司与重庆伟太建筑工程有限公司、华夏银行股份有限公司重庆分行签订《委托贷款借款合同》, 由子公司重庆重实房地产公司通过华夏银行股份有限公司重庆分行委托贷款向重庆伟太建筑工程有限公司借款4000万元, 借款期限12个月, 年利率5.0572%, 重庆重实房地产公司于2010年7月23日收到上述借款。

2010年8月2日, 子公司重庆重实房地产公司与重庆市江田汽车维修有限公司、华夏银行股

份有限公司重庆分行签订《委托贷款借款合同》，由子公司重庆重实房地产公司通过华夏银行股份有限公司重庆分行委托贷款向重庆市江田汽车维修有限公司借款1200万元，借款期限12个月，年利率8.4287%，重庆重实房地产公司于2010年8月3日收到上述借款。

2010年8月3日，子公司重庆重实房地产公司与重庆市江田汽车维修有限公司、华夏银行股份有限公司重庆分行签订《委托贷款借款合同》，由子公司重庆重实房地产公司通过华夏银行股份有限公司重庆分行委托贷款向重庆市江田汽车维修有限公司借款800万元，借款期限12个月，年利率7.8278%，重庆重实房地产公司于2010年8月4日收到上述借款。

2、如附注六、5(2)所述，公司子公司兆嘉公司以其土地使用权为华夏科技公司借款16000万元进行抵押担保。华夏科技公司已于2010年3月按期还贷，截止本报告报出日，国有土地使用权解押手续已办理完毕。

3、2010年7月27日，公司第五届董事会十七次会议，审议并通过了《关于子公司湖南修合地产实业有限责任公司向南通宸裕焜投资有限公司借款（通过中国建设银行股份有限公司海门支行委托贷款）1亿元暨为子公司提供担保的议案》，同意子公司湖南修合公司向南通宸裕焜投资有限公司借款(通过中国建设银行股份有限公司海门支行委托贷款) 1亿元，期限3个月，年利率为8%，由本公司为其提供担保。

2010年7月29日，子公司湖南修合公司与南通宸裕焜投资有限公司、中国建设银行股份有限公司海门支行签订《委托贷款合同》，由子公司湖南修合公司通过中国建设银行股份有限公司海门支行委托贷款向南通宸裕焜投资有限公司借款1亿元，借款期限3个月，年利率8%，湖南修合公司于2010年7月29日收到上述借款。

#### 十、其他重要事项

无。

#### 十一、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大应收账款	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100
合计	218,825.99	--	218,825.99	--	218,825.99	--	218,825.99	--

(2) 应收账款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

## (3) 应收账款金额前五名单位

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5年以上	100
合计	--	218,825.99	--	--

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	360,987,909.03	99.52	8,000,000.00	94.66	290,008,399.78	99.57	8,000,000.00	94.66
其他不重大其他应收款	1,755,905.67	0.48	450,869.01	5.34	1,239,888.03	0.43	450,869.01	5.34

合计	362,743,814.70	—	8,450,869.01	—	291,248,287.81	—	8,450,869.01	—
----	----------------	---	--------------	---	----------------	---	--------------	---

(2) 其他应收款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	款项性质/内容	金额	年限
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司往来款	90,374,298.56	0-2年
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司往来款	216,503,702.11	1年以内
广州安迪实业投资有限公司	往来款	8,000,000.00	5年以上
北京盛世新业房地产有限公司	子公司联营企业借款	2,002,046.36	1年以内
重庆重实房地产开发有限公司	子公司往来款	44,107,862.00	3个月以内
合计		360,987,909.03	

(4) 应收关联方款项

单位名称	与公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	90,374,298.56	24.91%
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	216,503,702.11	59.69%
深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	955,038.24	0.26%
上海中住置业开发有限公司	子公司	44,107,862.00	12.16%
北京盛世新业房地产有限公司	子公司联营企业	2,002,046.36	0.55%
合计		353,942,947.27	97.57%

### 3、长期股权投资

被投资单位	核算	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
-------	----	--------	------	------	------



	方法				
瑞斯康达科技发展股份有限公司	权益法	17,970,505.54	174,312,236.83	13,409,463.16	187,721,699.99
重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00		80,000.00
重庆市金属材料股份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00
德恒证券有限责任公司	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
东方人寿保险股份有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00
新疆金新信托投资有限公司	成本法	16,800,000.00	16,800,000.00		16,800,000.00
上海中住置业开发有限公司	成本法	570,007,981.94	570,007,981.94		570,007,981.94
深圳市中住汇智实业有限公司	成本法	256,493,417.58	256,493,417.58	200,000.00	256,693,417.58
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	成本法	223,601,136.91	223,601,136.91		223,601,136.91
湖南修合地产实业有限责任公司	成本法	58,546,232.32	58,546,232.32		58,546,232.32
西安希望城置业有限公司	成本法	54,906,562.38	-		
重庆重实房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
合计	-	1,307,505,836.67	1,388,941,005.58	33,609,463.16	1,422,550,468.74

(续上表)

被投资单位	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
瑞斯康达科技发展股份有限公司	-	-	-
重庆渝永电力股份有限公司	-	-	-
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00	-	-
德恒证券有限责任公司	49,000,000.00	-	-
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00	-	-
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00	-	-
上海中住置业开发有限公司	107,975,049.61		
深圳市中住汇智实业有限公司	-		
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	-		
湖南修合地产实业有限责任公司	-		
西安希望城置业有限公司	-		
重庆重实房地产开发有限公司			
合计	213,875,049.61		

## 4、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	25,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	13,409,463.16	21,664,993.94
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		-16,178,230.33
合计	38,409,463.16	5,486,763.61

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
-------	-------	-------	--------------

深圳市中住汇智实业有限公司	25,000,000.00		本期发生额为被投资单位本期分配现金股利
合计	107,975,049.61		-

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	13,409,463.16	21,664,993.94	被投资单位本期、上期净利润变动所致
合计	13,409,463.16	21,664,993.94	-

## 5、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	26,495,717.52	-2,878,590.94
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	182,643.55	327,886.04
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,803,137.50	1,756,675.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,409,463.16	-5,486,763.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-159,028,702.58	-94,765,157.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	41,741,780.22	7,555,267.13
经营活动产生的现金流量净额	-126,214,886.95	-93,490,683.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	8,987,206.97	1,260,222.75
现金的期末余额	71,873,853.29	1,331,207.94

减：现金的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-62,886,646.32	-70,985.19

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	8,987,206.97	71,873,853.29
其中：库存现金	26,916.72	20,328.43
可随时用于支付的银行存款	8,924,066.82	71,760,638.09
可随时用于支付的其他货币资金	36,223.43	92,886.77
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	8,987,206.97	71,873,853.29

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

## 十二、补充资料

## 当期非经常性损益明细表

项目	本期数	上期数
1、非流动资产处置损益		
2、计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		800,000.00
3、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
4、债务重组损益		
5、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-112,546.65	
6、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		-16,178,230.33
7、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		

8、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,069.00	-207,787.27
非经常性损益合计	-99,477.65	-15,586,017.60
减：所得税影响额	4,613.18	11,305.00
少数股东损益影响额（税后）		
扣除所得税及少数股东损益后的非经常性损益	-104,090.83	-15,597,322.60

注：公司不存在《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目。

1、本期公司发生重组费用支出112,546.65元，为支付的员工辞退福利。

2、本期发生其他营业外收入和支出13,069元，其中深圳汇智公司收取工业区厂家提前终止合同的违约金20,969.00元；修合公司支付罚款支出7,900.00元。

## （二）净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产收益率		每股收益			
	（%）		基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.62	-0.37	0.03	-0.01	0.03	-0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.63	1.05	0.03	0.04	0.03	0.04

## （三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

### 1、资产负债表

项目	期末余额	期初余额	变化比率	变动原因
应收账款	1,119,613.86	9,181,547.12	-88%	1、合并范围变化，减少本项目9,181,547.12元；

				2、本期深圳公司新增应收租户租金款项共计 1,119,613.86 元。
预付账款	4,373,622.88	138,802,190.16	-97%	主要是修合公司开发部分楼宇竣工结转成本，预付账款结转入存货 13,488 万元。
其他应收款	23,435,208.82	100,205,418.18	-77%	主要原因是本期公司本部及上海公司收回西安紫薇投资发展公司的西安公司股权 6,050 万元
存货	1,400,078,964.21	1,111,603,227.44	26%	主要是修合公司开发增加存货 31,264 万元，结转主营业务成本，减少存货 10,965 万元；另外，重实房地产公司支付土地出让金 1.2 亿元。
长期股权投资	284,443,896.08	207,819,780.29	37%	1、合并范围变化，增加本项目 6395 万元；2、对瑞斯康达公司权益法核算增加长期股权投资 1341 元。
应付账款	66,722,408.46	5,198,157.23	1184%	主要是修合公司按照工程进度计提工程款 6198 万元。
应交税费	-7,000,874.70	63,033,817.35	-111%	1、合并范围变化，减少本项目 5675 万元；2、修合公司按照税法规定，预缴相关税费 415 万元。3、公司本部缴纳转让总部大楼的相关税费 225 万元；4、兆嘉公司交纳土地使用税 166 万元。

## 2、利润表

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
----	-------	-------	------	------

营业收入	149,792,654.12	18,149,297.69	725%	主要是本期修合公司交房结转营业收入 12848 万元。
营业成本	115,145,758.39	6,416,215.64	1695%	主要是本期修合公司交房结转营业成本 10884 万元。
营业税金及附加	8,946,902.40	2,148,806.54	316%	主要是本期修合公司交房结转营业税金及附加 716 万元。
销售费用	3,574,137.18	889,634.50	302%	主要是修合公司本期部分楼宇竣工并交房，公司为了加大销售力度，相应的销售费用同比增加 293 万元。
财务费用	5,795,830.89	1,666,785.03	248%	本期公司及深圳汇智公司增加借款，相应利息及其他筹资费用同比增加 433 万元。
投资收益	12,678,498.95	5,381,786.07	136%	1、由于瑞斯康达公司本期利润同比大幅减少，导致公司对其权益法核算的投资收益减少了 826 万元；2、上期出售可供出售金融资产发生投资损失 1618 万元。

## 3、现金流量表

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	143,995,935.71	47,232,248.12	205%	1、修合公司收到预售房款 11872 万元。
收到其他与经营活动有关的现金	47,460,683.07	15,128,772.01	214%	1、合并范围变化，本期增加 2730 万元。
购买商品、接受劳务支付的现金	208,769,254.76	78,568,467.49	166%	1、本期重实房地产公司支付土地出让金 1.2 亿元；2、修合公司支付工程款本期新增 5775 万元。；3、合并范围变化，减少本项目 2173 万元；4、兆嘉公司本期由于拆迁问题未彻底

				解决,工程进度暂时延缓,所以本期同比减少工程款支出 2457 万元。
支付的各项税费	25,070,371.29	7,501,494.63	234%	1、修合公司本期房产销售额大幅增加,按照税法规定,税金支付额同比增加 1186 万元;2、上海公司本期支付 09 年所得税 296 万元;3、兆嘉公司本期支付土地使用税 166 万元。
支付其他与经营活动有关的现金	165,785,873.36	44,683,326.07	271%	主要是本期兆嘉公司偿还华夏科技公司往来款 1.2 亿元。
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	60,500,000.00	-	100%	本期收回转让西安公司剩余股权款 6050 万元。
吸收投资收到的现金	144,512,275.00	-	100%	本期兆嘉公司增资,收到华通公司投资款 14451 万元。
取得借款收到的现金	212,000,000.00	98,500,000.00	115%	1、本期公司新增企业间借款 16200 万元;2、本期新增银行借款 5000 万元。
偿还债务支付的现金	205,400,000.00	19,000,000.00	981%	1、本期偿还企业间借款 16000 万元; 2、本期偿还银行借款 4540 万元。

重庆国际实业投资股份有限公司

二 一 年八月四日