

重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年度报告

CHONGQING INTERNATIONAL
ENTERPRISE INVESTMENT CO. LTD.
ANNUAL REPORT 2010

董事长签名： 陆伟强

重 要 提 示

本公司董事会、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任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司现任董事会成员均亲自出席了本次董事会会议。

本公司董事长陆伟强先生、主管会计工作负责人聂焕新女士、会计机构负责人（会计主管人员）李晓中先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

一、	公司基本情况简介.....	(4)
二、	会计数据和业务数据摘要.....	(5)
三、	股本变动及股东情况.....	(8)
四、	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	(15)
五、	公司治理结构.....	(20)
六、	股东大会情况简介.....	(23)
七、	董事会报告.....	(23)
八、	监事会报告.....	(42)
九、	重要事项.....	(45)
十、	财务报告.....	(56)
十一、	备查文件目录	(61)

一、公司基本情况简介

(一) 公司的法定中文名称：重庆国际实业投资股份有限公司

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

公司中文缩写：重庆实业

公司英文缩写：CIEI

(二) 公司法定代表人：陆伟强

(三) 公司董事会秘书：孙卫东

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

电子信箱：zqb@000736.net

公司证券事务代表：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

电子信箱：zqb@000736.net

(四) 公司注册地址：重庆市江北区建新北路 86 号

公司办公地址：重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼

公司邮政编码：401147

公司电子信箱：zqb@000736.net

(五) 公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》

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

公司年度报告备置地点：公司证券部

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：ST 重实

公司股票代码：000736

(七) 其他有关资料

公司首次注册登记日期：1993 年 02 月 03 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有限公司

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

二、会计数据和业务数据摘要

(一) 本年度会计数据

单位：人民币元

营业利润	138,042,597.26
利润总额	138,471,269.28
归属于上市公司股东的净利润	128,634,272.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	66,609,935.03
经营活动产生的现金流量净额	-325,697,864.80

注：非经常性损益扣除项目、涉及金额

明细项目	金 额
1、非流动资产处置损益	56,795,217.17
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）	
3、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,015,931.57
4、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-165,326.52
5、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,000,000.00
6、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	484,806.97
非经常性损益合计	62,130,629.19

所得税的影响金额	106,291.53
扣除所得税影响后的经常性损益	62,024,337.66
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	62,024,337.66
归属于少数股东的非经常性损益	

非经常性损益扣除项目说明：

- 1、本年度子公司北京裕泰房地产开发有限公司进行清算，产生清算收益 56,795,217.17 元。
- 2、本公司对盛世新业公司提供借款，本年度共应收取资金占用费 2,015,931.57 元。
- 3、本公司本年度为配合企业重组工作，清退部分员工，本期共发生辞退福利 165,326.52 元。
- 4、本公司子公司深圳汇智公司本年度收回以前年度已经做坏账核销的应收款项 3,000,000.00 元。
- 5、本公司子公司深圳汇智公司本年度发生其他利得收益 475,637.97 元。

(二) 截止本报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标 单位：人民币元

项 目	2010年	2009年	本年比上年增减	2008年	
				调整前	调整后
营业收入	431,591,173.90	78,457,572.26	450.09%	39,170,598.29	39,170,598.29
利润总额	138,471,269.28	108,469,282.69	27.66%	151,944,035.32	151,944,035.32
归属于上市公司股东的净利润	128,634,272.69	103,456,263.25	24.34%	123,643,200.66	156,008,826.12
归属于上市公司股东的扣除非经常损益后的净利润	66,609,935.03	39,630,019.12	68.08%	8,696,241.80	8,696,241.80
经营活动产生的现金流量净额	-325,697,864.80	-110,000,318.46	-196.09%	-253,803,238.38	-253,803,238.38
项 目	2010年末	2009年末		2008年末	
				调整前	调整后
总资产	2,123,925,629.55	1,966,441,520.25	8.01%	1,875,321,450.24	1,893,577,870.24
归属于上市公司所有者权益	1,361,449,627.44	1,206,650,724.83	12.83%	1,018,255,588.25	1,072,104,158.71
总股本	297,193,885.00	297,193,885.00	0	297,193,885.00	297,193,885.00

(三) 截止本报告期末公司前三年主要财务指标

项目	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年	
				调整前	调整后
基本每股收益 (元/股)	0.43	0.35	22.86%	0.45	0.57
稀释每股收益 (元/股)	0.43	0.35	22.86%	0.45	0.57
扣除非经常性损益后的基本 每股收益 (元/股)	0.22	0.13	69.23%	0.03	0.03
加权平均净资产收益率 (%)	10.01%	9.12%	增加 0.89 个百分点	11.80%	14.98%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率 (%)	5.19%	3.49%	增加 1.70 个百分点	0.85%	0.85%
每股经营活动产生的现金流 量净额 (元/股)	-1.10	-0.37	-197.30%	-0.85	-0.85
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2008 年末	
			调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股 净资产 (元/股)	4.58	4.06	12.81%	3.43	3.61

(四) 根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号》要求计算的净资产收益率和每股收益

1. 2010 年

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.45%	10.01%	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	4.93%	5.19%	0.22	0.22

2. 2009 年

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.57%	9.12	0.35	0.35

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.28%	3.49	0.13	0.13
-------------------------	-------	------	------	------

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1. 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
一、有限售条件股份	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		-26,326,576	-27,626,569	178,056,235	59.91%
3、其它内资持股	51,363,444	17.28%				-40,875,101	-40,875,101	10,488,343	3.53%
其中：境内非国有法人持股	49,053,444	16.51%				-38,565,101	-38,565,101	10,488,343	3.53%
境内自然人持股	2,310,000	0.78%				-2,310,000	-2,310,000	0	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管持股				250		18750	19000	19000	0.01%
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%

股份变动情况说明：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于 2010 年 9 月 10 日出具的《证券过户登记确认书》，上海万浦精细设备经销有限公司（非国有法人股东）持有的我公司股份 7,466,000 股过户到重庆渝富资产经营管理有限公司（国有法人股东）。

2. 限售股份变动情况（单位：股）

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期	
中住地产开发公司	159,760,228	0	-1,299,993	158,460,235 注 1	股改及增发承诺	2011 年 12 月 5 日 注 2	
重庆渝富资产经营管理有限公司	31,596,000 注 3	12,000,000	0	19,596,000	股改承诺	2010 年 2 月 1 日	12,000,000
						注 4	19,466,000
						2011 年 12 月 5 日	31,596,000
湖南华夏科技投资发展有限公司	25,348,038	14,859,695	0	10,488,343	股改及增发承诺	2010 年 2 月 1 日	14,859,695
						注 5	25,348,038

中国高新投资集团公司	11,794,732	11,794,732	0	0	股改及增发承诺	2010年2月1日
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	9,997,844	0	0	股改及增发承诺	2010年5月13日
湖南长沙一心实业有限公司	5,533,858	5,533,858	0	0	股改及增发承诺	2010年2月1日
湖南瀚海贸易有限公司	4,611,548	4,611,548	0	0	股改及增发承诺	2010年2月1日
重庆轻纺控股(集团)公司	500,000	500,000	0		股改承诺	2010年2月1日
其他非流通股股东	7,904,000	7,904,000	0	0	股改承诺	2010年2月1日

注:

1. 中住地产年末限售股份数量较年初限售股份数量减少 1,299,993 股,是由于中住地产按照股改及增发承诺,向其它相关股东追送股份共计 1,299,993 股所致。

2. 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。

3. 2005 年 9 月 29 日,中国华融资产管理公司、公司原股东北京中经四通信息技术发展有限公司、重庆皇丰实业有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、上海华岳投资管理有限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”)签订了《股权转让协议》,将公司上述四家股东持有的合计 31,596,000 股公司股份转让给重庆渝富,截止 2010 年 9 月 10 日,四家公司所持的 31,596,000 股公司股份已全部过户至重庆渝富。

4. 重庆渝富资产经营管理有限公司持有本公司的限售股份 7,466,000 股的解禁手续正在办理中。

5. 湖南华夏科技投资发展有限公司持有的我公司限售股份 10,488,343 股于 2010 年 12 月 5 日到解

禁日期，但由于华夏科技尚未按照有关协议和备忘录精神承担并支付我公司控股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”）垫付的新增拆迁补偿资金，经多次协调仍未得到解决，兆嘉公司已就此事项向湖南省高级人民法院起诉华夏科技，并于 2011 年 1 月 11 日收到湖南省高级人民法院受理案件通知书。我公司将在此事项得到妥善解决以后，再为其办理有限售条件股份的解禁手续。

3. 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 2 月 1 日	57,203,833 股	199,842,415 股	97,351,470 股	
2010 年 5 月 13 日	9,997,844 股	189,844,571 股	107,349,314 股	
注 1	7,466,000 股	168,948,578 股	128,245,307 股	
2011 年 12 月 5 日	168,948,578 股	0 股	297,193,885 股	注 2

注：

1. 截止本报告披露日，重庆渝富资产经营管理有限公司持有本公司的限售股份 7,466,000 股的解禁手续正在办理中。

2. 其中，中住地产承诺自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。

4. 证券发行与上市情况

(1) 报告期末为止的前 3 年历次证券发行情况

2008 年 5 月 13 日，本公司收到中国证券监督管理委员会证监许可[2008]637 号《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》，核准本公司向中住地产开发公司发行 161,060,225 人民币普通股、向湖南华夏科技投资发展有限公司发行 26,356,243 人民币普通股（股改完成后持 25,348,038 股）、向中国高新投资集团公司发行 12,263,850 人民币普通股（股改完成后持 11,794,732 股）、向西安紫薇地产开发有限公司发行 10,395,503 人民币普通股（股改完成后持 9,997,884 股）、向湖南长沙一心实业有限公司发行 5,753,964 人民币普通股（股改完成后持 5,533,858

股)、向湖南瀚海贸易有限公司发行 4,794,970 人民币普通股(股改完成后持 4,611,548 股),合计发行 220,624,755 人民币普通股购买相关资产。2008 年 12 月 5 日,本次发行的股票在深圳证券交易所上市交易。

(2) 报告期内因第一大股东中住地产开发公司履行股改承诺送股引起公司股份结构变化情况

根据公司第一大股东中住地产开发公司在股改中的承诺,由于公司2009年经营业绩未达到预定目标,中住地产开发公司对截止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股份1,299,993股。

(3) 公司无内部职工股。

(二) 股东和实际控制人情况

1. 股东数量和持股情况(单位:股)

股东总数	8,456 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	质押或冻结的股份数量
中住地产开发公司	国有法人股	53.32%	58,460,235	58,460,235	61,520,000
重庆渝富资产经营管理有限公司	国有法人股	10.69%	31,756,243	19,596,000	12,130,000
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
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
湖南瀚海贸易有限公司	法人股	1.36%	4,051,148	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	1.11%	3,295,447	0	0
周敏	自然人股	0.97%	2,876,304	0	0
苏鹤	自然人股	0.46%	1,379,830	0	0
北京鼎富投资管理咨询有限责任公司	法人股	0.39%	1,167,937	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					

股东名称	持有无限售条件股份数量	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	4,051,148	A 股
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划	3,295,447	A 股
周敏	2,876,304	A 股
苏鹤	1,379,830	A 股
北京鼎富投资管理咨询有限责任公司	1,167,937	A 股
苏海莹	1,074,312	A 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系。	

2. 公司控股股东情况

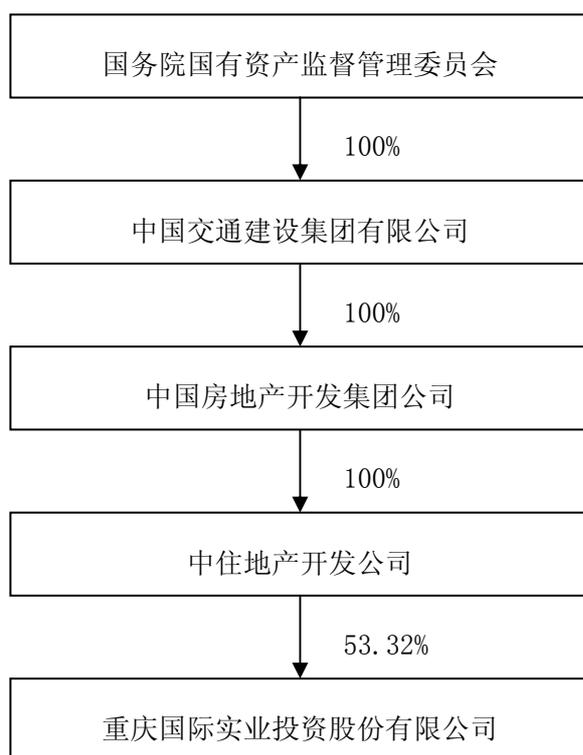
中住地产开发公司持有本公司 53.32% 的股份，是本公司控股股东。中住地产开发公司成立于 1992 年 3 月，法定代表人陆伟强，注册资本人民币 20,000 万元，经营范围：房地产经营；中住地产房地产经营业务下的建筑材料的销售（国家有专项专营规定的除外）；物业管理；与上述业务有关的咨询服务（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。

3. 公司实际控制人简介

本公司于 2010 年 8 月接到原实际控制人中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）通知，经报国务院批准，中房集团整体并入中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”），成为其全资子公司。据此，中交集团成为本公司实际控制人。

中交集团成立于 2005 年 12 月 8 日，法定代表人周纪昌，注册资本人民币 475,401.68 万元，经营范围：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造，专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。

公司与实际控制人的产权和控制关系如下图：



4. 其它持股在10%以上的法人股东

重庆渝富资产经营管理有限公司持有本公司股票比例为10.69%。重庆渝富资产经营管理有限公司是经重庆市人民政府批准成立的国有独资综合性资产经营管理公司，注册资本为人民币102,049.04万元。法定代表人何智亚，公司经营业务包括资产收购、处置及相关产业投资，投资咨询，财务顾问，企业重组、兼并顾问及代理，企业和资产托管等。

5. 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(股)	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量(股)	限售条件
1	中住地产开发公司	158,460,235	2011年12月5日	158,460,235	注1
2	重庆渝富资产经营管理有限公司	31,596,000	2010年2月1日	12,000,000	
			注2	7,466,000	
			2011年12月5日	12,130,000	
3	湖南华夏科技投资发展有	25,348,038	2010年2月1日	14,859,695	

	限公司		注 3	10,488,343	
--	-----	--	-----	------------	--

注：

1. 中住地产承诺，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；并且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。

2. 截止本报告披露日，重庆渝富资产经营管理有限公司持有本公司的限售股份 7,466,000 股的解禁手续正在办理中。

3. 华夏科技投资发展有限公司持有的我公司限售股份 10,488,343 股于 2010 年 12 月 5 日到解禁日期，但由于华夏科技尚未按照有关协议和备忘录精神承担并支付我公司控股子公司兆嘉公司垫付的新增拆迁补偿资金，经多次协调仍未得到解决，兆嘉公司已就此事向湖南省高级人民法院起诉华夏科技，并于 2011 年 1 月 11 日收到湖南省高级人民法院受理案件通知书。我公司将在此事项得到妥善解决以后，再为其办理有限限售股份的解禁手续。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、监事和高级管理人员的情况

1. 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止	持股数（股）		本年增减变动及原因
					年初	年末	
陆伟强	董事长	男	48	2009.06 至 2012.06	0	0	0
梁运斌	董事	男	44	2009.06 至 2012.06	0	0	0
吴文德	董事、总经理	男	47	2009.06 至 2012.06	0	0	0
史强军	董事、副总经理	男	52	2009.06 至 2012.06	0	0	0
杨雨松	董事	男	39	2009.06 至 2012.06			
钟飞	董事	女	48	2009.06 至 2012.06	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	男	48	2009.06 至 2012.06	0	0	0
刘红宇	独立董事	女	48	2009.06 至 2012.06	0	0	0
李 树	独立董事	男	47	2009.12 至 2012.06	0	0	0
王河山	监事长	男	50	2009.06 至 2012.06	0	0	0
刘 兵	监事	女	43	2009.06 至 2012.06	0	0	0
杨 涵	监事	女	43	2009.06 至 2012.06	0	0	0
孙卫东	副总经理、董 事会秘书	男	42	2009.06 至 2012.06	0	0	0
梁继林	副总经理	男	55	2009.06 至 2012.06	0	0	0
沈 军	副总经理	男	46	2009.06 至 2012.06	0	0	0
聂焕新	财务总监	女	39	2009.06 至 2012.06	0	0	0

2. 现任董事、监事和高级管理人员最近 5 年的主要工作经历。

陆伟强：男，1963 年 5 月生，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾就职于中国城市规划设计研究院交通所；中国村镇建设发展总公司房地产部；北京金华房地产开发公司，历任副总经理、支部书记、总经理；中国城乡建设发展总公司，历任总经理助理、副总经理、总经理、党委书记；中国房地产开发集团公司，历任总经理助理兼房地产部部长、副总经理兼房地产部部长；中住地产开发公司总经理。现任中住地产开发公司总经理、重庆国际实业投资股份有限公司董事长。

梁运斌，男，1967 年 1 月生，中共党员，博士研究生学历，副研究员职称。曾就职于北京市市政管委会；曾任中国房地产开发集团公司发展研究所所长助理、副所长；中国房地产开发集团公司总经理秘书、总经理办公室副主任、董事办副主任；中国房地产开发集团资产管理公司副总经理、中国房地产开发集团公司董事会秘书，兼任办公厅主任。现任重庆国际实业投资股份有限公司董事。

吴文德，男，1964 年 1 月生，中共党员，博士学历，高级工程师。曾就职于化工部荆襄矿务局基建处、北京地铁公司、中南煤炭干校、北京城建设计研究院、中建土木公司；曾任中天房地产公司总工程师、副总经理；中住地产开发公司副总经理。现任重庆国际实业投资股份有限公司董事、总经理。

史强军，男，1959 年 7 月生，中共党员，研究生学历。曾任：中央纪律检查委员会干部室副主任干事、主任干事，办公厅秘书；中国房地产开发集团公司检察审计室监查主任；中国房地产开发集团公司北京公司书记、副总经理、工会主席；中国房地产开发集团公司纪委副书记；中国房地产开发集团公

司企业顾问公司总经理；中房资产管理有限责任公司副董事长、党委书记；中国住房投资建设公司党委书记、副总经理、重庆国际实业投资股份有限公司董事长。现任重庆国际实业投资股份有限公司董事、党委书记、副总经理。

杨雨松，男，1972年6月出生，中共党员，管理学硕士。曾任：华夏证券股份有限公司重庆分公司投资银行部副经理、重庆临江支路营业部副总经理、贵阳合群路营业部总经理；重庆港九股份有限公司总经理助理。现任重庆渝富资产经营管理有限公司投资部经理、重庆国际实业投资股份有限公司董事。

钟飞，女，1963年10月生，硕士学历，曾就职于湖南省金融管理干部学院，湖南省工商银行。现任长沙市华夏实验学校董事长兼校长、湖南广益实验中学董事长、湖南华夏科技投资发展有限公司董事长、重庆国际实业投资股份有限公司董事。

杨有红，男，1963年10月生，数量经济专业博士后、中国注册会计师。历任北京商学院会计系教学研究教员，北京商学院会计系会计教研室主任，北京商学院会计系副主任，北京工商大学会计学院副院长、总支书记；北京工商大学会计学院院长。现任北京工商大学商学院院长、中国国旅股份有限公司独立董事、中国有色金属建设股份有限公司独立董事、中国医药保健品股份有限公司独立董事、重庆国际实业投资股份有限公司独立董事。

刘红宇，女，1963年5月生，经济法专业研究生学位，工商管理硕士学位。曾就职于中国人民银行四川省分行和中国农业银行北京市分行。曾任北京同达律师事务所主任；北京金诚同达律师事务所高级合伙人、律师。现任北京金诚同达律师事务所高级合伙人、律师，兼任中华全国青年联合会（第九届）委员、中国全国女律师协会执行委员、北京第十二届人民代表大代表、全国政协委员、清华大学法学院法律硕士联合导师、方正科技集团股份有限公司独立董事、重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司独立董事、重庆国际实业投资股份有限公司独立董事。

李树，男，1964年6月21日生，中共党员，经济学博士后。历任万县地区公安学校教师、西南政法大学刑事司法系讲师、经济学系讲师、西南政法大学经济学院副教授、教授、副院长。现任西南政法大学经济学院院长、重庆国际实业投资股份有限公司独立董事。

王河山，男，1961年12月出生，中共党员，研究生学历，助理工程师、高级企业文化师。曾任：

中国房地产开发集团公司党群工作部纪检监察员、党群工作部副部长兼任机关党委副书记。现任中国房地产开发集团公司纪委副书记兼机关党委副书记、党群工作部部长、重庆国际实业投资股份有限公司监事长。

刘兵，女，1968年9月生，大学本科学历，工程师、会计师、注册会计师。曾就职于机械科学研究院飞利浦维修中心；曾任：中房集团建筑设计事务所工程师；中达房地产评估测量有限公司工程师。现任中国房地产开发集团公司财务部副部长、重庆国际实业投资股份有限公司监事。

杨涵，女，1968年2月生，学士学位。曾任：中天房地产公司办公室副主任、财务部副处长；北京裕泰房地产开发有限公司办公室主任兼财务部经理；北京盛世新业房地产有限公司办公室主任；重庆国际实业投资股份有限公司人事部副经理。现任重庆国际实业投资股份有限公司综合管理部副经理、重庆国际实业投资股份有限公司监事。

孙卫东，男，1969年10月生，经济学硕士学位，助理研究员。曾任：中国住房投资建设公司资产部负责人、办公室负责人；中房集团公司总经理办公室副主任、办公厅副主任；中房集团公司企业发展部部长；华通置业有限公司副总经理；中住地产开发公司副总经理。现任重庆国际实业投资股份有限公司副总经理、董事会秘书。

梁继林，男，1956年9月生，本科学历，工程师职称。曾任：深圳市华能汇智实业有限公司副总经理、总经理、董事长、法人代表、党支部书记；国电科技公司党委委员；深圳华能房地产开发公司法人代表、董事长兼总经理；深圳庐山酒店董事长、法人代表；深圳市华汇仓储有限公司法人代表；2007年11年至今任深圳市中住汇智实业有限公司董事长。现任重庆国际实业投资股份有限公司副总经理、深圳市中住汇智实业有限公司董事长、重庆重实房地产开发有限公司董事长。

沈军，男，1965年6月生，硕士学位，中共党员。1986年7月至1994年10月任铁道部专业设计院工程师；1994年10月至2008年12月就职于北京凯帝克建筑设计有限公司，历任经理、总经理。现任重庆国际实业投资股份有限公司副总经理、湖南修合地产开发有限责任公司执行董事、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司董事长。

聂焕新，女，1972年9月生，中共党员，高级会计师，硕士学位，注册会计师，注册税务师。曾任：北京中农信房地产公司会计；北京凯帝克建筑设计有限公司财务部经理；中天房地产公司计财处

副处长、处长、财务总监；中住地产开发公司总会计师。现任重庆国际实业投资股份有限公司财务总监。

3. 年度报酬情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）。

公司独立董事津贴为每年 50,000 元。

在公司担任职务的董事、监事和公司高级管理人员，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序后发放。

截止 2010 年 12 月 31 日，在公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员共计 10 人，从公司获得的报酬总额为 3,038,310 元。具体如下：

姓名	职务	报酬总额(元)
吴文德	董事、总经理	475,400
史强军	董事、副总经理	475,400
杨有红	独立董事	47,500
刘红宇	独立董事	50,000
李树	独立董事	50,000
杨涵	监事	300,000
孙卫东	副总经理、董事会秘书	381,960
沈军	副总经理	442,590
梁继林	副总经理	433,500
聂焕新	财务总监	381,960
合计	-	3,038,310

（注：以上数据包括公司高级管理人员 2009 年度绩效工资和 2010 年基薪。）

报告期内未在公司领取报酬的高级管理人员有：董事长陆伟强先生、董事梁运斌先生、杨雨松先生、钟飞女士；监事长王河山先生、监事刘兵女士。以上高级管理人员在所派出单位领取报酬。

4. 报告期内被选举或离任董事和监事，以及聘任或解聘的高级管理人员姓名，及董事和监事离任

和高级管理人员解聘原因。

报告期内公司没有新任或解聘董事、监事和其它高级管理人员事项。

（二）公司员工情况

截止2010年末，公司总部共有在册员工27人，其中财务人员 5人，行政人员10人，其它为业务人员12人，硕士以上学历人员占总人数的14.81%，本科以上学历人员占总人数的66.67%；公司各控股子公司共有在册员工共计183人，其中财务人员15人，行政人员32人，其它为业务人员136人，硕士以上学历人员占1.64%，本科以上学历人员占21.31%。

五、公司治理结构

（一）公司治理情况

2010年是公司夯实基础、加快主业发展的一年。在董事会、经理层及全体员工的共同努力下，公司按照《公司法》、《证券法》、财政部等五部委《企业内部控制基本规范》、深交所《上市公司内部控制指引》等法律法规要求，结合自身实际情况，进一步完善了公司内部控制体系建设，为公司的正常运营提供了合理保证，在董事会的领导下，公司经理层组织领导了企业内部控制的日常运行，公司严格执行从公司治理到具体工作层面的各项内部控制制度，没有出现重大内部控制问题。

2010年公司内部控制体系未发现重大缺陷，并对年度各项经营活动的正常有序进行起到了较好地保障作用，总体上符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求。

公司将继续修订细化有关制度和工作流程，加强职能部门和员工队伍建设，继续推进企业风险管理工作，使内控体系对公司正常运营的保障发挥更好的作用。

（二）独立董事履行职责情况

1. 独立董事参加会议情况

公司独立董事积极参加公司的董事会会议，对公司所议事项作出表决，并对相应事项发表独立意见，履行了对公司和全体股东的诚信、勤勉义务。报告期内，公司独立董事出席董事会的情况如下：

独立董事姓名	本年应参加	亲自出席	委托出席	缺席（次）	备注

	董事会次数	(次)	(次)		
杨有红	11	10	0	1	因外出访问 缺席一次
刘红宇	11	10	1	0	
李树	11	11	0	0	-

2. 独立董事对公司本年度董事会各项议案表决情况

报告期内，独立董事对公司董事会各项议案及事项没有提出异议。

(三) 公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1. 业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
2. 人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。
3. 资产方面：公司的资产与控股股东明确分开。
4. 机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。
5. 财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

(四) 公司内部控制制度的建立和健全情况

1. 公司内部控制制度建立情况

在 2009 年建立健全各项内部治理和运营管理制度的基础上，2010 年公司继续修订完善了包括《重庆国际实业投资股份有限公司独立董事年报工作制度》、《重庆国际实业投资股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《重庆国际实业投资股份有限公司内幕信息知情人管理制度》、《重庆国际实业投资股份有限公司关联方资金往来管理制度》、《重庆国际实业投资股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《重庆国际实业投资股份有限公司年度审计机构选聘及评价制度》以及《公司对外投资企业出资人代表履职办法》、《劳动合同管理办法》等规章制度，在制度层面进一步健全了公司内部控制体系，使公司内部控制活动做到有章可循、按照章办事。对照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其他上市公司治理的规范性文件，公司内部控制制度建设情况符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求。公司董

事会关于《2010 年度内部控制自我评价报告》于 2011 年 3 月 2 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮网上披露。

2. 公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，公司现行的内部控制体系规范，内部控制组织机构完整，各个内控制度均得到了较好地贯彻执行，保证了公司经营活动的正常有序进行，保障了公司财产安全。监事会对公司内部控制运行情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大缺陷和异常事项。我们认为，公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷，公司内部控制自我评价真实、准确、客观地反映了公司内部控制的实际情况。

3. 公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司已按照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及《上市公司规范运作指引》等文件要求基本建立健全了公司内部控制制度，公司现行的内部控制体系较为规范，内部控制组织机构完整，各个内控制度均得到了较好地贯彻执行，保证了公司经营活动的正常有序进行，保障了公司财产安全。公司 2010 年度内部控制自我评价报告比较真实、客观地反映了公司内部控制的实际情况。

（五）公司财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司依据《会计法》、《企业会计准则》等相关法律、法规的规定，结合公司实际情况制定了各项财务管理制度，包括公司预算分析管理、资金管理、费用报支管理、销售及应收账款管理、资产管理、会计档案等内控管理制度，明确了财务人员的岗位职责，保证了涉及会计工作的各岗位的权责分明、相互制约、相互监督的关系；制定了会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证了会计资料的真实完整；公司各分、子公司财务部接受公司财务部的管理和领导，实行统一的财务核算，定期向公司财务部报送财务报表等业务资料，公司财务管理体系较为规范、完备。

（五）绩效考评与激励机制

公司董事会根据高级管理人员的履职情况，经薪酬与考核委员会和公司董事会审议通过后，决定高级管理人员人薪资的发放。

公司目前尚未建立股权激励机制。

六、股东大会简介

(一)2010年3月01日,公司召开2010年第一次临时股东大会。本次股东大会决议已于2010年3月2日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

(二)2010年3月22日,公司召开2010年第二次临时股东大会。本次股东大会决议已于2010年3月23日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

(三)2010年5月6日,公司召开2009年度股东大会。本次股东大会决议已于2010年5月7日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

(四)2010年6月11日,公司召开2010年第三次临时股东大会。本次股东大会决议已于2010年6月12日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

(五)2010年7月12日,公司召开2010年第四次临时股东大会。本次股东大会决议已于2010年7月13日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

(六)2010年11月11日,公司召开2010年第五次临时股东大会。本次股东大会决议已于2010年11月12日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

七、董事会报告

(一) 董事会讨论与分析

1. 报告期内经营情况回顾

截止2010年12月31日,公司总资产21.24亿元,归属于上市公司股东的净资产13.61亿元;2010年公司实现营业收入4.32亿元,较2009年增加450.09%;实现利润总额1.38亿元,比2009年增加27.66%;实现归属于上市公司股东的净利润1.29亿元,比2009年增加24.34%。

2010年是公司夯实基础、加快主业发展的一年。在我国经济稳定复苏、通胀压力持续增大,国家货币政策从宽松转向常态再转为趋紧、财政政策日趋积极的宏观背景下,以及国家为遏制房价过快增长密集出台调控政策、市场不确定性增加的行业背景下,公司董事会认真履行职责,会同经营班子一起,客观分析公司发展的内、外部条件,以稳健积极的姿态面对市场,于年初确定了“坚持规范化运

作使经营管理上水平；全力拓展主业使房地产开发出成效；解决遗留问题、夯实发展基础使公司进入健康发展轨道”的总体工作思路，相应地明确年度工作重点。一年来，董事会按照既定的工作思路，积极应对外部环境的变化，切实贯彻落实股东大会的各项决议，审慎决策、努力克服内部工作中面临的困难和不足，与经营班子紧密配合，带领广大员工锐意进取，较好地完成了公司年度各项工作任务，特别是在主营业务发展方面取得了明显成效：公司积极推进现有项目开发的同时，落实了新项目，此外在公司规范运营、确保工业地产经营稳定、参股企业的投资管理、加快非持续经营企业清理和解决公司历史遗留问题等方面也取得了明显成效。

（1）全力融资，保证公司经营业务开展

2010 年，经过公司上下有关人员的共同努力，董事会审慎决策，公司从各方融资到位约 7 亿元，满足了公司经营发展的需要。

（2）积极创造条件拓展新项目

董事会重视经理层为实现公司持续发展，创造条件增加土地储备的建议，在 2010 年初通过摘牌取得了位于重庆市沙坪坝区大杨石组团部分地块，增强了公司发展后劲。

（3）千方百计推进在建项目开发

一是支持修合公司短期融资满足项目开发所需，并通过狠抓销售，实现资金回笼；二是积极引进关联方资金，满足兆嘉公司项目需要，并审慎决策通过垫付有关拆迁补偿资金，推进项目进程；三是积极支持参股企业北京盛世新业房地产有限公司（以下简称“盛世新业”）实现了部分土地上市，实现了投资收益和资金回流。

（4）完成部分非持续经营企业清理工作

2010 年，公司启动了北京裕泰房地产开发公司（以下简称“北京裕泰”）等非持续经营企业的清理工作。经过一年的努力，在年底前完成了北京裕泰的清算注销工作，其他几家企业的清算工作也取得积极进展。

（5）细化管理，提升公司运营水平

一是进一步完善公司经营层面的制度体系。针对制度在执行中暴露出的问题及国资监管的有关新要求，全面修订了已颁布的各项管理制度，并新制订《公司对外投资企业出资人代表履职办法》等规

章制度，加强了公司对所属企业经营活动的管控力度。二是建立了新的所属公司经营目标考核体系。

对开发项目整个经营期考核和分年度考核相结合的考核方法，强化了所属企业负责人责权利的统一。

2. 公司可供出售的金融资产均为股票，公司以会计报表日的公开市价为公允价值计量。相关的项目如下表：

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 ²	388,068.00				388,068.00
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	0				0
金融资产小计	388,068.00				388,068.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
合计	388,068.00				388,068.00

说明：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。截止 2010 年 12 月 31 日持有潍柴动力 124,694 股，按 2010 年 12 月 31 日该股票的收盘价每股 52.37 元计算其市值为 6,530,224.78 元。公司持有的上述股票被中国华融资产管理公司托管，公司未按照公允价值计量。

3. 主营业务的范围及其经营状况

(1) 公司主营业务范围：房地产开发；老旧城区危房成片改造、土地开发和整理；基础设施建设；商品房销售、房屋租赁；物业资产经营与管理；与上述业务相关的技术开发与服务、研究设计及管理咨询；高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询

服务；建筑材料、装饰材料、矿产品（不含国家规定产品）、五金，交电、化工产品（不含危险化学品）、木材、钢材、汽车（不含小轿车）、摩托车及零部件、日用百货、纺织品、工艺美术品（不含金银饰品）的销售；中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

(2) 主营业务分行业、产品和地区情况（单位：万元）

主营业务分行业情况

行业	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
地产销售	391,869,429.75	318,918,736.71	18.62%	3779.90%	8349.34%	减少 44.01 个百分点
工业厂房租赁、管理	36,014,607.84	9,219,948.84	74.40%	2.21%	-18.60%	增加 6.54 个百分点

主营业务分产品情况

产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
中房 F 联邦	382,136,761.00	311,911,297.09	18.38%	-	-	-
南京城市花园项目车位	6,432,668.75	5,770,828.11	10.29%	-	-	-
华源新第	3,300,000.00	1,236,611.51	62.53%	-67.33%	-67.24%	增加 6.3 个百分点
深圳百门前工业区厂房租赁管理	36,014,607.84	9,219,948.84	74.40%	2.21%	-18.60%	增加 6.54 个百分点

主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北	3,300,000.00	-67.33%
华南	3,601.46	2.21%

华东	6,432,668.75	-
华中	38,213.68	

4. 报告期内公司资产及费用构成情况

(1) 资产构成情况

项目	2010年12月31日		2009年12月31日		占资产比重同比增减
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	
应收帐款	4,603,348.00	0.22%	9,181,547.12	0.47%	减少0.25个百分点
存货	1,501,257,486.70	70.68%	1,111,603,227.44	56.53%	增加14.15个百分点
投资性房地产	64,931,124.88	3.06%	68,367,829.10	3.48%	减少0.42个百分点
长期股权投资	290,916,294.91	13.70%	207,819,780.29	10.57%	增加3.13个百分点
固定资产	14,735,087.67	0.69%	14,682,515.50	0.75%	减少0.06个百分点
在建工程	0	0%	0	0%	-
短期借款	139,040,000.00	6.55%	47,500,000.00	2.42%	增加4.13个百分点
长期借款	206,200,000.00	9.71%	235,200,000.00	11.96%	减少2.25个百分点
总资产	2,123,925,629.55	100%	1,966,441,520.25	100%	-

存货较上期增加 14.15 个百分点的原因：本期开发增加存货 70156 万元，开发产品交房存货结转至营业成本 31191 万元。

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。公司将符合条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的会计计量属性进行计量，确定其金额。会计计量的属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。本公司采用公允价值计量的金融资产全部直接参考期末活跃市场中的报价。

(2) 费用构成情况

项目	2010年	2009年	同比增减
销售费用	13,362,721.88	3,085,480.02	333.08%
管理费用	37,904,308.50	37,921,525.46	-0.05%

财务费用	12,444,561.48	3,851,317.92	223.12%
所得税	10,258,347.85	5,812,285.91	76.49%

销售费用增加 333.08%的原因是：本期子公司修合公司加大销售力度增加销售费用 1131 万元。

财务费用增加 223.12%的原因是：公司本部本期增加融资担保费及利息 259 万元，子公司深圳汇智本期增加融资费用及利息 659 万元。

所得税费用增加 76.49%的原因是：子公司上海中住公司盈利增加，相应增加所得税费用。

5. 现金流量构成情况

项目	2010 年	2009 年	同比增减
经营活动产生的现金流量			
现金流入小计	525,954,002.87	283,416,960.73	85.58%
现金流出小计	851,651,867.67	393,417,279.19	116.48%
经营活动产生的现金流量净额	-325,697,864.80	-110,000,318.46	196.09%
投资活动产生的现金流量			
现金流入小计	60,735,577.46	109,300,208.94	-44.43%
现金流出小计	13,174,359.15	2,465,100.62	434.43%
投资活动产生的现金流量净额	47,561,218.31	106,835,108.32	-55.48%
筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	720,552,275.00	406,000,000.00	77.48%
现金流出小计	535,338,660.44	136,110,219.35	293.31%
筹资活动产生的现金流量净额	185,213,614.56	269,889,780.65	-31.37%

公司经营活动产生的现金流入增加 85.58%的原因是：本年修合公司收到售房款比上年增加 19699 万元，本年度收到参股公司盛世新业公司往来款 3267 万元，收到北京汇星智公司往来款 3452 万元，收到北京裕泰公司往来款 2480 万元。

公司经营活动产生的现金流出增加 116.48%的原因是：本年度公司增中了新项目，同时加大了在建

项目开发力度，开发支出比上年度增加 30340 万元；本年度支付华夏科技公司往来款比上年度增加 10048 万元，支付北京汇星智公司往来款 3000 万元。

公司投资活动产生的现金流入减少 44.43%的原因是：由于上期公司处置了固定资产、投资性房地产及西安公司股权，使公司投资活动产生的现金流入较大。

公司投资活动现金流出增加 434.43%的原因是：本期购建固定资产增加 479 万元，本期合并范围变化影响 591 万元。

公司筹资活动产生的现金流入增加 77.48%的原因是：本期子公司兆嘉公司收到华通公司投资款 14451 万元，子公司重实房地产公司取得银行委贷 9904 万元。

公司筹资活动产生的现金流出增加 293.31%的原因是：本期子公司修合公司根据销售进度归还开发贷款 14000 万元，归还委托贷款 10000 万元；公司本部本期归还华夏银行借款 4750 万元。

6. 公司主要控股及参股公司经营情况及业绩

(1) 简要业绩情况见下表

单位：万元

公司名称	注册资本	投资比例	业务性质	总资产	净资产	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	5,000	100%	国内商业、物质供销业（不含专营、专控、专卖商品）；工业区开发	31,136.96	13,437.67	1,629.57
上海中住置业开发有限公司	1,500	100%	从事房地产业综合开发经营、建设，房屋租赁等	50,083.77	48,556.24	6,538.02
北京汇星智房地产开发有限责任公司	1,000	100%	房地产项目开发；经营、销售商品房	1,710.82	1,644.38	101.74
北京裕泰房地产开发有限公司(注1)	2,980	100%	房地产项目开发；经营、销售商品房			
江苏汇智房地产开发有限责任公司	1,000	100%	房地产开发、经营及咨询服务，物业管理等	1,301.86	1,243.85	19.95

湖南修合地产实业有限责任公司	5,000	100%	房地产开发项目；房地产业、 交通能源	45,576.88	6,261.40	2,254.92
长沙中住兆嘉房地产开发 有限公司	1,406.25	100%	房地产开发	67,283.12	27,217.85	-352.43
重庆重实房地产开发有限 公司	5,000.00	100%	房地产开发	23,236.51	4,809.31	-190.68
瑞斯康达科技发展股份有 限公司(注2)	21,211.14	28.25%	通信产品	123,831.42	84,877.36	21,112.91
北京盛世新业房地产有 限公司	10,000.00	30%	房地产开发	68,140.46	11,868.06	2,874.26

注：

1、报告期内，公司完成北京裕泰的清算工作，实现清算收益 5,679.52 万元。

2、报告期内，来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%

以上公司的营业收入、营业利润的情况如下：

深圳市中住汇智实业有限公司报告期内实现营业收入 4,719.41 万元，营业利润 1,969.47 万元；

上海中住置业开发有限公司报告期内实现营业收入 190.25 万元，营业利润 6,530.10 万元；

湖南修合地产实业有限责任公司报告期内实现营业收入 38,213.68 万元，营业利润 3,042.55 万元。

报告期内，公司从瑞斯康达科技发展股份有限公司(以下简称瑞斯康达)取得投资收益 5,964.40 万元，瑞斯康达在 2010 年实现营业收入 100,052.93 万元，营业利润 22,754.38 万元。

(2) 报告期内公司开发项目进展情况

截止 2010 年 12 月 31 日，公司各子公司或控股子公司所属开发项目进展情况如下：

①中房·F 联邦项目

该项目由公司全资子公司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，分两期进行建设。

工程进度：截止 2010 年末，项目一期所有楼栋全部竣工并达到交付使用条件；项目二期部分楼栋

结构封顶，达到预售条件。

销售情况：2010 年度修合公司实现签约销售额 3.3 亿元，签约销售面积 8.4 万平方米；按照相关会计准则规定，修合公司 2010 年度确认销售收入 3.82 亿元。

②中房·橘郡华府项目

该项目由公司控股子公司兆嘉公司开发，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%。根据该项目总体规模，拟分四期滚动开发，项目建设期设定为六年。

该项目目前仍处于前期工作阶段。报告期内，兆嘉公司积极推进项目拆迁工作，目前该项目总体规划设计方案已通过评审；项目前期场地平整、现场景观绿化工作也已开始。

③中房·重庆公司项目

该项目由公司与公司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司（以下称“汇智公司”）联合成立的重庆重实房地产开发有限公司（以下称“重庆房地产公司”）开发，该项目位于重庆市沙坪坝区，项目规划建筑面积约 15 万平方米。截止本报告期末，项目已完成环评审批，取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》，目前正在进行工程总承包单位的招标工作。

④百门前工业区厂房租赁项目

该项目由汇智公司经营。2010 年，汇智公司通过进一步完善工业区投资环境、提高服务质量、挖潜增收，实现了经营的稳步增长，工业区物业管理面积 21.48 万平方米，年末综合出租率 96.85%。2010 年度，汇智公司实现营业收入 4719.41 万元。

此外，公司参股的盛世新业的土地一级开发完成了部分土地上市，实现了资金回流；瑞斯康达公司发展稳定、保持了业绩增长。

（三）对公司未来发展的展望

1. 外部市场环境及行业发展趋势

2011 年，世界经济仍将在复苏过程中，仍然存在许多不确定性并面临需求不足、结构调整等挑战，在没有大的突发事件的前提下，经济增长水平预计将保持在 2010 年的水平。2011 年也是我国“十二五”的第一年，我国经济在 2009 年率先摆脱金融危机的影响、2010 年稳定复苏、实现快速增长的背景下，

可望继续保持平稳增长的态势，尽管面临经济转型、结构调整的压力，但国内经济大起大落的可能性不大，房地产业的发展将面临比较稳定的外部经济环境。

2011年，行业层面，政策影响将比以往时期更具决定性作用。受2010年以来的持续调控政策的后续影响及各地落实国家调控政策的细则的出台，2011年房地产市场预计将紧随政策基调以稳字为主，不会出现大起大落，这同样将给市场带来比较稳定的预期。信贷政策方面，央行自2010年底以来，已多次上调存款准备金率和基准利率，并实施差别化政策，为达到调控效果，短期内预计仍将稳健从紧，这将对企业一般开发信贷融资带来挑战，需要企业早想对策。此外，宏观调控将会加剧房地产企业的优胜劣汰、并购重组，并加大产品结构的调整，有实力的大型房地产企业和上市企业将面临机遇。综合来看，尽管2011年房地产市场仍面临诸多不确定性，但受宏观经济背景 and 市场需求等因素的影响，房地产价格水平将总体平稳，房地产投资和消费仍有望保持一定增长。

2. 公司主要优势、困难以及应对措施

(1) 公司的主要优势在于：

①报告期内，公司主营业务经营正常，公司积极推进现有项目开发的同时，落实了新项目，预期有较好的投资回报；同时公司进一步解决了制约企业发展的部分历史遗留问题，夯实了公司持续发展的基础。

②完善了治理结构和决策议事和内部管理制度，运营日益规范，内控体系建设得到改进和加强，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

③公司财务状况良好，资产负债率较低，财务结构比较稳健。

④公司主要股东和有关关联方在资金、人才、项目、管理等方面继续给予公司有力支持，将为公司做强做大、快速发展提供有力支撑。

(2) 公司面临的主要困难及应对措施：

①资金紧张

由于重组等历史的原因，造成重庆实业流动资金严重短缺“先天不足”，而且短时期内公司不具备从资本市场融资的条件，因此，资金问题仍然是制约公司发展的一个主要问题。

公司应对措施：积极抓好在建项目的销售工作，最大程度地实现销售资金的回笼；通过推进项目

进度，抓住信贷政策的有利时机，融通资金；通过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等方式引进投资，实现资金渠道的多元化，确保公司现金流有效运转。

②企业规模偏小，抗风险能力差

公司现有资产规模、经营规模、项目开发规模仍然偏小，抗市场风险能力不足。

公司应对措施：在做好现有项目开发的基础上，积极落实新项目，扩大经营规模，在条件许可的情况下，通过项目收购、兼并重组等实现公司规模快速扩张。

3. 2011 年经营发展计划

2011 年度公司仍将坚持稳健积极的经营方针，紧紧围绕房地产主业，在抓好现有项目开发的同时，着眼长远发展，创造条件增加土地储备，继续做好参股企业的投资管理，改善资产结构、加大融资力度、严防资金风险，继续做好非持续经营企业清理，进一步提升公司的经营管理水平。2011 年将着重做好以下几项工作：

(1) 加大融资力度，抓好项目融资，确保公司经营现金流的良好运转和持续发展的正常需要。

2011 年度，公司将继续通过内部挖潜、调整资产结构，关联方融资支持，加快项目销售回笼，实现开发信贷等措施，保障经营和发展的资金需求，实现资金平衡。

(2) 抓好在建项目的建设和管理，创造条件落实新项目、增加土地储备工作。

(3) 继续做好瑞斯康达、盛世新业等参股企业的股权管理工作。加快参股企业投资收益的实现和资金的回流，力争为房地产主业的发展多做贡献。

(4) 继续做好非持续性公司的清理工作。

2011 年，加快对北京汇星智公司等非持续经营公司的清理工作，力争完成一家以上企业的清算注销，为公司降低管理成本、轻装上阵多做贡献。

(5) 加强和规范公司治理，继续提升公司管理和运营水平。

公司将通过扎实有效的工作，在的在新的一年里，一步一个脚印，力争使业务规模上新水平、效益上新台阶，向着治理规范、品牌良好、投资者信赖、有行业影响力的目标迈进。

4. 资金需求和使用计划

2011 年度，公司的在建项目进入全面的开发阶段，同时要偿还对外债务及短期银行贷款，因此资

金需求较大，公司将继续通过内部挖潜、调整资产结构，关联方融资支持，加快项目销售回笼，实现开发信贷等措施，保障经营和发展的资金需求，实现资金平衡。

（四）报告期内的投资情况

1. 2010年2月10日，公司召开第五届董事会第十一次会议，审议通过《关于投资设立重庆重实房地产开发有限公司的议案》，我公司与全资子公司汇智公司共同出资，在重庆设立全资子公司重庆房地产公司。该公司注册资本金1000万元，其中本公司以自有资金出资400万，股权比例为40%；汇智公司以自有资金出资600万，股权比例为60%。

2. 2010年6月25日，公司召开第五届董事会第十六次会议，审议通过《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》、《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》。为满足经营管理需要，汇智公司注册资本从4980万元增加至5000万元；重实房地产公司注册资本从1000万元增加至5000万元，其中我公司出资2000万元，占40%股份，汇智公司出资3000万元，占60%股份。

3. 报告期内没有募集资金，也没有报告期之前募集资金的使用延续到报告期的情况。

（五）公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况

本公司本期发生如下会计估计变更事项：

1. 坏账准备计提标准变化如下：

变更前坏账准备计提标准		变更后坏账准备计提标准	
账龄	计提比例	账龄	计提比例
3个月以内	0%	0-6个月	0%
3个月-1年	5%	7-12个月	5%
1-2年	10%	1-2年	30%
2-3年	30%	2-3年	50%
3-4年	50%	3年以上	100%
4-5年	50%		
5年以上	100%		

2. 固定资产的使用寿命和预计净残值率 (%) 变化如下:

固定资产的类别	变更前		变更后	
	使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)
一、房屋及建筑物	40	5.00	20-30	0.00
其中: 钢结构房屋			30	
钢筋混凝土结构房屋			30	
其他房屋建筑物			20	
二、机器设备	4-20	5.00	5	0.00
三、运输设备	5-12	5.00	5	0.00
四、办公设备	3-5	3.00-5.00	3-5	0.00

坏账准备计提标准变化影响当期损益减少 219,378.39 元, 固定资产的使用寿命和预计残值率变化影响当期损益减少 855,415.32 元。本次会计估计变更不需要对公司以前年度已披露的财务数据进行追溯调整。

(六) 董事会日常工作情况

1. 本年度董事会的会议情况及决议内容

本年度共召开董事会会议 11 次。

(1) 2010 年 2 月 10 日, 公司召开第五届董事会第十一次会议, 本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 2 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(2) 2010 年 3 月 4 日, 公司召开第五届董事会第十二次会议, 本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 3 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(3) 2010 年 4 月 8 日, 公司召开第五届董事会第十三次会议, 本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 4 月 10 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(4) 2010 年 4 月 23 日, 公司召开第五届董事会第十四次会议, 本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 4 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(5) 2010 年 5 月 20 日, 公司召开第五届董事会第十五次会议, 本次董事会会议决议公告已披露

在 2010 年 5 月 21 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(6) 2010 年 6 月 25 日，公司召开第五届董事会第十六次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 6 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(7) 2010 年 7 月 27 日，公司召开第五届董事会第十七次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 7 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(8) 2010 年 8 月 4 日，公司召开第五届董事会第十八次会议，本次会议审议通过了《重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年半年度报告》及接要的议案。

(9) 2010 年 8 月 25 日，公司召开第五届董事会第十九次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 8 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(10) 2010 年 10 月 21 日，公司召开第五届董事会第二十次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 10 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(11) 2010 年 11 月 12 日，公司召开第五届董事会第二十一次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2010 年 11 月 16 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

2. 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了六次股东大会，董事会严格认真执行了股东大会的各项决议。

(七) 审计委员会的履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立董事中的专业会计人士担任。根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，2010 年度，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则，召开审计委员会会议四次，对定期财务报告、审计事务所的聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行了审议。在 2010 年度财务报告审计工作中，公司审计委员会履行了以下工作职责：

1. 认真审阅了年审注册会计师于 2010 年 12 月 23 日提交的《重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年度财务决算审计审计计划》（以下简称《审计计划》），并就上述审计计划与中天运会计师事务所项目负责人作了充分沟通。对上述事项，我们发表以下书面意见：

《审计计划》制订详细，责任清晰，如严格执行可保障 2010 年度审计工作的顺利完成；同时，我

们提请公司财务部及年审注册会计师重点关注清算企业投资收益的处理、会计估计变更等会计事项，审慎进行处理，保证财务报表的真实性及完整性。

2. 认真审阅了公司财务部于 2011 年 2 月 16 日提交的财务报表（包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、2010 年度的利润表、现金流量表及其它财务资料）和年审注册会计师出具的初步审计意见，并就上述资料与公司管理层、年审注册会计师进行了充分的沟通与讨论。对上述事项，我们发表以下书面意见：

（1）对公司编制的 2010 年度财务会计报表的书面意见

公司提供的会计资料真实、全面，未发现重大错报、漏报情况。我们对财务报表中有关清算企业投资收益的账务处理、会计估计变更等事项予以了重点关注，结合财政部有关规定，同时考虑到公司的实际情况，我们同意公司对有关事项的会计处理方式，同意以此报表为基础展开 2010 年的审计工作。

（2）对年审注册会计师出具的初步审计意见的书面意见

年审注册会计师对公司 2010 年度财务报告的审计工作严格按照审计业务相关规范进行。在年报编制过程中，年审注册会计师和审计委员会进行了有效的沟通，充分听取了审计委员会的意见，就年度审计中所有重大方面达成一致意见。经注册会计师出具初步审计意见的年度财务报告已较完整，未有重大遗漏，在所有重大方面公允反映了公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年的生产经营成果和现金流量情况。我们同意年审注册会计师出具的初步审计意见。

4. 审计委员会召开会议，对中天运会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结。

公司聘任中天运会计师事务所为公司 2010 年度审计机构。2010 年 12 月 23 日，年审注册会计师向审计委员会提交了《重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年度财务决算审计审计计划》，审计委员会就上述审计计划以及审计工作中有关重大事项与中天运会计师事务所项目负责人作了充分沟通，并达成一致意见，我们认为该计划制订比较详细，责任比较清晰，基本能够保障 2010 年度审计工作的完成。

中天运会计师事务所项目工作组按照上述审计计划安排，审计组于 2010 年 12 月 20 日进场，并于 2011 年 1 月 21 日完成了分子公司及公司本部现场审计工作。项目负责人就报表合并、会计调整事项、以及会计政策运用等情况与公司管理层作了持续、充分的沟通。

2011年2月16日，在公司管理层向审计委员会提交年审注册会计师出具的初步审计意见以后，审计委员会高度关注公司相关重大会计事项的处理，并就以下几方面与年审注册会计师做了重点沟通：1、清算企业投资收益的账务处理；2、会计估计变更事项。公司管理层、年审注册会计师就以上问题与审计委员会进行了良好的沟通，中天运会计师事务所于2011年2月28日出具了标准无保留意见结论的审计报告。

我们认为，年审注册会计师已按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，出具的审计报表能够充分反映公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

同时，我们提醒年审注册会计师在审计工作中，保证充足的审计时间，更加合理地安排专业人员，更好地完成审计工作。

（八）薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，委员会主任由一名独立董事担任，薪酬与考核委员会按照公司《薪酬与考核委员会工作细则》展开工作，对高级管理人员2009年度薪酬方案进行审议并提交公司董事会审议。

报告期内，公司尚未建立股权激励机制。

（九）本年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

本年度公司实现归属于上市公司股东净利润128,634,272.69元，公司本年度按反向购买方式合并会计报表未分配利润为522,169,399.03元。公司虽然在本报告期实现盈利，但母公司财务报表实业截止2010年12月31日累计亏损448,825,930.89元。所以本报告期不进行现金利润分配，公司本年度实现的利润用于弥补往年亏损。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率	年度可分配利润
2009年	0.00	103,456,263.25	0.00%	400,202,711,310.00

2008 年	0.00	154,911,625.68	0.00%	301,205,453.21
2007 年	0.00	62,923,792.74	0.00%	146,894,820.40

(十)中天运会计师事务所注册会计师对公司控股股东及其它关联方占用资金情况出具的专项说明如下:

关于重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明

中天运 [2011] 普字 0424 号

重庆国际实业投资股份有限公司董事会:

我们接受委托, 根据中国注册会计师审计准则审计了重庆国际实业投资股份有限公司(以下简称“贵公司”)2010年12月31日的资产负债表、2010年度的利润表、现金流量表以及股东权益变动表(以下简称“财务报表”), 并于2011年2月28日签发了标准无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号文)、《中国证券监督管理委员会中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120号文)的要求, 贵公司编制了本专项说明所附的贵公司2010年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表(以下简称“汇总表”)。

编制和对外披露汇总表, 并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计贵公司2010年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对, 在所有重大方面没有发现不一致。除了对贵公司实施于2010年度会计报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外, 我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解贵公司2010年度控股股东及其他关联方资金占用情况, 汇总表应当与已审计的财

务报表一并阅读。

本专项说明仅供贵公司向中国证券监督管理委员会和证券交易所报送贵公司2010年度报告使用，未经本事务所书面同意，不得作任何形式的公开发表或公众查阅，不得用于其他用途。

附表：重庆国际实业投资股份有限公司2010年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

中天运会计师事务所

中国注册会计师 刘红卫

中国 北京

二〇一一年二月二十八日

中国注册会计师 马雪丽

附表：

2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

截止 2010 年 12 月 31 日

金额：人民币元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年期初占用资金余额	2010 年度占用累计发生金额（不含占用资金利息）	2010 年度占用资金的利息	2010 年度偿还累计发生金额	2010 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	无									
其他关联人及其附属企业	无									
上市公司的子公司及其附属企业	北京盛世新业房地产有限公司	联营公司	其他应收款	32,672,046.36	3,232,315.00	-	32,672,046.36	3,232,315.00	借款及代垫费用	非经营性往来
	北京盛世新业房地产有限公司	联营公司	应收利息	4,507,351.68	-	2,015,931.57	3,232,315.00	3,290,968.25	借款利息	非经营性往来
	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	90,503,702.11	233,241,893.99		52,000,000.00	271,745,596.10	借款及代垫费用	非经营性往来
	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	应收利息			16,725,709.48		16,725,709.48	借款利息	非经营性往来
	上海中住置业开发有限公司	子公司	其他应收款	57,277,217.63	49,942,782.37		107,220,000.00	0.00	借款及代垫费用	非经营性往来
	北京裕泰房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	1,509,425.57			1,509,425.57	0.00	借款及代垫费用	非经营性往来
	深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	其他应收款	415,904.14	605,109.40		1,021,013.54	0.00	代垫费用	非经营性往来
	重庆重实房地产开发有限公司	子公司	其他应收款		117,660,642.00		93,552,780.00	24,107,862.00	借款及代垫费用	非经营性往来
	湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	其他应收款	100,466,008.11	829,134.35		10,804,658.50	90,490,483.96	借款及代垫费用	非经营性往来
小计				287,351,655.60	405,511,877.11	18,741,641.05	302,012,238.97	409,592,934.79		
关联自然人及其控制的法人	无									
总计				287,351,655.60	405,511,877.11	18,741,641.05	302,012,238.97	409,592,934.79		

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

法定代表人签章：陆伟强

财务负责人签章：聂焕新

2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

截止 2010 年 12 月 31 日

金额：人民币元

其他关联资金往来	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年期初占用资金余额	2010 年度占用累计发生金额（不含占用资金利息）	2010 年度占用资金的利息	2010 年度偿还累计发生金额	2010 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	无									
其他关联人及其附属企业	西安紫薇投资发展有限公司	第五大股东之全资子公司	其他应收款	60,500,000.00			60,500,000.00	0.00	转让子公司股权款	经营性往来
其他关联人及其附属企业	中房集团北京物业公司长沙分公司	同受中交集团公司控制	其他应收款		27,133.27			27,133.27	代垫费用	经营性往来
小计				60,500,000.00	27,133.27	-	60,500,000.00	27,133.27		
上市公司的子公司及其附属企业	无									
关联自然人及其控制的法人	无									
总计				60,500,000.00	27,133.27	-	60,500,000.00	27,133.27		

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

法定代表人签章：陆伟强

财务负责人签章：聂焕新

八、监事会报告

(一) 报告期内共召开监事会会议 4 次。

2010 年 4 月 2 日, 公司召开第五届监事会第六次会议, 会议审议通过了以下议案: 1、关于《重庆国际实业投资股份有限公司关于公司重大会计差错的说明》及其意见; 2、关于《重庆国际实业投资股份有限公司关于 2009 年度业绩未达盈利预测目标的说明》及其意见; 3、关于《2009 年度财务决算报告》; 4、《2009 年度利润分配预案》; 5、关于《重庆国际实业投资股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告》及其意见; 6、关于《2009 年度监事会工作报告》的议案; 7、关于《2009 年年度报告》及摘要及其审核意见的议案。上述内容已于 2010 年 4 月 10 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

2010 年 4 月 23 日, 公司召开第五届监事会第七次会议, 会议审议通过了以下议案: 1、关于《重庆国际实业投资股份有限公司更正部分财务信息》的议案; 2、关于《重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年一季度报告》及其意见的议案。上述内容已于 2010 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

2010 年 8 月 4 日, 公司召开第五届监事会第八次会议, 会议审议通过了关于《重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年半年度报告》及摘要的议案。

2010 年 10 月 25 日, 公司召开第五届监事会第九次会议, 会议审议通过了关于《重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年三季度报告》及其审核意见的议案。

(二) 监事会对公司 2010 年度有关事项的说明

1. 公司依法运作的情况

报告期内, 公司规范运作, 决策程序合法, 公司董事、高级管理人员在执行公司职务时, 勤勉尽责, 没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2. 检查公司财务的情况

公司财务部门能认真贯彻国家有关会计制度及相关准则, 建立健全的内部控制管理制度。公司财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果, 中天运国际会计师事务所出具的审计报告真实、客观的反映了公司实际财务情况。

3. 报告期内公司无募集资金投入项目。

4. 报告期内公司收购、出售资产情况

报告期内，本公司与子公司汇智公司竞得重庆市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，成交总价为 19954 万元。

我们认为公司收购上述资产交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害部分股东的权益，没有造成公司资产流失的情况。

5. 报告期内公司发生关联交易情况。

(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》；

(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《关于向控股股东、实际控制人及其关联方借款的关联交易议案》；

(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》；

(4) 公司第五届董事会第十六次会议审议通过了《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》；

(5) 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》；

(6) 公司第五届董事第二十一次会议审议通过了《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〈股权质押补充协议〉的关联交易议案》，该事项已经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过。

我们认为，公司上述关联交易符合企业正常经营管理需要，交易价格合理，没有损害公司利益的情况，董事会在审议上述关联交易事项时，关联董事对相关的关联交易议案实施了回避表决，上述关联交易事项的审议、决策程序符合法律法规及公司《章程》规定。

九、重要事项

(一) 公司重组前历史遗留的诉讼事项

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，山东潍坊市中级人民法院已受理此案。

（二）公司重组后发生并延续到报告期的诉讼事项

1、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。

2、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。

3、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 124694 股潍柴动力股票的归属纠纷。上海市第一中级人民法院于 2010 年 11 月 12 日做出了驳回一审诉讼请求的判决，重庆实业不服判决，已于 2010 年 12 月 7 日向上海市高级人民法院提起上诉。截止本报告披露日，本案正在审理之中。

4、2009 年，自然人张薇因重庆中辰节能环保设备有限公司与我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。

5、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。

6、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。截止本报告期末，通过法院调解，双方达成调解协议，南京玄武区法院于2010年8月30日出具了民事调解书（（2010）玄民初字第671号）。截止本报告披露日，双方已按照调解书内容履行完毕。

7、2010年12月1日，我公司控股子公司兆嘉公司由于合同纠纷向湖南省高级人民法院起诉湖南华夏科技投资发展有限公司。该案详细情况已于2011年1月14日在《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公司诉讼请求：1、请求判令华夏科技向兆嘉公司支付赔偿金4963.31069万元，违约金人民币4963.31069万元；2、请求判令华夏科技赔偿兆嘉公司因其违约给兆嘉公司造成的其它经济损失人民币2329万元；3、请求判令由华夏科技承担本案诉讼费用。湖南省高级人民法院已于2011年1月受理本案。

（二）公司持有其它上市公司股权情况

本报告期，公司未持有其它上市公司股权。

（三）证券投资情况

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
股票	000388	潍柴动力	1,643,931.13	124,694	388,068.00	100%	0

合计	1,643,931.13	-	388,068.00	100%	0
----	--------------	---	------------	------	---

注：本公司持有的潍柴动力股票 124,694 股按 2010 年 12 月 31 日的收盘价每股 52.37 元计算市值为 6,530,224.78 元。因本公司持有的上述股票仍然被中国华融资产管理公司托管，故本公司未按公允价值计量。

（四）本年度收购、出售资产情况。

经公司第五届董事会第十一次会议审议通过，本公司与子公司深圳市中住汇智实业有限公司竞得重庆市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，成交总价为 19954 万元。

本年度公司没有出售资产事项。

（五）本年度公司发生的关联交易情况如下：

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。本次关联交易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。

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《关于向控股股东、实际控制人及其关联方借款的关联交易议案》，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。本次关联交易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。

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》。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。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。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。

4、公司第五届董事会第十六次会议和公司 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，重庆渝创信用担保有限责任公司（以下简称“重庆渝创”）同意为公司子公司重实房地产公司担任财务顾问并以担保方式为重实房地产公司融资 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、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，重实房地产公司与重庆渝创签订《融资财务顾问协议》。约定重实房地产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，重实房地产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。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。

6、公司第五届董事第二十一次会议审议通过了《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〈股权质押补充协议〉的关联交易议案》，该事项已经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过。为缓解公司流动资金短缺，我公司向华夏银行重庆分行申请 4000 万元贷款，期限六个月，重庆渝创为此笔贷款提供质押担保，我公司与重庆渝创签订《股权质押补充协议》，约定继续以我公司持有的全部瑞斯康达法人股（共计 59,927,398 股）为该笔 4000 万元的担保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。

（五）公司与关联方存在的债权债务往来情况

1、报告期内发生关联方资金拆借情况

关联方	债权债务往来类型	金额（万元）	说明
中住地产开发公司	向关联方借入资金	5000 (2010. 2. 10-2010. 3. 31)	已偿还

华通置业有限公司	向关联方借入资金	5500 (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 (2010.4.10-2010.7.9)	
华通置业有限公司	向关联方借入资金	5000 (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 (2010.3.4-2010.6.3)	已偿还

2、报告期内与关联方其它债权债务往来

关联方	债权债务往来类型	金额(万元)	说明
湖南华夏科技投资发展有限公司	支付关联方利息	262.44	华夏科技公司与工商银行合同约定利率加计因华夏科技向兆嘉公司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
湖南华夏科技投资发展有限公司	偿还关联方债务	12,000.0	偿还以前年度债务
重庆渝创信用担保有限公司	支付关联方担保费	200.00	支付担保费
重庆渝创信用担保有限公司	支付关联方财务顾问费	200.00	支付关联方财务顾问费
中住地产开发公司	支付关联方利息	38.61	支付关联方利息
华通置业有限公司	支付关联方利息	63.85	支付关联方利息
中国智宝投资总公司	支付关联方利息	7.86	支付关联方利息

3、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	华通置业有限公司	2,000,000.00	本报告期内借款
应付利息	中住地产开发公司	386,136.99	借款利息

应付利息	中国智宝投资总公司	78,558.90	借款利息
应付利息	华通置业有限公司	80,350.00	借款利息

(六) 重大合同及其履行情况。

1、报告期内发生重大合同事项

报告期内，公司未发生也没有以前期间发生但延续到报告期的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

2. 公司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

(1) 由于历史原因，本公司控股子公司兆嘉公司为关联方华夏科技提供资产抵押担保人民币 16,000 万元，截止本报告期末，华夏科技在银行的 16,000 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) 2009 年 12 月 11 日，经公司第五届董事会第十次会议审议通过，我公司全资子公司上海中住置业有限公司（以下简称“上海中住”）与湖北福星科技股份有限公司签订《担保合同（反担保）》，本《担保合同（反担保）》所担保的主债权为新华信托股份有限公司依据其与盛世新业的主合同（借款合同）向盛世新业发放的贷款，金额为 15000 万元人民币，期限一年，上述借款由湖北福星科技股份有限公司提供不可撤销的连带责任担保，上海中住置业有限公司持有北京盛世新业房地产开发有限责任公司 30% 股权，以持股比例为湖北福星科技股份有限公司提供反担保。截止本报告期末，盛世新业已按期偿还贷款，上海中住的担保责任已履行完毕。

(3) 2010 年 7 月 12 日，公司 2010 年度第四次股东大会审议通过《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》，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全资子公司重实房地产公司担任财务顾问并以担保方式为重实公司融资 1 亿元，期限一年，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，截止本报告期末，重实房地产公司借款尚未到期，公司的本项担保责任尚未履行完毕。

(4) 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》，本公司全资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”)为了弥补项目短期开发资金不足，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，期限三个月，年利率为8%，并由本公司提供连带责任担保。截止本报告期末，修合公司已偿还借款，公司担保责任履行完毕。

(5) 2010年10月25日，公司召开第五届董事会第二十次会议，审议通过了《关于全资子公司湖南修合地产实业有限责任公司申请总额度2.8亿元开发贷款暨由重庆国际实业投资股份有限公司为此笔贷款提供担保的议案》，该事项已经公司2010年第五次临时股东大会审议通过。修合公司为了补充项目二期开发资金不足，向兴业银行湖南分行申请总额度人民币贰亿捌仟万元的开发贷款，期限不超过三年，修合公司根据开发进度及销售回款情况适时借入或归还开发贷款，根据目前的金融政策，预计贷款利率在银行同期基准贷款利率基础上上浮20%左右。本次开发贷款由修合公司以二期土地、在建工程及一期未销售商业作为抵押，同时由本公司为此项开发贷款提供连带责任担保，并由修合公司为本公司提供反担保。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。

(6) 2010年11月12日，公司召开第五届董事第二十一次会议，审议并通过了《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〈股权质押补充协议〉的关联交易议案》，该事项已经公司2011年第一次临时股东大会审议通过。为缓解公司流动资金短缺，公司向华夏银行重庆分行申请4000万元贷款，期限六个月，并由重庆渝创为此笔贷款提供质押担保，我公司与重庆渝创签订《股权质押补充协议》，约定继续以我公司持有的全部瑞斯康达法人股(共计59,927,398股)为该笔4000万元的担保向重庆渝创提供质押反担保。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。

报告期内，公司发生的担保总额为72,500万元，占公司2010年度经审计净资产的49.01%；截止本报告期末，公司尚未履行完毕的担保总额42,000万元，占公司2010年度经审计净资产的28.39%。截止报告期末，公司没有逾期担保的情况，没有涉及诉讼和仲裁的对外担保。

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。

4. 其它合同

无

(七) 公司控股股东及其它关联方占用资金情况和公司对外担保情况的独立董事意见

1、根据公司 2010 年度财务报告及中天运会计师事务所审计结果：公司未向控股股东及其它关联方提供资金。我们同意中天运会计师事务所关于控股股东及其它关联方资金占用情况的审计结果。

2、根据公司提供的资料，我们了解到报告期内公司存在以下对外担保事项（1）由于历史原因，本公司控股子公司兆嘉公司为关联方华夏科技提供资产抵押担保人民币 16,000 万元，截止本报告期末，华夏科技在银行的 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）公司子公司上海中住与湖北福星科技股份有限公司签订《担保合同（反担保）》，本《担保合同（反担保）》所担保的主债权为新华信托股份有限公司依据其与盛世新业的主合同（借款合同）向盛世新业发放的贷款，金额为 15000 万元人民币，期限一年，上述借款由湖北福星科技股份有限公司提供不可撤销的连带责任担保。上海中住持有盛世新业 30% 股权，以持股比例为湖北福星科技股份有限公司提供反担保。截止本报告期末，盛世新业已按期偿还贷款，上海中住的担保责任已履行完毕；（3）由于重庆渝创为公司子公司重庆房地产公司担任财务顾问并以担保方式为重庆房地产公司融资 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，截止本报告期末，重庆房地产公司借款尚未到期，公司的本项担保责任尚未履行完毕；（4）公司全资子公司修合公司为了弥补项目短期开发资金不足，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，期限三个月，年利率为 8%，并由我公司提供连带责任担保。截止本报告期末，修合公司已偿还借款，公司担保责任履行完毕；（5）修合公司为了补充项目二期开发资金不足，向兴业银行湖南分行申请总额度人民币贰亿捌仟万元的开发贷款，期限不超过三年，修合公司根据开发进度及销售回款情况适时借入或归还开发贷款，本次开发贷款由修合公司以二期土地、在建工程及一期未销售商业作为抵押，同时由我公司为此项开发贷款提供连带责任担保，并由修合公司为本公司提供反担保，截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕；（6）为缓解公司流动资金短缺，我公司向华夏银行重庆分行申请 4000 万元贷款，期限六个月，并由重庆渝创为此笔贷款提供质押担保，我公司与重庆渝创签订《股权质押补充协议》，

约定继续以我公司持有的全部瑞斯康达法人股（共计 59,927,398 股）为该笔 4000 万元的担保向重庆渝创提供质押反担保。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。

报告期内，公司发生的担保总额为 72,500 万元，占公司 2010 年度经审计净资产的 49.01 %；截止本报告期末，公司尚未履行完毕的担保总额 42,000 万元，占公司 2010 年度经审计净资产的 28.39%。截止报告期末，公司没有逾期担保的情况，没有涉及诉讼和仲裁的对外担保。我们认为上述担保事项符合相关法律法规和公司《章程》规定，没有损害公司及公司股东特别是中小股东的利益，同时我们提请董事会，公司应继续严格按照《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，加强规范对外担保事项。

（八）持有公司股份 5%以上的股东在报告期或持续到报告期内的承诺事项。

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

①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%。

②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

①承诺事项

I. 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。

II. 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。

III. 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。

②履行情况

I. 依承诺履行。

II. 依承诺履行。

III. 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

①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。

②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。

③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

①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。

②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。

北京裕泰已于 2010 年 12 月 29 日清算完毕，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。

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。

③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

截止本报告期末，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，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，公司原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

①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。

②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。

③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。”

(2) 履行情况

①中房集团表示: 自承诺之日起, 中房集团认真开展了承诺履行工作。其中, 曾于 2009 年上半年启动了解决重庆实业与中房置业股份有限公司(以下简称 ST 中房) 同业竞争的程序; 在重庆实业完成重组复牌后, 中房集团及中房集团控制的其他企业通过转让股权等方式逐步退出了重庆实业开展房地产业务的城市或地区, 目前中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在重庆实业开展房地产业务的城市或地区(包括重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等地) 构成竞争的房地产业务。

②中房集团表示: 受中房集团与中国交通建设集团有限公司重组及中国证监会暂缓受理房地产开发企业重组申请等因素影响, 中房集团关于在重庆实业“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”的承诺没有按时履行完成, 请公司及广大投资者给予谅解。

③中房集团表示: 保证承诺的有效性, 并将继续履行承诺。中房集团将根据与中国交通建设集团有限公司重组工作进展及中国证监会有关房地产企业重组的最新精神, 加快解决重庆实业与 ST 中房的同业竞争问题。待条件成熟时, 有关最新安排中房集团将及时函告重庆实业。

(九) 公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过聘请中天运会计师事务所有限公司为 2010 年度报审计中介机构。该事项刊登在 2010 年 2 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》上。本报告年度是中天运会计师事务所第二年为公司提供审计服务。报告年度公司应支付中天运会计师事务所的报酬为 40 万人民币。

(十) 报告期内公司接待调研及采访的情况

为贯彻证券市公开、公平、公正的原则, 进一步规范上市公司信息披露行为, 确保信息披露的

公平性，切实保护投资者的合法权益。报告期末发生有选择性地，私下、提前向特定对象单独披露、透露或泄露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。报告期内公司接待投资者情况如下：

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。
2010年08月02日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	中房集团重组进展。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010年09月15日	公司证券部	投资者关系互动平台	流通股股东	中房集团履行承诺进展。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010年12月17日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	公司2010年经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

（十一）其它重大事项

1. 我公司参股公司瑞斯康达曾于2009年7月26日向中国证监会提交创业板上市申请材料事项。2010年3月29日，由于涉及分拆上市，而分拆上市相关政策并不明朗，瑞斯康达向中国证监会申请撤回创业板上市材料。2010年4月16日，我公司从瑞斯康达获悉，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。该事项已于2010年3月31日、4月17日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

2. 我公司自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。

3. 我公司于2010年8月10日接中房集团通知，中房集团正式接到国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824号）。据此，中国交通建设集团有限公司与中房集团重组完成后，本公司实际控制人变更为中国交通建设集团有限公司。

4. 我公司于2010年9月29日接到申银万国证券股份有限公司通知，指定顾晶晶担任本公司股权分置改革持续督导的保荐代表人，履行相关持续督导责任。原保荐代表人李杰峰不再担任本公司股权分置改革持续督导的保荐代表人。

5. 2011年1月，公司收到北京市第一中级人民法院（2011）一中民破字第236-1号民事裁定书，受理德农种业科技发展有限公司的破产清算申请。

十、财务报告

（一）审计报告

审 计 报 告

中天运（2011）审字第0162号

重庆国际实业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的重庆国际实业投资股份有限公司（以下简称重庆实业）财务报表，包括2010年12月31日的资产负债表、2010年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

中天运会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘红卫

中国·北京

二〇一一年二月二十八日

中国注册会计师：马雪丽

(二) 财务报表（附后）

(三) 财务报表附注（附后）

十一、备查文件目录

(一) 载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

(三) 报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

重庆国际实业投资股份有限公司董事会

二〇一一年二月二十八日

合并资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数	附注编号
流动资产	1			
货币资金	2	222,308,230.97	302,036,568.16	六、(一)
结算备付金	3			
拆出资金	4			
交易性金融资产	5	388,068.00	388,068.00	六、(二)
应收票据	6			
应收账款	7	4,603,438.00	9,181,547.12	六、(四)
预付款项	8	3,800,841.76	138,802,190.16	六、(五)
应收保费	9			
应收分保账款	10			
应收分保合同准备金	11			
应收利息	12	3,290,968.25	4,507,351.68	
应收股利	13			
其他应收款	14	8,713,043.04	100,205,418.18	
买入返售金融资产	15			
存货	16	1,501,257,486.70	1,111,603,227.44	六、(七)
一年内到期的非流动资产	17			
其他流动资产	18			
流动资产合计	19	1,744,362,076.72	1,666,724,370.74	
非流动资产	21			
发放贷款及垫款	22			
可供出售金融资产	23			
持有至到期投资	24			
长期应收款	25	250,000.00	250,000.00	六、(八)
长期股权投资	26	290,906,540.20	207,819,780.29	六、(九)
投资性房地产	27	64,931,124.88	68,367,829.10	六、(十)
固定资产	28	14,735,087.67	14,682,515.50	六、(十一)
在建工程	29			
工程物资	30			
固定资产清理	31			
生物性生物资产	32			
油气资产	33			
无形资产	34			
开发支出	35			
商誉	36			
长期待摊费用	37	6,230,985.02	4,267,479.41	六、(十二)
递延所得税资产	38	2,509,815.06	4,329,545.21	六、(十三)
其他非流动资产	39			
非流动资产合计	41	379,563,552.83	299,717,149.51	
资产总计	46	2,123,925,629.55	1,966,441,520.25	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

合并资产负债表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数	附注编号
流动负债	47			
短期借款	48	139,040,000.00	47,500,000.00	六、（十六）
向中央银行借款	49			
吸收存款及同业存款	50			
拆入资金	51			
交易性金融负债	52			
应付票据	53			
应付账款	54	46,181,993.60	5,198,157.23	六、（十七）
预收款项	55	160,306,435.81	207,069,792.78	六、（十八）
卖出回购金融资产款	56			
应付手续费及佣金	57			
应付职工薪酬	58	2,058,271.45	5,203,066.00	六、（十九）
应交税费	59	10,409,127.15	63,033,817.35	六、（二十）
应付利息	60	805,861.39	177,045.00	六、（二十一）
应付股利	61	2,897,250.00	2,941,750.00	六、（二十二）
其他应付款	62	62,734,577.28	182,267,167.06	六、（二十三）
应付分保账款	63			
保险合同准备金	64			
代理买卖证券款	65			
代理承销证券款	66			
一年内到期的非流动负债	67	14,000,000.00	11,200,000.00	六、（二十四）
其他流动负债	68			
流动负债合计	70	438,433,516.68	524,590,795.42	
非流动负债	71			
长期借款	72	206,200,000.00	235,200,000.00	六、（二十五）
应付债券	73			
长期应付款	74			
专项应付款	75			
预计负债	76			
递延所得税负债	77			
其他非流动负债	78			
非流动负债合计	79	206,200,000.00	235,200,000.00	
负 债 合 计	80	644,633,516.68	759,790,795.42	
所有者权益(或股东权益)	81			
实收资本(或股本)	82	297,193,885.00	297,193,885.00	六、（二十六）
资本公积	83	511,180,631.30	486,516,001.38	六、（二十七）
减:库存股	84			
盈余公积	85	30,905,712.11	22,738,127.14	六、（二十八）
一般风险准备	86			
未分配利润	87	522,169,399.03	400,202,711.31	六、（二十九）
外币报表折算差额	88			
归属于母公司所有者权益合计	89	1,361,449,627.44	1,206,650,724.83	
少数股东权益	90	117,842,485.43		
所有者权益合计	91	1,479,292,112.87	1,206,650,724.83	
负债及所有者权益合计	92	2,123,925,629.55	1,966,441,520.25	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

合并利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	行次	本期实际数	上期实际数	附注编号
一、营业收入	1	431,591,173.90	78,457,572.26	六、(三十)
减：营业成本	2	328,901,059.16	32,218,102.48	
利息支出	3			
手续费及佣金支出	4			
退保金	5			
赔付支出净额	6			
提取保险合同准备金净额	7			
保单红利支出	8			
分保费用	9			
营业税金及附加	10	26,502,542.98	6,911,080.29	六、(三十一)
销售费用	11	13,362,721.88	3,085,480.02	六、(三十二)
管理费用	12	37,904,308.50	37,921,525.46	六、(三十三)
财务费用	13	12,444,561.48	3,851,317.92	六、(三十四)
资产减值损失	14	-448,517.50	-2,039,479.01	六、(三十六)
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15			
投资收益	16	125,118,099.86	93,789,612.18	六、(三十五)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17	68,266,747.74	51,515,630.52	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	18			
二、营业利润	19	138,042,597.26	90,299,157.28	
加：营业外收入	20	526,408.18	18,600,572.56	六、(三十七)
减：营业外支出	21	97,736.16	430,447.15	六、(三十八)
其中：非流动资产处置损失	22	85,536.16	55,080.07	
三、利润总额	23	138,471,269.28	108,469,282.69	
减：所得税费用	24	10,258,347.85	5,812,285.91	六、(三十九)
四、净利润	25	128,212,921.43	102,656,996.78	
归属于母公司所有者的净利润	26	128,634,272.69	103,456,263.25	
少数股东损益	27	-421,351.26	-799,266.47	
五、每股收益	28			六、(四十)
(一) 基本每股收益	29	0.43	0.35	
(二) 稀释每股收益	30	0.43	0.35	
六、其它综合收益	31	-83,808.39	31,090,302.87	六、(四十一)
七、综合收益总额	32	128,129,113.04	133,747,299.65	
归属于母公司所有者的综合收益总额	33	128,550,464.30	134,546,566.12	
归属于少数股东的综合收益总额	34	-421,351.26	-799,266.47	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

合并现金流量表

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年度 金额单位：元				
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	383,427,607.88	231,655,434.66	
客户存款和同业存放款项净增加额	3			
向中央银行借款净增加额	4			
向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
收到原保险合同保费取得的现金	6			
收到再保险业务现金净额	7			
保户储金及投资款净增加额	8			
处置交易性金融资产净增加额	9			
收取利息、手续费及佣金的现金	10			
拆入资金净增加额	11			
回购业务资金净增加额	12			
收到的税费返还	13			
收到其他与经营活动有关的现金	14	142,526,394.99	51,761,526.07	六、(四十
经营活动现金流入小计	15	525,954,002.87	283,416,960.73	
购买商品、接受劳务支付的现金	16	534,633,325.36	248,338,261.98	
客户贷款及垫款净增加额	17			
存放中央银行和同业款项净增加额	18			
支付原保险合同赔付款项的现金	19			
支付利息、手续费及佣金的现金	20			
支付保单红利的现金	21			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	25,194,888.15	19,996,500.98	
支付的各项税费	23	34,465,599.24	18,680,023.37	
支付其他与经营活动有关的现金	24	257,358,054.92	106,402,492.86	六、(四十
经营活动现金流出小计	25	851,651,867.67	393,417,279.19	
经营活动产生的现金流量净额	26	-325,697,864.80	-110,000,318.46	
二、投资活动产生的现金流量：	27			
收回投资收到的现金	28	141,911.25	34,821,652.65	
取得投资收益收到的现金	29		3,354,167.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30	93,666.21	33,492,054.76	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31	60,500,000.00	37,632,334.51	
收到其他与投资活动有关的现金	32			
投资活动现金流入小计	33	60,735,577.46	109,300,208.94	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34	7,262,082.82	2,465,100.62	
投资支付的现金	35			
质押贷款净增加额	36			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
支付其他与投资活动有关的现金	38	5,912,276.33		六、(四十
投资活动现金流出小计	39	13,174,359.15	2,465,100.62	
投资活动产生的现金流量净额	40	47,561,218.31	106,835,108.32	
三、筹资活动产生的现金流量：	41			
吸收投资收到的现金	42	144,512,275.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	144,512,275.00		
取得借款收到的现金	44	526,040,000.00	406,000,000.00	
发行债券收到的现金	45			
收到其他与筹资活动有关的现金	46	50,000,000.00		六、(四十
筹资活动现金流入小计	47	720,552,275.00	406,000,000.00	
偿还债务支付的现金	48	458,700,000.00	114,100,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49	21,648,660.44	21,010,219.35	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付其他与筹资活动有关的现金	51	54,990,000.00	1,000,000.00	六、(四十
筹资活动现金流出小计	52	535,338,660.44	136,110,219.35	
筹资活动产生的现金流量净额	53	185,213,614.56	269,889,780.65	
四、汇率变动对现金的影响	54			
五、现金及现金等价物净增加额	55	-92,923,031.93	266,724,570.51	六、(四十
加：期初现金及现金等价物的余额	56	301,102,484.80	34,377,914.29	
六、期末现金及现金等价物余额	57	208,179,452.87	301,102,484.80	六、(四十

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

合并所有者权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年

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）		24,664,629.92		8,167,584.97		121,966,687.72	117,842,485.43	272,641,388.04	
（一）净利润						128,634,272.69	-421,351.26	128,212,921.43	
（二）其他综合收益		-83,808.39						-83,808.39	
上述（一）和（二）小计		-83,808.39				128,634,272.69	-421,351.26	128,129,113.04	
（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				8,167,584.97		-8,167,584.97			
1. 提取盈余公积				8,167,584.97		-8,167,584.97			
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		-1,500,000.00				1,500,000.00			
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		-1,500,000.00				1,500,000.00			
四、本年年末余额	297,193,885.00	511,180,631.30		30,905,712.11		522,169,399.03	117,842,485.43	1,479,292,112.87	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年

金额单位：元

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	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	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		-66,506,299.55	68,040,266.57
（一）净利润						103,456,263.25		-799,266.47	102,656,996.78
（二）其他综合收益		27,614,179.77				3,476,123.10			31,090,302.87
上述（一）和（二）小计		27,614,179.77				106,932,386.35		-799,266.47	133,747,299.65
（三）股东投入和减少资本								-65,707,033.08	-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								-65,707,033.08	-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

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

母公司资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数	附注编号
流动资产	1			
货币资金	2	47,782,694.50	72,807,936.65	
结算备付金	3			
拆出资金	4			
交易性金融资产	5	388,068.00	388,068.00	
应收票据	6			
应收账款	7			
预付款项	8			
应收保费	9			
应收分保账款	10			
应收分保合同准备金	11			
应收利息	12	16,930,567.77	91,450.00	
应收股利	13			
其他应收款	14	386,347,170.16	282,797,418.80	
买入返售金融资产	15			
存货	16			
一年内到期的非流动资产	17			
其他流动资产	18			
流动资产合计	19	451,448,500.43	356,084,873.45	
非流动资产	21			
发放贷款及垫款	22			
可供出售金融资产	23			
持有至到期投资	24			
长期应收款	25			
长期股权投资	26	1,254,826,107.96	1,175,065,955.97	
投资性房地产	27			
固定资产	28	3,832,431.79	3,873,204.55	
在建工程	29			
工程物资	30			
固定资产清理	31			
生物性生物资产	32			
油气资产	33			
无形资产	34			
开发支出	35			
商誉	36			
长期待摊费用	37			
递延所得税资产	38			
其他非流动资产	39			
非流动资产合计	41	1,258,658,539.75	1,178,939,160.52	
资 产 总 计	46	1,710,107,040.18	1,535,024,033.97	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

母公司资产负债表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数	附注编号
流动负债	51			
短期借款	52	40,000,000.00	47,500,000.00	
向中央银行借款	53			
吸收存款及同业存款	54			
拆入资金	55			
交易性金融负债	56			
应付票据	57			
应付账款	58			
预收款项	59			
卖出回购金融资产款	60			
应付手续费及佣金	61			
应付职工薪酬	62	946,719.71	1,770,431.09	
应交税费	63	974,952.72	2,377,292.98	
应付利息	64	464,695.89		
应付股利	65	2,897,250.00	2,941,750.00	
其他应付款	66	177,881,699.45	72,865,239.57	
应付分保账款	67			
保险合同准备金	68			
代理买卖证券款	69			
代理承销证券款	70			
一年内到期的非流动负债	71			
其他流动负债	72			
	73			
流动负债合计	74	223,165,317.77	127,454,713.64	
非流动负债	75			
长期借款	76			
应付债券	77			
长期应付款	78			
专项应付款	79			
预计负债	80			
递延所得税负债	81			
其他非流动负债	82			
非流动负债合计	83			
负 债 合 计	84	223,165,317.77	127,454,713.64	
所有者权益(或股东权益)	85			
实收资本(或股本)	86	297,193,885.00	297,193,885.00	
资本公积	87	1,607,835,692.29	1,607,919,500.68	
减:库存股	88			
盈余公积	89	30,738,076.01	30,738,076.01	
一般风险准备	90			
未分配利润	91	-448,825,930.89	-528,282,141.36	
外币报表折算差额	92			
归属于母公司所有者权益合计	93	1,486,941,722.41	1,407,569,320.33	
少数股东权益	94			
所有者权益合计	95	1,486,941,722.41	1,407,569,320.33	
负债及所有者权益合计	96	1,710,107,040.18	1,535,024,033.97	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

母公司利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	行次	本期实际数	上期实际数	附注编号
一、营业收入	1	16,839,117.77	22,494,700.00	十五、（四）
减：营业成本	2		14,282,207.08	十五、（四）
利息支出	3			
手续费及佣金支出	4			
退保金	5			
赔付支出净额	6			
提取保险合同准备金净额	7			
保单红利支出	8			
分保费用	9			
营业税金及附加	10	926,151.46	2,465,999.32	
销售费用	11			
管理费用	12	15,581,248.31	13,836,840.90	
财务费用	13	5,422,649.74	2,593,680.84	
资产减值损失	14	11,282.01	105,011,309.21	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15			
投资收益	16	84,643,960.38	150,084,644.11	十五、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17	59,643,960.38	52,694,387.21	
汇兑收益（损失以“-”号填列）	18			
二、营业利润	19	79,541,746.63	34,389,306.76	
加：营业外收入	20		2,897,586.54	
减：营业外支出	21	85,536.16	317,792.34	
其中：非流动资产处置损失	22	85,536.16	55,080.07	
三、利润总额	23	79,456,210.47	36,969,100.96	
减：所得税费用	24			
四、净利润	25	79,456,210.47	36,969,100.96	
归属于母公司所有者权益	26	79,456,210.47	36,969,100.96	
少数股东损益	27			
五、每股收益	28			
（一）基本每股收益	29	0.27	0.12	
（二）稀释每股收益	30	0.27	0.12	
六、其它综合收益	31	-83,808.39	27,971,684.34	
七、综合收益总额	32	79,372,402.08	64,940,785.30	
归属于母公司所有者的综合收益额	33	79,372,402.08	64,940,785.30	
归属于少数股东的综合收益总额	34			

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

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 年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2		992,700.00	
向中央银行借款净增加额	3			
向其他金融机构拆入资金净增加额	4			
收到原保险合同保费取得的现金	5			
收到再保险业务现金净额	6			
保户储金及投资款净增加额	7			
处置交易性金融资产净增加额	8			
收取利息、手续费及佣金的现金	9			
拆入资金净增加额	10			
回购业务资金净增加额	11			
收到的税费返还	12			
收到其他与经营活动有关的现金	13	294,849,688.16	179,590,438.98	
经营活动现金流入小计	14	294,849,688.16	180,583,138.98	
购买商品、接受劳务支付的现金	15			
客户贷款及垫款净增加额	16			
存放中央银行和同业款项净增加额	17			
支付原保险合同赔付款项的现金	18			
支付利息、手续费及佣金的现金	19			
支付保单红利的现金	20			
支付给职工以及为职工支付的现金	21	9,248,195.41	7,352,289.65	
支付的各项税费	22	2,379,508.91	2,134,485.50	
支付其他与经营活动有关的现金	23	330,981,817.89	234,543,500.90	
经营活动现金流出小计	24	342,609,522.21	244,031,276.05	
经营活动产生的现金流量净额	25	-47,759,834.05	-63,448,137.07	
二、投资活动产生的现金流量：	26			
收回投资收到的现金	27		34,821,652.65	
取得投资收益收到的现金	28	26,558,000.00	3,354,167.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29	44,000.00	22,201,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30	30,250,000.00	30,250,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	31			
投资活动现金流入小计	32	56,852,000.00	90,626,819.67	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33	1,201,229.50	1,507,506.00	
投资支付的现金	34	20,200,000.00		
质押贷款净增加额	35			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	36			
支付其他与投资活动有关的现金	37			
投资活动现金流出小计	38	21,401,229.50	1,507,506.00	
投资活动产生的现金流量净额	39	35,450,770.50	89,119,313.67	
三、筹资活动产生的现金流量：	40			
吸收投资收到的现金	41			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42			
取得借款收到的现金	43	150,000,000.00	106,000,000.00	
发行债券收到的现金	44			
收到其他与筹资活动有关的现金	45			
筹资活动现金流入小计	46	150,000,000.00	106,000,000.00	
偿还债务支付的现金	47	157,500,000.00	58,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48	2,921,861.11	1,629,531.25	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	49			
支付其他与筹资活动有关的现金	50	2,300,000.00	1,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	51	162,721,861.11	61,129,531.25	
筹资活动产生的现金流量净额	52	-12,721,861.11	44,870,468.75	
四、汇率变动对现金的影响	53			
五、现金及现金等价物净增加额	54	-25,030,924.66	70,541,645.35	
加：期初现金及现金等价物的余额	55	71,873,853.29	1,331,207.94	
六、期末现金及现金等价物余额	56	46,842,928.63	71,871,853.29	

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

母公司所有者权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	本期金额								
	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		30,738,076.01		-528,282,141.36			1,407,569,320.23
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			1,407,569,320.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-83,808.39				79,456,210.47			79,372,402.08
（一）净利润						79,456,210.47			79,456,210.47
（二）其他综合收益		-83,808.39							-83,808.39
上述（一）和（二）小计		-83,808.39				79,456,210.47			79,372,402.08
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
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. 对股东（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
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	1,607,835,692.29		30,738,076.01		-448,825,930.89			1,486,941,722.41

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	上年同期金额								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	少数股东权益	
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,579,947,816.34		30,738,076.01		-619,099,812.78			1,288,779,964.57
加：会计政策变更									
前期差错更正						53,848,570.16			53,848,570.16
二、本年初余额	297,193,885.00	1,579,947,816.34		30,738,076.01		-565,251,242.32			1,342,628,535.03
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）其他综合收益		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. 股东投入资本									
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. 对股东（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
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			1,407,569,320.33

法定代表人：陆伟强

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

重庆国际实业投资股份有限公司

财务报表附注

2010 年 12 月 31 日

一、企业基本情况

重庆国际实业投资股份有限公司（以下简称公司或本公司）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。

公司成立于 1993 年 2 月 3 日，设立时公司注册资本为人民币 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，公司在深圳证券交易所发行普通股人民币 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 万股股权转让给北京中经四通信息技术发展有限公司（简称“中经四通”），转让后中经四通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（简称“重庆皇丰”）、上海万浦精细设备经销有限公司（简称“上海万浦”）、上海华岳投资管理公司（简称“上海华岳”）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（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。

2004 年 8 月公司的全部资产根据协议由中国华融资产管理公司（简称“华融”）托管。

2005 年 9 月 29 日，华融、公司前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司（简称“重庆渝富”）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。

2007 年 10 月 29 日，公司召开临时股东大会，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，向中住地产开发公司（以下简称中住地产）等合计发行220,624,755股购买相关资产。交易事项完成并进行工商变更后，公司的注册资本变更为人民币286,624,755.00元。

2008年12月5日，公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日公司流通股股份2,600万股为基数，以资本公积金转增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，公司的注册资本变更为297,193,885.00元。

公司进行重大资产重组后，经营范围变更为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。

公司注册地址为重庆市江北区观音桥建新北路86号，法定代表人为陆伟强。

重组后，公司成为中住地产开发公司的控股子公司，中国房地产开发集团公司成为公司的实际控制人。2010年中国房地产开发集团公司与中国交通建设集团有限公司重组，重组后，中国交通建设集团有限公司成为公司的最终控制人。

二、主要会计政策、会计估计

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12月31日的财务状况，以及2010年度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：

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤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）。

⑥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。实质上构成对子公司（境外经营）净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，在编制合并财务报表时，也作为外币报表折算差额在股东权益项目下单独列示。部分处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

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。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：(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。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本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。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本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。

④可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产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。

①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。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(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：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②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；

③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；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤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；

⑥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；

⑦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；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨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

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

(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（逾期账龄）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。按照逾期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	以逾期账龄为信用风险组合依据账龄分析法计提坏账准备。

(3) 以逾期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，以逾期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。

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

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

不计提坏账准备。

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

① 本公司存货按照成本进行初始计量；

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

③ 取得债务人用以抵债的存货，以取得存货的公允价值入账；

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

房地产开发产品的实际成本主要包括土地价款、拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程支出、基础设施费、公共配套费、开发间接费用等。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价。

(3) 存货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。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单

位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并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。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（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；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。与投资性房地产有关的后续支出，在满足投资性房地产的确认条件时，应当计入投资性房地产成本；不满足投资性房地产的确认条件时，应当在发生时计入当期损益。

①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；

②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，其可收回金额低于账面价值的差额，提取投资性房地产减值准备，并计入当期损益。

(5) 投资性房地产的转换

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。公司有确凿证据表明房地产用途发生改变是，才能将投资性房地产转换为非投资性房地产或者将非投资性房地产转换为投资性房地产。这里的确凿证据包括两个方面：一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议，二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变，从自用状态改为出租状态。

在成本模式核算下，相互转换时以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

①作为存货的房地产转换为投资性房地产

作为存货的房地产转换为投资性房地产，通常指公司将其持有的开发产品以经营租赁的方式出租，存货相应地转换为投资性房地产。这种情况下，转换日通常为房地产的租赁期开始日。租赁期开始日是指承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期。

②自用房地产转换为投资性房地产

公司将原本用于生产商品、提供劳务或者经营管理的房地产改用于出租时，于租赁期开始日，将相应的固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

③投资性房地产转换为自用房地产

公司将原本用于赚取租金或资本增值的房地产改用于生产商品、提供劳务或者经营管理，投资性房地产相应地转换为固定资产或无形资产。

④投资性房地产转换为存货

公司将用于经营租出的房地产重新开发用于对外销售的，从投资性房地产转换为存货。转换日为租赁其届满、企业董事会或类似机构作出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期。

(6) 投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用却不能从其处置中取得经济利益时，公司终止确认该投资性房地产。

公司在出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损时，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

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

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，公司对所有固定资产计提折旧。

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	预计使用寿命（年）	年折旧率(%)
房屋、建筑物			
其中：钢结构房屋	0	30	3.33
钢筋混凝土结构房屋	0	30	3.33
其他房屋及建筑物	0	20	5.00
机器设备	0	5	20.00
运输工具	0	5	20.00
其他设备	0	3-5	20.00-33.33

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、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购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，计入当期损益。

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

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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。

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

销售商品收入同时满足下列条件的，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：

- ①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入公司；

⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(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：

- ① 经营分部能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ② 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；
- ③ 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：

- ① 该经营分部的分部收入占有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。
- ② 该经营分部的分部利润（亏损）的绝对额，占有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。
- ③ 该经营分部的分部资产占有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：

- ① 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；
- ② 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；
- ③ 产品或劳务的客户类型，包括大宗客户、零散客户等；
- ④ 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；
- ⑤ 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。

三、会计政策和会计估计变更和前期差错更正及其他事项调整

(一) 会计政策变更

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

(二) 会计估计变更

会计估计变更的内容

(1) 坏账准备计提标准变化如下：

变更前坏账准备计提标准		变更后坏账准备计提标准	
账龄	计提比例	逾期账龄	计提比例
3 个月以内	0%	0-6 个月	0%

3 个月-1 年	5%	7-12 个月	5%
1-2 年	10%	1-2 年	30%
2-3 年	30%	2-3 年	50%
3-4 年	50%	3 年以上	100%
4-5 年	50%		
5 年以上	100%		

(2) 固定资产及投资性房地产的使用寿命和预计净残值率 (%) 变化如下:

类 别	变更前		变更后	
	使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)
一、房屋及建筑物	40	5.00	20-30	0.00
其中: 钢结构房屋			30	0.00
钢筋混凝土结构房屋			30	0.00
其他房屋建筑物			20	0.00
二、机器设备	4-20	5.00	5	0.00
三、运输设备	5-12	5.00	5	0.00
四、办公设备	3-5	3.00-5.00	3-5	0.00

(3) 会计估计变更对当期影响数

坏账准备计提标准变化影响当期损益减少 219,378.39 元, 投资性房地产和固定资产的使用寿命和预计残值率变化影响当期损益减少 855,415.32 元。

(三) 前期会计差错

本期无前期会计差错更正。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入额	17%或 6%
营业税	应税收入额	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%

房产税	房产原值*70%	1.2%
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、上海中住置业开发有限公司 2010 年度适用 22%的企业所得税税率。

五、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况【包括孙公司】

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
深圳市中住汇智实业有限公司	全资子公司	广东省深圳市	工业厂房租赁	5,000.00	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	全资子公司	上海市	房地产开发	1,500.00	房地产综合开发经营、建设,房屋租赁等	57,000.80	
江苏汇智房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省南京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营及咨询服务,物业管理等	1,000.00	
重庆重实房地产开发有限公司	全资子公司	重庆市	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	
湖南修合地产实业有限责任公司	全资子公司	湖南省长沙市	房地产开发	5,000.00	房地产开发	9,854.62	
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	控股子公司	湖南省长沙市	房地产开发	1,757.8125	房地产开发	45,556.64	

(续上表)

子公司全称	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表	少数股东权益年末余额	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
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		

江苏汇智房地产开发有限公司	100	100	是	
重庆重实房地产开发有限公司	100	100	是	
湖南修合地产实业有限责任公司	100	100	是	
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	80	80	是	11,784.25

(二) 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市中住汇智实业有限公司共同投资，在重庆市设立重庆重实房地产开发有限公司，注册资本 5000 万元，其中公司出资 2000 万元，持有其 40%的股份，子公司深圳市中住汇智实业有限公司出资 3000 万元，持有其 60%的股份。

2、原子公司北京裕泰房地产开发有限公司自 2010 年 1 月起进入清算程序，不再纳入全并范围，2010 年 12 月 29 日，北京裕泰房地产开发有限公司经北京市工商行政管理局平谷分局批准注销登记。

原子公司北京汇星智房地产开发有限责任公司自 2010 年 4 月起进入清算程序，本期合并了 1-3 月份利润表和现金流量表。

(三) 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

1. 本年新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产金额	本年净利润
重庆重实房地产开发有限公司	48,093,161.10	-1,906,838.90

2. 本年不再纳入合并范围的子公司

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

六、合并财务报表主要项目注释

以下金额单位除特别指明外，均指人民币元。

(一) 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币	汇率	记账本位币	原币	汇率	记账本位币
库存现金	122,902.38	—	122,902.38	154,735.49	—	154,735.49

其中：人民币	122,902.38	1.00	122,902.38	154,735.49	1.00	154,735.49
银行存款	207,753,300.75	—	207,753,300.7	300,730,633.1	—	300,730,633.1
其中：人民币	207,753,300.75	1.00	207,753,300.7	300,730,633.1	1.00	300,730,633.1
其他货币资金	14,432,027.84	—	14,432,027.84	1,151,199.50	—	1,151,199.50
其中：人民币	14,432,027.84	1.00	14,432,027.84	1,151,199.50	1.00	1,151,199.50
合计	222,308,230.97	—	222,308,230.9	302,036,568.1	—	302,036,568.1

说明：报告期末，其他货币资金中受限金额 14,128,778.10 元，其中：

- 1、939,765.87 元存放于重庆住房公积金管理中心；
- 2、项目保证金及按揭保证金存款 13,189,012.23 元。

（二）交易性金融资产

1、分类信息

项 目	年末公允价值	年初公允价值
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	年末金额
潍柴动力	被中国华融资产管理公司托管	388,068.00

说明：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。截止 2010 年 12 月 31 日持有潍柴动力 124,694 股，按 2010 年 12 月 31 日该股票的收盘价每股 52.37 元计算其市值为 6,530,224.78 元。公司持有的上述股票被中国华融资产管理公司托管，公司未按照公允价值计量。

（三）应收利息

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
北京盛世新业房地产有限公司	4,507,351.68	2,015,931.57	3,232,315.00	3,290,968.25
合 计	4,507,351.68	2,015,931.57	3,232,315.00	3,290,968.25

（四）应收账款

1、应收账款按种类披露

类 型	年末数	年初数
-----	-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：账龄分析法组合	397,913.99	8.25	218,825.99	100	10,734,880.45	100.00	1,553,333.33	100
余额百分比法组合								
其他方法组合								
组合小计	397,913.99	8.25	218,825.99	100	10,734,880.45	100.00	1,553,333.33	100
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,424,350.00	91.75						
合计	4,822,263.99	100	218,825.99	100	10,734,880.45	100	1,553,333.33	100

2、按逾期账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	比例%	账面余额	坏账准备	比例%
0-6 个月	179,088.00			5,470,000.00		
7-12 个月						
1-2 年				896,545.00	89,654.50	10
2-3 年				4,149,509.46	1,244,852.84	30
3-4 年						
4-5 年						
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100	218,825.99	218,825.99	100
合计	397,913.99	218,825.99	—	10,734,880.45	1,553,333.33	—

3、本年未发生应收账款坏账准备的转回。

4、本年无通过重组等其他方式收回的应收账款。

5、本年无核销的应收账款。

6、年末应收账款中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

7、应收账款年末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款总额比例%
1. 自然人	非关联方	4,424,350.00	0-6个月	91.75
2. 北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5年以上	4.54
3. 深源塑胶制模厂	非关联方	179,088.00	0-6个月	3.71
合计		4,822,263.99	—	—

(五) 预付款项

账龄分析	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,315,377.56	60.92	121,739,374.16	87.71
1-2年	1,485,464.20	39.08	16,962,816.00	12.22
2-3年			100,000.00	0.07
合计	3,800,841.76	100	138,802,190.16	100

年末预付账款中无预付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

预付账款年末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	未结算原因
1. 长沙城乡建设工程公司	非关联方	2,733,341.20	7个月-2年	工程未结算
2. 星玛电梯有限公司	非关联方	686,008.00	0-6个月	电梯首付款
3. 重庆市渝北区市场物业管理服务所	非关联方	122,981.00	7-12个月	预付租金
4. 中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	122,866.73	0-6个月	工程未结算
5. 重庆源伟律师事务所	非关联方	50,000.00	0-6个月	预付法律顾问费
合计		3,715,196.93		

(六) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

类型	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收	8,000,000.00	40.60	8,000,000.00	72.79	101,172,046.36	91.39	8,000,000.00	76.23

款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：账龄分析法组合	7,032,753.12	35.69	2,990,364.34	27.21	9,053,995.08	8.18	2,382,672.88	22.70
余额百分比法组合								
其他方法组合								
组合小计	7,032,753.12	35.69	2,990,364.34	27.21	9,053,995.08	8.18	2,382,672.88	22.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,670,654.26	23.71			473,837.67	0.43	111,788.05	1.07
合计	19,703,407.38	100	10,990,364.34	100	110,699,879.11	100	10,494,460.93	100

2、按逾期账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款

项目	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	比例%	账面余额	坏账准备	比例%
0-6个月	3,247,805.38			5,391,678.04		
7-12个月	100,000.00	10,000.00	10	606,278.60	30,313.93	5
1-2年	633,909.00	190,172.70	30	521,694.20	52,169.42	10
2-3年	521,694.20	260,847.10	50	322,710.00	96,813.00	30
3-4年	322,710.00	322,710.00	100	-	-	
4-5年	0.00	0.00		16,515.42	8,257.71	50
5年以上	2,206,634.54	2,206,634.54	100	2,195,118.82	2,195,118.82	100
合计	7,032,753.12	2,990,364.34	—	9,053,995.08	2,382,672.88	

3、单项金额不重大但单独进行减值测试的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	确定依据与原因
1. 北京盛世新业房地产有限公司	3,232,315.00			对方公司经营良好，预计可以收回
2. 锦绣置业公司	1,158,685.40			对方公司经营良好，预计可以收回
3. 渝北市场物业管理所	150,000.00			租房保证金，预计可以收回
4. 北京爱德服务总公司	90,000.00			租房保证金，预计可以收回
5. 租房保证金	22,600.00			租房保证金，预计可以收回

6. 租房押金	14,700.00		租房保证金, 预计可以收回
7. 张晓辉	2,353.80		个人保险, 可以收回
合计	4,670,654.2		

4、本年转回的其他应收款坏账准备

项目或类别	本年转回的坏账准备	转回原因
已核销坏账收回	3,000,000.00	应收款项全额收回
合计	3,000,000.00	

5、本年无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

6、本年核销的其他应收款

项目或类别	款项性质	核销金额	核销原因
应收非关联方款项			
南京怡化华酒店	押金	5,000.00	对方单位倒闭
合计		5,000.00	

7、年末其他应收款中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

8、其他应收款年末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占其他应收款总额比例%
1. 广州安迪实业投资有限公司	非关联方	8,000,000.00	5 年以上	40.60
2. 北京盛世新业房地产开发有限公司	联营公司	3,232,315.00	0-6 个月	16.40
3. 湖南省湘诚置业担保有限责任公司	非关联方	2,594,500.00	0-6 个月	13.17
4. 锦绣置业公司	非关联方	1,158,685.46	0-6 个月	5.88
5. 东方华能公司	非关联方	1,000,000.00	5 年以上	5.08
合计		15,985,500.46		81.13

(七) 存货

类别	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,413,194,620.4		1,413,194,620.4	1,088,381,774.6		1,088,381,774.6
开发产品	88,062,866.28		88,062,866.28	25,771,640.98	2,550,188.2	23,221,452.78
合计	1,501,257,486.7		1,501,257,486.7	1,114,153,415.6	2,550,188.2	1,111,603,227.4

存货跌价准备

类别	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额

		转回	转销	
开发成本				
开发产品	2,550,188.20		2,550,188.20	-
合计	2,550,188.20		2,550,188.20	-

说明：存货期末余额含有借款费用资本化金额 50,598,209.80 元，其中本期资本化金额为 13,336,400.11 元。

上述存货中用于借款抵押的存货账面价值 68,726,809.67 元。

（八）长期应收款

类别	年末余额	年初余额
其他	250,000.00	250,000.00
合计	250,000.00	250,000.00

（九）长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	本年变动额	年末余额
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	59,560,151.99	239,778,531.94
北京盛世新业房地产有限公司	权益法	29,452,692.01	26,981,400.34	8,622,787.36	35,604,187.70
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
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
重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00		80,000.00
重庆证券经济有限责任公司 (德恒证券)	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
天津轮船开发股份有限公司	成本法	800,000.00	800,000.00		800,000.00
深圳凌龙装饰有限公司	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00
北京汇星智房地产开发有限责	成本法	10,000,000.00		16,443,820.56	16,443,820.56
合计		166,603,197.55	316,379,780.29	84,626,759.91	401,006,540.20

(续上表)

被投资单位名称	持股比例%	表决权比例%	减值准备年末余额	本年计提减值准备	本年现金红利
瑞斯康达科技发展股份有限公司	28.25	28.25			
北京盛世新业房地产有限公司	30.00	30.00			

东方人寿保险股份有限公司	5.00	5.00	40,000,000.00		
新疆金新信托投资有限公司	3.26	3.26	16,800,000.00		
重庆市金属材料股份有限公司	小于 1.00	小于 1.00	100,000.00		
重庆渝永电力股份有限公司	小于 1.00	小于 1.00			
重庆证券经济有限责任公司（德恒证券）	6.40	6.40	49,000,000.00		
天津轮船开发股份有限公司	0.33	0.33	800,000.00	540,000.00	
深圳凌龙装饰有限公司	20.00	20.00	2,400,000.00		
北京汇星智房地产开发有限责任公司	100.00		1,000,000.00	1,000,000.00	
合 计			110,100,000.00	1,540,000.00	

说明：公司对原子公司北京汇星智房地产开发有限责任公司持有 100% 的股份，由于北京汇星智房地产开发有限责任公司进入清算程序，本期合并了 1-3 月份利润表和现金流量表。

（十）投资性房地产

1、本公司采用成本法计量

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	178,577,964.18	2,297,004.10		180,874,968.28
1. 房屋、建筑物	178,157,964.18	2,297,004.10		180,454,968.28
2. 土地使用权	420,000.00			420,000.00
二、累计折旧（摊销）合计	109,278,717.08	5,733,708.32		115,012,425.40
1. 房屋、建筑物	109,266,957.08	5,719,631.12		114,986,588.20
2. 土地使用权	11,760.00	14,077.20		25,837.20
三、减值准备	931,418.00			931,418.00
1. 房屋、建筑物	931,418.00			931,418.00
2. 土地使用权				
四、账面价值	68,367,829.10	——	——	64,931,124.88
1. 房屋、建筑物	67,959,589.10	——	——	64,536,962.08
2. 土地使用权	408,240.00	——	——	394,162.80

2、本期折旧和摊销金额 3,991,030.17 元。本期累计折旧（摊销）增加中扣除计提折旧和摊销金

额后变动的的原因：本期从固定资产转为投资性房地产增加折旧和摊销金额 1,742,678.15 元。

3、本期末，上述投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面价值为 63,090,764.13 元。

4、未办妥产权证书的投资性房地产

项 目	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）	临时建筑	尚未确定
土地使用权（注2）	重新规划后未办理	尚未确定

注（1）公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司投资性房地产中的临建厂房尚未取得产权证，截止本期末该资产原值 899,650.00 元，累计折旧 408,914.52 元，净值 490,735.48 元。

（2）公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司投资性房地产中的第 119 号宗地，面积为 5,679 平方米，尚未取得产权证，截止本期末该资产原值 420,000.00 元，累计摊销 25,837.20 元，净值 394,162.80 元。

（十一）固定资产

1、分类信息

项 目	年初余额	本年增加额		本年减少额	年末余额
一、原价合计	32,033,153.42	6,769,658.93		6,936,766.27	31,866,046.08
其中：房屋、建筑物	17,856,673.82			2,297,004.10	15,559,669.72
机器设备	2,431,568.77			2,382,774.77	48,794.00
运输设备	8,183,207.83	3,553,757.00		848,134.80	10,888,830.03
办公设备	3,561,703.00	3,215,901.93		1,408,852.60	5,368,752.33
二、累计折旧	16,650,203.92	本年新增额	本年计提额	5,063,777.91	16,031,733.37
其中：房屋、建筑物	8,927,421.56		417,433.55	1,742,678.15	7,602,176.96
机器设备	1,352,248.25		5,159.56	1,324,240.01	33,167.80
运输设备	4,114,106.91		1,833,639.8	699,615.19	5,248,131.61
办公设备	2,256,427.20	1,324,240.0	864,834.35	1,297,244.56	3,148,257.00
三、减值准备合计	700,434.00	398,791.04			1,099,225.04
其中：房屋、建筑物		398,791.04			398,791.04
机器设备					
运输设备					
办公设备	700,434.00				700,434.00
四、账面价值合计	14,682,515.50	—		—	14,735,087.67

其中：房屋、建筑物	8,929,252.26	—	—	7,558,701.72
机器设备	1,079,320.52	—	—	15,626.20
运输设备	4,069,100.92	—	—	5,640,698.42
办公设备	604,841.80	—	—	1,520,061.33

2、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。

3、未办妥产权证书的固定资产

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
宝龙大厦	抵债房产未办理竣工结算	尚未确定
员工食堂	临时建筑	尚未确定
保安宿舍	临时建筑	尚未确定
临建仓库	临时建筑	尚未确定

注：（1）公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司 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，尚未取得产权证。截至本期末该房产的原值 5,035,005.00 元，累计折旧 1,852,776.00 元，已提减值准备 398,791.04 元，净值 2,783,437.96 元。

（2）公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司的员工食堂、保安宿舍等临时建筑尚未取得产权证，截至本期末该资产原值共计 1,692,491.65 元，累计折旧 164,468.28 元，净值 1,528,023.37 元。

（十二）长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少原因
租入办公室装修		499,247.27	-		499,247.27	
10 号宿舍外装修款	435,278.00		168,495.90		266,782.10	
12 号宿舍外装修		1,193,946.68	19,899.11		1,174,047.57	
14 号宿舍外装修款	711,765.00		258,822.73		452,942.27	
15 号宿舍外装修	850,413.58		221,847.31		628,566.27	
16 号宿舍外装修	725,736.24		197,930.47		527,805.77	
2 号厂房配电系统	1,172,764.59		390,921.53		781,843.06	

2号宿舍外装修		1,347,424.38	89,828.29	1,257,596.09
A号宿舍外装修款	371,522.00		139,318.11	232,203.89
办公楼装修		416,899.05	6,948.32	409,950.73
合计	4,267,479.41	3,457,517.38	1,494,011.77	6,230,985.02

(十三) 递延所得税资产

公司递延所得税资产不以抵销后的净额列示。

1、已确认递延所得税资产及可抵扣暂时性差异

类别	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	1,087,197.76	4,348,791.04	852,500.00	3,410,000.00
可抵扣亏损	1,422,617.30	5,690,469.22	3,312,045.21	13,248,180.84
应付职工薪酬			165,000.00	750,000.00
合计	2,509,815.06	10,039,260.26	4,329,545.21	17,408,180.84

2、年末未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	223,334,183.82	124,593,574.86
可抵扣亏损	281,004,215.26	282,504,957.22
合计	504,338,399.08	407,098,532.08

3、年末未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以后年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2010年		2,523,559.41	
2011年	2,248,126.56	2,243,860.87	
2012年	4,592,809.28	4,554,575.99	
2013年	249,000,956.83	251,721,966.34	
2014年	20,266,313.74	21,460,994.61	
2015年	4,896,008.85	-	
合计	281,004,215.26	282,504,957.22	

(十四) 资产减值准备

项目	年初余额	本年增加额		本年减少额			年末余额
		本年计提数	其他增加	转回数	转销数	其他减少	
坏账准备	12,297,794.26	612,691.46	3,000,000.00	3,000,000.00	5,000.00	1,446,295.	11,459,190.33
存货跌价准备	2,550,188.20				2,550,188.20		0.00
长期股权投资减值准备	108,560,000.00	1,540,000.00					110,100,000.00
投资性房地产减值准备	931,418.00						931,418.00
固定资产减值准备	700,434.00	398,791.04					1,099,225.04
合计	125,039,834.46	2,551,482.50	3,000,000.00	3,000,000.00	2,555,188.20	1,446,295.	123,589,833.37

(十五) 所有权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限制的情形
用于担保的资产	365,699,717.31	
其中：存货	68,726,809.67	银行借款抵押
投资性房地产	63,090,764.13	银行借款抵押
长期股权投资	239,778,531.94	公司为子公司重庆重实房地产开发有限公司的9904万元借款及公司本部4000万元借款，将此股权质押给重庆渝创担保公司。
合计	371,596,105.74	

说明：（1）本公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司于2010年11月与兴业银行长沙分行签订了2010年36201016121-1、36201016121-2借款合同，贷款额度为28000万元的抵押贷款，于2010年到账7500万元；抵押物为2010年362010160116号抵押合同中湖南修合地产实业有限责任公司以长国用(2009)第010576号土地75290.62平方米，抵押评估议定价值17151.2万元；借款到期日为2013年11月21日，2010年11月26日双方办理抵押手续，土地他项权利证明书为抵押他项（高2010）字第51号，2010年12月24日解除土地抵押面积中6,486.75平方米，其他面积继续抵押，土地账面净值68,726,809.67元。

（2）本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司与中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行

签订的合同编号为 81902201000007931 号抵押合同，深圳市中住汇智实业有限公司以沙湾百门前工业区的仓库、厂房、宿舍抵押，权属证书编号为 6000298223、6000298237、6000298204、6000298207、6000298206、6000298205、6000298210、6000298229、6000298216、6000298215 号的房屋产权为在中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行借款伍仟万元贷款提供抵押担保。

本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签定的抵 2009 商 0608004R 号抵押贷款合同，深圳市中住汇智实业有限公司以百门前工业区及深圳市布吉镇南岭村的厂房、宿舍权属证书编号为 6000298230、6000298235、6000298236、6000298232、6000298240、6000298222、6000298209、6000298214、6000298212、6000298211、6000298220、6000298219、6000298203、6000298221、6000298217 号的房屋产权为在中国建设银行股份有限公司深圳市分行，借款合同号为借 2009 商 0608004R 号，借款金额为壹亿壹仟万元的贷款提供抵押担保。

(3) 本公司子公司重庆重实房地产开发有限公司为解决流动资金不足，委托重庆重庆渝创信用担保有限责任公司做为财务顾问，由其负责从其他多家企业筹集一年期 1 亿元资金通过委托贷款提供给重庆重实房地产开发有限公司，并为其提供担保。本公司向华夏银行重庆分行申请了半年期 4000 万元流动资金贷款，此贷款由重庆渝创信用担保有限责任公司以其定期存单提供质押担保。上述贷款本公司以持有的瑞斯康达公司 28.25%的股权为重庆渝创信用担保有限责任公司提供反担保。

(十六) 短期借款

类 别	年末余额	年初余额
信用借款		
保证借款		47,500,000.00
抵押借款		
质押借款	139,040,000.00	
合 计	139,040,000.00	47,500,000.00

期末无已到期未偿还的短期借款。

(十七) 应付账款

1. 应付账款年末数为 46,181,993.60 元，较年初数 5,198,157.23 元增加 40,983,836.37 元，增幅为 788.43%；主要为子公司湖南修合地产实业有限责任公司一期项目竣工验收未付的工程款。

2. 年末账龄超过 1 年的应付账款金额为 133,190.50 元，为未支付的质保金；

3. 年末应付账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

（十八）预收款项

1. 预收账款年末数为 160,306,435.81 元，较年初数 207,069,792.78 元减少 46,763,356.97 元，减幅为 22.58%；

2. 年末账龄超过 1 年的预收账款金额为 101,188.53 元，为尚未退回的款项；

3. 年末预收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

（十九）应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加额	本年支付额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,568,597.02	16,137,736.01	18,167,929.88	538,403.15
二、职工福利费	-	1,821,244.52	1,821,244.52	-
三、社会保险费	171,013.28	2,660,724.14	2,710,607.28	121,130.14
其中：1. 医疗保险费	51,456.16	772,498.21	787,574.17	36,380.20
2. 基本养老保险费	104,144.24	1,703,278.70	1,734,608.54	72,814.40
3. 年金缴费（补充养老保险）				
4. 失业保险费	7,053.42	83,650.82	85,247.21	5,457.03
5. 工伤保险费	4,291.47	45,446.51	46,169.96	3,568.02
6. 生育保险费	4,067.99	55,849.90	57,007.40	2,910.49
四、住房公积金	187,217.54	1,038,314.93	1,015,556.33	209,976.14
五、工会经费和职工教育经费	1,562,191.49	244,274.13	740,231.16	1,066,234.46
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿	296,840.87	212,608.65	509,449.52	-
八、其他	417,205.80	59,510.08	354,188.32	122,527.56
合 计	5,203,066.00	22,174,412.46	25,319,207.01	2,058,271.45

（二十）应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	318,188.68	223,514.07
消费税		
营业税	3,667,216.85	-2,029,744.47

资源税		
企业所得税	3,750,182.97	23,199,838.88
城市维护建设税	253,132.76	-220,912.87
房产税	1,793.24	37,788.00
土地使用税	2,076,048.85	3,321,636.43
个人所得税	179,830.71	139,105.82
教育费附加	142,385.08	-166,436.08
其他税费	20,348.01	38,529,027.57
合 计	10,409,127.15	63,033,817.35

(二十一) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息分期还本的长期借款利息	260,815.50	177,045.00
企业间借款利息	545,045.89	
合 计	805,861.39	177,045.00

(二十二) 应付股利

投资者名称	年末余额	年初余额	欠付原因
法人股股东	2,897,250.00	2,941,750.00	以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额
合 计	2,897,250.00	2,941,750.00	

(二十三) 其他应付款

1. 其他应付款年末数为 62,734,577.28 元, 较年初数 182,267,167.06 元减少 119,532,589.78 元, 减幅为 65.58%;
2. 年末账龄超过 1 年的其他应付款金额为 29,542,083.56 元。

项目	期末数	原因
深圳百门前工业区租房押金	6,768,544.01	租房押金, 未到期
北京汇星智房地产开发有限责任公司	4,304,386.38	暂不用支付的往来款
咨询费	2,000,000.00	遗留负债
用电增容费	1,492,740.18	债权人未提出支付
其他往来款	14,976,412.99	

3. 年末其他应付款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	年末余额	年初余额
重庆渝富资产经营管理有限公司	496,425.68	496,425.68
中住地产开发公司		1,090,600.78
湖南华夏科技投资发展有限公司		137,103,520.71
合计	496,425.68	138,690,547.17

4.年末金额较大的其他应付款（前五名）

性质或内容	年末余额
北京汇星智房地产开发有限责任公司	16,404,386.38
深圳布吉供电所	7,936,997.39
深圳百门前工业区厂家租房押金	7,161,031.81
华通置业有限公司	2,000,000.00
咨询费	2,000,000.00

(二十四) 一年内到期的非流动负债

类别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	14,000,000.00	11,200,000.00
其中：信用借款		
保证借款		
抵押借款	14,000,000.00	11,200,000.00
质押借款		
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他长期负债		
合计	14,000,000.00	11,200,000.00

一年内到期的长期借款

贷款单位名称	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末余额		年初余额	
					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		12,000,000.00		11,200,000.00

中国农业 银行深圳 布吉支行	2010.6.21	注 1	人民币	注 2		2,000,000.00	
合 计						14,000,000.00	11,200,000.00

注 1: 子公司深圳市中住汇智实业有限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, 深圳市中住汇智实业有限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 1,200.00 万元。深圳市中住汇智实业有限公司向中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行借款 5,000.00 万元, 借款期限 10 年, 根据借款协议约定, 本公司分期偿还一定金额的本金, 1 年内到期的偿还金额为 200.00 万元。

注 2: 借款利率详见附注五(二十五)。

一年内到期的长期借款中无逾期借款

(二十五) 长期借款

类 别	年末余额	年初余额
抵押借款	206,200,000.00	235,200,000.00
合 计	206,200,000.00	235,200,000.00

金额前五名的长期借款情况

贷款单位名称	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
1. 中国建设银行 股份有限公司 蛇口支行	2009.8.17	2017.8.16	人 民 币	基准利率 (注 1)	-	83,200,000.00	-	95,200,000.00
2. 兴业股份有 限公司长沙支 行	2010.11.26	2013.11.25	人 民 币	基准利 率上浮 20%		75,000,000.00		
3. 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)	-	48,000,000.00	-	
4. 工行长沙岳 麓山支行	2009.6.30	2012.6.29	人 民 币	5.94				140,000,000.00

合 计						206,200,000.00		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。

（二十六）股本

类 别	年初数		本年增减变动				年末数	
	股份数量(股)	占比%	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	股份数量(股)	占比%
一、有限售 条件流通股	257,046,248	86.49		-1,299,743		-67,182,927	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		-26,326,576	178,056,235	59.91
3、其他内资 持股	51,363,444	17.28				-40,875,101	10,488,343	3.53
其中：境内 法人持股	49,053,444	16.51				-38,565,101	10,488,343	3.53
境内 自然人持股	2,310,000	0.78				-2,310,000		
4、境外持股								
其中：境外 法人持股								
境外 自然人持股								
5、高管股份				250		18,750	19,000	0.01
二、无限售 条件流通股	40,147,637	13.51		1,299,743		67,182,927	108,630,307	36.55
三、股份总 数	297,193,885	100.00		-		-	297,193,885	100.00

有限售条件的股东持股数量及限售条件

股东名称	持股数（股）	可上市交易时间	限售条件
中住地产开发公司	158,460,235	2011年12月5日	注1
重庆渝富资产管理有 限公司	19,596,000	正在办理中	
湖南华夏科技发展有限公 司	10,488,343	未定	注2
钟飞（高管）	19,000		公司高管本报告期从二级市场购买流通股份
合计	188,563,578		

注1：中住地产开发公司承诺自其持有的本公司股份锁定期满之日起，若本公司股价未达到20元/股，中住地产开发公司将不通过证券交易所出售其所持的股份。

注2：湖南华夏科技投资发展有限公司（以下简称“华夏科技”）持有的本公司限售股份10,488,343股于2010年12月5日到解禁日期，但由于华夏科技尚未按照有关协议和备忘录精神承担并支付本公司全资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”）垫付的新增拆迁补偿资金，经多次协调仍未得到解决，兆嘉公司已就此事向湖南省高级人民法院起诉华夏科技，并于2011年1月11日收到湖南省高级人民法院受理案件通知书。根据深交所《股权分置改革工作备忘录第16号—解除限售》第二条第（四）款规定，申请对有限售条件股份解除限售应满足的条件包括：“申请解除其所持股份限售的股东不存在对上市公司的非经营性资金占用或上市公司对该股东的违规担保等损害上市公司利益的行为。”华夏科技有限售条件股份解禁尚存在实质性障碍，本公司将在此事项得到妥善解决以后，再为其办理有限售股份的解禁手续。

（二十七）资本公积

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
资本溢价				
其他资本公积	486,516,001.38	26,248,438.31	1,583,808.39	511,180,631.30
合计	486,516,001.38	26,248,438.31	1,583,808.39	511,180,631.30

1、本期子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司进行增资扩股，由关联方华通置业有限公司向长沙中住兆嘉房地产开发有限公司进行出资144,512,275.00元，占长沙中住兆嘉房地产开发有限公司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。

2、本期原子公司北京裕泰房地产开发有限公司清算完毕，其资本公积转入未分配利润 1,500,000.00 元。

3、联营企业瑞斯康达科技发展股份有限公司本期除净利润外其他权益变动，导致公司其他资本公积减少 83,808.39 元。

（二十八）盈余公积

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额	变动原因及依据
法定盈余公积金		8,167,584.97		30,905,712.11	注
合 计	22,738,127.14	8,167,584.97		30,905,712.11	

注：本期深圳市中住汇智实业有限公司及上海中住置业开发有限公司按照净利润的 10%提取法定盈余公积。

（二十九）未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	400,202,711.31
加：年初未分配利润调整数	
其中：会计政策变更	
重大会计差错	
其他调整因素	
本年年初余额	400,202,711.31
本年增加额	130,134,272.69
其中：本年净利润转入	128,634,272.69
其他增加	1,500,000.00
本年减少额	8,167,584.97
其中：本年提取盈余公积数	8,167,584.97
本年分配现金股利数	
本年分配股票股利数	
转增资本	
其他减少	
本年年末余额	522,169,399.03

其中：董事会已批准的现金股利数

(三十) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	427,884,037.59	328,138,685.55	45,335,409.20	15,100,874.82
其他业务	3,707,136.31	762,373.61	33,122,163.06	17,117,227.66
合 计	431,591,173.90	328,901,059.16	78,457,572.26	32,218,102.48

主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产销售	391,869,429.75	318,918,736.71	10,100,000.00	3,774,482.14
工业厂房租赁、管理	36,014,607.84	9,219,948.84	35,235,409.20	11,326,392.68
合 计	427,884,037.59	328,138,685.55	45,335,409.20	15,100,874.82

主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中房F联邦	382,136,761.00	311,911,297.09		
南京城市花园项目车位	6,432,668.75	5,770,828.11		
华源新第	3,300,000.00	1,236,611.51	10,100,000.00	3,774,482.14
深圳百门前工业区厂房租赁管理	36,014,607.84	9,219,948.84	35,235,409.20	11,326,392.68
合 计	427,884,037.59	328,138,685.55	45,335,409.20	15,100,874.82

主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	3,300,000.00	1,236,611.51	10,100,000.00	3,774,482.14
华中地区	382,136,761.00	311,911,297.09		
华南地区	36,014,607.84	9,219,948.84	35,235,409.20	11,326,392.68
华东地区	6,432,668.75	5,770,828.11		
合 计	427,884,037.59	328,138,685.55	45,335,409.20	15,100,874.82

公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入额	占公司全部营业收入的比例%
1. 自然人	6,432,668.75	1.49
2. 耐普罗塑胶厂	6,164,239.20	1.43
3. 自然人	3,300,000.00	0.76
4. 歌力思南湾厂	2,502,749.50	0.58
5. 贝尔罗斯精密模具公司	2,370,575.76	0.55
合 计	20,770,233.21	4.81

(三十一) 营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	22,633,430.68	3,571,879.49	营业收入的 5%
消费税			
城市维护建设税	1,498,745.10	150,363.17	流转税的 7%、1%
资源税			
教育费附加	1,002,359.77	124,927.53	流转税的 3%
房产税	1,251,322.25	1,324,603.29	根据房产原值的 70%及适用税率计算；房租 收入的 1.2%
土地使用税	114,203.66	571,518.06	根据相应土地级别及面积计算
土地增值税		1,070,000.00	根据土地增值额及相应的税率计算
其他	2,481.52	97,788.75	
合 计	26,502,542.98	6,911,080.29	

(三十二) 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
1、职工薪酬	674,807.98	254,592.60
2、办公费	180,115.70	433,883.40
3、差旅费	21,421.00	6,949.50
4、业务费	480,573.50	321,200.39
5、折旧费	764.70	
6、包装费		66,500.00
7、展览费		49,913.00
8、广告宣传费	5,825,927.00	826,772.02
9、委托代销手续费	5,657,582.00	526,831.11

10、销售服务费	432,779.00	535,281.00
11、其他	88,751.00	63,557.00
合 计	13,362,721.88	3,085,480.02

(三十三) 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
1、办公费用	3,567,721.99	3,830,126.91
2、会议费	635,525.20	446,661.30
3、差旅交通费	3,551,899.36	3,584,993.77
4、业务招待费	3,619,772.92	2,580,179.64
5、职工薪酬	15,062,435.92	18,693,845.36
6、固定资产使用费	3,842,060.70	2,608,318.92
7、财产保险费	73,476.68	61,571.99
8、信息化费用	540,800.00	446,000.00
9、税金	237,778.23	1,361,970.30
10、物业管理费	702,764.38	362,289.16
11、董事会费	128,971.63	98,618.90
12、聘请中介机构费用	3,707,681.40	1,954,194.50
13、咨询费	903,821.00	730,910.00
14、诉讼费	116,017.16	60,688.00
15、无形资产摊销		5,833.35
16、低值易耗品摊销	102,574.50	36,135.58
17、长期待摊费用摊销	6,948.32	30,049.40
18、残疾人就业保障金	12,415.05	
19、招解聘费用	4,800.00	
20、其他	1,086,844.06	1,029,138.38
合 计	37,904,308.50	37,921,525.46

(三十四) 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	10,986,010.05	3,302,977.75
减：利息收入	1,564,418.65	553,552.93
汇兑损失		

减：汇兑收益		
其他	3,022,970.08	1,101,893.10
合计	12,444,561.48	3,851,317.92

(三十五) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产收益		-16,178,230.33
长期股权投资收益	125,118,099.86	109,967,842.51
其中：权益法核算确认的投资收益	68,266,747.74	51,515,630.52
成本法核算单位分回的股利或 利润	56,851,352.12	
股权转让收益		58,452,211.99
合计	125,118,099.86	93,789,612.18

投资收益的汇回不存在重大限制。

按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京裕泰房地产开发有限公司	56,851,352.12		清算净收益
合计	56,851,352.12		

按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	59,643,960.38	52,694,387.21	
北京盛世新业房地产有限公司	8,622,787.36	-1,178,756.69	土地一级开发上市交易,实现盈利
合计	68,266,747.74	51,515,630.52	

(三十六) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-2,387,308.54	-2,039,479.01
长期股权投资减值损失	1,540,000.00	
固定资产减值损失	398,791.04	
合计	-448,517.50	-2,039,479.01

(三十七) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常损益金额
非流动资产处置利得	29,401.21	6,665,434.84	29,401.21
其中：固定资产处置利得	29,401.21	6,665,434.84	29,401.21
无形资产处置利得			
在建工程处置利得			
其他			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
政府补助利得		800,000.00	
盘盈利得			
受赠利得			
违约赔偿收入	21,369.00	85,871.00	21,369.00
非同一控制下企业合并收购成本小于被合并单位净资产公允			
取得联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有			
其他利得	475,637.97	11,049,266.72	475,637.97
合 计	526,408.18	18,600,572.56	526,408.18

政府补助利得

项 目	本年发生额	上年发生额	说明
北京市平谷区财政		800,000.00	扶持资金
合 计		800,000.00	

其他利得

项 目	本年发生额	上年发生额	说明
收回以前年度核销坏账多收回部分	475,637.97		
兴业银行债务豁免		2,415,656.00	
无需支付的应付款项		8,633,610.72	
合 计	475,637.97	11,049,266.72	

(三十八) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常损益金额
非流动资产处置损失	85,536.16	55,080.07	85,536.16

其中：固定资产处置损失	85,536.16	55,080.07	85,536.16
无形资产处置损失			
在建工程处置损失			
其他			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
捐赠支出			
非常损失			
盘亏损失			
资产报废、损毁损失			
罚款支出			
返还的政府补助支出			
预计担保损失			
预计未决诉讼损失			
预计债务损失			
赔偿金、违约金支出	12,200.00	375,367.08	12,200.00
其他支出			
合 计	97,736.16	430,447.15	97,736.16

(三十九) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	8,438,617.70	7,345,653.10
递延所得税费用	1,819,730.15	-1,533,367.19
合 计	10,258,347.85	5,812,285.91

(四十) 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	128,634,272.69	103,456,263.25
(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	0.43	0.35

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。2010 年度，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。

(四十一) 其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
一、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
二、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	-83,808.39	-769.99
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		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-83,808.39	-769.99
三、现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小 计		
四、外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计		
五、其他		2,891,342.86
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		
小 计		2,891,342.86
合 计	-83,808.39	31,090,302.87

注：瑞斯康达科技发展股份有限公司本期实现其他综合收益-296,666.85 元，公司根据持股比例

确认其他综合收益-83,808.39 元。

（四十二）现金流量

1、收到其他与经营活动有关的现金流量项目

项 目	本年发生额
北京汇星智房地产开发有限责任公司往来款	34,542,000.00
百门前工业区代收水电费收入	33,015,079.72
北京盛世新业房地产有限公司往来款及代垫费用	32,991,732.42
北京裕泰房地产开发有限公司往来款	24,800,000.00
代收业主费用	7,672,804.00
其他	9,504,778.85
合 计	142,526,394.99

2、支付其他与经营活动有关的现金流量项目

项 目	本年发生额
支付湖南华夏科技投资发展有限公司往来款	137,158,520.71
支付北京汇星智房地产开发有限责任公司往来款	30,000,000.00
百门前工业区水电费支出	26,886,996.93
支付北京裕泰房地产开发有限公司往来款	9,000,000.00
销售广告、宣传等费用支出	10,712,762.22
支付项目保证金及按揭保证金	13,189,012.23
其他	30,410,762.83
合 计	257,358,054.92

3、支付其他与投资活动有关的现金流量项目

项 目	本年发生额
合并范围减少现金	5,912,276.33
合 计	5,912,276.33

4、收到其他与筹资活动有关的现金流量主要项目

项 目	本年发生额
江苏南通三建集团有限公司往来款	50,000,000.00
合 计	50,000,000.00

5、支付其他与筹资活动有关的现金流量项目

项 目	本年发生额
江苏南通三建集团有限公司往来款	50,000,000.00
支付借款担保费、融资顾问费、手续费等	4,990,000.00
合 计	54,990,000.00

6、现金流量补充资料

项 目	本年数	上年数
一、将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	128,212,921.43	102,656,996.78
加：资产减值准备	-448,517.50	-2,039,479.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,112,097.52	6,961,506.59
无形资产摊销	-	5,833.35
长期待摊费用摊销	1,494,011.77	1,389,795.19
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）	56,134.95	-17,063,736.46
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-	55,080.07
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-	-
财务费用（收益以“—”号填列）	13,886,010.05	4,302,977.75
投资损失（收益以“—”号填列）	-125,118,099.86	-93,789,612.18
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	1,819,730.15	-1,077,744.24
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）	-392,242,857.08	-124,010,792.6
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	118,608,139.65	-84,719,031.59
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-79,077,435.88	97,327,887.91
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-325,697,864.80	-110,000,318.46
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：	——	——
现金的年末余额	208,179,452.87	301,102,484.80

减：现金的年初余额	301,102,484.80	34,377,914.29
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-92,923,031.93	266,724,570.51

7、现金和现金等价物的有关信息

项 目	本年数	上年数
一、现金	208,179,452.87	301,102,484.80
其中：库存现金	122,902.38	154,735.49
可随时用于支付的银行存款	207,753,300.75	300,730,633.17
可随时用于支付的其他货币资金	303,249.74	217,116.14
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	208,179,452.87	301,102,484.80

(四十三) 分部报告

单位：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	39,190.94	3,659.90	3,766.58	4,079.91	201.59	105.95	-	-	43,159.12	7,845.76
其中：对外交 易收入	39,190.94	3,659.90	3,766.58	4,079.91	201.59	105.95	-	-	43,159.12	7,845.76
分部间交 易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、营业费用	37,547.51	3,848.23	2,749.94	2,607.80	1,569.21	1,738.77	-	-	41,866.67	8,194.80
三、营业利润 (亏损)	1,643.43	-188.33	1,016.64	1,472.11	-1,367.62	-1,632.82	-	-	1,292.45	-349.05
四、资产总额	222,651.71	202,356.17	15,086.96	27,578.74	323.23	3,267.00	25,669.34	36,557.75	212,392.56	196,644.16
五、负债总额	58,814.06	68,846.86	1,649.29	2,650.63	4,000.00	15,390.00	-	10,908.41	64,463.35	75,979.08
六、补充信息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 折旧和摊销	83.17	135.64	668.68	672.95	108.76	27.12	-	-	860.61	835.71

费用										
2. 资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 折旧和摊销										
以外的										
非现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
费用										

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司情况

单位名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
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

(续上表)

(单位：人民币万元)

单位名称	持股比例%	表决权比例%	最终控制方名称	组织机构代码
中住地产开发公司	53.32	53.32	中国交通建设集团有限公司	775787734

2. 子公司情况

单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
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	梁继林	国内商业、物质供销业、工业区开发
上海中住置业开发有限公司	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
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	沈军	房地产开发项目、房地产业、交通能源
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	沈军	房地产开发
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	史强军	房地产开发
重庆重实房地产开发有限公司	有限责任公司	重庆市江北区	梁继林	房地产开发

(续上表)

(单位：人民币万元)

单位名称	注册资本	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	5,000.00	100	100	19224683X

上海中住置业开发有限公司	1,500.00	100	100	132208727
湖南修合地产实业有限责任公司	5,000.00	100	100	794719534
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,757.81	80	80	763260740
江苏汇智房地产开发有限公司	1,000.00	100	100	704048408
重庆重实房地产开发有限公司	5,000.00	100	100	763260740

3. 合营和联营企业情况

(单位:人民币万元)

单位名称	企业类型	注册地	注册资本	法人代表	业务性质
联营企业:					
瑞斯康达科技发展股份有限公司	股份有限公	北京市海淀区	21,211.14	高磊	通讯设备
北京盛世新业房地产有限公司	有限责任公	北京市通州区	10,000.00	刘新华	房地产开发

(续上表)

单位名称	持股比例 %	表决权比 例%	年末资产总 额	年末负债总 额	年末净资产 总额	本年营业收 入总额	本年净利润
联营企业							
瑞斯康达科技发展股份有限公司	28.25	28.25	123,831.42	38,954.06	84,877.36	100,052.93	21,112.91
北京盛世新业房地产有限公司	30.00	30.00	68,140.46	56,272.43	11,868.04	67,536.00	2,874.24

4. 其他关联方情况

单位名称	与本公司关系	组织机构代码
重庆渝富资产经营管理有限公司	本公司第二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	本公司第三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责任公司	本公司第二大股东重庆渝富资产经营管理有限公司控制	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公司新达混凝土分公司	(注2)	766983434
西安紫薇行置业顾问有限公司	(注2)	628052658
西安希望城置业有限公司	(注3)	791675492
华通置业有限公司	同受中国交通建设集团有限公司控制	101157509
中国智宝投资总公司	同受中国交通建设集团有限公司控制	100003225

中房集团北京物业公司长沙分公司	同受中国交通建设集团有限公司控制	68031544-3
-----------------	------------------	------------

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、西安紫薇行置业顾问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, 上期公司转让了对西安希望城公司的全部股权。

(二) 关联交易

(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 (%)
西安高科物流发展有限公司	采购	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	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
中房集团北京物业公司长沙分公司	提供物业服务	提供物业服务		27.12	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责任公司	重庆国际实业投资股份有限公司	4000 万元	2010.11.19	2011.5.19	否
	重庆重实房地产开发有限公司	10000 万元	2010.7.12	预计 2011 年 10 月	否
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 万元		主债务履行期届满之日起 6 个月	是

①本公司子公司重庆重实房地产开发有限公司为解决流动资金不足, 委托重庆渝创信用担保有限责任公司做为财务顾问, 由其负责从其他多家企业筹集一年期 1 亿元资金通过委托贷款提供

给重庆重实房地产开发有限公司，并为其提供担保。本公司向华夏银行重庆分行申请了半年期 4000 万元流动资金贷款，此贷款由重庆渝创信用担保有限责任公司以其定期存单提供质押担保。上述贷款本公司以持有的瑞斯康达公司 28.25% 的股权为重庆渝创信用担保有限责任公司提供反担保。上述质押相关登记手续已于 2010 年 7 月 14 日在北京市工商征管理局办理完毕。

②公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司以土地使用权为湖南华夏科技投资发展有限公司银行借款 16,000 万元提供抵押担保，期初担保金额 16,870 万元，本期湖南华夏科技投资发展有限公司偿还银行借款 16,000 万元，长沙中住兆嘉房地产开发有限公司办理了全部土地使用权解除抵押手续。

(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	2009.2.9	2010.3.31	已经偿还
华通置业有限公司	5500 万元	2010.3.4	2010.6.3	已经偿还
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	已经偿还
中国智宝投资总公司	500 万元	2010.3.4	2010.6.3	已经偿还

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	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 (%)
西安紫薇投资发展有限公司	本公司转让西安希望城置业有限公司 100% 股权	转让商品以外的其他资产	市场公平价格			12,100.00	100

(5) 其他关联交易

	本期发生额	上期发生额

	类型	内容	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 (%)
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 科技向兆嘉公司开具正式 的资金占用费发票而由华 夏科技公司承担的营业税 费	262.44	11.80	1,192.06	100
湖南华夏科技投资发展 有限公司	代付拆迁 款等	代付拆迁 款等				5,542.52	100
湖南华夏科技投资发展 有限公司	偿还欠款	偿还欠款		13,710.35	21.23	1,957.48	77.00
中住地产开发公司	代垫费用	代垫费用				163.11	100
重庆渝富资产经营管理 有限公司	协议损失 补偿	补偿款				2840.35	100
重庆渝创信用担保有限 责任公司	提供担保	支付担保 费	市场公平价格	230.00	100	100.00	100
重庆渝创信用担保有限 责任公司	提供财务 顾问	支付顾问 费	市场公平价格	200.00	100		
华通置业有限公司	股权投资	股权投资	公允价值	14,451.23	100		
华通置业有限公司	偿还债务	偿还债务		10,500.00	16.26		
中国智宝投资总公司	偿还债务	偿还债务		500.00	0.77		
中住地产开发公司	偿还债务	偿还债务		5,000.00	7.74		
西安紫薇投资发展有限 公司	收回债权	收回债权		6,050.00	64.94		
北京盛世新业房地产有 限公司	收回债权	收回债权		3,267.00	35.06		
北京盛世新业房地产有 限公司	收取关联 方利息	收取关联 方利息	银行同期贷款利率	201.59	100	174.27	100
中住地产开发公司	支付关联 方利息	支付关联 方利息	银行同期贷款利率	38.61	1.74		

华通置业有限公司	支付关联方利息	支付关联方利息	银行同期贷款利率	63.85	2.87		
中国智宝投资总公司	支付关联方利息	支付关联方利息	银行同期贷款利率	7.86	0.35		

(6) 关联方往来款余额

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	3,232,315.00	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
其他应收款	中房集团北京物业公司长沙分公司	27,133.27	
应收利息	北京盛世新业房地产有限公司	3,290,968.25	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		1,090,600.78
其他应付款	湖南华夏科技投资发展有限公司		137,103,520.71
其他应付款	华通置业有限公司	2,000,000.00	
其他应付款	北京汇星智房地产开发有限责任公司	16,404,386.38	
应付利息	中住地产开发公司	386,136.99	
应付利息	中国智宝投资总公司	78,558.90	
应付利息	华通置业有限公司	80,350.00	

注：原子公司北京汇星智房地产开发有限责任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。

八、股份支付

本公司本年度无此事项。

九、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 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124694股潍柴动力股票。上海市第一中级人民法院于2010年11月12日做出了驳回一审诉讼请求的判决，本公司不服判决，已于2010年12月7日向上海市高级人

民法院提起上诉。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。

2、对外担保

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	0.00	(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			14,661.45	(注 3)
合计		21,609.20			19,161.45	

注 (1) 详见附注七、(二) 关联担保情况。

(2) 本公司的联营企业北京盛世新业房地产有限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北京盛世新业房地产有限公司之间的借款合同（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。

福星股份公司要求北京盛世新业房地产有限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置业开发有限公司拥有北京盛世新业房地产有限公司 30% 的股权，在福星股份公司与北京盛世新业房地产有限公司签订《担保合同》后，上海中住置业开发有限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。

上海中住置业开发有限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，则上海中住置业

开发有限公司的保证期间为每次履行保证责任后之次日起 2 年。

2011 年 1 月 6 日，联营企业北京盛世新业房地产有限公司已经按期偿还了上述借款。

(3) 按房地产经营惯例和银行要求，公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司为商品房承购人提供商品房个人商品抵押贷款担保，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 12 月 31 日，本公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司承担的阶段性担保金额为人民币 14,402 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，公司子公司湖南修合地产实业有限责任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，湖南修合地产实业有限责任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 12 月 31 日，湖南修合地产实业有限责任公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币 2,594.5 万元，向湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳所反担保公积金贷款保证金为人民币 259.45 万元。

十、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，重庆渝富资产经营管理有限公司和其他非流通股股东持有的本公司股份在 12 个月内不上市交易或者转让；在上述期限届满后，重庆渝富资产经营管理有限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本公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%；在 24 个月内不超过 10%。

履行情况：按承诺履行。

(2) 公司控股股东中住地产开发公司的承诺事项如下：

“一、股份锁定

中住地产开发公司特别承诺，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。

二、中住地产开发公司承诺，自其持有的本公司股份锁定期满之日起，若本公司股价未达到 20 元/股，中住地产开发公司将不通过证券交易所出售其所持的股份。

三、追送股份承诺

1) 追送股份的触发条件：

①如果本次股权分置改革于2007年12月31日之前实施完毕，则中住地产开发公司追送股份的触发条件为：重组后的公司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。

②如果本次股权分置改革于2008年12月31日之前实施完毕，则中住地产开发公司追送股份的触发条件为：重组后的公司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。

2) 追送股份时间：

①如果本次股权分置改革于2007年12月31日之前实施完毕，则重组后的公司2007年、2008年、2009年三年中任何一年触发追送股份条件，则中住地产开发公司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，则中住地产开发公司同意执行追送对价安排三次。

②如果本次股权分置改革于2008年12月31日之前实施完毕，则重组后的公司2008年、2009年两年中任何一年触发追送股份条件，则中住地产开发公司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，则中住地产开发公司同意执行追送对价安排两次。

3) 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。

4) 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。

5) 追送股份承诺的执行保障:

①如果本次股权分置改革于 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕，中住地产开发公司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。

②如果本次股权分置改革于 2008 年 12 月 31 日之前实施完毕，中住地产开发公司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 2008 年度扣除非经常性损益后净利润低于 4200 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 2009 年 4 月 16 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 1,300,000 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 38,847,640 股计算，每 10 股流通股获得追送 0.334640 股。本次股东获得追送对价股份到账日期为 2009 年 4 月 17 日，追送对价股份上市交易日为 2009 年 4 月 17 日。

经审计，公司在 2009 年度扣除非经常性损益后净利润低于 15,000 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 1,300,000 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。

(3) 其他特定对象的承诺事项

其他特定对象获得的新增股份自登记至名下之日起的 12 个月不上市交易或转让；其中，持有上

上市公司股份比例在 5%以上的其他特定对象，24 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 5%，36 个月内在证券交易所挂牌出售的所持股份数量不超过上市公司股份总数的 10%。

履行情况：按承诺履行。

2、收购报告书中的承诺

(1) 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：

“A、为避免同业竞争，目前中住地产开发公司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、中住地产开发公司即将予以处置；对于该部分资产，中住地产开发公司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。

B、对于拟清算的北京汇星智房地产开发有限责任公司、江苏汇智房地产开发有限公司、北京裕泰房地产开发有限公司、上海华能房地产开发公司物业管理服务公司、深圳华汇仓储有限公司等，中住地产开发公司承诺如下：

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，则中住地产开发公司以现金补足；

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，则中住地产开发公司承担发生或有事项之损失。

C、截至 2007 年 5 月 31 日，长沙中住兆嘉房地产开发有限公司以国有土地使用权为湖南华夏科技发展有限公司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，湖南华夏科技发展有限公司已按其对长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 22,710.35 万元债权以及垫付的拆迁款债权提供了反担保。如果湖南华夏科技发展有限公司未能偿还银行到期债务，导致长沙中住兆嘉房地产开发有限公司名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产开发公司承诺将其以自有资金代湖南华夏科技发展有限公司偿还上述银行债务，以确保长沙中住兆嘉房地产开发有限公司名下 9 块土地使用权不被拍卖。”

履行情况：

A、中住地产开发公司对其他房地产资产的处置情况

a、上海华能天地房地产有限公司股权已经转让，并于 2006 年 11 月 7 日完成股权交割。

b、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。

c、惠州华能房地产开发经营公司 70%股权已进入转让程序，正在进行审计和资产评估。

d、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。

e、2010 年 4 月经本公司总经理办公会及北京汇星智房地产开发有限责任公司股东会决议，北京汇星智房地产开发有限责任公司启动清算方案，进入清算程序，目前正在进行债权债务清理。

以上尚未清理完的企业都没有发生新的经营业务，但由于清理工作的复杂性，部分清理工作有所滞后，中住地产开发公司将加快工作进程。

B、已清算企业情况

截止 2010 年 12 月 31 日，已完成对上海华能房地产开发公司物业管理服务公司、深圳华汇仓储有限公司和北京裕泰房地产开发有限公司三户企业的清算。清算后剩余资产价值均高于 2007 年 5 月 31 日的评估值。

C、有关长沙中住兆嘉房地产开发有限公司国有土地使用权抵押担保方面，本期湖南华夏科技投资发展有限公司已经偿还银行借款，长沙中住兆嘉房地产开发有限公司办理了全部土地使用权解除抵押手续。

(2) 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：

“一、通过划分区域市场避免同业竞争，包括（1）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；（2）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；（3）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。

二、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。

三、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：

1、中国房地产开发集团公司表示：自承诺之日起，中国房地产开发集团公司认真开展了承诺履行工作。其中，曾于2009年上半年启动了解决本公司与中房置业股份有限公司（以下简称ST中房）

同业竞争的程序；在本公司完成重组复牌后，中国房地产开发集团公司及其控制的其他企业通过转让股权等方式逐步退出了本公司开展地产业务的城市或地区，目前中国房地产开发集团公司及其控制的其他企业不存在在本公司开展地产业务的城市或地区（包括重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等地）构成竞争的房地产业务。

2、中国房地产开发集团公司表示：受中国房地产开发集团公司与中国交通建设集团有限公司重组及中国证监会暂缓受理房地产开发企业重组申请等因素影响，中国房地产开发集团公司关于在酚马球“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”的承诺没有按时履行完成，请公司及广大投资者给予谅解。

3、中国房地产开发集团公司表示：保证承诺的有效性，并将继续履行承诺。中国房地产开发集团公司将根据与中国交通建设集团有限公司重组工作进展及中国证监会有关房地产企业重组的最新精神，加快解决本公司与 ST 中房的同业竞争问题。待条件成熟时，有关最新安排中国房地产开发集团公司将及时函告本公司。

（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)
深圳市中住汇智实业有限公司	14,500.00	部分厂房、宿舍、食堂等投资性房地产	6,309.08
湖南修合地产实业有限责任公司	7,500.00	部分土地使用权及在建工程	6,872.68
重庆重实房地产开发有限公司	9,904.00	重庆国际实业投资股份有限公司持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司股权	23,977.85
重庆国际实业投资股份有限公司	4,000.00		

2、约定资本支出

(1) 截止 2010 年 12 月 31 日，本公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定资本项目支出共计人民币 4.3 亿元，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) 截止 2010 年 12 月 31 日，本公司子公司重庆重实房地产开发有限公司尚有已签合同未付

的约定资本项目支出共计人民币 258.5 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。

十一、资产负债表日后事项

1、2010 年 12 月 1 日，本公司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向湖南省高级人民法院起诉湖南华夏科技投资发展有限公司，2011 年 1 月 11 日湖南省高级人民法院受理本案。案由为湖南华夏科技投资发展有限公司未按双方于 2007 年 6 月签定的《华夏科技与兆嘉公司关于协助拆迁的协议》约定完成拆迁工作。诉讼请求为：（1）请求判令湖南华夏科技投资发展有限公司向长沙中住兆嘉房地产开发有限公司支付赔偿金 4963.31069 万元，违约金人民币 4963.31069 万元；（2）请求判令湖南华夏科技投资发展有限公司赔偿长沙中住兆嘉房地产开发有限公司因其违约给长沙中住兆嘉房地产开发有限公司造成的其它经济损失人民币 2329 万元；（3）请求判令由湖南华夏科技投资发展有限公司承担本案诉讼费用。截止本报告披露日，该案正在审理中。

2、2011 年 1 月 18 日，公司第五届董事会第二十二次会议决议，同意全资子公司重庆重实房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2000 万元，控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向华通置业有限公司借款 1 亿元，上述借款借款期均为二年，年利率 6.85%，如遇人民银行利率调整随同调整。长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 1 亿元借款于 2011 年 1 月 17 日到账。

3、本公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司与兴业银行长沙分行签订的 2010 年 36201016121-1、36201016121-2 借款合同，贷款额度为 28000 万元的抵押贷款，此贷款于 2010 年到账 7500 万元，2011 年 1 月 21 日湖南修合地产实业有限责任公司再次收到兴业银行长沙分行的存货抵押贷款 3000 万元，此贷款期为三年，贷款利率为银行同期贷款基准利率上浮 20%。

十二、重要资产转让及其出售

本公司本年度无此事项。

十三、企业合并、分立等事项

本公司本年度无此事项。

十四、非货币性资产交换和债务重组

本公司本年度无此事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

类 型	年 末 数				年 初 数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100
其中：账龄分析法组合	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100
余额百分比法组合								
其他方法组合								
组合小计	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100	218,825.99	100
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	218,825.99		218,825.99		218,825.99		218,825.99	

按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	坏账准备	比例%	账面余额	坏账准备	比例%
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100	218,825.99	218,825.99	100
合 计	218,825.99	218,825.99		218,825.99	218,825.99	

应收账款年末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款总额比例%
1. 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		

(二) 其他应收款

类 型	年 末 数		年 初 数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	394,343,942.06	99.88	8,000,000.00	94.54	290,008,399.78	99.57	8,000,000.00	94.66
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：账龄分析法组合	465,379.12	0.12	462,151.02	5.46	1,239,888.03	0.43	450,869.01	5.34
余额百分比法组合								
其他方法组合								
组合小计	465,379.12	0.12	462,151.02	5.46	1,239,888.03	0.43	450,869.01	5.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	394,809,321.18	100	8,462,151.02	100	291,248,287.81	100	8,450,869.01	100

按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款

项目	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	比例%	账面余额	坏账准备	比例%
0-6个月	1,400.00			773,539.61		
7-12个月				3,069.60	153.48	
1-2年	700.00	210.00	30	2,676.20	267.62	10
2-3年	2,676.20	1,338.10	50	2,710.00	813.00	30
3-4年	2,710.00	2,710.00	100			
4-5年				16,515.42	8,257.71	50
5年以上	457,892.92	457,892.92	100	441,377.20	441,377.20	100
合计	465,379.12	462,151.02		1,239,888.03	450,869.01	

本报告期其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

其他应收款年末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占其他应收款总额比例%
1. 长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	271,745,596.1	0-2年	68.83
2. 湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	90,490,483.96	0-3年	22.92
3. 重庆重实房地产开发有限公司	子公司	24,107,862.00	6个月以内	6.11
4. 广州安迪实业投资有限公司	无关联关系	8,000,000.00	5年以上	2.03

5. 安徽皖通电子公司重分公司	无关联关系	300,000.00	5 年以上	0.08
合 计		394,643,942.0		99.97

(三) 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	年初余额	本年变动额	年末余额
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	59,560,151.	233,872,388.82
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
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
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
重庆重实房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.	20,000,000.00
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
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
重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00		80,000.00
重庆证券经济有限责任公司(德恒证 券)	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
合 计		1,234,628,768.	1,388,941,005.	79,760,151.	1,468,701,157.

(续上表)

被投资单位名称	持股比例%	表决权比 例%	减值准备年末余 额	本年计提减 值准备	本年现金红利
瑞斯康达科技发展股份有限公司	28.25	28.25			
深圳市中住汇智实业有限公司	100	100			25,000,000.0
上海中住置业开发有限公司	00	100	107,975,049.6		
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	39.20	39.20			
湖南修合地产实业有限责任公司	55	55			
重庆重实房地产开发有限公司	40	40			
东方人寿保险股份有限公司	5	5	40,000,000.00		
新疆金新信托投资有限公司	3.26	3.26	16,800,000.00		
重庆市金属材料股份有限公司	小于1	小于1	100,000.010		
重庆渝永电力股份有限公司	小于1	小于1			
重庆证券经济有限责任公司(德恒证 券)	6.4	6.4	49,000,000.00		

合 计		213,875,049.6	25,000,000.0
-----	--	---------------	--------------

1、本年度追加对子公司深圳市中住汇智实业有限公司的投资 20 万元。

2、本年度投资 2,000 万元与子公司深圳市中住汇智实业有限公司共同出资设立子公司重庆重实房地产开发有限公司，股权比例 40%。

3、本年度按照瑞斯康达科技发展股份有限公司本期净利润进行权益法调整。

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	16,839,117.77		22,494,700.00	14,282,207.08
合 计	16,839,117.77		22,494,700.00	14,282,207.08

公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入额	占公司全部营业收入的比例%
1. 长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	16,725,709.48	99.32
2. 北京盛世新业房地产有限公司	113,408.29	0.68
合 计	16,839,117.77	

(五) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
交易性金额资产处置收益		
持有至到期投资收益		
可供出售金融资产收益		-16,178,230.33
长期股权投资收益	84,643,960.38	151,701,874.44
其中：权益法核算确认的投资收益	59,643,960.38	52,694,387.21
成本法核算单位分回的股利或利	25,000,000.00	107,975,049.61
股权转让收益		5,593,437.62
交易性金融负债收益		
委托贷款收益		
其他投资收益		
合 计	84,643,960.38	150,084,644.11

按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海中住置业开发有限公司		107,975,049.61	上期为被投资单位分配现金股利
深圳市中住汇智实业有限公司	25,000,000.00		本期为被投资单位分配现金股利
合 计	25,000,000.00	107,975,049.61	

按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	59,643,960.38	52,694,387.21	被投资单位本期、上期净利润变动所致
合 计	59,643,960.38	52,694,387.21	

(六) 现金流量补充资料

项 目	本年数	上年数
一、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	79,456,210.47	36,969,100.96
加：资产减值准备	11,282.01	105,011,309.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,087,580.15	713,936.38
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	85,536.16	-5,772,681.70
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		55,080.07
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	5,641,490.33	2,629,531.25
投资损失（收益以“—”号填列）	-84,643,960.38	-150,084,644.1
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-177,188,381.0	-90,317,903.80
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	127,790,408.24	37,349,134.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-47,759,834.05	-63,447,137.07
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：	—	—
现金的年末余额	46,842,928.63	71,873,853.29
减：现金的年初余额	71,873,853.29	1,331,207.94
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-25,030,924.66	70,542,645.35

十六、扣除非经常性损益的净利润

项目	本年发生额	上年发生额
一、非经常性损益合计	62,130,629.19	68,555,279.32
非流动资产处置损益	56,795,217.17	73,119,322.67
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		800,000.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,015,931.57	783,324.21
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-165,326.52	-728,907.87
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置		-16,178,230.3

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		3
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,000,000.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	484,806.97	10,795,770.64
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
二、非经常性损益对应的所得税影响数	106,291.53	4,729,035.19
三、扣除所得税影响后非经常性损益合计	62,024,337.66	63,826,244.13
其中：归属于少数股东的非经常性损益		
归属于母公司所有者的非经常性损益	62,024,337.66	63,826,244.13
四、归属于母公司普通股股东的合并净利润	128,634,272.69	103,456,263.25
五、扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的合并净利润	66,609,935.03	39,630,019.12

1、本年度子公司北京裕泰房地产开发有限公司进行清算，产生清算收益 56,795,217.17 元。

2、本公司对北京盛世新业房地产有限公司提供借款，本年度共应收取资金占用费 2,015,931.57 元。

3、本公司本年度为配合企业重组工作，将原重庆国际实业投资股份有限公司员工进行清退，本期共发生辞退福利 165,326.52 元。

4、本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司本年度收回以前年度已经做坏账核销的应收款项 3,000,000.00 元。

5、本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司本年度发生其他利得收益 475,637.97 元。

十七、每股收益和净资产收益率

项 目	加权净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的合并净利润	10.02	0.43	0.43

扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的合并净利润	5.19	0.22	0.22
----------------------------	------	------	------

十八、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
预付款项	3,800,841.76	138,802,190.16	-97.26%	湖南修合地产实业有限责任公司本期将本项目转入存货减少 13553 万元。
其他应收款	8,713,043.04	100,205,418.18	-91.30%	本期收回北京盛世新业房地产有限公司借款 3267 万元;收回西安公司股权转让款 6050 万元。
存货	1,501,257,486.70	1,111,603,227.44	35.05%	本期开发增加存货 70156 万元,开发产品交房存货结转至营业成本 31191 万元。
长期股权投资	290,906,540.20	207,819,780.29	39.98%	本期参股公司瑞斯康达科技有展股份有限公司和北京盛世新业房地产有限公司权益法核算分别增加长期股权投资 5956 万元、862 万元。
短期借款	139,040,000.00	47,500,000.00	192.72%	本期子公司重庆重实房地产开发有限公司为解决流动资金不足问题,通过银行取得委托贷款 9904 万元;本公司本年度归还到期借款 4750 万元后又取得了 4000 万元短期借款。
应付账款	46,181,993.60	5,198,157.23	788.43%	子公司湖南修合地产实业有限责任公司一期结算,增加了应付账款 4498 万元。
应交税费	10,409,127.15	63,033,817.35	-83.49%	子公司北京裕泰房地产开发有限公司本期清算,减少应交税费 5617 万元。
其他应付款	62,734,577.28	182,267,167.06	-65.58%	子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司偿还华夏科技借款 13710 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	431,591,173.90	78,457,572.26	450.09%	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司交

				房结转收入 38213 万元。
营业成本	328,901,059.16	32,218,102.48	920.80%	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司交房结转成本 31191 万元。
营业税金及附加	26,502,542.98	6,911,080.29	283.48%	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司交房结转收入产生营业税金及附加 2130 万元。
销售费用	13,362,721.88	3,085,480.02	333.08%	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司加大销售力度增加销售费用 1131 万元。
财务费用	12,444,561.48	3,851,317.92	223.12%	公司本部本期增加融资担保费及利息 259 万元，子公司深圳市中住汇智实业有限公司本期增加融资费用及利息 659 万元。
投资收益	125,118,099.86	93,789,612.18	33.40%	本期参股公司瑞斯康达科技有展股份有限公司和北京盛世新业房地产有限公司权益法核算分别实现投资收益 5964 万元、862 万元。
营业外收入	526,408.18	18,600,572.56	-97.17%	上期公司处置固定资产收益 666 万元，收到政府补助 80 万元，债务豁免 241 万元，无需支付的应付款 863 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	383,427,607.88	231,655,434.66	65.52%	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司收到售房款比上年增加 19699 万元。
收到其他与经营活动有关的现金	142,526,394.99	51,761,526.07	175.35%	本期收到北京盛世新业房地产有限公司往来款 3267 万元，收到北京汇星智房地产开发有限责任公司往来款 3452 万元，收到北京裕泰房地产开发有限公司往来款 2480 万元。
购买商品、接受劳务支付的现金	534,633,325.36	248,338,261.98	115.28%	本期各子公司加大了项目的开发力度，开发支出比上年大幅增加，其中：湖南修合地产实业有限责任公司增加 8165 万元；为重庆重实房地产开发有限公司购地支出

				12001 万元，新设公司重庆重实房地产开发有限公司本年支出 9571 万元。
支付的各项税费	34,465,599.24	18,680,023.37	84.51%	由于湖南修合地产实业有限责任公司本期预售房收入的增加，增加了本期预交的各项税金。
支付其他与经营活动有关的现金	257,358,054.92	106,402,492.86	141.87%	本期支付湖南华夏科技投资有限公司往来款比上年度增加 11753 万元，本期支付北京汇星智房地产开发有限责任公司往来款 3000 万元。
吸收投资收到的现金	144,512,275.00		-	本期子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司收到华通公司投资款 14451 万元。
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00		-	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司收到江苏南通三建公司款项 5000 万元。
偿还债务所支付的现金	458,700,000.00	114,100,000.00	302.02%	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司根据销售进度归还开发贷款 14000 万元，归还委托贷款 10000 万元；公司本部本期归还华夏银行借款 4750 万元。
支付其他与筹资活动有关的现金	54,990,000.00	1,000,000.00	5399%	本期子公司湖南修合地产实业有限责任公司归还江苏南通三建公司款项 5000 万元。

十九、财务报表的批准

公司 2010 年度财务报表已经公司董事会批准报出。

(全文完)