

# 重庆国际实业投资股份有限公司

## 2011 年半年度报告

董事长： 沈东进

## 重 要 提 示

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

本公司董事长沈东进先生、主管会计工作负责人聂焕新女士及会计机构负责人李晓中先生声明：保证公司 2011 年半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

一、 公司基本情况.....	( 4 )
二、 股本变动和主要股东持股情况.....	( 6 )
三、 董事、监事、高级管理人员情况.....	( 9 )
四、 董事会报告.....	( 10 )
五、 重要事项.....	( 14 )
六、 财务报告.....	( 28 )
七、 备查文件.....	( 28 )

## 一、公司基本情况

(一) 法定中文名称：重庆国际实业投资股份有限公司

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

中文缩写：重庆实业

(二) 法定代表人：沈东进

(三) 董事会秘书：孙卫东

证券事务代表：王婷

联系地址：重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼

联系电话：023-67530016

联系传真：023-67530016

董秘电子信箱：zqb@000736.net

(四) 注册地址：重庆市江北区建新北路86号

办公地址：重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座9楼

邮政编码：401120

电子信箱：zqb@000736.net

(五) 选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》

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

半年度报告备置地点：公司证券部

(六) 股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：重庆实业

股票代码：000736

(七) 其他有关资料

公司首次注册登记日期：1993年2月3日      地点：重庆市

企业法人营业执照注册号：5000001801847

税务登记号码：500105202813384

公司聘请的会计师事务所名称：中天运会计师事务所

办公地点：北京市西城区车公庄大街9号五栋大楼B1座七、八层

(八) 主要财务数据和指标

报告期主要财务数据与指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	2,469,997,688.25	2,123,925,629.55	16.29
归属于上市公司股东的所有者权益(或 股东权益)	1,368,812,768.53	1,361,449,627.44	0.54
归属于上市公司股东的每股净资产	4.61	4.58	0.66
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	35,665,678.00	149,792,654.12	-76.19
营业利润	7,793,993.45	9,653,260.11	-19.26
利润总额	7,839,726.31	9,666,329.11	-18.90
归属于上市公司股东的净利润	7,363,141.09	7,553,211.30	-2.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润	7,321,517.27	7,657,302.13	-4.39
基本每股收益	0.02	0.03	-33.33
稀释每股收益	0.02	0.03	-33.33
净资产收益率	0.54%	0.61%	下降0.07个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-98,495,792.53	-220,107,458.92	-55.25
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.33	-0.74	-55.21

2: 非经常性损益扣除项目、涉及金额

明细项目	金 额
------	-----

非流动资产处置损益	29,126.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,606.65
非经常性损益合计	45,732.86
所得税的影响金额	-4,709.04
其中：归属于少数股东的非经常性损益	600.00
扣除所得税影响后的经常性损益	41,623.82

## 二、股本变动和主要股东持股情况

### (一) 股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+、-)					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>	188,563,578	63.45%				-7,466,000	-7,466,000	181,097,578	60.94%
1、国家持股									
2、国有法人持股	178,056,235	59.91%				-7,466,000	-7,466,000	170,590,235	57.40%
3、其它内资持股	10,488,343	3.53%						10,488,343	3.53%
其中：境内非国有法人持股	10,488,343	3.53%						10,488,343	3.53%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管持股	19,000	0.01%						19,000	0.01%
<b>二、无限售条件流通股</b>	108,630,307	36.55%				7,466,000	7,466,000	116,096,307	39.06%
1、人民币普通股	108,630,307	36.55%				7,466,000	7,466,000	116,096,307	39.06%
2、境内上市的外资股									

3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	297,193,885	100%		0		0	0	297,193,885	100%

注:报告期内,公司股份变动情况说明如下:

2011年3月17日,公司7,466,000股限售股份在深圳证券交易所解除限售上市流通。

### (二) 有限售条件股份可上市交易时间

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2011年12月5日	181,078,578股	0股	297,193,885股	注

注:其中,中住地产开发公司(以下简称“中住地产”)承诺自其持有的重庆实业股份158,460,235股锁定期满之日起,若重庆实业股价未达到20元/股,中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。

### (三) 前10名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	中住地产开发公司	158,460,235	2011年12月5日	158,460,235	股价20元以上
2	重庆渝富资产经营管理有限公司 (注1)	12,130,000	2011年12月5日	12,130,000	
3	湖南华夏科技投资发展有限公司	10,488,343	2010年12月5日	10,488,343	注(2)

注1:我司于2011年6月28日接到重庆渝富资产经营管理有限公司通知,自2011年6月28日起,重庆渝富资产经营管理有限公司更名为重庆渝富资产管理集团有限公司,股东代码卡的更名手续正在办理当中,在股东代码卡的更名手续办理完毕之前,我司仍沿用原名称“重庆渝富资产经营管理有限公司”。

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，兆嘉公司已就此事向湖南省高级人民法院起诉华夏科技，目前该案正在审理中。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。

#### （四）报告期末主要股东持股情况

报告期末股东总数	10,685 户				
前 10 名股东持股情况					
股 东 名 称	股东性质	持股 比例	持股总数	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结 股份数量
中住地产开发公司	国有法人股	53.32%	158,460,235	158,460,235	0
重庆渝富资产经营管理有限公司	国有法人股	10.69%	31,756,243	12,130,000	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	1.78%	5,303,796	0	0
湖南瀚海贸易有限公司	法人股	1.23%	3,651,608	0	0
周敏	自然人	0.73%	2,156,974	0	0
苏鹤	自然人	0.46%	1,380,000	0	0
苏海莹	自然人	0.34%	1,023,600	0	0
建投中信资产管理有限责任公司	法人股	0.34%	1,000,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称 (全称)	持有流通股数量		股份种类		
重庆渝富资产经营管理有限公司	19,626,243		A 股		
湖南华夏科技投资发展有限公司	15,058,126		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	5,303,796		A 股		
湖南瀚海贸易有限公司	3,651,608		A 股		
周敏	2,156,974		A 股		
苏鹤	1,380,000		A 股		
苏海莹	1,023,600		A 股		
建投中信资产管理有限责任公司	1,000,000		A 股		



河南开祥实业集团股份有限公司	837,325	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。	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称	约定持股期限
	无	无

(五) 持股 5%以上股东所发生的冻结、质押情况:

1、2011年4月,根据北京市第一中级人民法院(2010)一中字第1241-2号执行裁定书,裁定解除对中住地产持有我公司股票21,520,000股的查封,截止2011年6月30日,解除查封手续已经办理完毕。

2、2011年5月,中住地产质押给昆仑信托的我公司股票40,000,000股完成解除质押手续。

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

### 三、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股变化如下:

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
沈东进	董事长	0	0	/
吴文德	董事/总经理	0	0	/
史强军	董事/副总经理	0	0	/
孙卫东	董事/副总经理/董事会秘书	0	0	/
杨雨松	董事	0	0	/
钟 飞	董事	25334	25334	/
刘红宇	独立董事	0	0	/
李 树	独立董事	0	0	/
刘洪跃	独立董事	0	0	/

徐永建	监事长	0	0	/
刘进伟	监事	0	0	/
杨 涵	监事	0	0	/
聂焕新	财务总监	0	0	/
沈 军	副总经理	0	0	/
梁继林	副总经理	0	0	/
蔡建民	副总经理	0	0	/

## （二）董事、监事和高级管理人员的新聘及解聘情况

报告期内，由于个人工作变动，陆伟强先生辞去公司董事长及董事职务，梁运斌先生辞去公司董事职务，杨有红先生辞去公司独立董事职务。王河山先生辞去公司监事长及监事职务、刘兵女士辞去公司监事职务。

2011年5月31日，公司2010年年度股东大会审议通过选举沈东进先生、孙卫东先生为公司第五届董事会成员、选举刘洪跃先生为公司第五届董事会独立董事；选举徐永建先生、刘进伟先生为公司第五届监事会成员。

2011年6月3日，公司第五届董事会第二十七次会议选举沈东进先生为公司第五届董事会董事长；公司第五届监事会第十三次会议选举徐永建先生为公司第五届监事会监事长。

## 四、董事会报告

### （一）报告期内经营状况的分析与讨论

#### 1、报告期内总体经营情况

2011年1-6月，公司实现营业收入35,665,678.00元，较上年同期降低了76.19%，实现净利润7,363,141.09元，较上年同期下降了2.52%。营业收入下降76.19%的原因为我公司所属房地产项目中，目前只有全资子公司湖南修合房地产开发有限公司开发（以下简称“修合公司”）的中房F联邦二期住宅项目在对外销售，其它在建项目还处于前期开发或基础施工阶段，尚未

进入销售阶段。本期修合公司交房主要为零星交房，交房面积较少，相应的结转收入金额也较小。

在2010年度工作的基础上，2011年上半年公司房地产业务稳步发展，持续步入健康发展轨道。与此同时，在国家持续加强房地产市场调控，银行信贷政策也进一步趋紧的背景下，公司也面临着资金紧张、抗风险能力不足等诸多问题与挑战。在股东单位的大力支持下，公司确定了继续积极稳健拓展主营业务的整体发展思路。根据该思路，2011年上半年公司立足房地产主业，从以下几方面抓好经营和管理：一是做好在建项目开发工作，确保在建项目的开发经营稳步推进；二是积极拓展新项目，做好项目土地储备工作，为公司的可持续经营发展提供强有力的保障；三是做好工业地产的经营管理，为公司的正常运营提供资金保证和效益支持；四是加强公司的对外融资工作，保证公司资金链的健康良性运转；五是继续加强内部管理，通过人才队伍建设和制度建设，提高公司的经营管理水平，为公司的进一步发展提供有效保障。

## 2、报告期内各控股子公司所属项目经营情况

### (1) 中房F联邦项目开发经营情况

项目简介：该项目由修合公司负责开发，项目位于长沙市高新技术开发区麓谷基地麓云路159号，规划总用地面积为16万平方米，规划总建筑面积为44万平方米，其中住宅37.5万平方米。

工程进度：截止2011年6月30日，3-4#，9-10#，11-14#，15-16#楼栋已经开始销售，除17-20#楼栋外，其它楼栋已经达到预售条件。

销售情况：2011年1-6月，修合公司实现主营业务收入1,642.13万元，实现净利润-258.86万元；实现签约销售面积60,754.9平方米，签约销售金额29,728.4万元。

### (2) 中房湘橘华府项目开发经营情况说明

项目简介：该项目由长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）开发，项目位于长沙市芙蓉区，目前正处于前期工作阶段。总建筑面积约115万平方米，拟分4期滚动开发。

项目进度：截止 2011 年 6 月 30 日，项目已办理完成土地测绘及国土证分证工作，取得建设用地规划许可证。项目对人民路两侧的绿化景观改造、施工场地平整及文化广场修建等工作已基本完成。目前项目正推进户型方案调整、方案总图报批、一期工程扩初设计与报批等各项前期工作。

### (3) 中房千寻项目

项目简介：该项目全资子公司重庆重实房地产开发有限公司（以下简称“重庆公司”）开发，位于重庆市沙坪坝区联芳村，项目规划建筑面积 15.71 万平方米，其中住宅面积约 12.97 万平方米。

项目进度：截止 2011 年 6 月 30 日，项目已经取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》，1-8#楼栋基础施工已经全面展开。

### (4) 百门前工业区厂房租赁项目

该项目由深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“中住汇智”）经营管理，中住汇智对外出租经营和承担物业管理的物业位于深圳市龙岗区南湾街道布沙路 215 号百门前工业区，对外出租经营的物业面积为 18.99 万平方米。其中，厂房面积 13.47 万平方米，宿舍、住宅面积 5.52 万平方米。至 2011 年 6 月底，物业出租率为 96.93%。2011 年 1-6 月，中住汇智实现主营业务收入 1,848.25 万元，实现净利润 678.24 万元。

## (二) 报告期内经营情况

### 1、总体经营情况

单位：人民币元

项 目	2011年1-6月	2010年1-6月	变动幅度 (%)
营业收入	35,665,678.00	149,792,654.12	-76.19%
营业利润	7,793,993.45	9,653,260.11	-19.26%
归属于上市公司股东的净利润	7,363,141.09	7,553,211.30	-2.52%

营业收入较去年同期下降 76.19%，主要原因是报告期内本报告期子公司修合公司交房主要为零星交房，交房面积较少，相应的结转收入金额也较小。

## 2、主营业务的范围及经营状况

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

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

项目	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	16,421,290.00	10,710,839.26	34.77%
工业厂房租赁管理	18,482,520.00	4,374,633.10	76.33%

3、报告期内，主营业务结构和利润构成未发生重大变化。

4、报告期内无对公司利润产生重大影响的其他经营业务活动

5、报告期内，来源于参股公司瑞斯康达科技发展股份有限公司（以下简称“瑞斯康达”）的投资收益25,174,670.76元。瑞斯康达主营光纤宽带接入等，2011年1-6月实现净利润89,113,878.80元。

6、经营中的问题与困难及对策

(1) 今年上半年，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。

应对措施：密切关注行业政策变化，深入开展市场调研分析，准确捕捉市场信息动态变化，及时调整应对策略。

(2) 银行信贷政策趋紧，公司仍然面临较大资金压力。

应对措施：加快存量房消化，加强销售回款；同时采取各种措施拓宽公司融资渠道，包括通过主要股东和实际控制人的支持增加资金流入、清理与主业不相关资产回收资金、利用自身条件向银行融资等。

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

应对措施：在做好现有项目开发的基础上，客观分析面临的外部环境和内部自身条件，积极创造条件筹划落实新项目，以扩大经营规模，增加公司可持续发展能力。

### (三) 报告期内投资情况

- 1、报告期内无募集资金，也无延续到报告期内使用的前期募集资金。
- 2、报告期内没有非募集资金投资项目。

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

公司管理层预测 2011 年 1-3 季度的累计净利润约为 2,818 万元，与去年同期相比增长约 117.56%。主要原因是参股公司瑞斯康达预计在 2011 年 1-9 月实现净利润大幅增长，公司投资收益相应增加。

(五) 公司2011年半年度财务报告未经审计。

## 五、 重要事项

### (一) 公司治理情况

公司根据《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断改进公司治理结构，规范公司运作。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使，公司各项内部控制制度能得到严格的执行，同时针对在公司治理运作过程中发现的不足进行了改进，公司治理情况符合中国证监会有关文件的要求。

公司将进一步深入学习中国证监会、深圳证券交易有关规范运作的规定，切实执行各项内部控制制度，强化制度执行考核机制，进一步提高公司治理水平。

(二) 公司中期拟定不进行利润分配, 也不进行资本公积转增股本。

(三) 报告期内有关诉讼事项的进展如下:

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的11,492,631.20元予以冻结, 冻结期间该笔款不得支付给新疆德隆集团有限责任公司。

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

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

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

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

8、2004年12月6日，中国农业银行寿光市支行诉寿光市三元绿色农业有限公司，起因为寿光市三元绿色农业有限公司在中国农业银行寿光市支行有350万元贷款尚未归还，山东潍坊市中级人民法院已受理此案。

#### 公司重组后发生并延续到报告期的诉讼事项

1、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、伍辉江之间签订《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，该案已中止审理。

2、2009年11月，我公司起诉德恒证券有限责任公司，起因为我公司股票帐户上的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，我公司不服判决，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，本案正在审理之中。

3、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，兆嘉公司诉讼请求：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。2011 年 1 月 11 日，兆嘉公司收到法院受理案件通知书。截止目前，此案正在审理中。

#### （四）证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券投资比例	报告期损益
1	股票	000388	潍柴动力	1,643,931.13	124,694	388,068.00	100%	0
合计				1,643,931.13	-	388,068.00	100%	0

注：本公司原持有的 S 湘火炬股票于 2006 年 12 月 18 日停牌，2007 年 4 月 4 日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力股票。按 2011 年 6 月末该股票的收盘价每股 42.43 元计算其市值为 5,664,848.42 元。因本公司持有的上述股票仍被中国华融资产管理公司托管，故本公司暂未按公允价值计量。

#### （五）公司未持有其它上市公司股权

#### （六）报告期内公司没有收购、出售资产。

#### （七）报告期内公司关联交易事项

1、2011 年 1 月 21 日，公司第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2000 万元的关联交易议案》。因项目开发建设需要，我公司全资子公司重庆公司向中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）借款 2000 万元，借款资金专项用于中房千寻项目开发，期限两年（以实际放款日开始计算），年利率 6.85%（该利率为在银行同期基准贷款利率上浮 17%，期间如遇人民银行利率调整随同调整）。由于中房集团是我公司第一大股东中住地产的母公司，因此本次借款构成关联交易。本次关联交易有利于缓解子公司资金紧张的现状，符合公司正常经营发展的需要。

2、2011 年 1 月 21 日，公司第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于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一亿元的关联交易议案》。因项目开

发建设需要，我公司控股子公司兆嘉公司拟向华通置业有限公司(简称“华通置业”)借款1亿元作为兆嘉公司项目前期开发资金，借款期限两年(以实际放款日开始计算)，年利率6.85%(该利率为在银行同期基准贷款利率上浮17%，期间如遇人民银行利率调整随同调整)。由于华通置业与本公司第一大股东中住地产均为中房集团的全资子公司，本次借款构成关联交易。此项关联交易已经公司2011年度第一次临时股东大会通过。本次关联交易有利于缓解控股子公司资金紧张的现状，符合公司正常经营发展的需要。

3、2011年1月21日，公司第五届董事会第二十二次会议审议通过了《重庆国际实业投资股份有限公司与中国房地产开发集团公司签订〈保证合同〉的关联交易议案》。因项目开发建设需要，公司全资子公司重庆公司向中房集团借款2000万元，借款资金专项用于中房千寻项目开发，期限两年(以实际放款日开始计算)，年利率6.85%(该利率在银行同期基准贷款利率上浮17%，期间如遇人民银行利率调整随同调整)，该项借款由我公司提供连带责任担保，并由重庆公司提供反担保。为此，我公司与中房集团公司签订《保证合同》。由于中房集团是我公司第一大股东中住地产的母公司，因此本次担保事项构成关联交易。此项关联交易已经公司2011年度第一次临时股东大会通过。本次关联交易有利于实现子公司融资，符合公司正常经营发展的需要。

4、2011年4月27日，公司第五届董事会第二十五次会议审议通过了《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〈委托担保合同〉的关联交易议案》。为保证公司资金周转，我公司向华夏银行重庆分行申请3800万元流动资金贷款，期限12个月，并由重庆渝创信用担保有限责任公司(以下简称“重庆渝创”)为此笔贷款提供质押担保。为此，我公司与重庆渝创签订《委托担保合同》，担保费用按担保额的2.5%计提，总额为95万元整。由于重庆渝创是本公司第二大股东重庆渝富的全资子公司，以上事项构成关联交易。本次关联交易有利于实现公司融资，符合公司正常经营发展的需要。

5、2011年4月27日，公司第五届董事会第二十五次会议审议通过了《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》。为缓解公司流动资金短缺，公司向华夏银行重庆分行申请 3800 万元贷款，期限 12 个月，并由重庆渝创继续为此笔贷款提供质押担保，同时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 3800 万元的担保向重庆渝创提供质押反担保；据此，我公司拟与重庆渝创签订《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为拟申请的 3800 万元的贷款向重庆渝创提供质押反担保。由于重庆渝创是本公司第二大股东重庆渝富的全资子公司，以上事项构成关联交易。该关联交易事项已经公司 2010 年年度股东大会审议通过。本次关联交易有利于实现公司融资，符合公司正常经营发展的需要。

(八) 报告期内与关联方存在的非经营性债权债务往来情况（单位：万元）

关联方	非经营性债权债务往来类型	金额	说明
华通置业有限公司	从关联方借入资金	10000 万元	借款期限：2011.1.17—2013.1.16
华通置业有限公司	从关联方借入资金	200 万元	借款期限：2010.4.10—2011.4.9，已经偿还
中国房地产开发集团公司	从关联方借入资金	2000 万元	借款期限：2011.1.10—2013.1.9
华通置业有限公司	向关联方偿还债务	200.00	
华通置业有限公司	支付关联方利息	11.36	
中国房地产开发集团公司	关联方代垫我公司 员工社会保险	4.13	
华通置业有限公司	关联方代垫我公司 员工社会保险	31.35	
重庆渝创信用担保有限公司	计提应支付关联方的 担保费	95.00	

公司独立董事关于控股股东及其它关联方占用公司资金情况的专项说明和独立意见：

根据《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》等规范性文件的要求，我们作为公司独立董事，对公司相关情况进行了认真的核查，现发表专项说明和独立意见如下：截止 2011 年 6 月 30 日，公司没有控股股东及其它关联方非经营性占用本公

司资金的情况，也没有以前期间发生延续到本报告期的非经营性资金占用情况。

### （九）重大合同及履行情况

#### 1、报告期内发生重大合同事项

除本报告中关联交易部分已披露的事项外，报告期内未发生其它重大合同事项。

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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相 关公告披露 日和编号	担保额度	实际发生日期（协 议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行完 毕	是否为关联方 担保（是或否）
重庆渝创信用 担保有限责任 公司	2010年6月 26日 2010-042号 公告	9,840.00	2010年07月10日	9,840.00	股权质押	12个月	否	是
重庆渝创信用 担保有限责任 公司	2011年4月 28日 2011-023号 公告	3,800.00	2011年05月25日	3,800.00	股权质押	12个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		3,800.00		报告期内对外担保实际发生额 合计（A2）		3,800.00		
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）		13,640.00		报告期末实际对外担保余额合 计（A4）		13,640.00		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相 关公告披露 日和编号	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行完 毕	是否为关联方 担保（是或否）
湖南修合地产 实业有限责任	2010年10月 26日	28,000.00	2010年11月26日	10,500.00	连带责任	36个月	否	否

公司	2010-064号公告							
重庆重实房地产开发有限公司	2011年1月25日 2011-004号公告	2000.00	2011年3月2日	2000.00	连带责任	24个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		2,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	2,000.00			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		30,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	12,500.00			
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		5,800.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	5,800.00			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		43,640.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	26,140.00			
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司最近一期经审计净资产的比例					19.10%			
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)					15,640.00			
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)					0.00			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)					0.00			
上述三项担保金额合计 (C+D+E)					15,640.00			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明					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。			

公司独立董事对上述担保事项的专项说明及独立意见如下:

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) 由于重庆渝

创为公司全资子公司重庆公司担任财务顾问并以担保方式为重庆公司融资 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，重庆公司借款尚未到期，公司的本项担保责任尚未履行完毕；（2）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，公司实际担保金额为 10500 万元，担保责任尚未履行完毕；（3）为缓解公司流动资金短缺，公司向华夏银行重庆分行申请 3800 万元贷款，期限 12 个月，并由重庆渝创为此笔贷款提供质押担保，公司与重庆渝创签订《股权质押补充协议》，约定继续以本公司持有的全部瑞斯康达法人股（共计 59,927,398 股）为该笔 3800 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。（4）因项目开发建设需要，公司全资子公司重庆公司向中房集团借款 2000 万元，借款资金专项用于中房千寻项目开发，期限两年，该项借款由我公司提供连带责任担保，并由重实房地产公司提供反担保。

报告期内，公司发生的担保总额为 5,800 万元，占公司 2010 年度经审计净资产的 4.26%；截止本报告期末，公司尚未履行完毕的担保总额 26,140 万元，占公司 2010 年度经审计净资产的 19.10%。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。

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

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

1、股改承诺事项及履行情况

(1) 重庆渝富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。

②履行情况

I. 依承诺履行。

II. 依承诺履行。

2、中住地产在《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。

## （2）履行情况

经我公司向中住地产函询，中住地产表示：为避免同业竞争，中住地产承诺对旗下其他房地产资产进行清理。由于清理工作的复杂性，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、惠州华能房地产开发经营公司等企业的清理工作有所滞后。目前中住地产正在想方设法、努力推进这部分资产的处置。

其次，已纳入重庆实业且完成清算的企业清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，不需要现金补足。

此外，已纳入重庆实业且未完成清算的企业，重庆实业正加快清算进程。

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

经我公司向中房集团函询，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。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

地区构成竞争的房地产业务。

中房集团仍在积极推进解决我公司与中房置业股份有限公司（ST中房）的同业竞争问题。随外部环境的变化、政策条件的许可，中房集团正加快工作进程。根据工作进展，符合信息披露要求的，中房集团会按规定及时函告我公司。

中房集团保证承诺的有效性，并将继续履行承诺。

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

（十二）报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011年02月14日	证券部	电话沟通	个人投资者	2010年业绩情况及2010年报披露时间。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年02月25日	证券部	电话沟通	个人投资者	限售股东解禁情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年03月07日	证券部	投资者互动平台	个人投资者	大股东追送股份情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年03月15日	证券部	投资者互动平台	个人投资者	公司房地产项目进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年03月17日	证券部	电话沟通	个人投资者	是否可以摘帽。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年05月05日	证券部	投资者互动平台	个人投资者	公司董事会成员调整情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年05月19日	证券部	电话沟通	个人投资者	深圳汇智物业管理经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年06月01日	证券部	投资者互动平台	个人投资者	大股东履行承诺情况。提供已披露的

				定期报告及信息披露有关资料。
2011年06月21日	证券部	投资者互动平台	个人投资者	与华夏科技诉讼进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011年06月22日	上海证券 重庆营业 部	座谈调研	上海证券研究 员	公司经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

#### (十四) 报告期内的其它重要事项

经公司董事会申请，深圳证券交易所同意对我公司股票交易撤销其他特别处理。公司股票于2011年4月6日停牌一天，2011年4月7日恢复交易。公司股票简称由“ST重实”变更为“重庆实业”，公司股票交易日涨跌幅限制由5%恢复为10%，证券代码不变。该事项公司于2011年4月2日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

#### (十五) 资产负债表日后事项

1、公司控股子公司兆嘉公司将资本公积转增为注册资本，即由目前注册资本1,757.8125万元，通过资本公积转增方式将注册资本增加至1亿元。增资后原股东持股比例及享有权益不变。

2、华通公司拟将其持有的兆嘉公司20%股权转让给中房集团。我和上海中住放弃兆嘉公司20%股权的优先购买权。

3、按照《关于进一步加快清欠工作的通知》（证监公司字[2006]92号）、《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（证监会令第57号）有关规定，对公司《章程》进行修订，并提交公司股东大会审议。

4、由于工作变动，孙卫东先生不再担任公司董事会秘书职务，公司董事会聘任田玉利先生为公司董事会秘书。

5、为缓解资金压力，全资子公司重庆公司即将到期的一亿元委托贷款向银行申请展期及续贷，此次展期和续贷继续由重庆渝创提供担保，并由重实总部继续以持有的瑞斯康达股权为重

庆渝创提供质押反担保，重庆公司向重庆渝创按展期和续贷金额的 2%支付财务顾问费。

以上事项公司于2011年8月12日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

## 六、财务报告

(一) 财务报表 (附后)

(二) 财务报表附注 (附后)

## 七、备查文件

- 1、载有董事长签名的半年度报告文本；
- 2、载有单位负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

重庆国际实业投资股份有限公司董事会

二〇一一年八月十日

## 资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011年6月30日

单位：人民币元

资 产	期末余额		期初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	261,713,419.21	16,356,438.15	222,308,230.97	47,782,694.50
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00	388,068.00	388,068.00
应收票据				
应收账款	1,093,808.56		4,603,438.00	
预付账款	4,618,255.03		3,800,841.76	
应收利息		9,645,911.87	3,290,968.25	16,930,567.77
应收股利				
其他应收款	18,830,237.10	82,755,884.53	8,713,043.04	386,347,170.16
应收补贴款				
存货	1,782,398,115.77		1,501,257,486.70	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,069,041,903.67	109,146,302.55	1,744,362,076.72	451,448,500.43
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	250,000.00	340,579,167.58	250,000.00	
长期股权投资	314,334,461.80	1,280,000,778.72	290,906,540.20	1,254,826,107.96
投资性房地产	63,104,198.45		64,931,124.88	
固定资产：	14,193,754.67	3,569,621.10	14,735,087.67	3,832,431.79
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	5,135,546.24		6,230,985.02	
递延所得税资产	3,937,823.42		2,509,815.06	
其它非流动资产				
非流动资产合计	400,955,784.58	1,624,149,567.40	379,563,552.83	1,258,658,539.75
资产总计	2,469,997,688.25	1,733,295,869.95	2,123,925,629.55	1,710,107,040.18

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

## 资产负债表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011年6月30日

单位：人民币元

负债及所有者权益	期末余额		期初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	136,400,000.00	38,000,000.00	139,040,000.00	40,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	35,157,792.46		46,181,993.60	
预收账款	391,694,274.89		160,306,435.81	
应付职工薪酬	2,162,901.00	946,719.71	2,058,271.45	946,719.71
应交税费	-13,808,652.93	577,079.58	10,409,127.15	974,952.72
应付利息			805,861.39	464,695.89
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00	2,897,250.00	2,897,250.00
其他应付款	65,106,500.58	177,851,915.51	62,734,577.28	177,881,699.45
一年内到期的非流动负债	16,000,000.00		14,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	635,587,566.00	220,250,464.80	438,433,516.68	223,165,317.77
非流动负债：				
长期借款	228,200,000.00		206,200,000.00	
应付债券				
长期应付款	120,000,000.00			
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	348,200,000.00		206,200,000.00	
负债合计	983,787,566.00	220,250,464.80	644,633,516.68	223,165,317.77
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	511,180,631.30	1,607,835,692.29	511,180,631.30	1,607,835,692.29
减：库存股				
盈余公积	30,905,712.11	30,738,076.01	30,905,712.11	30,738,076.01
未分配利润	529,532,540.12	-422,722,248.15	522,169,399.03	-448,825,930.89
归属于母公司所有者权益	1,368,812,768.53	1,513,045,405.15	1,361,449,627.44	1,486,941,722.41
少数股东权益	117,397,353.72		117,842,485.43	
所有者权益（或股东权益）合计	1,486,210,122.25	1,513,045,405.15	1,479,292,112.87	1,486,941,722.41
负债及所有者权益（或股东权益）合计	2,469,997,688.25	1,733,295,869.95	2,123,925,629.55	1,710,107,040.18

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

## 利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011年1-6月

位：人民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入				
其中：营业收入	35,665,678.00	10,171,037.84	149,792,654.12	
二、营业总成本				
减：营业成本	15,317,356.57		115,145,758.39	
营业税金及附加	3,850,089.40	569,691.52	8,946,902.40	
销售费用	4,964,956.28		3,574,137.18	
管理费用	22,011,281.90	6,760,401.96	19,355,264.10	9,303,671.43
财务费用	5,155,922.00	1,941,058.59	5,795,830.89	2,610,074.21
资产减值损失				
加：公允价值变动净收益				
投资收益	23,427,921.60	25,174,670.76	12,678,498.95	38,409,463.16
其中：对联营和合营企业投资收益	23,427,921.60	25,174,670.76	12,678,498.95	13,409,463.16
三、营业利润	7,793,993.45	26,074,556.53	9,653,260.11	26,495,717.52
加：营业外收入	48,747.21	29,126.21	20,969.00	
减：营业外支出	3,014.35		7,900.00	
其中：非流动资产处置净损失				
四、利润总额	7,839,726.31	26,103,682.74	9,666,329.11	26,495,717.52
减：所得税	921,716.93		2,113,117.81	
五、净利润	6,918,009.38	26,103,682.74	7,553,211.30	26,495,717.52
归属于母公司所有者的净利润	7,363,141.09	26,103,682.74	7,553,211.30	26,495,717.52
少数股东损益	-445,131.71			
六、每股收益				
（一）基本每股收益	0.02		0.03	
（二）稀释每股收益	0.02		0.03	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	6,918,009.38	26,103,682.74	7,553,211.30	26,495,717.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	7,363,141.09	26,103,682.74	7,553,211.30	26,495,717.52
归属于少数股东的综合收益总额	-445,131.71			

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

## 合并现金流量表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		270,843,866.82	143,995,935.71
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		27,200,760.39	47,460,683.07
现金流入小计		298,044,627.21	191,456,618.78
购买商品、接受劳务支付的现金		290,786,663.55	208,769,254.76
支付给职工以及为职工支付的现金		17,432,972.68	11,938,578.29
支付的各项税费		33,513,851.59	25,070,371.29
支付的其他与经营活动有关的现金		54,806,931.92	165,785,873.36
现金流出小计		396,540,419.74	411,564,077.70
经营活动产生的现金流量净额		-98,495,792.53	-220,107,458.92
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		204,858.29	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		29,126.21	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			60,500,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		233,984.50	60,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,292,625.07	2,686,066.51
投资所支付的现金			
购买子公司所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金			5,912,276.33
投资活动现金流出小计		1,292,625.07	8,598,342.84
投资活动产生的现金流量净额		-1,058,640.57	51,901,657.16
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			144,512,275.00
借款所收到的现金		226,400,000.00	212,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		226,400,000.00	356,512,275.00
偿还债务所支付的现金		85,040,000.00	205,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		12,937,124.21	9,617,772.54
支付的其他与筹资活动有关的现金			2,100,000.00
现金流出小计		97,977,124.21	217,117,772.54
筹资活动产生的现金流量净额		128,422,875.79	139,394,502.46
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		28,868,442.69	-28,811,299.30
加：期初现金及现金等价物余额		208,179,452.87	301,102,484.80
六、期末现金及现金等价物余额		237,047,895.56	272,291,185.50



公司法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

公司会计机构负责人：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

2011年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		7,131,420.48	97,710,403.25
现金流入小计		7,131,420.48	97,710,403.25
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,569,899.39	5,685,593.68
支付的各项税费		965,293.50	2,429,478.49
支付的其他与经营活动有关的现金		38,152,033.78	215,810,218.03
现金流出小计		43,687,226.67	223,925,290.20
经营活动产生的现金流量净额		-36,555,806.19	-126,214,886.95
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		729,984.26	57,277,217.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		29,126.21	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			30,250,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		58,000,000.00	
投资活动现金流入小计		58,759,110.47	87,527,217.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		59,650.00	1,195,839.50
投资所支付的现金			20,200,000.00
购买子公司所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金		50,000,000.00	
投资活动现金流出小计		50,059,650.00	21,395,839.50
投资活动产生的现金流量净额		8,699,460.47	66,131,378.13
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		38,000,000.00	110,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		38,000,000.00	110,000,000.00
偿还债务所支付的现金		40,000,000.00	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,576,086.45	1,303,137.50
支付的其他与筹资活动有关的现金			1,500,000.00
现金流出小计		41,576,086.45	112,803,137.50
筹资活动产生的现金流量净额		-3,576,086.45	-2,803,137.50
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		-31,432,432.17	-62,886,646.32
加：期初现金及现金等价物余额		46,842,928.63	71,873,853.29
六、期末现金及现金等价物余额		15,410,496.46	8,987,206.97

公司法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

公司会计机构负责人：李晓中

## 合并股东权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

(2011年6月)

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			小计
一、上年年末余额	297,193,885.00	511,180,631.30		30,905,712.11		522,169,399.03		1,361,449,627.44	117,842,485.43	1,479,292,112.87
加：会计政策变更	-									
前期差错更正	-									
二、本年初余额	297,193,885.00	511,180,631.30		30,905,712.11		522,169,399.03		1,361,449,627.44	117,842,485.43	1,479,292,112.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-					7,363,141.09		7,363,141.09	-445,131.71	6,918,009.38
（一）净利润	-					7,363,141.09		7,363,141.09	-445,131.71	6,918,009.38
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-									
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-									
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-									
4.其他	-									
上述（一）和（二）小计	-					7,363,141.09		7,363,141.09	-445,131.71	6,918,009.38
（三）股东投入和减少资本	-									
1.所有者投入资本	-									
2.股份支付计入股东权益的金额	-									
3.其他	-									
（四）利润分配	-									
1.提取盈余公积	-									
2.提取一般风险准备	-									
3.对所有者（或股东）的分配	-									
4.其他	-									
（五）所有者权益内部结转	-									
1.资本公积转增资本（或股本）	-									
2.盈余公积转增资本（或股本）	-									
3.盈余公积弥补亏损	-									
4.其他	-									
四、本年年末余额	297,193,885.00	511,180,631.30		30,905,712.11		529,532,540.12		1,368,812,768.53	117,397,353.72	1,486,210,122.25

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

## 合并股东权益变动表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

金额单位：元

项目	上期金额									
	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	小计		
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		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		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		154,798,902.61	117,842,485.43	272,641,388.04
（一）净利润	-					128,634,272.69		128,634,272.69	-421,351.26	128,212,921.43
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-									
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影	-									
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-									
4.其他	-	-83,808.39						-83,808.39		-83,808.39
上述（一）和（二）小计	-	-83,808.39				128,634,272.69		128,550,464.30	-421,351.26	128,129,113.04
（三）股东投入和减少资本	-	26,248,438.31						26,248,438.31	118,263,836.69	144,512,275.00
1.所有者投入资本	-	26,248,438.31						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		1,361,449,627.44	117,842,485.43	1,479,292,112.87

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

## 母公司股东权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

(2011年6月)

金额单位：元

项目	本期金额							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,607,835,692.29		30,738,076.01		-448,825,930.89			1,486,941,722.4
加：会计政策变更	-								
前期差错更正	-								
二、本年年初余额	297,193,885.00	1,607,835,692.29		30,738,076.01		-448,825,930.89			1,486,941,722.4
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-					26,103,682.74			26,103,682.74
（一）净利润	-					26,103,682.74			26,103,682.74
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-								
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	-								
2.权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-								
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响	-								
4.其他	-								
上述（一）和（二）小计	-					26,103,682.74			26,103,682.74
（三）股东投入和减少资本	-								
1.所有者投入资本	-								
2.股份支付计入股东权益的金额	-								
3.其他	-								
（四）利润分配	-								
1.提取盈余公积	-								
2.提取一般风险准备	-								
3.对所有者（或股东）的分配	-								
4.其他	-								
（五）所有者权益内部结转	-								
1.资本公积转增资本（或股本）	-								
2.盈余公积转增资本（或股本）	-								
3.盈余公积弥补亏损	-								
4.其他	-								
四、本年年末余额	297,193,885.00	1,607,835,692.29		30,738,076.01		-422,722,248.15			1,513,045,405.1

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：李晓中

## 母公司股东权益变动表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

金额单位：元

项目	上期金额							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		30,738,076.01		-528,282,141.36		1,407,569,320.33	
加：会计政策变更	-								
前期差错更正	-								
二、本年初余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		30,738,076.01		-528,282,141.36		1,407,569,320.33	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-83,808.39				79,456,210.47		79,372,402.08	
（一）净利润	-					79,456,210.47		79,456,210.47	
（二）其它综合收益	-	-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）所有者投入和减少资本	-								
1、所有者投入资本									
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他	-								
（四）利润分配	-								
1、提取盈余公积	-								
2、提取一般风险准备	-								
3、对所有者（或股东）的分配	-								
4、其他	-								
（五）所有者权益内部结转	-								
1、资本公积转增资本（或股本）	-								
2、盈余公积转增资本（或股本）	-								
3、盈余公积弥补亏损	-								
4、其他	-								
（六）专项储备提取和使用									
1、提取专项储备									
2、使用专项储备									
（七）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：沈东进

主管会计工作负责人：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

### 2011 年半年度(合并)财务报表附注

#### 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集团有限公司(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，法定代表人为沈东进。

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 2011 年 6 月 30 日的财务状况，以及 2011 年度上半年经营成果和现金流量。

### 3、会计期间

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

### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。



## (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

如果合并构成反向购买的，应按照以下原则编制合并报表：

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条件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

固定资产类别	预计净残值	预计使用寿命(年)	年折旧率(%)
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值全部转入当期损益。

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

#### 18、商誉

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

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

(3) 上述分摊商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，本公司确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

## 19、长期待摊费用

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

## 20、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

## 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 and 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

无

## (二) 会计估计变更

无

## (三) 前期会计差错

无

## 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%
地方教育费附加	实缴流转税额	2%
土地增值税	售房收入	1%预缴
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2011年度适用24%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	11,739.74	

(二) 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

无

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	期末数			期初数		
	原币	汇率	记账本位币	原币	汇率	记账本位币
库存现金	263,997.76	—	263,997.76	122,902.38	—	122,902.38
其中：人民币	263,997.76	1.00	263,997.76	122,902.38	1.00	122,902.38
银行存款	236,480,389.90	—	236,480,389.90	207,753,300.75	—	207,753,300.75
其中：人民币	236,480,389.90	1.00	236,480,389.90	207,753,300.75	1.00	207,753,300.75
其他货币资金	24,969,031.55	—	24,969,031.55	14,432,027.84	—	14,432,027.84
其中：人民币	24,969,031.55	1.00	24,969,031.55	14,432,027.84	1.00	14,432,027.84
合 计	261,713,419.21	—	261,713,419.21	222,308,230.97	—	222,308,230.97

注：报告期末，其他货币资金中受限金额24,665,523.65元，其中：

- 1、945,941.69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23,719,581.96元。

**(二) 交易性金融资产**

## 1、分类信息

项 目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	388,068.00	388,068.00
合 计	388,068.00	388,068.00

## 2、变现有限制的交易性金融资产

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

注：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2011年6月30日持有潍柴动力124,694股，按2011年6月30日该股票的收盘价每股45.43元计算其市值为5,664,848.42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	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
-----	------	-------	-------	------

北京盛世新业房地产有限公司	3,290,968.25		3,290,968.25
合 计	3,290,968.25		3,290,968.25

**(四) 应收账款**

## 1、应收账款按种类披露

类 型	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并 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	1,312,634.55	100.00	218,825.99	100.00	397,913.99	8.25	218,825.99	100.00
余额百分比法组合								
其他方法组合								
组合小计	1,312,634.55	100.00	218,825.99	100.00	397,913.99	8.25	218,825.99	100.00
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	1,312,634.55	100.00	218,825.99	100.00	4,822,263.99	100.00	218,825.99	100.00

## 2、按逾期账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	比例%	账面余额	坏账准备	比例%
0-6 个月	1,093,808.56			179,088.00		
7-12 个月						
1-2 年						
2-3 年						
3-4 年						
4-5 年						
5 年以上						
	218,825.99	218,825.99	100.00	218,825.99	218,825.99	100.00

合计	1,312,634.55	218,825.99	—	397,913.99	218,825.99	—
----	--------------	------------	---	------------	------------	---

3、本期未发生应收账款坏账准备的转回。

4、本期无通过重组等其他方式收回的应收账款。

5、本期无核销的应收账款。

6、期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、应收账款期末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额比例%
深源塑胶制模厂	非关联方	268,632.00	0-6个月	20.47
深圳市歌力思服装实业有	非关联方	229,597.00	0-6个月	17.49
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5年以上	16.67
深圳市卡蒙特轻纺服装有	非关联方	142,870.00	0-6个月	10.88
深圳万佳电器有限公司	非关联方	86,171.00	0-6个月	6.56
合计		946,095.99	—	—

#### （五）预付款项

账龄分析	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	1,884,913.83	40.81	2,315,377.56	60.92
1-2年	2,733,341.20	59.19	1,485,464.20	39.08
2-3年				
合计	4,618,255.03	100.00	3,800,841.76	100.00

期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。

预付账款期末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	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	1-2年	工程未结算
2、星玛电梯有限公司	非关联方	780,531.00	0-6个月	电梯首付款
3、湖南省高级人民法院	非关联方	654,550.00	0-6个月	预付法院受理

4、重庆市渝北区市场物业管理服	非关联方	122,981.10	0-6个月	预付租金
5、中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	122,866.73	7-12个月	工程未结算
合计		4,414,270.03		

## (六) 其他应收款

### 1、其他应收款按种类披露

类 型	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	14,446,070.43	48.44	8,000,000.00	72.79	8,000,000.00	40.6	8,000,000.00	72.79
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：账龄分析法组合	13,312,768.35	44.64	2,990,364.34	27.21	7,032,753.12	35.69	2,990,364.34	27.21
余额百分比法组合								
其他方法组合								
组合小计	13,312,768.35	44.64	2,990,364.34	27.21	7,032,753.12	35.69	2,990,364.34	27.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,061,762.66	6.91			4,670,654.26	23.71		
合计	29,820,601.44	100.00	10,990,364.34		19,703,407.38	100	10,990,364.34	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	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	比例%	账面余额	坏账准备	比例%
0-6个月	6,492,187.34		0.00	3,247,805.38		



7-12个月	2,795,633.27	0.00		100,000.00	10,000.00	10.00
1-2年	973,909.00	200,172.70	20.55	633,909.00	190,172.70	30.00
2-3年	520,694.20	260,347.10	50.00	521,694.20	260,847.10	50.00
3-4年	323,710.00	323,210.00	99.85	322,710.00	322,710.00	100.00
4-5年						
5年以上	2,206,634.54	2,206,634.54	100.00	2,206,634.54	2,206,634.54	100.00
合计	13,312,768.35	2,990,364.34	—	7,032,753.12	2,990,364.34	—

## 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
锦绣置业有限公司	1,158,685.46			对方公司经营良好, 预计可以收回
应收退税款	798,537.20			应收退税款, 预计可以收回
爱德服务总公司	90,000.00			对方公司经营良好, 预计可以收回
各项押金	14,540.00			租房保证金, 预计可以收回
合计	2,061,762.66			

4、本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

5、期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。

6、其他应收款期末余额前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	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	26.83
2. 北京盛世新业房地产开发有限公司	联营公司	6,446,070.43	两年以内	21.62
3. 重庆市劳动监察总队	非关联方	3,973,800.00	0-6个月	13.33
4. 湖南省湘诚置业担保有限责任公司	非关联方	2,872,050.00	1年以内	9.63
5. 锦绣置业有限公司	非关联方	1,158,685.46	7-12个月	3.89
合计		22,450,605.89		75.29

## (七) 存货

类别	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额	跌	账面价值	账面余额	跌	账面价值
开发成本	1,705,046,088.7		1,705,046,088.7	1,413,194,620.4		1,413,194,620.4
开发产品	77,352,027.02		77,352,027.02	88,062,866.28		88,062,866.28
合	1,782,398,115.7		1,782,398,115.7	1,501,257,486.7		1,501,257,486.7

注：存货期末余额含有借款费用资本化金额 57,399,460.69 元，其中本期资本化金额为 7,004,759.56 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	期末余额	期初余额
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	期初余额	本期变动额	期末余额
瑞斯康达科技发展股份有限公司	权益法	17,970,505.54	239,778,531.94	25,174,670.76	264,953,202.70
北京盛世新业房地产有限公司	权益法	29,452,692.01	35,604,187.70	-1,746,749.16	33,857,438.54
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
德恒证券有限责任公司	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
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任公司	成本法	10,000,000.00	16,443,820.56		16,443,820.56
合 计		166,603,197.55	401,006,540.20	23,427,921.60	424,434,461.80

(续上表)

被投资单位名称	持股比例%	表决权比例%	减值准备期末余额	本期计提减值准备	本期现金红利
瑞斯康达科技发展股份有限公司	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			
德恒证券有限责任公司	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		
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		
合计			110,100,000.00		

**(十) 投资性房地产**

## 1、本公司采用成本法计量

项目	期初余额	本期增加额	本期减少	期末余额
一、原价合计	180,874,968.28			180,874,968.28
1. 房屋、建筑	180,454,968.28			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	115,012,425.40	1,826,926.43		116,839,351.83
1. 房屋、建筑	114,986,588.20	1,819,887.83		116,806,476.03
2. 土地使用权	25,837.20	7,038.60		32,875.80
三、减值准备	931,418.00			931,418.00
1. 房屋、建筑	931,418.00			931,418.00
2. 土地使用权				

四、账面价值	64,931,124.88	—	—	63,104,198.45
1. 房屋、建筑	64,536,962.08	—	—	62,717,074.25
2. 土地使用权	394,162.80	—	—	387,124.20

2、本期折旧和摊销金额 1,826,926.43 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 61,317,626.63 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 421,338.18 元，净值 478,311.82 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 32,875.80 元，净值 387,124.20 元。

## （十一）固定资产

### 1、分类信息

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额	期末余额
一、原价合计	31,866,046.08	908,326.02		425,122.88	32,349,249.22
其中：房屋、建筑	15,559,669.72	0.00			15,559,669.72
机器设备	48,794.00	0.00			48,794.00
运输设备	10,888,830.03	748,471.00		191,936.50	11,445,364.53
办公设备	5,368,752.33	159,855.02		233,186.38	5,295,420.97
二、累计折旧	16,031,733.37	本期新增	本期计提额	425,122.88	17,056,269.51
其中：房屋、建筑	7,602,176.96		201,736.9		7,803,913.95
机器设备	33,167.80		1,045.73		34,213.53
运输设备	5,248,131.61		859,340.2	191,936.50	5,915,535.39
办公设备	3,148,257.00		387,536.0	233,186.38	3,302,606.64

三、减值准备合计	1,099,225.04			1,099,225.04
其中：房屋、建筑	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	14,735,087.67	—		14,193,754.67
其中：房屋、建筑	7,558,701.72	—		7,396,964.73
机器设备	15,626.20	—		14,580.47
运输设备	5,640,698.42	—		5,529,829.14
办公设备	1,520,061.33	—		1,292,380.33

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 1,918,786.38 元，已提减值准备 398,791.04 元，净值 2,717,427.58 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 193,056.66 元，净值 1,499,434.99 元。

## （十二）长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增 加额	本期摊销额	其他 减少	期末余额	其他减 少原因
-----	------	-----------	-------	----------	------	------------

			额	
租入办公室装修	499,247.27		110,943.84	388,303.43
10号宿舍外装修	266,782.10		84,246.96	182,535.14
12号宿舍外装修	1,174,047.57		119,394.66	1,054,652.91
14号宿舍外装修	452,942.27		129,412.08	323,530.19
15号宿舍外装修	628,566.27		110,923.44	517,642.83
16号宿舍外装修	527,805.77		98,963.58	428,842.19
2号厂房配电系统	781,843.06		195,460.74	586,382.32
2号宿舍外装修	1,257,596.09		134,742.42	1,122,853.67
A号宿舍外装修	232,203.89		69,661.14	162,542.75
办公楼装修	409,950.73		41,689.92	368,260.81
合 计	6,230,985.02		1,095,438.78	5,135,546.24

### (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	期末余额		期初余额	
	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	1,087,197.76	4,348,791.04
可抵扣亏损	2,850,625.66	11,402,502.65	1,422,617.30	5,690,469.22
合 计	3,937,823.42	15,751,293.69	2,509,815.06	10,039,260.26

#### 2、期末未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	238,514,783.27	223,334,183.82
可抵扣亏损	283,858,809.02	281,004,215.26
合 计	522,373,592.29	504,338,399.08

## 3、期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	期末余额	期初余额	备注
2011年	-	2,248,126.56	
2012年	4,446,938.86	4,592,809.28	
2013年	244,188,764.94	249,000,956.83	
2014年	23,750,955.61	20,266,313.74	
2015年	7,162,988.11	4,896,008.85	
2016年	4,309,161.50		
	283,858,809.02	281,004,215.26	

## (十四) 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额			期末余额
		本期计 提数	其他 增加	转回 数	转销 数	其他 减少	
坏账准备	11,459,190.33						11,459,190.33
存货跌价准备							
长期股权投资减值准备	110,100,000.00						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	1,099,225.04						1,099,225.04
合 计	123,589,833.37						123,589,833.37

## (十五) 所有权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限制的情形
用于担保的资产		

其中：存货	68,726,809.67	银行借款抵押
投资性房地产	61,317,626.63	银行借款抵押
长期股权投资	264,953,202.70	公司为子公司重庆重实房地产开发有限公司的9840万元借款及公司本部3800万借款，将此股权质押给重庆渝创担保公司
合 计	394,997,639.00	

注：（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7,500.00万元；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的长国用(2009)第010576号土地75,290.62平方米，抵押物评估议定价值为17,151.20万元；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，剩余68,803.87平方米继续抵押，抵押物账面净值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，并其提供担保。本公司向华夏银行重庆分行申请了一



年期 3800 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科技发展股份有限公司 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	期末余额	期初余额
信用借款		
保证借款		
抵押借款		
质押借款	136,400,000.00	139,040,000.00
合计	136,400,000.00	139,040,000.00

期末无已到期未偿还的短期借款。

#### (十七) 应付账款

1. 应付账款期末数为 35,157,792.46 元，较期初数 46,181,993.60 元减少 11,024,201.14 元，减幅为 23.87%；主要为子公司湖南修合地产实业有限责任公司支付工程款。

2. 期末账龄超过 1 年的应付账款金额为 31,735,072.00 元，其中 31,601,881.50 元是预结算工程成本未能支付的合同款，其余为未支付的质保金；

3. 期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. 预收账款期末数为 391,694,274.89 元，较期初数 160,306,435.81 元增加 231,387,839.08 元，增幅为 144.34%；主要为子公司湖南修合地产实业有限责任公司预收售房款。

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

3. 期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	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补	538,403.15	14,287,863.65	14,287,863.65	538,403.15

二、职工福利费	-	889,541.56	889,541.56	
三、社会保险费	121,130.14	1,673,385.51	1,673,575.51	120,940.14
其中:1. 医疗保险费	36,380.20	471,641.29	471,026.29	36,995.20
2. 基本养老	72,814.40	1,082,948.83	1,083,948.83	71,814.40
3. 年金缴费				
4. 失业保险	5,457.03	52,935.38	52,822.88	5,569.53
5. 工伤保险	3,568.02	29,652.04	29,614.54	3,605.52
6. 生育保险	2,910.49	36,207.97	36,162.97	2,955.49
四、住房公积金	209,976.14	690,679.38	733,485.98	167,169.54
五、工会经费和职工教育经	1,066,234.46	369,581.47	221,955.32	1,213,860.61
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的	-			
八、其他	122,527.56			122,527.56
合 计	2,058,271.45	17,973,231.57	17,868,602.02	2,162,901.00

## (二十) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	83,928.59	318,188.68
营业税	-11,134,198.64	3,667,216.85
所得税	2,566,925.14	3,750,182.97
土地增值税	-5,419,324.10	
城市维护建设税	-779,393.88	253,132.76
房产税		1,793.24
土地使用税	1,245,657.15	2,076,048.85
教育费附加	-532,434.10	142,385.08
个人所得税	139,331.07	179,830.71
地方教育费附加	16,748.34	7,102.43
其他	4,107.50	13,245.58

合 计	-13,808,652.93	10,409,127.15
-----	----------------	---------------

注：按 2011 年上半年商品房预售收入的 1% 预缴土地增值税。

### (二十一) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
分期付息分期还本的长期借款利息		260,815.50
企业间借款利息		
合 计		805,861.39

### (二十二) 应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额	欠付原因
法人股股东	2,874,750.00	2,897,250.00	以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额
合 计	2,874,750.00	2,897,250.00	

### (二十三) 其他应付款

1. 其他应付款期末数为 65,106,500.58 元，较期初数 62,734,577.28 元增加 2,371,923.30 元，增幅为 3.78%；

2. 期末账龄超过 1 年的其他应付款金额为 39,031,466.55 元。

项目	期末数	原因
深圳百门前工业区租房押金	6,413,876.16	租房押金，未到期
北京汇星智房地产开发有限责任公司	11,904,386.38	暂不用支付的往来款
咨询费	2,000,000.00	暂不用支付的款项
用电增容费	1,492,740.18	债权人未提出支付
其他往来款	17,220,463.83	

3. 期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	期末余额	期初余额
中国房地产开发集团公司	41,326.40	

重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
合计	537,752.08	496,425.68

## 4. 期末金额较大的其他应付款（前五名）

性质或内容	期末余额
北京汇星智房地产开发有限责任公司	15,904,386.38
深圳布吉供电所	9,340,221.80
深圳百门前工业区厂家租房押金	7,126,277.52
深圳市供电局	3,318,933.07
咨询费	2,000,000.00

## （二十四）一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	16,000,000.00	14,000,000.00
其中：信用借款		
保证借款		
抵押借款	16,000,000.00	14,000,000.00
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	16,000,000.00	14,000,000.00

## 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%	期末余额		期初余额	
					外币	本币金额	外币金	本币金额
1. 中国农业银行深圳布吉支行	2010年6月21日	注1	人民币	基准利率下浮5%		4,000,000.00		2,000,000.00

2. 中国建设银行股份有限公司蛇口支行	2009年8月17日	注1	人民币	基准利率		12,000,000.00		12,000,000.00
合计	—	—	—	—		16,000,000.00		14,000,000.00

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400.00万元。

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	期末余额	期初余额
抵押借款	228,200,000.00	206,200,000.00
合计	228,200,000.00	206,200,000.00

#### 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%	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
1. 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%		105,000,000.00		75,000,000.00
2. 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)	-	77,200,000.00	-	83,200,000.00
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)	-	46,000,000.00	-	48,000,000.00
合计						228,200,000.00		206,200,000.00

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) 长期应付款

单位名称	年末余额	年初余额
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	
华通置业有限公司	100,000,000.00	-
合 计	120,000,000.00	-

注:本期长期应付款增加120,000,000.00元,其中:①子公司重庆房地产公司向中国房地产开发集团公司借款20,000,000.00元,借款期限为2011年1月10日至2013年1月9日;②子公司兆嘉公司向华通置业有限公司借款100,000,000.00元,借款期限为2011年1月17日至2013年1月16日。

期末长期应付款中持有公司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
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	
合 计	20,000,000.00	-

### (二十七) 股本

类别	期初数		本期增减变动				期末数	
	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	188,563,578	63.45				-7,466,000	181,097,578	60.94
1、国家持股							-	
2、国有法	178,056,235	59.91				-7,466,000	170,590,235	57.40

人持股							
3、其他内 资持股	10,488,343	3.53				10,488,343	3.53
其中：境 内法人持 股	10,488,343	3.53				10,488,343	3.53
境内自 然人持股							
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	19,000	0.01				19,000	0.01
二、无限售 条件流通 股	108,630,307	36.55			7,466,000	116,096,307	39.06
三、股份总 数	297,193,885	100			-	297,193,885	100

自2011年3月17日起，重庆渝富公司原持有公司股份746.6万股国有限售股解除股份锁定。

#### 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
重庆渝富资产经营	12,130,000	2011年12月5日	

管理集团有限公司			
湖南华夏科技发展 有限公司	10,488,343		注 2
钟飞（高管）	19,000	注 3	
合计	181,097,578		

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有的股份。

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。

注 3：公司高管持有的二级市场购买流通股份，将按照深圳交易所的相关规定进行解锁。

### （二十八）资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价				
其他资本公积	511,180,631.3			511,180,631.3
合计	511,180,631.3			511,180,631.3

### （二十九）盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	变动原因及依据
法定盈余公积金	30,905,712.1			30,905,712.1	
合计	30,905,712.1			30,905,712.1	



**(三十) 未分配利润**

项 目	金 额
上期期末余额	522,169,399.03
加：期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	
本期期初余额	522,169,399.03
本期增加额	7,363,141.09
其中：本期净利润转入	7,363,141.09
其他增加	
本期减少额	
其中：本期提取盈余公积数	
本期分配现金股利数	
本期分配股票股利数	
转增资本	
其他减少	
本期期末余额	529,532,540.12
其中：董事会已批准的现金股利数	

**(三十一) 营业收入和营业成本**

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	34,903,810.00	15,085,472.36	149,403,563.86	114,818,419.16
其他业务	761,868.00	231,884.21	389,090.26	327,339.23
合 计	35,665,678.00	15,317,356.57	149,792,654.12	115,145,758.39

主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产销售	16,421,290.00	10,710,839.26	131,777,243.00	110,082,728.74
工业厂房租赁、管理	18,482,520.00	4,374,633.10	17,626,320.86	4,735,690.42
合计	34,903,810.00	15,085,472.36	149,403,563.86	114,818,419.16

## 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华源新第			3,300,000.00	1,236,611.51
中房·F联邦	16,421,290.00	10,710,839.26	128,477,243.00	108,846,117.23
百门前工业区厂房租赁管理	18,482,520.00	4,374,633.10	17,626,320.86	4,735,690.42
合计	34,903,810.00	15,085,472.36	149,403,563.86	114,818,419.16

## 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北			3,300,000.00	1,236,611.51
华中	16,421,290.00	10,710,839.26	128,477,243.00	108,846,117.23
华南	18,482,520.00	4,374,633.10	17,626,320.86	4,735,690.42
合计	34,903,810.00	15,085,472.36	149,403,563.86	114,818,419.16

## 公司前三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. 耐普罗塑胶厂	4,423,211.96	12.4
2. 歌力思南湾厂	1,377,582.00	3.86
3. 光宝移动精密模具有限公司	1,213,976.88	3.4

4、昌实鑫冠益厂	908,432.80	2.55
5、卡蒙特服装厂	806,965.00	2.26
合 计	8,730,168.64	24.47

**(三十二) 营业税金及附加**

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	2,550,403.31	7,418,403.70	营业收入的5%
城市维护建设税	225,836.64	475,410.41	流转税的7%，1%
教育费附加	95,331.13	243,008.97	流转税的3%
地方教育费附加	26,705.73	96,357.93	流转税的2%，上期为流转税的1.5%
土地使用税	342,610.96	114,203.66	根据相应土地级别及面积计算
房产税	604,172.22	596,110.58	根据房产原值的70%及适用税率计算，房租收入的12%
其他	5,029.41	3,407.15	
合 计	3,850,089.40	8,946,902.40	

**(三十三) 销售费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
1、职工薪酬	555,691.68	249,961.68
2、办公费	346,063.40	153,568.80
3、差旅费	27,814.00	34,414.70
4、业务费	50,208.30	44,554.00
5、折旧费	1,144.29	
6、广告宣传费	3,239,135.81	1,130,406.00
7、委托代销手续费	124,291.00	1,386,972.00
8、销售服务费	537,696.00	255,810.00
9、劳务费	74,979.00	
10、其他	7,932.80	318,450.00
合 计	4,964,956.28	3,574,137.18

**(三十四) 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
1、办公费用	1,663,943.06	1,541,553.64
2、会议费	781,892.12	425,061.20
3、差旅交通费	1,276,355.12	1,629,585.61
4、业务招待费	2,196,344.43	1,390,945.11
5、职工薪酬	12,301,832.79	8,748,924.92
6、固定资产使用费	1,754,639.02	1,750,316.71
7、财产保险费		46,394.37
8、信息化费用	16,449.62	
9、税金	528,111.99	120,728.42
10、物业管理费	220,373.18	283,499.17
11、董事会费	75,000.06	66,983.61
12、团体会费	3,300.00	
13、聘请中介机构费用	621,747.00	1,904,534.50
14、咨询费	128,000.00	932,700.00
15、诉讼费	5,433.00	106,064.66
16、低值易耗品摊销	4,486.14	3,009.00
17、长期待摊费用摊销	110,943.84	
18、残疾人就业保障金	21,006.00	12,415.05
19、劳务费	7,200.00	
20、其他	294,224.53	392,548.13
<b>合 计</b>	<b>22,011,281.90</b>	<b>19,355,264.10</b>

**(三十五) 财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,104,003.26	4,225,717.00

减：利息收入	944,325.49	570,622.57
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	996,244.23	2,140,736.46
合计	5,155,922.00	5,795,830.89

**(三十六) 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产收益		
长期股权投资收益		
其中：权益法核算确认的投资收益	23,427,921.60	12,678,498.95
成本法核算单位分回的股利或利润		
股权转让收益		
合计	23,427,921.60	12,678,498.95

投资收益的汇回不存在重大限制。

**按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的 原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	25,174,670.76	13,409,463.16	被投资单位本期、上期净利润变动所致
北京盛世新业房地产有限公司	-1,746,749.16	-730,964.21	被投资单位本期、上期净利润变动所致
合计	23,427,921.60	12,678,498.95	

**(三十七) 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非 经常损益 金额
非流动资产处置利得	29,126.21		29,126.21

其中：固定资产处置利得	29,126.21		29,126.21
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			
盘盈利得			
受赠利得			
违约赔偿收入	19,621.00	20,969.00	19,621.00
非同一控制下企业合并收购成本小于被合并单位净资产			
取得联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应			
其他利得			
合 计	48,747.21	20,969.00	48,747.21

**(三十八) 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常损益金额
非流动资产处置损失			
其中：固定资产处置损失			
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	3,000.00		3,000.00
非常损失			
盘亏损失			

资产报废、损毁损失			
罚款支出	14.35	7,900.00	14.35
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			
其他支出			
合计	3,014.35	7,900.00	3,014.35

**(三十九) 所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,349,725.29	825,801.78
递延所得税费用	-1,428,008.36	1,287,316.03
合计	921,716.93	2,113,117.81

**(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	7,363,141.09	7,553,211.30
(2) 期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		
期末发行在外的普通股股数	297,193,885.00	297,193,885.00
(3) 每股收益	0.02	0.03

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。2011年上半年，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股（2010年度：无），因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

**(四十一) 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	本期发生额
百门前工业区代收水电费	16,937,132.98
代收商品房业主税费	7,447,194.00
银行存款利息收入	944,325.49
其他	1,872,107.92
合 计	27,200,760.39

**2、支付其他与经营活动有关的现金流量项目**

项 目	本期发生额
百门前工业区水电费支出	14,771,551.19
支付项目保证金	10,000,000.00
销售广告、宣传等费用	4,410,059.11
支付重庆市劳动监察总队项目农民工保障金啊	3,973,800.00
代付往来款	5,357,505.73
偿还华通置业有限公司的借款	2,000,000.00
预付法院受理费	654,550.00
支付北京咨询分公司上半年租金及物业费	612,147.71
支付北京汇星智房地产开发有限责任公司往来款	500,000.00
其他费用支出	12,527,318.18
合 计	54,806,931.92

**3、现金流量补充资料**

项 目	本期数	上期数
一、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	6,918,009.38	7,553,211.30
加：资产减值准备		-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资	3,276,585.45	3,094,720.63
无形资产摊销		-



长期待摊费用摊销	1,095,438.78	673,333.08
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）	-29,126.21	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）	6,054,003.26	6,336,012.75
投资损失（收益以“-”号填列）	-23,427,921.60	-12,678,498.95
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,428,008.36	1,287,316.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-274,135,869.51	-299,195,839.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,967,269.63	-25,764,907.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	198,148,365.91	98,587,193.98
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-98,495,792.53	-220,107,458.92
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		-
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		-
现金的期末余额	237,047,895.56	272,291,185.50
减：现金的期初余额	208,179,452.87	301,102,484.80
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	28,868,442.69	-28,811,299.30

#### 4、现金和现金等价物的有关信息

项 目	期末数	期初数
一、现金	237,047,895.56	208,179,452.87
其中：库存现金	263,997.76	122,902.38

可随时用于支付的银行存款	236,480,389.90	207,753,300.75
可随时用于支付的其他货币资金	303,507.90	303,249.74
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	237,047,895.56	208,179,452.87

## (四十二) 分部报告

金额单位：万元

项目	房地产业务		物业业务		未分配项目		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	1,642.13	13,181.73	2,517.82	1,797.54	1,017.10	-	-1,610.49	-	3,566.56	14,979.27
其中：对外交易收入	1,642.13	13,181.73	1,924.43	1,797.54	-	-	-	-	3,566.56	14,979.27
分部间交易收入	-	-	593.39	-	1,017.10	-	-1,610.49	-	-	-
二、营业费用	2,575.48	12,702.15	1,627.35	1,388.27	927.12	1,191.37	-	-	5,129.95	15,281.79
三、营业利润(亏损)	-933.35	479.58	890.47	409.27	89.98	-1,191.37	-1,610.49	-	-1,563.39	-302.52
四、资产总额	224,939.18	175,898.02	31,171.68	29,813.57	173,329.59	157,823.35	-182,440.68	-155,761.54	246,999.77	207,773.40
五、负债总额	137,241.87	91,110.08	17,055.77	17,684.60	22,025.05	14,416.85	-77,943.93	-51,309.76	98,378.76	71,901.77
六、补充信息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 折旧和摊销费用	57.49	25.78	237.92	331.57	32.25	18.26	-	-	327.66	375.62
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：人民币万元)

单位名称	关联关系	企业类	注册地	法人代	业务性质	注册资本
------	------	-----	-----	-----	------	------

中住地产开发公	母公司	国有企	上海市浦东新	沈东进	房地产开	20,000.00
---------	-----	-----	--------	-----	------	-----------

(续上表)

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	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	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	股份有限公司	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	有限责任公司	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
瑞斯康达科技发展股份有限公司	28.25	28.25	125,650.72	33,952.65	91,698.07	49,285.95	8,911.39
北京盛世新业房地产有限公司	30.00	30.00	46,357.59	35,071.77	11,285.81		-582.25

## 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集团有限公司	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集团有限公司控制	791680961
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

## (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(%)
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		3.08	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	3800 万元	2011. 5. 25	2012. 5. 23	否
	重庆重实房地产开发有限公 司	9840 万元	2010. 7. 10	2011. 9. 10	否

注：①为满足公司经营发展需要，本公司于 2011 年 4 月 20 日召开第五届董事会第二十五次会议，审议通过了向华夏银行股份有限公司重庆市分行申请 3800 万元流动资金贷款，用于补充公司流动资金，贷款期限一年，由重庆渝创信用担保有限责任公司以其定期存单为本公司该笔借款提供质押担保，本公司以持有瑞斯康达科技发展股份有限公司的股权为该项担保提供反担保。

②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，并由其提供担保。上述借款本公司以持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司 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。

### (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				
华通置业有限公司	10000 万元	2011. 1. 17	2013. 1. 16	
华通置业有限公司	200 万元	2010. 4. 10	2011. 4. 9	已经偿还
中国房地产开发集团公司	2000 万元	2011. 1. 10	2013. 1. 9	

### (4) 其他关联交易

关联方	关联交易 类型	关联交易 内容	关联交易定价方式及决 策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额 (万元)	占同类 交易金 额的比 例 (%)	金额 (万元)	占同类 交易金 额的比 例 (%)

湖南华夏科技 投资发展有限 公司	支付关联 方利息	支付关联 方利息	华夏科技公司与工商银 行合同约定利率加计因 华夏科技公司向长沙兆 嘉开具正式的资金占用 费发票而由华夏科技公 司承担的营业税费			166.26	100.00
湖南华夏科技 投资发展有限 公司	偿还债务	偿还债务				12,000.00	42.86
华通置业有限 公司	偿还债务	偿还债务		200.00	100.00		
华通置业有限 公司	支付关联 方利息	支付关联 方利息		11.36	19.64		
中住地产开发 公司	支付关联 方利息	支付关联 方利息		38.61	66.77		
中国智宝投资 总公司	支付关联 方利息	支付关联 方利息		7.86	13.59		
中国房地产开 发集团公司	代垫费用	代垫员工 社会保险		4.13	8.56		
华通置业有限 公司	代垫费用	代垫员工 社会保险		31.35	64.99		
北京盛世新业房 地产有限公司	代垫费用	代垫员工 社会保险		12.76	26.45		
重庆渝创信用 担保有限公司	提供担保	计提担保 费	市场价格	95.00	100.00	150.00	100.00
华通置业有限 公司	股权投资	兆嘉公司 接受投资	评估价格			14,451.23	100.00

## (5) 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	6,446,070.43	3,232,315.00
其他应收款	中房集团北京物业公司长沙分公司	57,910.63	27,133.27
应收利息	北京盛世新业房地产有限公司		3,290,968.25
其他应付款	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
其他应付款	中国房地产开发集团公司	41,326.40	
其他应付款	华通置业有限公司	45,113.23	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	15,904,386.38	16,404,386.38
应付利息	中住地产开发公司		386,136.99
其他应付款	重庆渝创信用担保有限责任公司	950,000.00	
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
长期应付款	华通置业有限公司	100,000,000.00	
长期应付款	中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	

## 八、股份支付

无。

## 九、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 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，要求德恒证券返还本公司股票账户上的潍柴动力股票。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、伍辉江之间签订《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
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		4500.00		(注1)
湖南修合地产实业有限责任公司	项目购房人	14,661.45	13,244.85		27,906.30	(注2)
合计		21,609.20			19,161.45	

注(1) 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。根据相关条款,公司担保责任自动解除。

(2) 按房地产经营惯例和银行要求,子公司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抵押贷款提供担保,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2011年6月30日,公司承担的阶段性担保金额为人民币24,782万元。

按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的要求,子公司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，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%(2010年)、5%(2011年)的保证金，截止2011年6月30日，公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币3,125万元，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287万元。

## 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，重庆渝富资产管理集团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，重庆渝富资产管理集团有限公司和其他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：

为避免同业竞争，中住地产开发公司承诺对旗下其他房地产资产进行清理。由于清理工作的复杂性，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、惠州华能房地产开发经营公司等企业的清理工作有所滞后。目前中住地产开发公司正在想方设法、积极推进这部分资产的处置。

其次，已纳入重庆国际实业投资股份有限公司且完成清算的企业清算后剩余资产价值均不低于2007年5月31日的评估值，不需要现金补足。

此外，已纳入重庆国际实业投资股份有限公司且未完成清算的企业，我公司正加快清算进程。

（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；（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：

自承诺之日起，中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）认真开展了承诺履行工作。目前，中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在我公司开展房地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。

中房集团在积极推进解决重庆实业与中房置业股份有限公司（ST中房）的同业竞争问题。中房集团将随外部环境的变化、政策条件的许可，加快工作进程。

中房集团保证承诺的有效性，并将继续履行承诺。

## （二）其他重大财务承诺事项

### 1、资产抵押情况

借款人	借款金额 (万元)	抵押物	抵押物期末账面 价值(万元)
深圳市中住汇智 实业有限公司	13,920.00	部分厂房、宿舍、食堂等投资性房地产	6,131.76
湖南修合地产实 业有限责任公司	10,500.00	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	9,840.00	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	25,904.71
重庆国际实业投 资股份有限公司	3,800.00		

## 2、约定资本支出

截止 2011 年 6 月 30 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 2.6 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。

## 十一、资产负债表日后事项

2011 年 7 月 25 日，子公司重庆房地产公司与华夏银行股份有限公司重庆分行、重庆伟太建筑工程有限公司签订了委托贷款借款展期协议书，将 2011 年 7 月 23 日到期的委托贷款 4000 万元展期至 2012 年 1 月 23 日，原贷款利率为 5.0572%，现调整为 6.3401%。

2011 年 8 月 3 日，子公司重庆房地产公司与华夏银行股份有限公司重庆分行、重庆市江田汽车维修有限公司签订了委托贷款借款展期协议书，将 2011 年 8 月 3 日到期的委托贷款 1200 万元展期至 2012 年 8 月 3 日，原贷款利率为 8.4287%，现调整为 10.5669%。

2011 年 8 月 4 日，子公司重庆房地产公司与华夏银行股份有限公司重庆分行、重庆市江田汽车维修有限公司签订了委托贷款借款展期协议书，将 2011 年 8 月 4 日到期的委托贷款 800 万元展期至 2012 年 8 月 4 日，原贷款利率为 7.8278%，现调整为 7.7302%。

## 十二、重要资产转让及其出售

无

## 十三、企业合并、分立等事项

无

## 十四、非货币性资产交换和债务重组

无

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

类 型	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大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	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00
余额百分比法组合								
其他方法组合								
组合小计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00
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	

## 按逾期账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数			期初数		
	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	100.00	218,825.99	218,825.99	100.00
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	期末余额	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	100.00
合计		218,825.99		

## (二) 其他应收款

类型	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	90,582,265.96	99.30	8,000,000.00	94.54	394,343,942.06	99.88	8,000,000.00	94.54
按组合计提坏账准备的其他								

应收款									
其中：账龄分析法组合	635,769.59	0.70	462,151.02	5.46	465,379.12	0.12	462,151.02	5.46	
余额百分比法组合									
其他方法组合									
组合小计	635,769.59	0.70	462,151.02	5.46	465,379.12	0.12	462,151.02	5.46	
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	91,218,035.55	100.00	8,462,151.02	100.00	394,809,321.18	100.00	8,462,151.02	100.00	

## 按逾期账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	比例%	账面余额	坏账准备	比例%
0-6个月	170,390.47			1,400.00		
7-12个月	1,400.00					
1-2年	700.00	210.00	30	700.00	210.00	30
2-3年	2,676.20	1,338.10	50	2,676.20	1,338.10	50
3-4年	2,710.00	2,710.00	100	2,710.00	2,710.00	100
4-5年						
5年以上	457,892.92	457,892.92	100	457,892.9	457,892.92	100
合计	465,379.12	462,151.02		465,379.1	462,151.02	

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。

## 其他应收款期末余额前四名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额比例
1. 湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	70,490,483.96	0-3年	77.28
2. 重庆重实房地产开发有限公司	子公司	12,091,782.00	6个月以内	13.25



3. 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	8.77
4. 安徽皖通电子公司重分公司	无关联关系	300,000.00	5年以上	0.33
合计		90,882,265.96		99.63

**(三) 长期应收款**

类别	年末余额	年初余额
关联企业借款	340,579,167.58	
合计	340,579,167.58	

## 长期应收款期末余额前二名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占长期应收款总额比例%
1. 长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	288,471,305.58	6个月以内	84.70
2. 重庆重实房地产开发有限公司	子公司	52,107,862.00	6个月以内	15.30
合计		340,579,167.58		100.00

**(四) 长期股权投资**

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	本期变动额	期末余额
瑞斯康达科技发展股份有限公司	权益法	17,970,505.54	233,872,388.82	25,174,670.76	259,047,059.58
深圳市中住汇智实业有限公司	成本法	256,493,417.58	256,693,417.58		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	20,000,000.00		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

德恒证券有限责 任公司	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
合计		1,234,628,768.7	1,468,701,157.5	25,174,670.76	1,493,875,828.3

(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	本期计提减值准备	本期现金红利
瑞斯康达科技发展股份有限公司	28.25	28.25			
深圳市中住汇智实业有限公司	100.00	100.00			
上海中住置业开发有限公司	100.00	100.00	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	55.00	55			
重庆重实房地产开发有限公司	40.00	40.00			
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	小于1	100,000.010		
重庆渝永电力股份有限公司	小于1	小于1			
德恒证券有限责任公司	6.40	6.40	49,000,000.00		
合计			213,875,049.6		

## (五) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	10,171,037.84			
合计	10,171,037.84			

## 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	9,645,911.87	94.84
2. 重庆重实房地产开发有限公司	525,125.97	5.16
合 计	10,171,037.84	100.00

**(六) 投资收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
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		
长期股权投资收益	25,174,670.76	38,409,463.16
其中：权益法核算确认的投资收益	25,174,670.76	13,409,463.16
成本法核算单位分回的股利 或利润		25,000,000.00
股权转让收益		
交易性金融负债收益		
委托贷款收益		
其他投资收益		
合 计	25,174,670.76	38,409,463.16

## 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的 原因
深圳市中住汇智实业有限公 司		25,000,000.00	上期为被投资单位分配现金 股利
合 计		25,000,000.00	

## 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的 原因
瑞斯康达科技发展股份有限 公司	25,174,670.76	13,409,463.16	被投资单位本期、上期净利润变动 所致
合 计	25,174,670.76	13,409,463.16	

**(七) 现金流量补充资料**

项 目	本期数	上期数
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	26,103,682.74	26,495,717.52
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	322,460.69	182,643.55
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）	-29,126.21	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,038,890.56	2,803,137.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-25,174,670.76	-38,409,463.16
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）	-37,974,690.24	-159,028,702.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,842,352.97	41,741,780.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-36,555,806.19	-126,214,886.95
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	15,410,496.46	8,987,206.97
减：现金的年初余额	46,842,928.63	1,260,222.75
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	-31,432,432.17	7,726,984.22

**十六、扣除非经常性损益的净利润**

项 目	本期发生额	上期发生额
一、非经常性损益合计	45,732.86	-99,477.65
非流动资产处置损益	29,126.21	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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		
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		-112,546.65
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,606.65	13,069.00
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	4,709.04	4,613.18
三、扣除所得税影响后非经常性损益合计	41,023.82	-104,090.83
其中：归属于少数股东的非经常性损益	-600.00	
归属于母公司所有者的非经常性损益	41,623.82	-104,090.83
四、归属于母公司普通股股东的合并净利润	7,363,141.09	7,553,211.30
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	7,321,517.27	7,449,120.47

注：（1）本期公司发生非流动资产处置损益 29,126.21 元，为公司本部处置固定资产产生的收益。

（2）本期公司发生其他营业外收入和支出 16,606.65 元，其中深圳汇智公司违约金收入 19,621.00 元；兆嘉公司救助性捐赠支出 3,000.00 元；上海公司税收滞纳金支出 14.35 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	0.54	0.02	0.02
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	0.54	0.02	0.02

### 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
应收账款	1,093,808.56	4,603,438.00	-76.24%	子公司江苏汇智本期收回应收房款442万元；深圳汇智公司本期应收租赁费、管理费增加91万元。
应收利息		3,290,968.25	-100.00%	子公司上海中住应收利息309万元转作借款本金。
其他应收款	18,830,237.10	8,713,043.04	116.12%	子公司上海中住应收利息万元转作借款本金，其他应收款增加309万元；子公司重庆房地产公司支付民工保障金，其他应收款增加397万元。
递延所得税资产	3,937,823.42	2,509,815.06	56.90%	子公司重庆房地产公司本期确认递延所得税资产84万元；长沙中住兆嘉房地产开发有限公司本期确认59万元。
预收账款	391,694,274.89	160,306,435.81	144.34%	子公司湖南修合地产实业有限公司本期预售9-16#，预收账款增加23166万元。
应交税费	-13,808,652.93	10,409,127.15	-232.66%	子公司修合公司本期预收售房款，支付相关税费2113万元。

## 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	35,665,678.00	149,792,654.12	-76.19%	本期子公司修合公司交房主要为零星交房，交房面积较少，相应的结转收入金额也较小。

营业成本	15,317,356.57	115,145,758.39	-86.70%	本期子公司修合公司交房主要为零星交房，交房面积较少，相应的结转成本金额也较小。
营业税金及附加	3,850,089.40	8,946,902.40	-56.97%	本期子公司修合公司交房主要为零星交房，交房面积较少，相应的营业税金及附加金额也较小。
销售费用	4,964,956.28	3,574,137.18	38.91%	本期子公司修合公司销售业务全面开展使广告费、代理费用增加115万元。
投资收益	23,427,921.60	12,678,498.95	84.78%	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2517万元、-175万元。

### 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	270,843,866.82	143,995,935.71	88.09%	子公司修合公司本期二期商品房开盘预售，收到售房款比上期增加12935万元。
收到其他与经营活动有关的现金	27,200,760.39	47,460,683.07	-42.69%	公司本部上期收北京汇星智公司往来款850万元，收北京裕泰公司往来款280万元；子公司深圳汇智代收百门前工业区租户水电费相比上期减少229万元；子公司长沙兆嘉上期收华通置业有限公司借款200万元。
购买商品、接受劳务支付的现金	290,786,663.55	208,769,254.76	39.29%	子公司重庆房地产公司为2010年新设项目公司本期



				支付项目费用增加 3828 万元；子公司修合公司本期支付工程款同比增加 6892 万元。
支付给职工以及为职工支付的现金	17,432,972.68	11,938,578.29	46.02%	子公司重庆房地产公司为 2010 年新设项目公司，本期支付职工薪酬增加 188 万元；子公司兆嘉公司由于增加员工相同上期增加 280 万元。
支付的各项税费	33,513,851.59	25,070,371.29	33.68%	由于子公司修合公司本期二期商品房预售房收入的增加，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	54,806,931.92	165,785,873.36	-66.94%	子公司长沙兆嘉公司上期支付华夏科技公司往来款 12000 万元，本期未发生。
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		60,500,000.00	-100.00%	公司上期收回转让西安公司的剩余股权款 6050 万元。
支付其他与投资活动有关的现金		5,912,276.33	-100.00%	公司上期由于合并范围变化支付 591 万元，本期无此业务。
吸收投资收到的现金		144,512,275.00	-100.00%	子公司长沙兆嘉公司上期收到华通公司投资款 14451 万元，公司本期无此业务。
偿还债务所支付	85,040,000.00	205,400,000.00	-58.60%	公司本期偿还债务支付现

的现金				金 4000 万元，相比上年同期减少 7000 万元；子公司修合公司本期未偿还债务，相比上年同期减少 5000 万元。
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,937,124.21	9,617,772.54	34.51%	子公司重庆房地产开发公司本期支付利息 379 万元，上年同期未发生。
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	2,100,000.00	-100.00%	本期公司无此业务，公司上期支付贷款担保费 210 万元。

#### 十九、财务报表的批准

公司 2011 年半年度财务报表已经公司董事会批准报出。

重庆国际实业投资股份有限公司

二〇一一年八月十日