

重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年度报告

CHONGQING INTERNATIONAL
ENTERPRISE INVESTMENT CO. LTD.
ANNUAL REPORT 2011

董事长签名： 沈东进

重 要 提 示

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

公司董事吴文德、史强军、孙卫东、独立董事刘红宇、李树、刘洪跃亲自出席了本次董事会会议；董事长沈东进由于工作原因未能亲自出席本次会议，授权委托董事孙卫东代为出席并表决；董事杨雨松由于工作原因未能亲自出席本次会议，授权委托董事吴文德代为出席并表决；董事钟飞由于工作原因未能亲自出席本次会议，授权委托董事吴文德代为出席并表决。

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、会计机构负责人（会计主管人员）吴福军先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

一、	公司基本情况简介.....	(4)
二、	会计数据和业务数据摘要.....	(5)
三、	股本变动及股东情况.....	(8)
四、	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	(13)
五、	公司治理结构.....	(18)
六、	内部控制.....	(20)
七、	股东大会情况简介.....	(21)
八、	董事会报告.....	(22)
九、	监事会报告.....	(39)
十、	重要事项.....	(42)
十一、	财务报告.....	(59)
十二、	备查文件目录	(60)

一、公司基本情况简介

(一) 公司的法定中文名称：重庆国际实业投资股份有限公司

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

公司中文缩写：重庆实业

公司英文缩写：CIEI

(二) 公司法定代表人：沈东进

(三) 公司董事会秘书：田玉利

联系地址：重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼

联系电话：023-67530016

联系传真：023-67530016

电子信箱：zqb@000736.net

公司证券事务代表：王婷

联系地址：重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼

联系电话：023-67530016

联系传真：023-67530016

电子信箱：zqb@000736.net

(四) 公司注册地址：重庆市江北区建新北路 86 号

公司办公地址：重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼

公司邮政编码：401147

公司电子信箱：zqb@000736.net

(五) 公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》

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

公司年度报告备置地点：公司证券部

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：重庆实业

公司股票代码：000736

(七) 其他有关资料

公司首次注册登记日期：1993 年 02 月 03 日 地点：重庆市

企业法人营业执照注册号：5000001801847

税务登记号码：500105202813384

公司聘请的会计师事务所名称：中瑞岳华会计师事务所

办公地点：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座

二、会计数据和业务数据摘要

(一) 本年度会计数据

单位：人民币元

营业利润	89,734,068.02
利润总额	89,893,313.74
归属于上市公司股东的净利润	72,292,270.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	71,371,730.61
经营活动产生的现金流量净额	-114,266,667.35

注：非经常性损益扣除项目、涉及金额

明细项目	金 额
1、非流动资产处置损益	34,626.21
2、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	681,092.52
3、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	250,000.00
4、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	124,619.51
非经常性损益合计	1,090,338.24
所得税的影响金额	170,398.24
扣除所得税影响后的经常性损益	919,940.00
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	920,540.00

归属于少数股东的非经常性损益	-600.00
----------------	---------

非经常性损益扣除项目说明：

1、本公司子公司上海中住置业开发有限公司（以下简称“上海中住”）对北京盛世新业房地产有限公司（以下简称“盛世新业”）提供借款，本年度共应收取资金占用费411,092.52元。

2、本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“深圳汇智”）本期收取深圳市布吉沙湾水厂的利息270,000.00元。

3、本公司子公司深圳汇智本年收回沙湾水厂的往来款，转回了原来计提的坏账准备25,000.00元。

4、公司及子公司深圳汇智本期处置车辆，取得非流动资产处置损益34,626.21元。

5、除上述各项之外的其他营业外收入和支出系子公司深圳汇智违约金收入47,649.00元，子公司上海中住罚没及滞纳金支出29.49元，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”）捐赠支出3,000.00元，湖南修合房地产实业有限责任公司（以下简称“修合公司”）违约金收入80,000.00元。

（二）截止本报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标 单位：人民币元

项 目	2011年	2010年	本年比上年增减	2009年
营业收入	505,150,354.34	431,591,173.90	17.04%	78,457,572.26
营业利润	89,734,068.02	138,042,597.26	-35.00%	90,299,157.28
利润总额	89,893,313.74	138,471,269.28	-35.08%	108,469,282.69
归属于上市公司股东的净利润	72,292,270.61	128,634,272.69	-43.80%	103,456,263.25
归属于上市公司股东的扣除非经常损益后的净利润	71,371,730.61	66,609,935.03	7.15%	39,630,019.12
经营活动产生的现金流量净额	-114,266,667.35	-325,697,864.80	-64.92%	-110,000,318.46
项 目	2011年末	2010年末	本年比上年增减	2009年末
总资产	2,524,538,309.63	2,123,925,629.55	18.86%	1,966,441,520.25

归属于上市公司所有者 权益	1,433,462,167.82	1,361,449,627.44	5.29%	1,206,650,724.83
总股本	297,193,885.00	297,193,885.00	0	297,193,885.00

(三) 截止本报告期末公司前三年主要财务指标

项目	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.24	0.43	-44.19%	0.35
稀释每股收益 (元/股)	0.24	0.43	-44.19%	0.35
扣除非经常性损益后的基本 每股收益 (元/股)	0.24	0.22	9.09%	0.13
加权平均净资产收益率 (%)	5.17%	10.01%	减少 4.84 个百分点	9.12%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率 (%)	5.11%	5.19%	减少 0.08 个百分点	3.49%
每股经营活动产生的现金流 量净额 (元/股)	-0.38	-1.10	-65.45%	-0.37
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股 净资产 (元/股)	4.82	4.58	5.24%	4.06
资产负债率	38.59%	30.35%	增加 8.24 个百分点	38.64%

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

1. 2011 年

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	5.04%	5.17%	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.98%	5.11%	0.24	0.24

2. 2010 年

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

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1. 股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+、-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	188,563,578	63.45%				-19,596,000	-19,596,000	168,967,578	56.85%
1、国家持股									
2、国有法人持股	178,056,235	59.91%				-19,596,000	-19,596,000	158,460,235	53.32%
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	0	0						0	0
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管持股	19000	0.01%						19000	0.01%
二、无限售条件流通股份	108,630,307	36.55%				19,596,000	19,596,000	128,226,307	43.15%

1、人民币普通股	108,630,307	36.55%				19,596,000	19,596,000	128,226,307	43.15%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	297,193,885	100%				0	0	297,193,885	100%

股份变动情况说明：

(1) 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。

(2) 2011年12月23日，公司12,130,000股限售股份在深圳证券交易所解除限售上市流通。

2. 限售股份变动情况（单位：股）

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期	
中住地产开发公司	158,460,235	0	0	158,460,235	股改及增发承诺	注 1	
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	19,596,000	19,596,000	0	0	股改承诺	2011 年 3 月 17 日	7,466,000
						2011 年 12 月 23 日	12,130,000
湖南华夏科技投资发展有限公司	10,488,343	0	0	10,488,343	股改及增发承诺	注 2	
钟飞	19,000	0	0	19,000	高管持股	注 3	

注：

1. 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。中住地产持有的我公司限售股份于 2011 年 12 月 5 日到解禁日期，考虑到股价未达承诺价格，截止目前尚未办理解禁手续。

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

司控股子公司兆嘉公司垫付的新增拆迁补偿资金，经多次协调仍未得到解决，兆嘉公司已就此事项向湖南省高级人民法院起诉华夏科技，并于 2011 年 1 月 11 日收到湖南省高级人民法院受理案件通知书。我公司将在此事项得到妥善解决以后，再为其办理有限售条件股份的解禁手续。

3. 公司董事钟飞女士所持公司股份按《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》进行解除限售。

3. 证券发行与上市情况

(1) 报告期末为止的前 3 年历次证券发行情况

报告期末为止前三年公司没有证券发行。

(2) 报告期内公司没有因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票、权证行权、实施股权激励计划、企业合并、可转换公司债券转股、债券发行或其它原因引起公司股份总数及结构的变动。

(3) 公司无内部职工股。

(二) 股东和实际控制人情况

1. 股东数量和持股情况（单位：股）

股东总数		10,887 户			
前 10 名股东持股情况					
股 东 名 称	股东性质	持股 比例	持股总数	持有有 限 售 条 件 股 份数量	质押或冻结 的 股份数量
中住地产开发公司	国有法人股	53.32%	58,460,235	58,460,235	0
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人股	10.69%	31,756,243	0	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
苏海莹	自然人股	1.00%	2,974,958	0	0
周敏	自然人股	0.83%	2,469,214	0	0
中国高新投资集团公司	国有法人股	0.68%	2,020,923	0	0
湖南瀚海贸易有限公司	法人股	0.48%	1,423,637	0	0

苏鹤	自然人股	0.46%	1,380,500	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	持有无限售条件股份数量		股份种类		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	31,756,243		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		
苏海莹	2,974,958		A 股		
周敏	2,469,214		A 股		
中国高新投资集团公司	2,020,923		A 股		
湖南瀚海贸易有限公司	1,423,637		A 股		
苏鹤	1,380,500		A 股		
建投中信资产管理有限责任公司	1,000,000		A 股		
彭宏辉	840,900		A 股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系。				

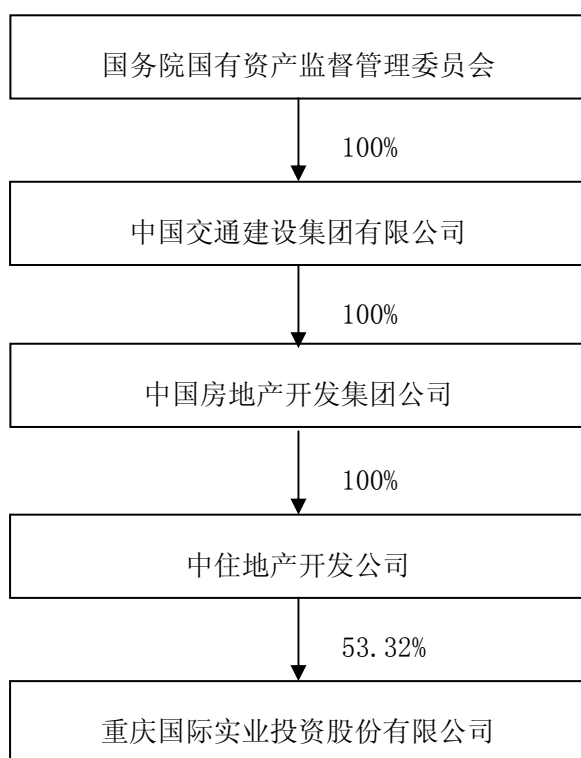
2. 公司控股股东情况

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

3. 公司实际控制人简介

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

公司与实际控制人的产权和控制关系如下图：



4. 其它持股在10%以上的法人股东

重庆渝富资产经营管理集团有限公司（以下简称“重庆渝富”）持有本公司股票比例为10.69%。

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

5. 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量(股)	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量(股)	限售条件
1	中住地产开发公司	158,460,235			注 1
2	湖南华夏科技投资发展有限公司	10,488,343			注 2

注：

1. 中住地产承诺，其在本次定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让；并且自其持有的重庆实业股份锁定期满之日起，若重庆实业股价未达到 20 元

/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。中住地产持有的我公司限售股份于 2011 年 12 月 5 日到解禁日期，考虑到股价未达承诺价格，截止目前尚未办理解禁手续。

2. 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兆嘉公司垫付的新增拆迁补偿资金，经多次协调仍未得到解决，兆嘉公司已就此事项向湖南省高级人民法院起诉华夏科技，并于 2011 年 1 月 11 日收到湖南省高级人民法院受理案件通知书。我公司将在此事项得到妥善解决以后，再为其办理有限限售股份的解禁手续。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、监事和高级管理人员的情况

1. 基本情况

姓 名	职 务	性别	年龄	任期起止	持股数（股）		本年增减变动及原因
					年初	年末	
沈东进	董事长	男	54	2011.06 至 2012.06	0	0	0
孙卫东	董事	男	43	2011.06 至 2012.06	0	0	0
吴文德	董事、总经理	男	48	2009.06 至 2012.06	0	0	0
史强军	董事、副总经理	男	53	2009.06 至 2012.06	0	0	0
杨雨松	董事	男	40	2009.06 至 2012.06	0	0	0
钟飞	董事	女	49	2009.06 至 2012.06	25334	25334	0
刘红宇	独立董事	女	48	2009.06 至 2012.06	0	0	0
李 树	独立董事	男	47	2009.12 至 2012.06	0	0	0
刘洪跃	独立董事	男	49	2011.06 至 2012.06	0	0	0
徐永建	监事长	男	50	2011.06 至 2012.06	0	0	0
刘进伟	监事	男	35	2011.06 至 2012.06	0	0	0
杨 涵	监事	女	44	2009.06 至 2012.06	0	0	0
聂焕新	财务总监	女	39	2009.06 至 2012.06	0	0	0
沈 军	副总经理	男	46	2009.06 至 2012.06	0	0	0

梁继林	副总经理	男	55	2009.06 至 2012.06	0	0	0
蔡建民	副总经理	男	48	2011.06 至 2012.06	0	0	0
田玉利	董事会秘书	男	34	2011.08 至 2012.06	0	0	0

2. 现任董事、监事和高级管理人员最近 5 年的主要工作经历。

沈东进，男，1958 年 2 月生，中共党员，硕士学位，高级工程师。自 1990 年起在中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）工作，历任中房集团办公室主任；深圳公司总经理、党支部书记；中房集团总经理助理，中住房公司常务副总、党支部书记；中房集团副总经理、常务副总经理。现任中房集团董事长、总经理、党委副书记；中住地产总经理；重庆国际实业投资股份有限公司董事长。

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

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

史强军，男，1959 年 7 月生，中共党员，研究生学历。曾任：中央纪律检查委员会干部室副主任干事、主任干事，办公厅副处级秘书、副处长；中房集团监察审计室监察主任兼人事部副经理；中房集团公司北京公司书记、副总经理、工会主席；中房集团公司纪委副书记；中房集团公司企业顾问公司总经理；中房资产管理有限责任公司副董事长、党委书记；中国住房投资建设公司党委书记、副总经理、重庆国际实业投资股份有限公司董事长、党委书记。现任重庆国际实业投资股份有限公司董事、党委书记、副总经理。

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

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

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

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

刘洪跃，男，1963 年 2 月生，硕士学位，注册会计师、注册评估师。2008 年至 2010 年任中瑞岳华会计师事务所任副主任会计师，现任利安达会计师事务所高级合伙人、北京市西单商场股份有限公司独立董事、北汽福田汽车股份有限公司独立董事、北京京能热电股份有限公司独立董事、重庆国际实业投资股份有限公司独立董事。

徐永建，男，1962 年 10 月生，中共党员，硕士研究生学历，EMBA，高级经济师，企业法律顾问。2007 年 3 月至 2011 年 3 月任中房集团总法律顾问兼法律部部长；现任中房集团董事、副总经理；中住地产副总经理；中房置业股份有限公司监事长；重庆国际实业投资股份有限公司监事长。

刘进伟，男，1977 年 4 月生，中共党员，大学本科学历，学士学位，会计师，注册税务师。2005 年 9 月至 2011 年 3 月在中房集团工作，历任中房集团财务部业务主管、中汽财务公司财务部经理、沈阳裕宁房产开发公司财务部经理、中住地产财务部经理；现任中房集团公司财务部副部长、重庆国际实业投资股份有限公司监事。

杨涵，女，1968 年 2 月生，学士学位。曾任：中天房地产公司办公室副主任、财务部副处长；北京裕泰房地产开发有限公司办公室主任兼财务部经理；北京盛世新业房地产有限公司办公室主任；重

庆国际实业投资股份有限公司人事部副经理。现任重庆国际实业投资股份有限公司综合管理部副经理、重庆国际实业投资股份有限公司监事。

聂焕新，女，1972 年 9 月生，中共党员，高级会计师，硕士学位，注册会计师，注册税务师。曾任：北京中农信房地产公司会计；北京凯帝克建筑设计有限公司财务部经理；中天房地产公司计财处副处长、处长、财务总监；中住地产总会计师。现任重庆国际实业投资股份有限公司财务总监。

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

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

蔡建民，男，1964 年 11 月生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级工程师、房地产评估师。2007 年 3 月至 2009 年 8 月任天津海洋极地有限公司总经理；2009 年 8 月至 2011 年 4 月任信达投资有限公司投资业务一部副总经理；2011 年 4 月至 2011 年 6 月在中国房地产开发集团公司工作；自 2011 年 6 月任现任重庆国际实业投资股份有限公司副总经理、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司董事长。

田玉利，男，汉族，1978 年 1 月生，中共党员，法学学士，管理学硕士，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。2004 年 5 月至 2008 年 4 月，就职于中房集团总部，先后担任经营部（企业发展部）改制业务经理和改制重组办业务经理；2008 年 4 月至 2009 年 3 月，就职于中房投资管理公司，任综合办公室主任；2009 年 3 月至 2011 年 8 月任重庆国际实业投资股份有限公司风险控制部经理。自 2011 年 8 月任重庆国际实业投资股份有限公司董事会秘书。

3. 年度报酬情况

（1）董事、监事和高级管理人员报酬决策程序、报酬确定依据

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）。

公司独立董事津贴为每年 5 万元。根据 2011 年第二次临时股东大会决议，2011 年 11 月起，董事津贴变更为 8 万元/年。

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

截止 2011 年 12 月 31 日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计 11 人，从公司获得的报酬总额为 3,882,568 元。具体如下：

姓名	职务	报酬总额(元)
吴文德	董事、总经理	567,400
史强军	董事、副总经理	567,400
刘红宇	独立董事	55,000
李树	独立董事	55,000
刘洪跃	独立董事	34,167
杨涵	监事	395,200
梁继林	副总经理	569,000
沈军	副总经理	584,800
蔡建民	副总经理	197,401
聂焕新	财务总监	443,800
田玉利	董事会秘书	413,400
合计	-	3,882,568

（注：以上数据包括公司高级管理人员 2010 年度绩效工资和 2011 年基薪。）

报告期内未在公司领取报酬的高级管理人员有：董事长沈东进先生、杨雨松先生、钟飞女士；监事长徐永建先生、监事刘进伟先生。以上高级管理人员在所派出单位领取报酬。

报告期内离职的高级管理人员陆伟强先生、梁运斌先生、王河山先生、刘兵女士未在公司领取报酬；报告期内离职的杨有红先生在 2011 年度担任公司独立董事期间领取报酬 20,833 元，孙卫东先生

在 2011 年担任公司副总经理兼董事会秘书期间领取报酬 367,366 元。

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

2011 年 5 月 5 日，公司董事会收到陆伟强先生、梁运斌先生、杨有红先生的书面辞职报告。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。

2011 年 5 月 5 日，公司董事会收到王河山先生、刘兵女士的书面辞职报告。由于个人工作变动，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 7 月 29 日，董事会收到孙卫东先生的书面辞职报告，由于个人工作变动，孙卫东先生辞去公司副总经理、董事会秘书职务。

（二）公司员工情况

截止2011 末，公司总部共有在册员工20人，其中财务人员 5人，行政人员15人，硕士以上学历人员占总人数的20%，本科以上学历人员占总人数的80%；公司各控股子公司共有在册员工共计191人，其中财务人员17人，行政人员33人，其它为业务人员141人，硕士以上学历人员占3.66%，本科以上学历人员占23.56%。

五、公司治理结构

（一）公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及相关法律法规要求，不断完善公司法人治理结构和公司各项法人治理制度，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动。报告期内，根据中国证监会重庆监管局《关于进一步提高重庆辖区上市公司规范运作水平的通知》等文件要求，公司对《章程》进行了修订，进一步完善了公司治理结构，提高了公司规范运作水平。截止报告期末，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，不存在监管部门要求限期整改的问题。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司

的利益。

（二）独立董事履行职责情况

1. 独立董事参加会议情况

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

独立董事姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
刘红宇	11	11	0	0	
李树	11	11	0	0	
刘洪跃	6	6	0	0	于 2011 年 5 月 31 日任职
杨有红	5	5	0	0	于 2011 年 5 月 31 日离职

2. 独立董事对公司本年度董事会各项议案表决情况

报告期内，独立董事对公司董事会各项议案及事项没有提出异议。

（三）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

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

（四）绩效考评与激励机制

公司第五届董事会第三十次会议审议通过了《重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年高级管理人员薪酬方案》、《重庆国际实业投资股份有限公司高级管理人员年度业绩考核暂行办法》和《重庆国际实业投资股份有限公司高级管理人员 2011 年度绩效合约》，公司董事会根据高级管理人员的履职情况，授权薪酬与考核委员会审议通过后，决定高级管理人员人薪资的发放。

公司目前尚未建立股权激励机制。

(五) 公司因向特定对象发行股份购买资产时产生的同业竞争及规避措施

1、2008 年，公司在向特定对象发行股份购买资产时，为避免同业竞争，控股股东中住地产承诺对旗下其他房地产资产进行清理。目前该项承诺正在履行过程中。

2、2008 年，公司在向特定对象发行股份购买资产时，控股股东母公司中房集团承诺通过划分区域市场避免同业竞争，同时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。目前该项承诺正在履行过程中。

以上内容详细情况见本报告第十项“重大事项”第（八）条“持有公司股份 5%以上的股东在报告期或持续到报告期内的承诺事项。”

六、内部控制

(一) 公司内部控制制度建立健全情况

公司按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关规定，在报告期内继续加强规范企业内部控制制度建设，公司建立了符合公司实际情况的关于生产经营、财务管理、信息披露、内审巡查等内部控制制度。报告期内，公司各项内控制度均能够得到有效运行，保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，起到了提高公司经营效率和促进企业实现发展战略的作用。对照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》及其他上市公司治理的规范性文件，公司内部控制制度建设情况符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求。

(二) 2011 年度内部控制自我评价报告

1、公司董事会关于《2011 年度内部控制自我评价报告》于 2012 年 3 月 30 日在巨潮网上披露。

2. 公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司已按照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及《上市公司规范运作指引》等文件要求基本建立健全了公司内部控制制度，能够对报告期内发生的资产收购、对外投资、关联交易、对外担保、信息披露等重大方面进行有效控制，保障了公司经营管理的正常进行。经认真审阅，我们认为公

司《2011 年度内部控制自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设和运作的实际情况。

（三）董事会对于内部控制责任的声明

目前公司已根据所处行业、经营方式、资产结构特点，结合公司实际情况，建立了符合公司实际情况的关于生产经营、财务管理、信息披露、内审巡查等内部控制制度，并能够得到有效运行。2011 年，公司内在控制在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，但由于内部控制是一项长期而持续的工作，由于内外部环境及政策法规持续变化以及其本身的局限性，可能会导致原有控制措施不适用或出现偏差，董事会将按照国家法律法规和证券监管部门的要求，不断完善公司内控制的规章制度，推进内部控制各项工作的不断深化，为公司战略、经营目标的实现提供合理保障。董事会对公司各项内部控制制度建设的完整性、合理性承担主要责任，公司经营管理层对内控制度的执行承担主要责任。

（四）公司财务报告内部控制制度的建立和运行情况

为规范公司财务管理，公司依据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其指引等文件的要求，结合公司实际情况，建立了包括财务报告编制、逐级审批、报送在内的各项财务管理制度。报告期内，公司各项财务管理制度得到了切实的执行，公司 2011 年度财务报告内部控制方面不存在重大缺陷。

（五）建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

2010 年 4 月 8 日，公司第五届董事会第十三次会议审议通过《重庆国际实业投资股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》并予以实施，公司在年报工作中严格遵守该项制度，报告期内未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

七、股东大会简介

（一）2011 年 2 月 18 日，公司召开 2011 年第一次临时股东大会。本次股东大会决议公告已于 2011 年 2 月 19 日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

（二）2011 年 5 月 31 日，公司召开 2010 年年度股东大会。本次股东大会决议公告已于 2011 年 6

月3日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

(三) 2011年11月12日,公司召开2011年第二次临时股东大会。本次股东大会决议公告已于2011年11月15日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

(四) 2011年12月12日,公司召开2011年第三次临时股东大会。本次股东大会决议公告已于2011年12月13日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网上披露。

八、董事会报告

(一) 董事会讨论与分析

1. 报告期内经营情况回顾

截止2011年12月31日,公司总资产252,453.83万元,归属于上市公司股东的净资产143,346.22万元;2011年公司实现营业收入50,515.04万元,较2010年增加17.04%;实现利润总额8,989.33万元,比2010年降低35.08%;实现归属于上市公司股东的净利润7,229.23万元,比2010年降低43.80%。2011年全年新开工面积共计15.71万平方米,全年施工面积共42.06万平方米,其中2011年竣工面积为13.37万平方米。

2011年,房地产行业形势极为严峻,国家对房地产强力调控已初见成效,全国房价快速上涨态势得到有力遏制,市场成交量明显萎缩,房地产市场面临较大风险。公司董事会会同经营班子全面分析了影响公司发展的内、外部因素,确定了2011年度公司发展总体思路:稳步推进在建项目,力争实现经营突破,奠定加速发展基础。围绕着2011年的工作思路,公司主要工作如下:一是抓好现有房地产项目开发经营,确保项目顺利推进;二是拓宽对外融资渠道,保证公司发展的资金需要;三是积极拓展新房地产项目,力求新项目拓展取得突破;四是积极调整公司资产结构,全力支持主营业务发展。一年来,在公司的统一部署、领导下,各所属企业从实际出发,积极、主动地开展了全年经营工作。

(1) 稳步做好主业经营,确保现有项目顺利推进

公司全资子公司修合公司在2011年围绕“加紧销售,快速回款,确保利润”的基本工作思路,在严峻的政策和低迷的市场状况下,通过严密关注和深入分析市场动向及政策趋势,正确把握供求形势、合理制定销售计划,通过调整定价策略、实施有效促销措施,加紧销售,快速回款。取得了较好的销

售业绩，为公司全年业绩提供了有力的支撑。

公司控股子公司兆嘉公司在 2011 年度进一步完善了组织架构，调整管理体系，以合同和预算管理为基础，严控费用支出，有效开展报批报建工作、推动产品优化设计、积极进行工程前期准备，为 2012 年的项目开工奠定扎实基础。

公司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”）在 2011 年市场低迷、资金紧缺的形势下，通力配合，准确判断市场，抢进度保质量，稳健推进项目施工进度，加强资金运作，严控成本，保证项目现金流的连续性，保证了工程建设各个节点的资金需求，实现了“当年开工、当年销售、当年回款”。

公司全资子公司深圳汇智在 2011 年保持稳步经营，面对资金紧张、市场环境恶化、维修成本加大的困难，严控成本，提升物业管理水平，千方百计提高物业出租率，保证了园区出租率，费用收缴率均不低于 95%，保证了工业区的安全稳定，为公司全年业绩提供了有力支持。

（2）积极拓宽融资渠道，满足公司发展资金需求。

资金问题是阻碍公司发展的主要问题，在目前国家资金政策持续紧缩的情况下，公司在建项目存在较大的资金压力，为了满足在建项目的正常运转需求，保证资金链的健康良性运转，在公司有关股东及关联方的支持下，公司通过关联方借款、出售非主营业务股权等方式多方筹集资金，同时通过深入挖潜、盘活资金，加强资金运作严控成本，保证项目现金流的连续性，保证了工程建设各个节点的资金需求。

（3）广泛开展跟踪调研，加大新项目拓展力度。

为了使公司项目开发形成滚动态势，确保公司快速、可持续发展，公司在确保目前在建的三个项目稳步推进的同时，成立了项目拓展小组，依托各方资源，先后奔赴全国各地进行市场考察及项目拓展调研，充实了公司项目资料库。

（4）加大对非持续经营企业清理工作

2011 年，公司积极开展北京汇星智房地产开发有限责任公司清算工作，对拟清算的江苏汇智房地产开发有限公司、上海中住置业开发有限公司展开清算的准备工作，制定下一步清理思路。

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

目如下表：

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

说明：公司原持有的 S 湘火炬股票于 2006 年 12 月 18 日停牌，2007 年 4 月 4 日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力 38,967 股。截止 2011 年 12 月 30 日持有潍柴动力 124,694 股，按 2011 年 12 月 30 日该股票的收盘价每股 31.50 元计算其市值为 3,927,861 元。公司持有的上述股票被中国华融资产管理公司托管，公司未按照公允价值计量。

3. 主营业务的范围及其经营状况

(1) 公司主营业务范围：房地产开发；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。

(2) 主营业务分行业、产品和地区情况（单位：万元）

主营业务分行业情况

行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
地产销售	46,318.23	34,493.16	25.53%	18.20%	8.16%	增加 6.91 个百分点
工业厂房租赁、管理	3,762.01	1,065.64	71.67%	4.46%	15.58%	减少 2.73 个百分点

主营业务分产品情况

产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比 上年增 减 (%)	营 业 成 本 比 上 年 增 减 (%)	营业利润率比上年增 减 (%)
中房 F 联邦	46,318.23	34,493.16	25.53%	18.20%	8.16%	增加 6.91 个百分点
深圳百门前工业 区厂房租赁管理	3,762.01	1,065.64	71.67%	4.46%	15.58%	减少 2.73 个百分点

主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华中	46,318.23	18.20%
华南	3,762.01	4.46%

4. 报告期内公司资产及费用构成情况

(1) 资产构成情况

项目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		占资产比重同比增减
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	
应收帐款	418,456.80	0.02%	4,603,348.00	0.22%	减少 0.20 个百分点
存货	1,712,301,767.18	67.83%	1,501,257,486.70	70.68%	增加 2.85 个百分点
投资性房地产	61,170,270.88	2.42%	64,931,124.88	3.06%	减少 0.64 个百分点
长期股权投资	314,736,854.68	12.47%	290,906,540.20	13.70%	减少 1.23 个百分点
固定资产	13,672,674.10	0.54%	14,735,087.67	0.69%	减少 0.15 个百分点
在建工程	0	0%	0	0%	-
短期借款	120,520,000.00	4.77%	139,040,000.00	6.55%	减少 1.78 个百分点
长期借款	161,800,000.00	6.41%	206,200,000.00	9.71%	减少 3.3 个百分点
总资产	2,524,538,309.63	100%	2,123,925,629.55	100%	-

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。公司将符合条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的会计计量属性进行计量，确定其金额。

会计计量的属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。本公司采用公允价值计量的金融资产全部直接参考期末活跃市场中的报价。

（2）费用构成情况

项目	2011 年	2010 年	同比增减
销售费用	19,132,117.67	13,362,721.88	43.18%
管理费用	43,929,269.55	37,904,308.50	15.90%
财务费用	9,705,642.61	12,444,561.48	-22.01%
所得税	18,478,639.72	10,258,347.85	80.13%

销售费用增加 43.18%的原因是：本年子公司湖南修合地产实业有限公司加大销售力度，增加销售费用 100 万元，子公司重庆公司开始预售增加销售费用 488 万元。

所得税费用增加 80.13%的原因是：子公司修合公司本年实现销售收入增加，导致利润总额增加 3,565 万元，相应的所得税费用增加 866 万元。

5. 现金流量构成情况

项目	2011 年	2010 年	同比增减
经营活动产生的现金流量			
现金流入小计	644,407,716.70	525,954,002.87	22.52%
现金流出小计	758,674,384.05	851,651,867.67	-10.92%
经营活动产生的现金流量净额	-114,266,667.35	-325,697,864.80	-64.92%
投资活动产生的现金流量			
现金流入小计	228,203,407.35	60,735,577.46	275.73%
现金流出小计	3,055,270.41	13,174,359.15	-76.81%
投资活动产生的现金流量净额	225,148,136.94	47,561,218.31	373.39%
筹资活动产生的现金流量			

现金流入小计	308,920,000.00	720,552,275.00	-57.13%
现金流出小计	261,716,057.92	535,338,660.44	-51.11%
筹资活动产生的现金流量 净额	47,203,942.08	185,213,614.56	-74.51%

经营活动产生的现金流入增加 22.52%的主要原因是：子公司修合公司本年二期商品房开盘预售，收到售房款比上年增加 13,915 万元；子公司重庆公司本年商品房开盘预售，收到售房款 4,090 万元。

经营活动产生的现金流出减少 10.92%的主要原因是：往来款本年比上年减少 7,889 万元；本年子公司湖南修合地产有限公司二期商品房预售，购房款增加，预交税金增加 3263 万元。本年子公司重庆重实房地产有限公司商品房预售，购房款增加，预交税金增加 238 万元。

公司投资活动产生的现金流入增加 275.73%的主要原因是：本期公司出售瑞斯康达股权收到现金 20,240 万元。

公司投资活动产生的现金流出减少 76.81%的主要原因是：公司上期由于合并范围变化支付 591 万元，本年无此业务。

公司筹资活动产生的现金流入减少 57.13%的主要原因是：取得借款收到的现金修合公司本年较上年减少 14,500 万元，深圳汇智较上年减少 5,000 万元，公司本部较上年减少 11,200 万元。兆嘉公司收到中房集团往来款 12,000 万元。

公司筹资活动产生的现金流出减少 51.11%的主要原因是：公司本部归还流动资金 4,000 万元，深圳汇智归还贷款 1400 万元，重庆公司归还贷款 11,744 万元，湖南公司归还贷款 5,800 万元。兆嘉公司归还华通置业借款 200 万元。

6. 公司主要控股及参股公司经营情况及业绩

(1) 简要业绩情况见下表

单位：万元

公司名称	注册资本	投资比例	业务性质	总资产	净资产	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	5,000	100%	国内商业、物质供销业（不含专营、专控、专卖商品）； 工业区开发	31,572.49	13,437.67	1546.46

上海中住置业开发有限公司	1,500	100%	从事房地产业综合开发经营、建设,房屋租赁等	38,773.82	37,150.27	-405.97
北京汇星智房地产开发有限责任公司	1,000	100%	房地产项目开发;经营、销售商品房	1,569.66	1,560.65	-38.56
江苏汇智房地产开发有限责任公司	1,000	100%	房地产开发、经营及咨询服务,物业管理等	1,267.50	1,237.56	-6.29
湖南修合地产实业有限公司	5,000	100%	房地产开发项目;房地产业、交通能源	42,987.53	11,216.02	4,954.62
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	10,000.00	80%	房地产开发	81,534.52	26,779.05	-438.80
重庆重实房地产开发有限公司	5,000.00	100%	房地产开发	44,513.61	4,033.44	-775.87
瑞斯康达科技发展股份有限公司	21,211.14	28.25% (注)	通信产品	149,683.01	94,481.09	18,984.24
北京盛世新业房地产有限公司	10,000.00	30%	房地产开发	44,761.08	10,583.22	-1,284.85

注:

截止 2011 年 12 月 31 日,公司持有瑞斯康达 28.25%股权,报告期内,公司转让瑞斯康达科技发展股份有限公司(以下简称“瑞斯康达”)18%的股权,截止本报告披露日,该项股权正在办理工商过户手续。

(2)报告期内,来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上公司的营业收入、营业利润的情况如下:

深圳汇智报告期内实现营业收入 5,480.37 万元,营业利润 2,043.73 万元。

修合公司报告期内实现营业收入 46,318.23 万元,营业利润 6,598.16 万元。

报告期内,公司从瑞斯康达取得投资收益 5,373.33 万元,瑞斯康达在 2011 年实现营业收入 120,559.81 万元,营业利润 19,474.92 万元。

(2) 报告期内公司开发项目进展情况

截止 2011 年 12 月 31 日，公司各子公司或控股子公司所属开发项目进展情况如下：

①中房·F 联邦项目

该项目由全资子公司修合公司负责开发，项目位于长沙市高新技术开发区麓谷基地麓云路 159 号，规划总用地面积约为 18 万平方米，规划总建筑面积约为 44 万平方米，其中住宅约 35.5 万平方米，分两期进行建设。

开发进度：报告期内，1~20#栋工程全部开工建设，其中一期 1、2#和 5~8#栋已于 2010 年完成交付。全年在施面积 26 万平方米，其中二期工程 3~4#栋于 8 月 30 日正式交付，9~14#栋于 11 月 30 日交付，合计竣工面积 134810 m²。其余在施的 15~20#工程正按施工组织计划展开，进度正常。

销售情况：2011 年度实现签约销售额 4.41 亿元，签约销售面积 8.92 万平方米，实现主营业务 46,318.23 万元

②中房·瑞致国际（注：曾用案名中房·湘橘华府）

该项目由公司控股子公司兆嘉公司开发，项目总建筑面积约 116.35 万平方米，其中住宅建筑面积约 75.18 万平方米，公建面积约 19.71 万平方米，其它配套面积约 3.37 万平方米。根据该项目总体规划，拟分四期滚动开发，项目建设期设定为六年。

前期工作进展：已完成项目总体规划方案调整工作，制定项目总体开发方案，取得项目建设用地规划许可，项目一期工程规划许可证报批完成入窗手续。

③中房·千寻项目

该项目由全资子公司重庆公司开发，该项目位于重庆市沙坪坝区，项目规划建筑面积约 15.71 万平方米。

开发进度：报告期内 1-8#楼栋全面施工，2011 年 9 月份主体结构达到预售条件，完成项目售楼处及园林广场，保证了项目的如期开盘；报告期末 1#、2#、7#楼封顶；3#楼完成 27 层主体结构、8#楼完成 29 层结构；4#楼完成 25 层主体结构，5#楼完成 30 层主体结构，6#楼完成 29 层主体结构。

销售情况：项目 1#、6#楼在报告期内对外销售。截止报告期末，实现签约销售额 7,343 万元，签约销售面积 1.16 万平方米。

此外，公司参股的盛世新业二期地块拆迁工作已进入尾声，二期地块上市手续正在加紧办理当中；

报告期内，公司参股的瑞斯康达发展稳定。

（二）对公司未来发展的展望

1. 外部市场环境及行业发展趋势

2012 年，中国的房地产行业的发展环境中面临着更多的不确定性。政策方面，房地产行业已经经历了超过一年之久的严厉调控，2012 年政策基调仍将持续，控房价、限购政策仍将继续；土地供应方面：土地供应总量会适度增加，但预计将向保障性住房倾斜，商品房市场的土地供应仍将趋紧；金融政策方面：商品房金融政策仍然是以从紧为主，商品房的开发贷款、按揭政策仍不会有明显松动。预计 2012 年的房地产市场形势仍然严峻，结构性调整的趋势会越来越明显，房地产企业机会与挑战并存。但不管形势如何变化，房地产企业只要掌握政策变化的规律，找准市场需求释放的节奏，积极进行战略创新，通过打造个性化的产品建立自己的品牌，就能赢得可持续发展的优势。

2. 公司主要优势、困难以及应对措施

（1）公司的主要优势在于：

①公司财务状况良好，资产负债率较低，财务结构比较稳健。

②公司主要股东和关联方在资金等方面给予了公司有力的支持，为公司在建项目的顺利推进提供有力支撑。

③公司拥有完善的治理结构和决策议事和内部管理制度，运营规范，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

（2）公司面临的主要困难及应对措施：

①市场风险：预计未来较长一段时间内房地产调控政策都不会放松，这将使得市场继续保持低迷态势，进而影响到潜在客户的购买力和购买意愿。

应对措施：关注政策，贴近市场，采取灵活的销售价格和销售策略，实施更为灵活的付款策略，促进销售。

②资金紧张，在货币政策紧缩及房地产市场宏观调控加大的外部环境下，公司明年在建项目及新项目拓展的资金需求量加大。

应对措施：积极促进销售，实现销售资金回笼；充分拓展融资渠道；继续争取股东和关联方资金支

持；通过上述方式实现资金渠道多元化，确保公司资金有效运转。

③土地储备不足，公司必须新增相当量的土地储备，才能实现公司加速发展总体目标。

应对措施：在做好现有项目开发的基础上，抓紧进行市场考察及项目拓展调研，积极落实新项目。

④公司现有的人才队伍不能满足主业快速发展的需求，需要更多的复合型人才、工程及财务等专业性人才，以更好地实现对各项目公司的纵深管理。

应对措施：公司将加强人才培养机制，对下属各企业的经营管理人员加强培训和相应调整，提高员工的相关业务知识和项目操作水平，重点培养一批年富力强、有一定专业素养的复合型人才，形成若干支能打硬仗的团队。

3. 2012 年经营发展计划

(1) 大力推进在建项目建设，保证在建项目开发进度

2012 年度里，公司将继续严格控制工程质量，合理安排工程进度，确保在建的中房·F 联邦、中房·千寻项目按计划进行开发；加快前期工作，确保中房·瑞致国际在 2012 年内开始施工。

(2) 做好新项目土地储备工作，为公司可持续发展奠定基础

为保障公司未来的可持续经营，公司将克服资金紧张的困难，充分挖掘项目资源，把握国家土地政策的细微变化，积极应对未来市场供应要求，尽最大所能加大土地储备力度；同时考虑通过股权收购、参股等方式拓宽项目取得途径。

(3) 做好资金规划及融资工作，确保资金链的安全

一方面做好资金整体规划和年度需求筹划，保证资金的使用效率，并以较好的资金周转率实现公司资金良性运转；另一方面想方设法融资，在争取现有融资渠道畅通的情况下，充分拓展其他融资渠道，为公司融资提供更多可能性。

(4) 做好非持续性经营资产的清理、优化资产结构，做好资产处置工作

继续做好对北京汇星智房地产开发有限责任公司、江苏汇智房地产开发有限责任公司、上海中住置业开发有限公司等公司的清理工作。为保证资金良性运转，给企业发展提供有力支撑，公司将加快对非主营业务资产的处置。督导盛世新业加快砖厂村二期土地的一级开发工作，力争本年度完成全部土地一级开发任务并将剩余土地入市交易，收回公司投入资金及投资收益。

（三）报告期内的投资情况

2011年8月10日，公司召开第五届董事会第二十八次会议，审议通过《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司资本公积转增注册资本的议案的议案》，为了保证兆嘉公司开发项目的后续各项开发及融资工作的顺利进行，兆嘉房公司将资本公积转增为注册资本，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。

经公司第五届董事会第二十八次会议和 2011 年第二次临时股东大会审议通过，我公司和上海中住置业开发有限公司放弃兆嘉公司 20%股权优先购买权。此次放弃行使优先购买权，我公司及上海中住仍共同持有兆嘉公司 80%股份，我公司对兆嘉公司的经营控制权不变。

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

（四）公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

（五）董事会日常工作情况

1. 本年度董事会的会议情况及决议内容

本年度共召开董事会会议 11 次。

（1）2011 年 1 月 21 日，公司召开第五届董事会第二十二次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 1 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

（2）2011 年 2 月 28 日，公司召开第五届董事会第二十三次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 3 月 2 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

（3）2011 年 3 月 28 日，公司召开第五届董事会第二十四次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 3 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

（4）2011 年 4 月 27 日，公司召开第五届董事会第二十五次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 4 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

（5）2011 年 5 月 10 日，公司召开第五届董事会第二十六次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 5 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

（6）2011 年 6 月 3 日，公司召开第五届董事会第二十七次会议，本次董事会会议决议公告已披露

在 2011 年 6 月 7 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(7) 2011 年 8 月 10 日，公司召开第五届董事会第二十八次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 8 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(8) 2011 年 10 月 26 日，公司召开第五届董事会第二十九次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 10 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(9) 2011 年 11 月 23 日，公司召开第五届董事会第三十次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 11 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(10) 2011 年 12 月 7 日，公司召开第五届董事会第三十一次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 12 月 8 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(11) 2011 年 12 月 30 日，公司召开第五届董事会第三十二次会议，本次董事会会议决议公告已披露在 2011 年 12 月 31 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

2. 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了四次股东大会，董事会严格认真执行了股东大会的各项决议。

(六) 审计委员会的履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立董事中的专业会计人士担任。根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，2011 年度，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则，召开审计委员会会议六次，对定期财务报告、审计事务所的聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行了审议。在 2011 年度财务报告审计工作中，公司审计委员会履行了以下工作职责：

1. 2011 年 12 月 9 日，审计委员会与公司管理层、审计机构就公司 2011 年度整体经营情况和财务情况进行了交流与沟通，同时对做好 2011 年报审计工作的有关事项进行了初步交流。

2. 2011 年 12 月 14 日，审计委员会认真审阅了年审注册会计师提交的《关于重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年度会计报表总体审计策略》（以下简称《审计策略》），就上述审计策略与中瑞岳华会计师事务所项目负责人作了充分沟通。并于对上述事项，审计委员会发表以下书面意见：《审计策略》制订详细，责任清晰，如严格执行可保障 2011 年度审计工作的顺利完成；同时，我

们提请公司财务部及年审注册会计师重点关注公司收入及成本核算、关联交易等事项，审慎进行处理，保证财务报表的真实性及完整性。

3. 2012 年 3 月 16 日，审计委员会认真审阅了公司财务部提交的财务报表（包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表、2011 年度的利润表、现金流量表及其它财务资料）和年审注册会计师出具的初步审计意见，即拟出具标准无保留意见的审计报告。并就上述资料与公司管理层、年审注册会计师进行了充分的沟通与讨论。对上述事项审计委员会发表以下书面意见：

（1）对公司编制的 2011 年度财务会计报表的书面意见

公司提供的会计资料真实、全面，未发现有重大错报、漏报情况。我们对财务报表中有关收入、成本的核算等事项予以了重点关注，结合财政部有关规定，同时考虑到公司的实际情况，我们同意公司对有关事项的会计处理方式，同意以此报表为基础进行 2011 年的审计工作。

（2）对年审注册会计师出具的初步审计意见的书面意见

年审注册会计师对公司 2011 年度财务报告的审计工作严格按照审计业务相关规范进行。在审计过程中，年审注册会计师和审计委员会进行了有效的沟通，充分听取了审计委员会的意见，就年度审计中所有重大方面达成一致意见。经注册会计师出具初步审计意见的年度财务报告已较完整，未有重大遗漏，在所有重大方面公允反映了公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年的生产经营成果和现金流量情况。我们同意年审注册会计师出具的初步审计意见。

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

重庆国际实业投资股份有限公司聘任中瑞岳华会计师事务所为公司 2011 年度审计机构。2011 年 12 月 14 日，年审注册会计师向审计委员会提交了《关于重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年度会计报表总体审计策略》（以下简称《审计策略》），审计委员会就上述《审计策略》以及审计工作中有关重大事项与中瑞岳华会计师事务所项目负责人作了充分沟通，并达成一致意见，认为该计划制订详细，责任清晰，能够保障 2011 年度审计工作的完成。

中瑞岳华会计师事务所项目工作组按照上述审计策略安排，于 2011 年 12 月 19 日至 2011 年 12 月 31 日对公司本部及重点子公司进行了预审，并于 2012 年 2 月 10 日结束现场工作。审计过程中，项目负责人就公司收入的确定、成本的核算和资金筹集的规范性等情况与公司管理层作了持续、充分的沟

通。

2012 年 3 月 16 日，年审注册会计师提出初步审计意见，即拟出具标准无保留意见的审计报告。审计委员会公司再次就公司财务报表与管理层、年审注册会计师进行了良好的沟通，审计委员会认为公司根据企业会计准则要求，结合公司实际情况，制定了合理的会计政策和恰当的会计估计，公司对会计政策、会计估计的变更持一贯谨慎态度，所提供的会计信息真实可靠、内容完整。

审计委员会认为，年审注册会计师已按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报表能够充分反映公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

（七）薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，委员会主任由一名独立董事担任，报告期内，薪酬与考核委员会按照公司《薪酬与考核委员会工作细则》展开工作，召开薪酬与考核委员会会议四次。

2011 年 1 月 5 日，公司第五届薪酬与考核委员会第二次会议审议通过以下议案：《关于〈重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年高级管理人员薪酬方案〉的议案》；《关于〈重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年度经营目标责任书〉的议案》。

2011 年 5 月 10 日，公司第五届董事会薪酬与考核委员会第三次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年度高级管理人员考核得分及绩效年薪的议案》。

2011 年 10 月 21 日，第五届董事会薪酬与考核委员会第四次会审议通过了《关于调整独立董事津贴的议案》。

2011 年 11 月 21 日，公司第五届董事会薪酬与考核委员会第五次会议以审议通过以下议案：《关于〈重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年高级管理人员薪酬方案〉的议案》、《关于〈重庆国际实业投资股份有限公司高级管理人员年度考核暂行办法〉的议案》、《关于〈重庆国际实业投资股份有限公司高级管理人员 2011 年度绩效合约〉的议案》。

报告期内，公司尚未建立股权激励机制。

（八）本年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

本年度公司实现归属于上市公司股东净利润 72,292,270.61 元，公司虽然在本报告期实现盈利，但母公司财务报表截止 2011 年 12 月 31 日累计亏损 272,344,608.22 元。所以本报告期不进行现金利润分配，公司本年度实现的利润用于弥补往年亏损。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

项目	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	0.00	128,634,272.69	0.00%	522,169,399.03
2009 年	0.00	103,456,263.25	0.00%	400,202,711.31
2008 年	0.00	154,911,625.68	0.00%	301,205,453.21

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

关于重庆国际实业投资股份有限公司关联方

占用上市公司资金情况的专项审核报告

中瑞岳华专审字[2012]第 0927 号

重庆国际实业投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了重庆国际实业投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）及其子公司（以下简称“贵集团”）2011 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2011 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注的基础上，对后附的《上市公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）进行了专项审核。按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的规定，编制和披露汇总

表、提供真实、合法、完整的审核证据是贵公司管理层的责任，我们的责任是在执行审核工作的基础上对汇总表发表专项审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

我们认为，后附汇总表所载资料与我们审计贵集团 2011 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容，在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解贵集团 2011 年度关联方占用上市公司资金情况，后附汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：夏宏林

中国·北京

中国注册会计师：尹明

2012 年 3 月 28 日

附表

上市公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

金额单位：人民币万元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的 关联关系	上市公司核算 的会计科目	2011 年期初占 用资金余额	2011 年度占用 累计发生金额	2011 年度偿还 累计发生额	2011 年期末占 用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其 附属企业	无								
小 计	——	——	——					——	——
关联自然人及其控制的法人	无								
小 计	——	——	——					——	——
其他关联人及其附属企业	无								
小计	——	——	——					——	——
上市公司的子公司及其附 属企业	北京盛世新业房地产有限公司	联营公司	其他应收款	323.23		323.23		借款及代垫费用	非经营性往来
	北京盛世新业房地产有限公司	联营公司	应收利息	329.10		329.10		借款利息	非经营性往来
	北京盛世新业房地产有限公司	联营公司	长期应收款		672.95		672.95		
	湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	其他应收款	9,049.05	92.34	3,592.34	5,549.05	借款及代垫费用	非经营性往来
	重庆重实房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	2,410.79	21,014.18	8,224.97	15,200.00	借款及代垫费用	非经营性往来
	重庆重实房地产开发有限公司	子公司	长期应收款		9,210.79		9,210.79	借款及代垫费用	非经营性往来
	深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	其他应收款		11.44	11.44		代垫费用	非经营性往来
	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	27,174.56	12.14	27,186.70		借款及代垫费用	非经营性往来
	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	应收利息	1,672.57	2,136.37	1,672.57	2,136.37	借款利息	非经营性往来
	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	长期应收款		28,847.13		28,847.13	借款及代垫费用	非经营性往来
	北京汇星智房地产开发有限责任公司	子公司	其他应收款		4.12	4.12		代垫费用	非经营性往来
小计	——	——	——	40,959.30	62,001.46	41,344.46	61,616.29	——	——
总 计	——	——	——	40,959.30	62,001.46	41,344.46	61,616.29	——	——

法定代表人： 沈东进

主管会计工作的负责人： 聂焕新

会计机构负责人：吴福军

（十）建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

为加强和规范企业内部控制，贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进公司可持续发展，公司按照财政部、证监会、审计署、银监会、保监会五部委联合发布的《企业内部控制基础规范》（财会[2008]7号）及其配套指引等文件精神，制定了内部控制规范实施工作方案。2012年2月27日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过了《重庆国际实业投资股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。方案主要内容如下：

为确保顺利开展内部控制规范体系建设工作，公司成立内部控制规范领导小组和工作小组，公司董事长和总经理分别担任相关机构负责人。同时，公司将聘请经验丰富的咨询机构，协助公司梳理、构建及完善内部控制总体架构，帮助公司识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险，有针对性的设计控制的重点流程和内容并协助公司开展内部控制自我评价工作。

《重庆国际实业投资股份有限公司内部控制规范实施工作方案》全文已于2012年2月28日在巨潮资讯网上披露。

（十一）内幕信息知情人登记管理制度的建立及执行情况

2010年4月8日，经公司第五届董事会第十三次会议审议通过，公司建立了《重庆国际实业投资股份有限公司内幕信息知情人管理制度》。2012年12月7日，根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告[2011]30号）等文件要求，经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过，对《重庆国际实业投资股份有限公司内幕信息知情人管理制度》进行了修订。报告期内，公司严格执行《重庆国际实业投资股份有限公司内幕信息知情人管理制度》，经公司自查，公司没有内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份，也没有监管部门对公司进行查处和整改的情形。

九、监事会报告

（一）报告期内共召开监事会会议6次

2011年2月28日，公司召开第五届监事会第十次会议，会议审议通过了以下议案：1、《关于会计估计变更的议案》；2、《2010年度利润分配预案》；3、《关于〈重庆国际实业投资股份有限

公司 2010 年度内部控制自我评价报告》及其意见的议案》；4、《关于〈2010 年度监事会工作报告〉的议案》；5、《关于〈公司 2010 年度报告〉及摘要及其意见》。上述内容已于 2011 年 3 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。

2011 年 4 月 27 日，公司召开第五届监事会第十一次会议，会议审议通过了关于《重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年一季度报告》及其审核意见的议案。

2011 年 5 月 10 日，公司召开第五届监事会第十二次会议，会议审议通过了以下议案：1、《关于选举徐永建先生为公司第五届监事会监事候选人的议案》；2、《关于选举刘进伟先生为公司第五届监事会监事候选人的议案》。

2011 年 5 月 31 日，公司召开第五届监事会第十三次会议，会议审议通过选举徐永建先生为公司第五届监事会监事长的议案。

2011 年 8 月 10 日，公司召开第五届监事会第十四次会议，会议审议通过了《关于〈重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年半年度报告〉和摘要及其审核意见》的议案。

2011 年 10 月 26 日，公司召开第五届监事会第十五次会议，会议审议通过了关于《重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年三季度报告》及其审核意见的议案。

（二）监事会对公司 2011 年度有关事项的说明

1. 公司依法运作的情况

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

2. 检查公司财务的情况

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

3. 报告期内公司无募集资金投入项目。

4. 报告期内公司收购、出售资产情况

报告期内，经公司第五届董事会第二十八次会议和 2010 年度股东大会审议通过，公司和全资

子公司上海中住置业开发有限公司放弃兆嘉公司 20%股权优先购买权。

报告期内，公司第五届董事会第二十九次会议和 2011 年第二次临时股东大会审议通过，我公司在北京产权交易所以公开挂牌方式转让所持瑞斯康达 18%的股权，征得意向受让方为海通开元投资有限公司、博信优选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），受让价格为 25,300 万元。截止目前，交易款项已经收讫，瑞斯康达 18%股权工商过户手续正在办理过程中。

我们认为上述交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害股东的权益，没有造成公司资产流失的情况。

5. 报告期内公司发生关联交易情况。

（1）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》。

（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》。此项关联交易已经公司 2011 年度第一次临时股东大会通过。

（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》。此项关联交易已经公司 2011 年度第一次临时股东大会通过。

（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》。

（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》。该关联交易事项已经公司 2010 年年度股东大会审议通过。

（6）2011 年 8 月 10 日，经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过，为缓解全资子公司重庆公司资金压力，重庆公司将委托贷款一亿元进行展期和续贷，时间半年至一年，此次展期和续贷继续由重庆渝创信用担保公司（以下简称“重庆渝创”）提供担保，并继续由我公司以持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司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（总额不超过 200 万元）。

（7）2011 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十八次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司和上海中住置业开发有限公司放弃长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 20%股权优先购买权的关联交易议案》，本项议案已提交公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过。

（8）2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2000 万元的关联交易议案》、《关于重庆国际实业投资股份有限公司为控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2000 万元提供担保的关联交易议案》（本项议案已经 2012 年第一次临时股东大会审议通过）。

（9）2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《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 15000 万元的关联交易议案》、《关于重庆国际实业投资股份有限公司为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 15000 万元提供担保的关联交易议案》（本项议案已经 2012 年第一次临时股东大会审议通过）。

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

（三）公司监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

公司遵循内部控制的基础原则，根据自身实际情况，建立了较为健全的内部控制体系，制订了较为完善、合理的内部控制制度，各项内部控制制度在生产经营、财务管理、信息披露等各个环节得到了较好的贯彻执行。公司《2011 年度内部控制自我评价报告》能够真实、准确、客观反映公司内部控制的实际情况。

十、重要事项

（一）公司重组前历史遗留的诉讼事项

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

2、2004 年 6 月 4 日，黑龙江华冠科技股份有限公司起诉德农种业科技发展有限公司，起因为黑龙江华冠科技股份有限公司与德农种业科技发展有限公司以及黑龙江华冠科技股份有限公司大股东的出资人甘南县兴十四村民委员会之间因长期的业务往来形成了比较复杂的债权债务关系，黑龙江省高级人民法院裁定：查封德农种业科技发展有限公司价值 3,000 万元的资产（查封德农种业科技发展有限公司所持德农正成种业有限公司 56.56% 的股份，查封德农种业科技发展有限公司第 3014257 号和第 1650590 号图形、文字商标）。

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

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

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

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

7、2004 年 11 月 19 日，泰安市基金投资担保经营有限公司起诉山东德农农资超市等，起因为泰安市基金投资担保经营有限公司为山东德农农资超市在交通银行济南分行 2,300 万元借款提供

担保。山东泰安中级人民法院已立案审理。

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

（二）公司重组后发生并延续到报告期的诉讼事项

1、2008 年 5 月 11 日，本公司因与广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江之间签定《股权转让协议》，将本公司持有南京能发电力自动化有限公司所占 80%的股权转让与张和发、伍辉江、南京斯维特集团有限公司。由于广州安迪公司仅支付部分款项，仍欠本公司 800 万元。本公司向重庆市第一中级人民法院起诉，要求解除部分《股权转让协议》，并要求三名被告连带返还价值 800 万元的股权，且应按约定由三名被告向原告支付违约金。截止本报告披露日，该案已中止审理。

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，此案正在审理当中。

4、2011 年 12 月 30 日，我公司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司起诉深圳市稳而兴实业有限公司深源塑胶五金厂和香港腾达实业公司，起因为深圳市稳而兴实业有限公司拖欠租金及其它费用，请求判令深圳市稳而兴实业有限公司深源塑胶五金厂支付拖欠的租金及相关费用共计 195.93 万元，香港腾达实业公司承担连带清偿责任。

（三）公司持有其它上市公司股权情况

本报告期，公司未持有其它上市公司股权。

（四）证券投资情况

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

注：本公司持有的潍柴动力股票 124,694 股按 2011 年 12 月 30 日的收盘价每股 31.50 元计算市值为 3,927,861 元。因本公司持有的上述股票仍然被中国华融资产管理公司托管，故本公司未按公允价值计量。

（五）本年度收购、出售资产情况。

公司第五届董事会第二十九次会议和 2011 年第二次临时股东大会审议通过，我公司以公开挂牌方式转让所持瑞斯康达 18%的股权，2011 年 12 月 14 日，本公司收到北京产权交易所《受让资格确认意见函》，主要内容如下：本公司在北京产权交易所挂牌转让的瑞斯康达 18%股权项目，截止挂牌公告期满，征得意向受让方为海通开元投资有限公司、博信优选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），受让价格为 25,300 万元。截止目前，交易款项已经收讫，瑞斯康达 18%股权工商过户手续正在办理过程中。

（六）本年度公司发生的关联交易情况如下：

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。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，公司控股子公司兆嘉公司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。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，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，公司与中房集团公司签订《保证合同》。由于中房集团是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，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，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，公司与重庆渝创签订《股权质押补充协议》，约定继续以公司持有的全部瑞斯康达法人股为申请的 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。

6、2011 年 8 月 10 日，经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过，为缓解全资子公司重庆公司资金压力，重庆公司将委托贷款一亿元进行展期和续贷，时间半年至一年，此次展期和续贷继续由重庆渝创信用担保公司（以下简称“重庆渝创”）提供担保，并继续由公司持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司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（总额不超过 200 万元）。

7、2011 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十八次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司和上海中住置业开发有限公司放弃兆嘉公司 20%股权优先购买权的关联交易议案》，本我和全资子公司上海中住合计持有控股子公司兆嘉公司 80%股权，中房集团全资子公司华通公司持有兆嘉公司 20%股权，华通公司拟将其持有的兆嘉公司 20%股权转让给中房集团，由于公司资金面仍然趋紧，现有资金将优先保证目前在建项目的需求，不具备行使优先购买权的条件，经董事会审议通过，公司和上海中住放弃兆嘉公司 20%股权的优先购买权。此次放弃行使优先购买权，对公司在兆嘉公司的权益没有影响。项议案已提交公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过。

8、2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2000 万元的关联交易议案》、《关于重庆国际实业投资股份有限公司为控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2000 万元提供担保的关联交易议案》（本项议案已经 2012 年第一次临时股东大会审议通过）。为了补充项目开发资金不足，根据公司资金计划和项目开发安排，公司控股子公司兆嘉公司拟向中房集团借款 2000 万元，期限 12 个月，本次借款由公司提供连带责任担保。由于中房集团是公司第一大股东中住地产开发公司的母公司，因此本次借款构成关联交易。

9、2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《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 15000 万元的关联交易议案》、《关于重庆国际实业投资股份有限公司为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 15000 万元提供担保的关联交易议案》（本项议案已经 2012 年第一次临时股东大会审议通过）。为了补充项目开发资金不足，按照公司资金计划和项目开发安排，公司全资子公司重庆公司

拟向中房集团借款 15000 万元，期限 18 个月，本次借款由公司提供连带责任担保。由于中房集团是公司第一大股东中住地产开发公司的母公司，因此本次借款构成关联交易。该笔借款于 2012 年 1 月 9 日到账。

(七) 公司与关联方存在的债权债务往来情况

1、报告期内发生关联方资金拆借情况

关联方	债权债务往来类型	金额（万元）	说明
中房集团	向关联方借入资金	2000 (2011.1.10-2013.1.9)	
中房集团	向关联方借入资金	10000 (2011.1.17-2013.1.16)	
中房集团	向关联方借入资金	2000 (2011.12.31-2012.12.30)	
华通置业有限公司	向关联方借入资金	200 (2010.4.10-2011.4.9)	已偿还

注：2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《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 15000 万元的关联交易议案》，该笔贷款于 2012 年 1 月 9 日到账。

2、报告期内与关联方其它债权债务往来

关联方	债权债务往来类型	金额（万元）	说明
重庆渝创信用担保有限公司	支付关联方担保费	295.00	支付担保费
华通置业有限公司	支付关联方利息	3.33	支付关联方利息
中国房地产开发集团	支付关联方利息	759.66	支付关联方利息

3、截止报告期末关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末金额（万元）	说明
其他应付款	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	49.64	债务重组余款
其他应付款	中国房地产开发集团	2,000.00	本报告期内借款
长期应付款	中国房地产开发集团	12127.28	本报告期内借款及利息
应付利息	中国房地产开发集团	632.38	借款利息

(八) 重大合同及其履行情况。

1、报告期内发生重大合同事项

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

2. 公司在报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的重大担保合同信息

(1) 2010 年 7 月 12 日，公司 2010 年度第四次股东大会审议通过《关于重庆国际实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈股权质押协议〉的关联交易议案》，为补充企业流动资金、改善企业财务状况，重庆渝创同意为公司全资子公司重庆公司担任财务顾问并以担保方式为重实公司融资 1 亿元，期限一年，公司与重庆渝创签订《股权质押协议》，以持有的瑞斯康达股权向重庆渝创提供质押反担保，截止本报告期末，公司的本项担保责任已经履行完毕，公司持有的瑞斯康达股权已解除质押。

(2) 2010 年 10 月 25 日，公司召开第五届董事会第二十次会议，审议通过了《关于全资子公司湖南修合地产实业有限责任公司申请总额度 2.8 亿元开发贷款暨由重庆国际实业投资股份有限公司为此笔贷款提供担保的议案》，该事项已经公司 2010 年第五次临时股东大会审议通过。修合公司为了补充项目二期开发资金不足，向兴业银行湖南分行申请总额度人民币 28,000 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，同时由本公司为此项开发贷款提供连带责任担保，并由修合公司为本公司提供反担保。截止报告期末，公司实际担保额为 4,700 万元。

(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 2,000 万元，借款资金专项用于中房千寻项目开发，期限两年，该项借款由公司提供连带责任担保，并由重庆公司提供反担保。为此，公司与中房集团公司签订《保证合同》。由于中房集团是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。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。

(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〈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 3,800 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，公司拟与重庆渝创签订《股权质押补充协议》，约定继续以公司持有的全部瑞斯康达法人股为拟申请的 3,800 万元的贷款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。（该笔贷款公司已于 2012 年 1 月全部归还，公司持有的瑞斯康达法人股已解除质押。）

(5) 2011 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十八次会议审议通过了《关于全资子公司重庆重房地产开发有限公司一亿元委托贷款展期及续贷的议案》，重庆公司将上述即将到期的委托贷款一亿元进行展期和续贷，时间半年至一年，此次展期和续贷继续由重庆渝创提供担保，并继续由公司持有的瑞斯康达股权为重庆渝创提供质押反担保。截止报告期末，其中 4,000 万元已于报告期内归还，公司实际担保额为 5,752 万元。（2012 年 3 月，上述借款公司已全部归还，相应担保责任履行完毕，公司持有的瑞斯康达法人股已解除质押。）

(6) 2011 年 12 月 26 日，公司第五届董事会第二十九次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司、深圳市中住汇智实业有限公司为重庆蓝洋融资担保股份有限公司提供反担保及股权质押反担保的议案》。为补充全资子公司重庆公司流动资金，改善企业财务状况，重庆公司通过民生银行重庆分行向拓达贸易借入委托贷款 2,610 万元，期限 12 个月，由重庆实业和全资子公司深圳汇智向重庆蓝洋融资担保股份有限公司（以下简称“蓝洋担保”）提供反担保和股权质押反担保。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。（本项借款公司已于 2012 年 2 月归还，担保责任相应履行完毕。）

(7) 2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司为控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2,000 万元提供担保的关联交易议案》。为了补充项目开发资金不足，根据公司资金计划和项目

开发安排，公司控股子公司兆嘉公司拟向中房集团借款 2,000 万元，期限 12 个月，本次借款由公司提供连带责任担保。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。

报告期内，公司发生的担保总额为 20,162 万元，占公司 2011 年度经审计净资产的 14.07%；截止本报告期末，公司尚未履行完毕的担保总额 20,862 万元，占公司 2011 年度经审计净资产的 14.55%。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。

补充说明：2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司为全资子公司重庆公司向中房集团公司借款 15000 万元提供担保的关联交易议案》，本项议案已经 2012 年第一次临时股东大会审议通过。为了补充项目开发资金不足，按照我公司资金计划和项目开发安排，公司全资子公司重庆公司向中房集团借款 15000 万元，期限 18 个月，本次借款由公司提供连带责任担保。本次贷款于 2012 年 1 月 9 日到账，公司担保责任自 2012 年 1 月 9 日开始履行。

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

4. 其它合同

无

（九）公司控股股东及其它关联方占用资金情况和公司对外担保情况的独立董事意见

1、根据公司 2011 年度财务报告及中瑞岳华会计师事务所审计结果：公司未向控股股东及其它关联方提供资金。我们同意中瑞岳华会计师事务所关于控股股东及其它关联方资金占用情况的审计结果。

2、根据公司提供的资料，我们了解到截止报告期末，公司存在以下对外担保责任：（1）2010 年 7 月 12 日，公司 2010 年度第四次股东大会审议通过《关于重庆国际实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈股权质押协议〉的关联交易议案》，为补充企业流动资金、改善企业财务状况，重庆渝创同意为公司全资子公司重庆公司担任财务顾问并以担保方式为重实公司融资 1 亿元，期限一年，公司与重庆渝创签订《股权质押协议》，以持有的瑞斯康达股权向重庆渝创提供质押反担保，截止本报告期末，公司的本项担保责任已经履行完毕，公司持有的瑞斯康达股权已解除质押。（2）2010 年 10 月 25 日，公司召开第五届董事会第二十次会议，审议通过了《关于

全资子公司湖南修合地产实业有限责任公司申请总额度 2.8 亿元开发贷款暨由重庆国际实业投资股份有限公司为此笔贷款提供担保的议案》，该事项已经公司 2010 年第五次临时股东大会审议通过。修合公司为了补充项目二期开发资金不足，向兴业银行湖南分行申请总额度人民币 28,000 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，公司实际担保额为 4,700 万元。（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 2,000 万元，借款资金专项用于中房千寻项目开发，期限两年，该项借款由公司提供连带责任担保，并由重庆公司提供反担保。为此，公司与中房集团公司签订《保证合同》。由于中房集团是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。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。（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〈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 3,800 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，公司与重庆渝创签订《股权质押补充协议》，约定继续我公司持有的全部瑞斯康达法人股为申请的 3,800 万元的贷款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。（该笔贷款公司已于 2012 年 1 月全部归还，公司持有的瑞斯康达法人股已解除质押。）（5）2011 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十八次会议审议通过了《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司一亿元委托贷款展期及续贷的议案》，重庆公司将上述即将到期的委托贷款一亿元进行展期和续贷，时间半年至一年，此次展期和续贷继续由重庆渝创提供担保，并继续由重庆实业以持有的瑞斯康达股权为重庆渝创提供质押反担保。截止报告期末，其中 4,000 万元已于报告期内归还，公司实际担保额为 5,752 万元。（2012 年 3 月，上述借款公司已全部归还，相应担保责任履行完毕，公司持有的瑞斯康达法人股已解除质押。）（6）2011 年 12 月 26

日，公司第五届董事会第二十九次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司、深圳市中住汇智实业有限公司为重庆蓝洋融资担保股份有限公司提供反担保及股权质押反担保的议案》。为补充全资子公司重庆公司流动资金，改善企业财务状况，重庆公司通过民生银行重庆分行向拓达贸易借入委托贷款 2,610 万元，期限 12 个月，由重庆实业和全资子公司深圳汇智向重庆蓝洋融资担保股份有限公司（以下简称“蓝洋担保”）提供反担保和股权质押反担保。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。（本项借款已于 2012 年 2 月归还，担保责任相应履行完毕。）（7）2011 年 12 月 30 日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司为控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中国房地产开发集团公司借款 2000 万元提供担保的关联交易议案》。为了补充项目开发资金不足，公司控股子公司兆嘉公司向中房集团借款 2,000 万元，期限 12 个月，本次借款由公司提供连带责任担保。截止报告期末，公司担保责任尚未履行完毕。

报告期内，公司发生的担保总额为 20,162 万元，占公司 2011 年度经审计净资产的 14.07%；截止本报告期末，公司尚未履行完毕的担保总额 20,862 万元，占公司 2011 年度经审计净资产的 14.55%。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。

（十）持有公司股份 5%以上的股东在报告期或持续到报告期内的承诺事项。

1、股改承诺事项及履行情况

（1）重庆渝富公司和其他非流通股股东的承诺事项及履行情况

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

②履行情况：依承诺履行。

(2) 公司控股股东中住地产的承诺事项及履行情况

①承诺事项

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

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

②履行情况

I. 依承诺履行。

II. 依承诺履行。

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

(1) 承诺事项

①为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。

②对于拟清算的上海中住、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

①中住地产对其他房地产资产的处置情况

中住地产对北京汉华房地产开发有限公司的股权转让工作已进入签订相关协议的实质性阶段，

正在落实相关收尾工作。同时中住地产仍在想方设法、抓紧推进承诺的中住地产旗下其他房地产资产的清理。

②相关企业清算情况

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

北京裕泰已于 2010 年 12 月 29 日清算完毕，清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，不需现金补足。

北京华能（现名北京汇星智房地产开发有限公司）已完成其土地增值税汇算清缴等核心清算工作。

江苏华能（现名江苏汇智房地产开发有限公司）和上海中住尚未开始清算，公司正积极对上述两个公司进行清理前的准备工作。

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

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。

自作出承诺以来，中房集团一直想方设法解决重庆实业与中房置业股份有限公司的同业竞争问题，目前仍在抓紧推进有关工作。

中房集团保证有关承诺的有效性，并将继续履行承诺。

(十一) 公司 2011 年第三次临时股东大会审议通过聘请中瑞岳华会计师事务所有限公司为 2011 年度报审计中介机构。该事项刊登在 2011 年 12 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》上。本报告年度是中瑞岳华会计师事务所第一年为公司提供审计服务。报告年度公司应支付中瑞岳华会计师事务所的报酬为 40 万人民币。

(十二) 报告期内公司接待调研及采访的情况

为贯彻证券市公开、公平、公正的原则，进一步规范上市公司信息披露行为，确保信息披露的公平性，切实保护投资者的合法权益。报告期未发生有选择性地，私下、提前向特定对象单独披露、透露或泄露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。报告期内公司接待投资者情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
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	书面问询	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	书面问询	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	书面问询	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	书面问询	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	书面问询	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。
2011 年 07 月 02 日	证券部	书面问询	流通股东	公司经营管理和业务发展情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011 年 07 月 22 日	证券部	书面问询	流通股东	中房集团承诺履行情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011 年 08 月 22 日	证券部	书面问询	流通股东	房地产业务进展情况。根据公司房地产业务进展情况在信息披露有关资料回复。
2011 年 10 月 28 日	证券部	书面问询	流通股东	瑞斯康达股权出售情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2011 年 12 月 15 日	证券部	书面问询	流通股东	大股东有无增持计划。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

（十三）其它重大事项

1. 经公司第五届董事会第二十四次董事会审议通过，公司向深圳证券交易所申请对本公司股票交易撤销“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。该事项于 2011 年 4 月 6 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

2. 本公司从控股股东中住地产开发公司（以下简称“中住地产”）获悉，北京市第一中级人民法院就中国高新投资集团公司诉中住地产借贷纠纷一案发出（2010）一中执字第1241-2号执行裁定书：因中住地产已履行了全部法律义务，裁定解除对中住地产持有的本公司股票21,520,000股的查封。北京市第一中级人民法院同时向中国证券登记结算有限公司深圳分公司发出了（2010）一中执字第1241号协助执行通知书。经本公司向中国登记结算有限责任公司深圳分公司查询，中住地产持有的本公司股票21,520,000股解除查封手续已经办理完毕。该事项于2011年4月26日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

3. 本公司从控股股东中住地产开发公司（以下简称“中住地产”）获悉，中住地产质押给昆仑信托有限责任公司的本公司股份 4000 万股已于 2011 年 5 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕解除质押手续。该事项于 2011 年 5 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

十一、财务报告

（一）审计报告

审 计 报 告

中瑞岳华审字[2012]第 3152 号

重庆国际实业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的重庆国际实业投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2011 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险

评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了重庆国际实业投资股份有限公司及其子公司 2011 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2011 年度的合并经营成果和合并现金流量，以及重庆国际实业投资股份有限公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所

中国注册会计师：夏宏林

中国·北京

中国注册会计师：尹明

2012 年 3 月 28 日

(二) 财务报表（另附）

(三) 财务报表附注（另附）

十二、备查文件目录

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

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

重庆国际实业投资股份有限公司董事会

二〇一二年三月二十八日

合并资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	期末数	期初数
流动资产		
货币资金	385,496,551.36	222,308,230.97
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款	418,456.80	4,603,438.00
预付款项	334,355.10	3,800,841.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		3,290,968.25
应收股利		
其他应收款	11,475,929.59	8,713,043.04
买入返售金融资产		
存货	1,712,301,767.18	1,501,257,486.70
一年内到期的非流动资产	7,505,726.96	
其他流动资产	7,953,951.84	
流动资产合计	2,125,874,806.83	1,744,362,076.72
非流动资产		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		250,000.00
长期股权投资	314,736,854.68	290,906,540.20
投资性房地产	61,170,270.88	64,931,124.88
固定资产	13,672,674.10	14,735,087.67
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生物性生物资产		
油气资产		
无形资产	13,548.34	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,263,897.98	6,230,985.02
递延所得税资产	5,806,256.82	2,509,815.06
其他非流动资产		
非流动资产合计	398,663,502.80	379,563,552.83
资 产 总 计	2,524,538,309.63	2,123,925,629.55

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

合并资产负债表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	期末数	期初数
流动负债		
短期借款	120,520,000.00	139,040,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存款		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	28,434,564.18	46,181,993.60
预收款项	212,625,910.96	160,306,435.81
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,099,518.09	2,058,271.45
应交税费	16,565,907.89	10,409,127.15
应付利息	6,572,872.21	805,861.39
应付股利	2,874,750.00	2,897,250.00
其他应付款	284,944,951.86	62,734,577.28
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	16,400,000.00	14,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计		
非流动负债		
长期借款	161,800,000.00	206,200,000.00
应付债券		
长期应付款	121,272,777.78	
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	283,072,777.78	206,200,000.00
负 债 合 计	974,111,252.97	644,633,516.68
所有者权益(或股东权益)		
实收资本(或股本)	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	510,900,901.07	511,180,631.30
减:库存股		
盈余公积	32,452,174.59	30,905,712.11
一般风险准备		
未分配利润	592,915,207.16	522,169,399.03
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,433,462,167.82	1,361,449,627.44
少数股东权益	116,964,888.84	117,842,485.43
所有者权益合计	1,550,427,056.66	1,479,292,112.87
负债及所有者权益合计	2,524,538,309.63	2,123,925,629.55

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

合并利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年度

金额单位：元

项 目	本期实际数	上期实际数
一、营业总收入	505,150,354.34	431,591,173.90
其中：营业收入	505,150,354.34	431,591,173.90
二、营业总成本	465,295,112.17	418,666,676.50
其中：营业成本	353,851,784.32	328,901,059.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	39,407,260.80	26,502,542.98
销售费用	19,132,117.67	13,362,721.88
管理费用	43,929,269.55	37,904,308.50
财务费用	9,705,642.61	12,444,561.48
资产减值损失	-730,962.78	-448,517.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益	49,878,825.85	125,118,099.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	49,878,825.85	68,266,747.74
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润	89,734,068.02	138,042,597.26
加：营业外收入	162,275.21	526,408.18
减：营业外支出	3,029,149	97,736.16
其中：非流动资产处置损失		85,536.16
三、利润总额	89,893,313.74	138,471,269.28
减：所得税费用	18,478,639.72	10,258,347.85
四、净利润	71,414,674.02	128,212,921.43
归属于母公司所有者的净利润	72,292,270.61	128,634,272.69
少数股东损益	-877,596.59	-421,351.26
五、每股收益		
（一）基本每股收益	0.24	0.43
（二）稀释每股收益	0.24	0.43
六、其它综合收益	-286,117.56	-83,808.39
七、综合收益总额	71,128,556.46	128,129,113.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	72,006,153.05	128,550,464.30
归属于少数股东的综合收益总额	-877,596.59	-421,351.26

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

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 年度

金额单位：元

项 目	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	561,224,438.47	383,427,607.88
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	83,183,278.23	142,526,394.99
经营活动现金流入小计	644,407,716.70	525,954,002.87
购买商品、接受劳务支付的现金	533,302,101.32	534,633,325.36
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	32,078,844.13	25,194,888.15
支付的各项税费	67,720,674.27	34,465,599.24
支付其他与经营活动有关的现金	125,572,764.33	257,358,054.92
经营活动现金流出小计	758,674,384.05	851,651,867.67
经营活动产生的现金流量净额	-114,266,667.35	-325,697,864.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	202,400,000.00	141,911.25
取得投资收益收到的现金	25,768,781.14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,626.21	93,666.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		60,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	228,203,407.35	60,735,577.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,055,270.41	7,262,082.82
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		5,912,276.33
投资活动现金流出小计	3,055,270.41	13,174,359.15
投资活动产生的现金流量净额	225,148,136.94	47,561,218.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		144,512,275.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		144,512,275.00
取得借款收到的现金	308,920,000.00	526,040,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00
筹资活动现金流入小计	308,920,000.00	720,552,275.00
偿还债务支付的现金	231,440,000.00	458,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,273,537.92	21,648,660.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,002,520.00	54,990,000.00
筹资活动现金流出小计	261,716,057.92	535,338,660.44
筹资活动产生的现金流量净额	47,203,942.08	185,213,614.56
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	158,085,411.67	-92,923,031.93
加：期初现金及现金等价物的余额	208,179,452.87	301,102,484.80
六、期末现金及现金等价物余额	366,264,864.54	208,179,452.87

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

合并所有者权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年

金额单位：元

项 目	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885.00	511,180,631.30		30,905,712.11		522,169,399.03		117,842,485.43	1,479,292,112.87
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	297,193,885.00	511,180,631.30		30,905,712.11		522,169,399.03		117,842,485.43	1,479,292,112.87
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-279,730.23		1,546,462.48		70,745,808.13		-877,596.59	71,134,943.79
（一）净利润						72,292,270.61		-877,596.59	71,414,674.02
（二）其他综合收益		-286,117.56							-286,117.56
上述（一）和（二）小计		-286,117.56				72,292,270.61		-877,596.59	71,128,556.46
（三）股东投入和减少资本		6,387.33							6,387.33
1. 所在者投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他		6,387.33							6,387.33
（四）利润分配				1,546,4562.48		-1,546,462.48			
1. 提取盈余公积				1,546,4562.48		-1,546,462.48			
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	510,900,901.07		32,452,174.59		592,915,207.16		116,964,888.84	1,550,427,056.66

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年

金额单位：元

项 目	上年同期金额							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	297,193,885.00	486,516,001.38		22,738,127.14		400,202,711.31		1,206,650,724.83
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	297,193,885.00	486,516,001.38		22,738,127.14		400,202,711.31		1,206,650,724.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		24,664,629.92		8,167,584.97		121,966,687.72	117,842,485.43	272,641,388.04
（一）净利润						128,634,272.69	-421,351.26	128,212,921.43
（二）其他综合收益		-83,808.39						-83,808.39
上述（一）和（二）小计		-83,808.39				128,634,272.69	-421,351.26	128,129,113.04
（三）股东投入和减少资本		26,248,438.31					118,263,836.69	144,512,275.00
1. 所有者投入资本		26,248,438.31					118,263,836.69	144,512,275.00
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配				8,167,584.97		-8,167,584.97		
1. 提取盈余公积				8,167,584.97		-8,167,584.97		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他				-1,500,000.00		1,500,000.00		
（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				-1,500,000.00		1,500,000.00		
4. 其他								
四、本年年末余额	297,193,885.00	511,180,631.30		30,905,712.11		522,169,399.03	117,842,485.43	1,479,292,112.87

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

母公司资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	期末数	期初数
流动资产		
货币资金	77,924,217.43	47,782,694.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	21,363,672.34	16,930,567.77
应收股利		
其他应收款	207,522,583.96	386,347,170.16
买入返售金融资产		
存货		
一年内到期的非流动资产	380,579,167.58	
其他流动资产		
流动资产合计	687,777,709.31	451,448,500.43
非流动资产		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,282,510,962.92	1,254,826,107.96
投资性房地产		
固定资产	4,218,014.35	3,832,431.79
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生物性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,286,728,977.27	1,258,658,539.75
资 产 总 计	1,974,506,686.58	1,710,107,040.18

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

母公司资产负债表（续）

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

金额单位：元

项 目	期末数	期初数
流动负债		
短期借款	38,000,000.00	40,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存款		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	946,719.71	946,719.71
应交税费	1,266,004.80	974,952.72
应付利息		464,695.89
应付股利	2,874,750.00	2,897,250.00
其他应付款	268,275,897.22	177,881,699.45
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	311,363,371.73	223,165,317.77
非流动负债		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负 债 合 计	311,363,371.73	223,165,317.77
所有者权益(或股东权益)		
实收资本(或股本)	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	1,607,555,962.06	1,607,835,692.29
减：库存股		
盈余公积	30,738,076.01	30,738,076.01
一般风险准备		
未分配利润	-272,344,608.22	-448,825,930.89
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计		
少数股东权益		
所有者权益合计	1,663,143,314.85	1,486,941,722.41
负债及所有者权益合计	1,974,506,686.58	1,710,107,040.18

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

母公司利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年度

金额单位：元

项 目	本期实际数	上期实际数
一、营业收入	31,984,580.89	16,839,117.77
减：营业成本		
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	1,791,250.21	926,151.46
销售费用		
管理费用	14,419,765.04	15,581,248.31
财务费用	3,058,607.41	5,422,649.74
资产减值损失	-3,871.90	11,282.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益	163,733,366.33	84,643,960.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,733,366.33	59,643,960.38
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润	176,452,196.46	79,541,746.63
加：营业外收入	29,126.21	
减：营业外支出		85,536.16
其中：非流动资产处置损失		85,536.16
三、利润总额	176,481,322.67	79,456,210.47
减：所得税费用		
四、净利润	176,481,322.67	79,456,210.47
归属于母公司所有者权益		
少数股东损益		
五、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其它综合收益	-286,117.56	-83,808.39
七、综合收益总额	176,195,205.11	79,372,402.08
归属于母公司所有者的综合收益额		
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

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 年度

金额单位：元

项 目	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		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	142,238,810.84	294,849,688.16
经营活动现金流入小计	142,238,810.84	294,849,688.16
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	7,718,954.80	9,248,195.41
支付的各项税费	1,515,086.13	2,379,508.91
支付其他与经营活动有关的现金	323,911,877.03	330,981,817.89
经营活动现金流出小计	333,145,917.96	342,609,522.21
经营活动产生的现金流量净额	-190,907,107.12	-47,759,834.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	202,400,000.00	
取得投资收益收到的现金	25,768,781.14	26,558,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,126.21	44,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,250,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	228,197,907.35	56,852,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,370,110.00	1,201,229.50
投资支付的现金		20,200,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,370,110.00	21,401,229.50
投资活动产生的现金流量净额	226,827,797.35	35,450,770.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	38,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	38,000,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	40,000,000.00	157,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,835,343.12	2,921,861.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	950,000.00	2,300,000.00
筹资活动现金流出小计	43,785,343.12	162,721,861.11
筹资活动产生的现金流量净额	-5,785,343.12	-12,721,861.11
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	30,135,347.11	-25,030,924.66
加：期初现金及现金等价物的余额	46,842,928.63	71,873,853.29
六、期末现金及现金等价物余额	76,978,275.74	46,842,928.63

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

母公司所有者权益变动表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年度

金额单位：元

项 目	本期金额								
	股本	资本公积	减：库存 股	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,607,835,692.29		30,738,076.01		-448,825,930.89			1,486,941,722.41
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	297,193,885.00	1,607,835,692.29		30,738,076.01		-448,825,930.89			1,486,941,722.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-279,730.23				176,481,322.67			176,201,592.44
（一）净利润						176,481,322.67			176,481,322.67
（二）其他综合收益		-286,117.56							-286,117.56
上述（一）和（二）小计		-286,117.56				176,481,322.67			176,195,205.11
（三）股东投入和减少资本		6,387.33							6,387.33
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他		6,387.33							6,387.33
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本年年末余额	297,193,885.00	1,607,555,962.06		30,738,076.01		-272,344,608.22			1,663,143,314.85

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年度

金额单位：元

项 目	上年同期金额								股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	
一、上年年末余额	297,193,885.00	1,607,919,500.68		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）其他综合收益		-83,808.39							-83,808.39
上述（一）和（二）小计		-83,808.39				79,456,210.47			79,372,402.08
（三）股东投入和减少资本									
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本年年末余额	297,193,885.00	1,607,835,692.29		30,738,076.01		-448,825,930.89			1,486,941,722.41

法定代表人：沈东进

主管会计工作的公司负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

重庆国际实业投资股份有限公司

2011 年度（合并）财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

重庆国际实业投资股份有限公司（以下简称“公司”、“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，设立时公司股本为人民币 5,000 万元。1997 年 4 月经中国证监会证监发字[1997]119 号文和证监发字[1997]120 号文批准，公司在深圳证券交易所发行普通股人民币 1,000 万股，每股面值人民币 1 元，发行后股本总额人民币 6,000 万元。

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

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

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

2005 年 9 月 29 日，华融、公司前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司（简称“重庆渝富”）签订了《股权转让协议》，公司前四大股东持有的合计 47.87% 的公司股份以人民币 300 万元转让给重庆渝富，转让后重庆渝富成为本公司第一大股东。

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”）、湖南华夏科技投资发展有限公司、中国高新投资集团公司等合计发行 220,624,755 股购买相关资产。交易事项完成并进行工商变更后，公司的股本变更为人民币 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，公司的注册资股本变更为 297,193,885.00 元。

2008 年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（以下简称“中房集团”）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（以下简称“中交集团”）重组，重组后中交集团成为公司的最终控制人。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

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

3、企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

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

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。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股

比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10 “长期股权投资” 或本附注四、7 “金融工具”。

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对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，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；所有者权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当

期损益。

外币现金流量，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作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本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、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A. 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C. 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本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的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

④ 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本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。

① 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：

- A、发行方或债务人发生严重财务困难；
- B、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；
- C、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；
- D、债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- E、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；
- F、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；

G、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；

H、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②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，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入

其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括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。

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。

③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工

具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

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 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对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。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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。

采用逾期账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

逾期账龄	计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	
其中：0-6个月	
7-12个月	10
1-2年	30
2-3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。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额不重大，但与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项以及已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

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

9、存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。投资者投入的存货，按照投资合同或协议约定的价值确定成本，但投资合同或协议约定的价值不公允的除外；取得债务人用以抵债的存货，以取得存货的公允价值入账；非货币性交易换入的存货，若交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量，则以换出资产的公允价值作为换入资产成本的基础，公允价值与换出资产账面价值之间的差额计入当期损益，其中换出资产为存货的，作销售处理。若该项交换不具有商业实质或换出或换入资产的公允价值不能够可靠计量，则以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

开发产品的成本包括土地出让金及相应的税金附加、拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

（1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，

应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位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。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

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

减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

11、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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

（4）投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

（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时，才能将投资性房地产转换为非投资性房地产或者将非投资性房地产转换为投资性房

地产。这里的确凿证据包括两个方面：一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议，二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变，从自用状态改为出租状态。

在成本模式核算下，相互转换时以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

①作为存货的房地产转换为投资性房地产

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

②自用房地产转换为投资性房地产

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

③投资性房地产转换为自用房地产

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

④投资性房地产转换为存货

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

(6) 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧年限年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物			
其中：钢结构房屋	30		3.33
钢筋混凝土结构房屋	30		3.33
其他房屋及建筑物	20		5.00
机器设备	5		20.00

运输设备	5	20.00
其他设备	3-5	20.00-33.33

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

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

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

13、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “非流动非金融资产减值”。

14、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售

状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

15、无形资产

（1）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。

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

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，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，在预计受益期间按直线法摊销。

17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、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。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

19、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。

20、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。

21、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的

净额列报。

22、租赁

本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

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

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

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

23、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

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

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

24、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。

25、质量保证金的核算方法

（1）与业主的质量保证金

开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，计入销售费用。

（2）与施工方的质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题时，再行支付给施工单位。

26、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。

27、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。

28、主要会计政策、会计估计的变更

本年无主要会计政策、会计估计变更。

29、前期会计差错更正

本年无前期会计差错更正。

31、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

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

（3）存货跌价准备

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

值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 折旧和摊销

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

(5) 递延所得税资产

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

(6) 所得税

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

(7) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	公司子公司主要系小规模纳税人；公司子公司深圳市中住汇智有限公司电费按应税收入的17%税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；水费按应税收入的6%，采用简易办法征收。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%或24%计缴。
房产税	房产原值*70%*1.2%
土地增值税	按照增值额采用超率累计税率。

2、税收优惠及批文

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。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

									金额单位：人民币万元	
子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	企业 类型	法人 代表	组织机 构代码	年末实际 出资额	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额

重庆重

实房地

产开发

有限公

司

(续)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本年亏损超过少 数股东在该子公司年初所有者权 益中所享有份额后的余额
-------	----------	---------------	------------	------------	----------------------------------	---

重庆重实房

地产开发有

限公司

100

100

是

(2) 无同一控制下企业合并取得的子公司

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

										实质上构成对
子公司全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	企业 类型	法人 代表	组织机 构代码	年末实际 出资额	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	国内 商业、 物质 供销业， 工业区 开发 房地产综	有限 责任 公司	梁继林	19224683X	25,669.34	
上海中住置 业开发有限 公司	全资子 公司	上海市	房产业 开发	1,500	合开发经 营、建设， 房屋租赁 等	有限 责任 公司	史强军	132208727	57,000.80	
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	房产业 开发	5,000	房地产 开发	有限 责任 公司	沈军	794719534	9,854.62	
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	房地产开 发、经营 及咨询服 务，物业 管理等	有限 责任 公司	史强军	704048408	1,000.00	
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	房产业 开发	10,000	房地产开 发	有限 责任 公司	沈军	763260740	45,556.64	
(续)										

子公司全称	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东分 担的本年亏损超过少数 股东在该子公司年初 所有者权益中所享有 份额后的余额	注释
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				
湖南修合地产实业 有限责任公司	100	100	是				
江苏汇智房地产开 发有限公司	100	100	是				
长沙中住兆嘉房地 产开发有限公司	80	80	是	11,696.49			

2、本年无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

3、本年无合并范围发生变更的事项

4、本年无新纳入合并范围的主体和报告期期不再纳入合并范围的主体

5、本年未发生同一控制及非同一控制下企业合并。

6、本年未发生反向购买及吸收合并。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2011 年 1 月 1 日，年末指 2011 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币 金额	折算率	人民币 金额	外币金额	折算率	人民币 金额
库存现金：			307,280.30			122,902.38

项 目	年末数			年初数		
	外币 金额	折算率	人民币 金额	外币金额	折算率	人民币 金额
-人民币	—	—	307,280.30	—	—	122,902.38
银行存款：			365,653,091.20			207,753,300.75
-人民币	—	—	365,653,091.20	—	—	207,753,300.75
其他货币资金：			19,536,179.86			14,432,027.84
-人民币	—	—	19,536,179.86	—	—	14,432,027.84
合 计			385,496,551.36			222,308,230.97

注：年末其他货币资金中受限金额 19,231,686.82 元，详见“附注七、18 所有权或使用权受限制的资产”。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产的分类

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

(2) 变现有限制的交易性金融资产

项 目	限售条件或变现方面的其他重大限制	年末金额
潍柴动力	被中国华融资产管理公司托管	388,068.00
合 计		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12月31日持有潍柴动力124,694股，按2011年12月31日该股票的收盘价每股31.50元计算其市值为3,927,861.00元。公司持有的上述股票被中国华融资产管理公司托管，公司未按照公允价值计量。

3、应收利息

(1) 应收利息

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
北京盛世新业房地 产公司	3,290,968.25		3,290,968.25	

合 计	3,290,968.25	3,290,968.25
-----	--------------	--------------

注：本年减少系子公司上海中住置业开发有限公司根据2011年1月1日与参股公司北京盛世新业房地产有限公司签订的借款协议的相关规定，将应收利息转为借款本金。

(2) 年末无逾期利息。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的 应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
逾期账龄分析法	637,282.79	100.00	218,825.99	34.34
组合小计	637,282.79	100.00	218,825.99	34.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的应收账款				
合 计	637,282.79	100.00	218,825.99	34.34

(续)

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的 应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
逾期账龄分析法	397,913.99	8.25	218,825.99	54.99
组合小计	397,913.99	8.25	218,825.99	54.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的应收账款	4,424,350.00	91.75		
合 计	4,822,263.99	100.00	218,825.99	4.54

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	418,456.80	65.66	4,603,438.00	95.46
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	218,825.99	34.34	218,825.99	4.54
合计	637,282.79	100.00	4,822,263.99	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

②按组合计提坏账准备的应收账款

A、组合中，按逾期账龄分析法计提坏账准备的应收账款

逾期账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-6 个月	418,456.80	65.66		179,088.00	45.01	
7-12 个月						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	218,825.99	34.34	218,825.99	218,825.99	54.99	218,825.99
合计	637,282.79	100.00	218,825.99	397,913.99	100.00	218,825.99

③年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(4) 本年无应收账款的转回或收回情况。

(5) 本年无实际核销的大额应收账款。

(6) 年末无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的应收账款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市稳而兴实业有限公司深源塑胶五金制品厂	非关联方	219,430.00	1 年以内	34.43
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5 年以上	34.34
深圳亚中迅 (摩诺星) 电子厂	非关联方	63,735.00	1 年以内	10.00
深圳市君创鑫塑胶模具制品有限公司	非关联方	56,803.00	1 年以内	8.91
深圳市昆娜服饰有限公司	非关联方	46,426.00	1 年以内	7.28

合 计

605,219.99

94.96

(8) 应收关联方账款情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

(9) 本年无根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的应收账款。

(10) 本年无以应收账款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的 其他应收款	8,000,000.00	36.90	8,000,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
逾期账龄分析法	13,682,950.33	63.10	2,207,020.74	16.13
组合小计	13,682,950.33	63.10	2,207,020.74	16.13
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	21,682,950.33	100.00	10,207,020.74	47.07

(续)

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的 其他应收款	8,000,000.00	40.60	8,000,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
逾期账龄分析法	7,032,753.12	35.69	2,990,364.34	42.52
组合小计	7,032,753.12	35.69	2,990,364.34	42.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的其他应收款	4,670,654.26	23.71		

合 计	19,703,407.38	100.00	10,990,364.34	55.78
-----	---------------	--------	---------------	-------

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,822,920.63	36.08	7,928,459.64	40.24
1 至 2 年	3,233,808.96	14.91	633,909.00	3.22
2 至 3 年	8,200.00	0.04	611,694.20	3.10
3 年以上	10,618,020.74	48.97	10,529,344.54	53.44
合计	21,682,950.33	100.00	19,703,407.38	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	5 年以上, 预计无法收
合计	8,000,000.00	8,000,000.00		

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中, 按照逾期账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

逾期账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-6 个月	11,475,929.59	83.87		3,247,805.38	46.18	
7-12 个月				100,000.00	1.42	10,000.00
1 至 2 年				633,909.00	9.01	190,172.70
2 至 3 年				521,694.20	7.42	260,847.10
3 年以上	2,207,020.74	16.13	2,207,020.74	2,529,344.54	35.97	2,529,344.54
合计	13,682,950.33	100.00	2,207,020.74	7,032,753.12	100.00	2,990,364.34

③ 年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

(4) 本年无其他应收款的转回或收回。

(5) 本年无实际核销的大额其他应收账款。

(6) 年末无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的其他应收款。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
------	--------	----	----	-----------------

广州安迪实业投资有限 公司	非关联方	8,000,000.00	5 年以上	36.90
重庆市劳动保障监察 总队	非关联方	3,973,800.00	1 年以内	18.33
湖南省湘诚置业担保有 限责任公司	非关联方	2,232,550.00	0-2 年	10.30
北京锦绣置业有限公司	非关联方	1,158,685.46	1-2 年	5.34
商品房维修基金	非关联方	1,059,903.00	0-6 个月	4.89
合 计		16,424,938.46		75.76

(8) 应收关联方账款情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

(9) 本年无根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的其他应收款情况。

(10) 本年无以其他应收款为标的进行资产证券化的，继续涉入形成的资产、负债金额。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	334,355.10	100.00	2,315,377.56	60.92
1 至 2 年			1,485,464.20	39.08
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	334,355.10	100.00	3,800,841.76	100.00

(2) 预付款项金额的明细情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
北京搜房科技发展公司 重庆分公司	非关联方	200,000.00	0-6 个月	预付广告费
重庆市渝北区市场物业 管理服务所（办公室租 金）	非关联方	122,981.10	0-6 个月	房屋租金

太平洋财产保险有限公 司重庆分公司	非关联方	9,570.00	0-6 个月	员工保险费
重庆市邮政公司渝北区 邮政所	非关联方	1,804.00	0-6 个月	预付订报费
合 计		334,355.10		

(3) 年末预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

7、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,567,944,427.33		1,567,944,427.33
开发产品	144,357,339.85		144,357,339.85
合 计	1,712,301,767.18		1,712,301,767.18

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,413,194,620.42		1,413,194,620.42
开发产品	88,062,866.28		88,062,866.28
合 计	1,501,257,486.70		1,501,257,486.70

注①存货年末余额含有借款费用资本化金额 72,479,397.77 元，其中本期资本化金额为 25,251,825.87 元。

②上述存货中用于借款抵押的存货账面价值 52,964,063.66 元。详见“附注七、18 所有权或使用权受限制的资产”。

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
中房 F 联邦项目	2008 年 10 月	2012 年 11 月	142,599 万元	277,142,432.83	163,757,719.83
中房千寻项目	2010 年 10 月	2013 年 6 月	74,000 万元	226,224,339.25	397,580,175.49
中房瑞致项目	2012 年 4 月	2017 年底	530,000 万元	909,827,848.34	1,006,606,532.01
合 计				1,413,194,620.42	1,567,944,427.33

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
中房 F 联邦项目	2011 年 11 月	88,062,866.28	398,800,959.38	342,506,485.81	144,357,339.85
合 计		88,062,866.28	398,800,959.38	342,506,485.81	144,357,339.85

(4) 年末无分期收款开发产品。

(5) 年末无周转房。

8、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
预缴税费	7,953,951.84	
合 计	7,953,951.84	

注：年末余额包括子公司重庆重实房地产开发有限公司预售房款的预缴税费 2,186,487.56 元；子公司湖南修合房地产开发有限公司预售房款的预缴税费 5,767,464.28 元。

9、一年内到期的非流动资产

项 目	年末数	年初数	备注
一年内到期的长期应收款	6,729,517.48		详见附注七、10
一年内到期的长期待摊费用	776,209.48		详见附注七、15
合 计	7,505,726.96		

10、长期应收款

项 目	年末数	年初数
借款	6,729,517.48	
沙湾水厂往来款		500,000.00
账面余额合计	6,729,517.48	500,000.00
减：坏账准备		250,000.00
账面价值	6,729,517.48	250,000.00
减：一年内到期部分的账面价值	6,729,517.48	
合 计		250,000.00

注：借款系子公司上海中住置业开发有限公司应收北京盛世新业房地产公司借款本金 6,318,424.96 元及利息 411,092.52 元，该笔借款于 2012 年 12 月 31 日到期。

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对联营企业投资	275,382,719.64	53,733,366.33	29,903,051.85	299,213,034.12
其他股权投资	125,623,820.56			125,623,820.56
减：长期股权投资 减值准备	110,100,000.00			110,100,000.00
合 计	290,906,540.20	53,733,366.33	29,903,051.85	314,736,854.68

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
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	27,684,854.96	267,463,386.90
北京盛世新业房地产公司	权益法	30,000,000.00	35,604,187.70	-3,854,540.48	31,749,647.22
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
天津轮船实业发展集团股份有限公司	成本法	800,000.00	800,000.00		800,000.00
深圳市凌龙装饰有限公司	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00
重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00		80,000.00
重庆市金属材料股份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00
重庆证券经济有限责任公司（德恒证券）	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
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	成本法	16,800,000.00	16,800,000.00		16,800,000.00

限公司

合 计			167,150,505.54	401,006,540.20	23,830,314.48	424,836,854.68
(续)						
被投资单位	在被投资单位持股 比例 (%)	在被投资单位享有表决权比 例 (%)	在被投资单位持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本年计 提减值 准备	本年现金红利
瑞斯康达科技						25,768,781.14
发展股份有限	28.25	28.25				
公司						
北京盛世新业	30	30				
房地产公司						
北京汇星智房						
地产开发有限	100	100		1,000,000.00		
责任公司						
天津轮船实业						
发展集团股份	0.33	0.33		800,000.00		
有限公司						
深圳市凌龙装	20	20		2,400,000.00		
饰有限公司						
重庆渝永电力	小于 1.00	小于 1.00				
股份有限公司						
重庆市金属材						
料股份有限公	小于 1.00	小于 1.00		100,000.00		
司						
重庆证券经济						
有限责任公司	6.4	6.4		49,000,000.00		
(德恒证券)						
东方人寿保险	5	5		40,000,000.00		

被投资单位	在被投资单位持股 比例 (%)	在被投资单位享有表决权比 例 (%)	在被投资单位持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本年计 提减值 准备	本年现金红利
股份公司						
新疆金新信托 投资有限公司	3.26	3.26		16,800,000.00		
合 计				110,100,000.00		25,768,781.14

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

①年末公司无合营企业情况。

②联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业 持股比 例 (%)	本企业在被 投资单位表 决权比例 (%)
瑞斯康达科技 发展股份有限 公司	股份有限 公司	北京市 海淀区	高磊	通讯设备	21,211.14	28.25	28.25
北京盛世新业 房地产公司	有限责任 公司	北京市 通州区	刘新华	房地产开发	10,000.00	30.00	30.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额 (万元)	年末负债总额 (万元)	年末净资产 总额 (万元)	本年营业收入 总额 (万元)	本年净利润 (万元)	关联关系	组织机构 代码
北京盛世新业 房地产公司	44,761.08	34,177.87	10,583.21		-1,284.85	联营企业	790652491
瑞斯康达科技 发展股份有限 公司	149,625.81	55,144.72	94,481.09	120,559.81	18,984.24	联营企业	700391823

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天津轮船实业发展集团股份有限公司	800,000.00			800,000.00

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
深圳市凌龙装饰有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00
北京汇星智房地产开发有限责任公司	1,000,000.00			1,000,000.00
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00
重庆证券经济有限责任公司（德恒证券）	49,000,000.00			49,000,000.00
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00			16,800,000.00
合 计	110,100,000.00			110,100,000.00

12、投资性房地产

（1）投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	65,862,542.88		3,760,854.00	62,101,688.88
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产				
减：投资性房地产减值准备	931,418.00			931,418.00
合 计	64,931,124.88		3,760,854.00	61,170,270.88

（2）按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	180,874,968.28		340,457.10	180,534,511.18
房屋、建筑物	180,454,968.28		340,457.10	180,114,511.18
土地使用权	420,000.00			420,000.00
二、累计折旧和摊销合计	115,012,425.40	3,658,792.58	238,395.68	118,432,822.30
房屋、建筑物	114,986,588.20	3,644,715.38	238,395.68	118,392,907.90
土地使用权	25,837.20	14,077.20		39,914.40
三、减值准备合计	931,418.00			931,418.00
房屋、建筑物	931,418.00			931,418.00
土地使用权				
四、账面价值合计	64,931,124.88	——	——	61,170,270.88
房屋、建筑物	64,536,962.08	——	——	60,790,185.28
土地使用权				

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
土地使用权	394,162.80	——	——	380,085.60

注：①本年折旧和摊销额 3,658,792.58 元；

②本年减少系子公司深圳市中住汇智实业有限公司投资性房地产中服务楼租赁到期，2011 年 6 月转入固定资产，原值 340,457.10 元，折旧 238,395.68 元。

(3) 上述投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面原值 173,520,612.60 元，累计折旧 113,976,123.49 元，账面净值 59,544,489.11 元。详见“附注七、18 所有权或使用权受限制的资产”。

(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，截止本年末该资产原值 899,650.00 元，累计折旧 408,914.52 元，净值 490,735.48 元。

②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，截止本年末该资产原值 420,000.00 元，累计摊销 39,914.40 元，净值 380,085.60 元。

13、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	31,866,046.08	2,790,875.81	682,503.88	33,974,418.01
其中：房屋及建筑物	15,559,669.72	340,457.10		15,900,126.82
运输工具	10,888,830.03	2,048,211.00	191,936.50	12,745,104.53
机器设备	48,794.00		2,850.00	45,944.00
办公及电子设备	5,368,752.33	402,207.71	487,717.38	5,283,242.66
二、累计折旧		本年新增	本年计提	
累计折旧合计	16,031,733.37	238,395.68	3,312,512.88	18,900,138.05
其中：房屋及建筑物	7,602,176.96	238,395.68	572,363.80	8,412,936.44
运输工具	5,248,131.61		1,938,243.84	6,994,438.95
机器设备	33,167.80		2,511.06	32,828.86
办公及电子设备	3,148,257.00	799,394.18	487,717.38	3,459,933.80
三、账面净值合计	15,834,312.71			15,074,279.96

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其中：房屋及建筑物	7,957,492.76			7,487,190.38
运输工具	5,640,698.42			5,750,665.58
机器设备	15,626.20			13,115.14
办公及电子设备	2,220,495.33			1,823,308.86
四、减值准备合计	1,099,225.04	302,380.82		1,401,605.86
其中：房屋及建筑物	398,791.04	302,380.82		701,171.86
运输工具				
机器设备				
办公及电子设 备	700,434.00			700,434.00
五、账面价值合计	14,735,087.67	—	—	13,672,674.10
其中：房屋及建筑物	7,558,701.72	—	—	6,786,018.52
运输工具	5,640,698.42	—	—	5,750,665.58
机器设备	15,626.20	—	—	13,115.14
办公及电子设 备	1,520,061.33	—	—	1,122,874.86

注：①本年计提折旧额为 3,312,512.88 元。

②本年由投资性房地产转入固定资产原价为 340,457.10 元，折旧为 238,395.68 元。

③本年减值准备增加系本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司委托深圳市公平衡资产评估有限公司对位于深圳市布吉镇东门头宝龙花园吉龙阁第八层、第十二层、第十三层进行了评估并出具深公平衡评字【2012】第 JZ-01 号价值评估报告书，该房产评估价值为 2,488,386.00 元，据此，本期计提减值准备 302,380.82 元。

(2) 本年无所有权受到限制的固定资产。

(3) 年末无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 年末无通过经营租赁租出的固定资产（不含投资性房地产）。

(5) 年末无持有待售的固定资产。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
临建仓库	临时建筑	尚未确定	42,751.76

保安宿舍	临时建筑	尚未确定	146,294.77
宝龙大厦	抵债房产未办理竣工结算	尚未确定	2,349,036.38
员工食堂	临时建筑	尚未确定	1,281,800.08
合 计			3,819,882.99

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。截至本年末该房产的原值 5,035,005.00 元，累计折旧 1,984,796.76 元，已提减值准备 701,171.86 元，净值 2,349,036.38 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、临时仓库等临时建筑尚未取得产权证，截至本年末该资产原值共计 1,692,491.65 元，累计折旧 221,645.04 元，净值 1,470,846.61 元。

14、无形资产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计		14,780.00		14,780.00
设计软件		14,780.00		14,780.00
二、累计摊销合计		1,231.66		1,231.66
设计软件		1,231.66		1,231.66
三、减值准备累计金额合计				
设计软件				
四、账面价值合计		13,548.34		13,548.34
设计软件		13,548.34		13,548.34

注：本年摊销金额为 1,231.66 元。

15、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少 的原因
办公楼改造 装修	409,950.73		83,379.84		326,570.89	
2 号宿舍改 造装修	1,257,596.09		269,484.84		988,111.25	

12 号宿舍改造装修	1,174,047.57	238,789.32	935,258.25	
15 号宿舍改造装修	628,566.27	221,846.88	406,719.39	
16 号宿舍改造装修	527,805.77	197,927.16	329,878.61	
办公室装修 (财富大厦)	499,247.27	221,887.68	277,359.59	
2 号厂配电系统改造	781,843.06	390,921.48	390,921.58	见注释
A 号宿舍改造装修	232,203.89	139,322.28	92,881.61	见注释
10 号宿舍改造装修	266,782.10	168,493.92	98,288.18	见注释
14 号宿舍改造装修	452,942.27	258,824.16	194,118.11	见注释
合 计	6,230,985.02	2,190,877.56	776,209.48	3,263,897.98

注：其他减少系摊销年限少于一年，重分类至一年内到期的非流动资产。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

①已确认的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	1,100,292.97	4,401,171.86	1,087,197.76	4,348,791.04
可抵扣亏损	4,705,963.85	18,823,855.40	1,422,617.30	5,690,469.21
合计	5,806,256.82	23,225,027.26	2,509,815.06	10,039,260.25

②年末无已确认的递延所得税负债。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	116,825,846.73	117,609,190.33
可抵扣亏损	268,329,865.64	281,781,711.34
合 计	385,155,712.37	399,390,901.67

注：由于上述公司预计未来不能产生足够的应纳税所得额，故未确认相应的递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末数	年初数	备注
2011 年		2,248,126.56	
2012 年	152,933.16	4,592,809.28	
2013 年	242,774,859.64	249,595,455.86	
2014 年	20,836,224.55	20,836,224.55	
2015 年	4,509,095.09	4,509,095.09	
2016 年	56,753.20		
合 计	268,329,865.64	281,781,711.34	

17、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	11,459,190.33	-783,343.60	250,000.00		10,425,846.73
二、长期股权投资减值准备	110,100,000.00				110,100,000.00
三、投资性房地产减值准备	931,418.00				931,418.00
四、固定资产减值准备	1,099,225.04	302,380.82			1,401,605.86
合 计	123,589,833.37	-480,962.78	250,000.00		122,858,870.59

18、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计：	412,239,487.88	
其中：存货	52,964,063.66	详见注（1）
投资性房地产	59,544,489.11	详见注（2）
长期股权投资	267,463,386.90	详见注（3）

项 目	年末数	受限制的原因
长期股权投资	32,267,548.21	详见注（4）
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计：	19,619,754.82	
其他货币资金	19,231,686.82	详见注（5）
其中：项目保证金及按揭保证金存款	18,285,745.13	
重庆住房公积金管理中心	945,941.69	
交易性金融资产	388,068.00	详见“附注七、2 交易性金融资产”
合 计	431,859,242.70	

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贷款额度为 28,000 万元的抵押借款合同，截止 2011 年 12 月 31 日，贷款余额为 4,700 万元。本公司开发贷款以土地使用权作为抵押，具体抵押物情况如下：

2010 年 11 月 22 日，湖南修合地产实业有限责任公司与兴业银行长沙分行，签订了《最高额抵押合同》，抵押物为子公司湖南修合地产实业有限责任公司 75,290.62 平方米的土地使用权，抵押评估价值 17,151.20 万元，2010 年 12 月 24 日解除土地抵押面积中 6,486.75 平方米，2011 年 9 月 30 日解除土地抵押面积中 10,781.43 平方米。截止 2011 年 12 月 31 日土地抵押面积为 58,022.44 平方米，账面价值 52,964,063.66 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抵押贷款合同，以沙湾百门前工业区的仓库、厂房、宿舍抵押借款 5,000 万元，截止 2011 年 12 月 31 日贷款余额为 4,800 万元。

根据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抵押贷款合同，以百门前工业区及深圳市布吉镇南岭村的厂房、宿舍的房屋产权抵押借款 11,000 万元，截止 2011 年 12 月 31 日贷款余额为 8,320 万元。

上述用于借款抵押的投资性房地产账面原值 173,520,612.60 元，累计折旧 113,976,123.49 元，账面净值 59,544,489.11 元。

（3）本公司子公司重庆重实房地产开发有限公司于 2010 年委托重庆渝创信用担保有限责任公司（以下简称“渝创担保”）担任财务顾问并由其负责从其他多家企业筹资 10,000 万元资金通过委托贷款提供给子公司重庆重实房地产开发有限公司，并提供担保，截止 2011 年 12 月 31 日，借款余额 5,752 万元。

2011 年 5 月 25 日，本公司向华夏银行重庆分行借款 3,800 万元，期限 1 年，该款系由渝创担保以定期存单提供质押，本公司以持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司 28.25%的股权为渝创担保提供反担保。2012 年 1 月本公司偿还了上述借款的 3,800 万元、子公司重庆重实房地产开发有限公司 2012

年 1 月已经偿还上述借款中的 2,000 万元,相应的股权质押已于 2012 年 1 月解除。2012 年 3 月公司子公司重庆重实房地产开发有限公司偿还了上述剩余借款 3,752 万元。

(4) 2011 年 12 月 7 日重庆拓达贸易有限公司(以下简称“拓达贸易”)通过重庆银行文化宫支行委托贷款合同 2,500 万元给本公司子公司重庆重实房地产开发有限公司,拓达贸易在银行借款 2,900 万元由重庆蓝洋融资担保股份有限公司(以下简称“蓝洋担保”)提供担保,公司和子公司深圳市中住汇智实业有限公司以持有的重庆重实房地产开发有限公司 80%的股权向蓝洋担保提供反担保,同时,本公司也同时给蓝洋担保提供连带责任反担保。2012 年 2 月已偿还 2,500 万元借款,股权质押于 2012 年 3 月解除。

(5) 截止 2011 年 12 月 31 日,其他货币资金中受限金额 19,231,686.82 元,其中包括:公司子公司重庆重实房地产开发有限公司项目资本保证金 5,239,338.62 元;公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司项目保证金及按揭保证金 13,046,406.51 元;本公司的重庆住房公积金管理中心缴存住房公积金 945,941.69 元。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款	120,520,000.00	139,040,000.00
合 计	120,520,000.00	139,040,000.00

注:年末质押借款的抵押资产类别以及金额详见“附注七、18 所有权或使用权受限制的资产 注(3)、(4)”。

(2) 公司无已到期未偿还的短期借款。

20、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年以内	17,057,495.78	46,048,803.10
1 至 2 年	11,243,877.90	
2 至 3 年		5,350.00
3 年以上	133,190.50	127,840.50
合 计	28,434,564.18	46,181,993.60

(2) 年末应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
预结算工程成本未付合同款	10,216,664.90	尚未办理结算手续	否
合 计	10,216,664.90		

注：系公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司一期工程预结算成本未付合同款。

21、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年以内	212,524,722.43	160,205,247.28
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	101,188.53	101,188.53
合 计	212,625,910.96	160,306,435.81

(2) 报告期预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

债权人名称	金额	未结转的原因
购房定金	101,188.53	面积测量差异款未结算
合 计	101,188.53	

(4) 预收房款

项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间
中房 F 联邦	171,231,136.00	160,076,369.30	2012 年 11 月
中房 千寻	40,906,997.00		2013 年 6 月
合 计	212,138,133.00	160,076,369.30	

22、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	538,403.15	23,499,655.15	23,499,655.15	538,403.15
二、职工福利费		2,347,188.69	2,347,188.69	
三、社会保险费	121,130.14	3,518,732.62	3,518,732.62	121,130.14

其中:1. 医疗保险费	36,380.20	1,102,915.88	1,102,915.88	36,380.20
2. 基本养老保险费	72,814.40	2,164,929.37	2,164,929.37	72,814.40
3. 失业保险费	5,457.03	111,040.70	111,040.70	5,457.03
4. 工伤保险费	3,568.02	65,036.21	65,036.21	3,568.02
5. 生育保险	2,910.49	74,810.46	74,810.46	2,910.49
四、住房公积金	209,976.14	1,522,338.58	1,566,045.18	166,269.54
五、工会经费和职工教育经费	1,066,234.46	810,057.53	725,104.29	1,151,187.70
六、其他	122,527.56	408,855.65	408,855.65	122,527.56
合 计	2,058,271.45	32,106,828.22	32,065,581.58	2,099,518.09

注：应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

23、应交税费

项 目	年末数	年初数
增值税	165,802.78	318,188.68
营业税	1,554,079.88	3,667,216.85
企业所得税	14,045,634.84	3,750,182.97
城市维护建设税	120,391.78	253,132.76
房产税		1,793.24
土地使用税	485,637.64	2,076,048.85
教育费附加	51,596.51	142,385.08
个人所得税	97,507.33	179,830.71
地方教育费附加	34,397.66	7,102.43
其他	10,859.47	13,245.58
合 计	16,565,907.89	10,409,127.15

24、应付利息

项 目	年末数	年初数
分期付息分期还本的长期借款利息	249,066.66	260,815.50
企业间借款应付利息	6,323,805.55	545,045.89

合 计

6,572,872.21

805,861.39

注①分期付息分期还本的长期借款利息系本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司 2009 年 6 月 22 日向中国建设银行深圳市分行蛇口支行抵押贷款 11,000 万元，期限 8 年，以及 2010 年 6 月 21 日向中国农业银行深圳布吉支行抵押贷款 5,000 万元，尚未支付的利息。

②企业间借款应付利息系本公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司向中房集团借款 10,000 万元，尚未支付的利息。

25、应付股利

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付的原因
法人股股东	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	

26、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年以内	244,474,519.80	33,192,493.72
1 至 2 年	13,032,290.60	1,603,038.18
2 至 3 年	382,370.30	8,044,015.41
3 年以上	27,055,771.16	19,895,029.97
合 计	284,944,951.86	62,734,577.28

注：其他应付款变动原因系收到瑞斯康达股权转让款，2011年12月20日公司与海通开元投资有限公司、博信优选（天津）股权投资基金合伙企业签订了产权交易合同，2011年公司收到股权转让款 20,240.00 万元。具体详见附注十四、其他重要事项说明。

(2) 本年其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

详见附注九、6、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
深圳百门前工业区租房押金	6,306,445.36	租房押金，未到期	否

深圳市供电局	3,318,933.07	债权人同意暂不偿还	否
北京汇星智房地产开发有限责任公司	15,263,186.38	暂不偿还	否
咨询费	2,000,000.00	债权人未催收	否
德农种业	1,665,000.00	债权人未催收	否
深圳百门前工业区用电增容费	1,492,740.18	债权人同意暂不偿还	否
合 计	30,046,304.99		

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

债权人名称	年末数	性质或内容
海通开元投资有限公司	112,444,445.00	瑞斯康达股权转让款
博信优选(天津)股权投资基金合伙企业	89,955,555.00	瑞斯康达股权转让款
北京汇星智房地产开发有限责任公司	15,263,186.38	往来款
深圳布吉供电所	9,897,747.74	应付水电费
工业区厂家租房押金	7,278,844.52	房屋押金
代收商品房业主税费	4,567,525.00	代收代付购房契税、登记费等
合 计	239,407,303.64	

27、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款(附注七、28)	16,400,000.00	14,000,000.00
合 计	16,400,000.00	14,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末数	年初数
抵押借款	16,400,000.00	14,000,000.00
合 计	16,400,000.00	14,000,000.00

② 金额一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率(%)	币种	年末数	年初数
------	-----------	-----------	-------	----	-----	-----

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
深圳市建设银行蛇口支行	2009. 8. 17	2017. 8. 16	7. 05	人民币	12, 400, 000. 00	12, 000, 000. 00
中国农业银行深圳布吉支行	2010. 6. 21	2020. 5. 20	6. 46	人民币	4, 000, 000. 00	2, 000, 000. 00
合 计					16, 400, 000. 00	14, 000, 000. 00

注：根据合同约定分期还本付息，2012 年具体还款计划：农行每个季度最后一个月偿还 100 万元，共计 400 万元；建行 1-8 月每月偿还 100 万元，9-12 月每月偿还 110 万元，共计 1240 万元。

③ 本年无一年内到期的长期借款中的逾期借款。

28、长期借款

(1) 长期借款分类

①长期借款的分类

项 目	年末数	年初数
抵押借款	178, 200, 000. 00	220, 200, 000. 00
减：一年内到期的长期借款（附注七、27）	16, 400, 000. 00	14, 000, 000. 00
合 计	161, 800, 000. 00	206, 200, 000. 00

注 A、公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司 2009 年 8 月 17 日以百门前工业区厂房、宿舍为抵押，向中国建设银行股份有限公司蛇口支行贷款 11,000 万元，截止 2011 年 12 月 31 日该借款余额为 8,320 万元，其中：1 年内到期的长期借款为 1,240 万元。

B、2010 年 6 月 21 日，本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司以百门前工业区宿舍、厂房，向中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行贷款 5,000 万元。截止 2011 年 12 月 31 日该借款余额为 4,800 万元，其中：1 年内到期的长期借款余额为 400 万元。

C、公司子公司湖南修合地产实业有限公司 2010 年 11 月 22 日以土地为抵押向兴业银行股份有限公司长沙分行借款 18,000 万元，借款期限为 36 个月，截止 2011 年 12 月 31 日累计收到 10,500 万元，已归还 5,800 万元，年末余额为 4,700 万元。

D、抵押借款的抵押资产类别详见“附注七、18、所有权或使用权受限制的资产”。

②长期借款明细情况

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
中国建设银行股份有限公司深圳分行蛇口支行	2009. 8. 17	2017. 8. 16	7. 05	人民币	70, 800, 000. 00	83, 200, 000. 00

贷款单位	借款	借款	利率 (%)	币种	年末数	年初数
	起始日	终止日				
兴业银行股份有限公司长沙分行	2010. 11. 26	2013. 11. 25	6. 67	人民币	47, 000, 000. 00	75, 000, 000. 00
中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行	2010. 6. 21	2020. 5. 20	6. 46	人民币	44, 000, 000. 00	48, 000, 000. 00
合 计					161, 800, 000. 00	206, 200, 000. 00

注：A、起息日利率为人民银行基准利率，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。

B、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。

29、长期应付款

(1) 长期应付款分类列示

项 目	年末数	年初数
借款	121, 272, 777. 78	
减：一年内到期部分		
合 计	121, 272, 777. 78	

(2) 长期应付款情况

单 位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	年末余额
中房集团	2011. 1. 17 至 2013. 1. 16	100, 000, 000. 00	注①	6, 323, 805. 55	100, 000, 000. 00
中房集团	2011. 1. 10 至 2013. 1. 9	20, 000, 000. 00	注②	1, 272, 777. 78	21, 272, 777. 78
合 计		120, 000, 000. 00		7, 596, 583. 33	121, 272, 777. 78

注①子公司长沙中住兆嘉向中国房地产开发集团公司借款人民币 1 亿元，年利率为 5.93%，借款期间若遇中国人民银行贷款基准利率调整则按基准利率调整幅度随同调整；借款本金于到期日一次性偿还，借款利息按日计算，按年支付。

②子公司重庆重实地产向中房集团款项借款 2000 万元，借款利息年利率 6.85%，借款期限内若遇中国人民银行贷款基准利率调整则按基准利率调整幅度随同调整。

30、股本

项目	年初数		本年增减变动 (+、-)					年末数	
	金额	比例	发行 新股	送股	公积 金转 股	其他	小计	金额	比例
一、有限售									
条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人									
持股	178,056,235.00	59.91%				-19,596,000.00	-19,596,000.00	158,460,235.00	53.32%
3. 其他内资									
持股	10,488,343.00	3.53%						10,488,343.00	3.53%
其中：境内法									
人持股	10,488,343.00	3.53%						10,488,343.00	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	19,000.00	0.01%						19,000.00	0.01%
有限售条件									
股份合计	188,563,578.00	63.45%				-19,596,000.00	-19,596,000.00	168,967,578.00	56.85%
二、无限售条									
件股份									
1. 人民币普									
通股	108,630,307.00	36.55%				19,596,000.00	19,596,000.00	128,226,307.00	43.15%
2. 境内上市									
的外资股									

项目	年初数		本年增减变动 (+、-)					年末数	
	金额	比例	发行 新股	送股	公积 金转 股	其他	小计	金额	比例
3. 境外上市									
的外资股									
4. 其他									
无限售条件	108,630,307.00	36.55%				19,596,000.00	19,596,000.00	128,226,307.00	43.15%
股份合计									
三、股份总数	297,193,885.00	100.00%				-	-	297,193,885.00	100.00%

注：2011 年 3 月 17 日，重庆渝富资产经营管理集团有限公司原持有公司 746.60 万股国有限售股解除股份锁定。2011 年 12 月 23 日，重庆渝富资产经营管理集团有限公司原持有公司 1,213 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	持有的有限售条件股份数量	限售条件
中住地产开发公司	158,460,235	见注①
湖南华夏科技投资发展有限公司	10,488,343	见注②
钟飞（高管）	19,000	见注③
合计	168,967,578	

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

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公司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。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。

③钟飞系公司董事，按《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》进行解除限售。

31、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他资本公积	511,180,631.30		279,730.23	510,900,901.07
合 计	511,180,631.30		279,730.23	510,900,901.07

注：本年减少系公司联营公司瑞斯康达科技发展股份有限公司其他权益变动引起。

32、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	30,905,712.11	1,546,462.48		32,452,174.59
合 计	30,905,712.11	1,546,462.48		32,452,174.59

33、未分配利润**(1) 未分配利润变动情况**

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	522,169,399.03	400,202,711.31	
年初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	522,169,399.03	400,202,711.31	
加：本年归属于母公司所有者的净 利润	72,292,270.61	128,634,272.69	
盈余公积弥补亏损			
其他转入		1,500,000.00	
减：提取法定盈余公积	1,546,462.48	8,167,584.97	10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	592,915,207.16	522,169,399.03	

(2) 利润分配情况的说明

根据 2011 年度股东大会决议，本年度公司不进行利润分配。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

本公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司于 2011 年度提取盈余公积 4,954,616.59 元，其中归属于母公司的金额为 4,954,616.59 元。

34、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	500,802,376.82	427,884,037.59
其他业务收入	4,347,977.52	3,707,136.31
营业收入合计	505,150,354.34	431,591,173.90
主营业务成本	353,162,923.59	328,138,685.55
其他业务成本	688,860.73	762,373.61
营业成本合计	353,851,784.32	328,901,059.16

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产销售	463,182,254.00	344,931,634.49	391,869,429.75	318,918,736.71
工业厂房租赁、管理	37,620,122.82	10,656,437.78	36,014,607.84	9,219,948.84
小计	500,802,376.82	355,588,072.27	427,884,037.59	328,138,685.55
减：内部抵销数		2,425,148.68		
合 计	500,802,376.82	353,162,923.59	427,884,037.59	328,138,685.55

(3) 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中房 F 联邦	463,182,254.00	344,931,634.49	382,136,761.00	311,911,297.09
深圳百门前工业	37,620,122.82	10,656,437.78	36,014,607.84	9,219,948.84
区厂房租赁管理				
南京城市花园项			6,432,668.75	5,770,828.11
目车位				

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华源新第小区			3,300,000.00	1,236,611.51
小计	500,802,376.82	355,588,072.27	427,884,037.59	328,138,685.55
减：内部抵销数		2,425,148.68		
合 计	500,802,376.82	353,162,923.59	427,884,037.59	328,138,685.55

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华中地区	463,182,254.00	344,931,634.49	382,136,761.00	311,911,297.09
华南地区	37,620,122.82	10,656,437.78	36,014,607.84	9,219,948.84
华东地区			6,432,668.75	5,770,828.11
华北地区			3,300,000.00	1,236,611.51
小计	500,802,376.82	355,588,072.27	427,884,037.59	328,138,685.55
减：内部抵销数		2,425,148.68		
合 计	500,802,376.82	353,162,923.59	427,884,037.59	328,138,685.55

(5) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2011 年	14,475,582.86	2.87
2010 年	20,770,233.21	4.81

35、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	27,443,157.59	22,633,430.68
城市维护建设税	2,019,287.38	1,498,745.10
教育费附加	1,399,000.76	1,002,359.77
房产税	1,208,344.44	1,251,322.25
土地使用税	342,610.96	114,203.66
土地增值税	6,947,733.82	

其他	47,125.85	2,481.52
合 计	39,407,260.80	26,502,542.98

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

36、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
广告宣传费	10,487,160.21	5,825,927.00
委托代销手续费	2,722,303.99	5,657,582.00
销售服务费	2,716,903.00	432,779.00
职工薪酬	1,206,577.75	674,807.98
业务费	148,319.30	480,573.50
展览费	352,150.00	
办公费	349,430.18	180,115.70
劳务费	189,848.50	
差旅费	106,649.60	21,421.00
折旧费	3,700.54	764.70
其他	849,074.60	88,751.00
合 计	19,132,117.67	13,362,721.88

37、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	20,500,614.25	15,087,435.92
业务招待费	5,528,635.47	3,619,772.92
固定资产使用费	3,993,237.41	4,242,215.93
办公费用	3,449,494.66	2,959,430.39
差旅交通费	2,901,672.82	3,910,699.45
聘请中介机构费用	1,905,747.00	3,707,681.40
会议费	1,471,568.21	635,525.20
税金	1,014,822.88	237,778.23
诉讼费	660,014.00	116,017.16

物业管理费	473,158.74	590,771.48
其他	2,030,304.11	2,796,980.42
合 计	43,929,269.55	37,904,308.50

38、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	11,091,520.65	10,986,010.05
减：利息收入	2,428,561.80	1,564,418.65
其他	1,042,683.76	3,022,970.08
合 计	9,705,642.61	12,444,561.48

39、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
处置长期股权投资产生的投资收益		56,851,352.12
权益法核算的长期股权投资收益	49,878,825.85	68,266,747.74
合 计	49,878,825.85	125,118,099.86

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数
北京裕泰房地产开发有限公司		56,851,352.12
合 计		56,851,352.12

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
北京盛世新业房地产有限公司	-3,854,540.48	8,622,787.36	联营企业净利润变化
瑞斯康达科技发展股份有限公司	53,733,366.33	59,643,960.38	联营企业净利润变化
合 计	49,878,825.85	68,266,747.74	

40、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	-1,033,343.60	-2,387,308.54
长期股权投资减值损失		1,540,000.00

项目	本年发生数	上年发生数
固定资产减值损失	302,380.82	398,791.04
合 计	-730,962.78	-448,517.50

41、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产处置利得合计	34,626.21	29,401.21	34,626.21
其中：固定资产处置利得	34,626.21	29,401.21	34,626.21
违约金收入	127,649.00	21,369.00	127,649.00
其他		475,637.97	
合 计	162,275.21	526,408.18	162,275.21

42、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益 的金额
非流动资产处置损失合计		85,536.16	
其中：固定资产处置损失		85,536.16	
对外捐赠支出	3,000.00		3,000.00
罚没及滞纳金支出	29.49	12,200.00	29.49
合 计	3,029.49	97,736.16	3,029.49

43、所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	21,775,081.48	8,438,617.70
递延所得税调整	-3,296,441.76	1,819,730.15
合 计	18,478,639.72	10,258,347.85

44、基本每股收益和稀释每股收益

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

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

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

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

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.24	0.24	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.24	0.24	0.22	0.22

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	72,292,270.61	128,634,272.69
其中：归属于持续经营的净利润	72,292,270.61	128,634,272.69
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	71,371,730.61	66,609,935.03
其中：归属于持续经营的净利润	71,371,730.61	66,609,935.03
归属于终止经营的净利润		

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	297,193,885.00	297,193,885.00
加：本年发行的普通股加权数		

减：本年回购的普通股加权数

年末发行在外的普通股加权数

297,193,885.00

297,193,885.00

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

45、其他综合收益

项 目	本年发生数	上年发生数
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-286,117.56	-83,808.39
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-286,117.56	-83,808.39
合 计	-286,117.56	-83,808.39

46、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
单位往来款	17,849,878.31	92,333,732.42
代收水电、排污费	38,128,409.18	33,015,079.72
利息收入	2,428,561.80	1,564,418.65
代收购房相关税费	13,511,325.47	7,672,804.00
收到退回保证金	4,800,000.00	
收到的代垫款	1,300,985.13	
其他	5,164,118.34	7,940,360.20
合计	83,183,278.23	142,526,394.99

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
单位往来款	22,438,060.44	176,158,520.71
财务费用、销售费用、管理费用等	31,772,657.30	10,712,762.22
代付水电、排污费	31,729,835.86	26,886,996.93

项目	本年发生数	上年发生数
代付购房相关税费	14,407,664.00	13,189,012.23
支付项目保证金以及农民工保障金	14,013,138.62	
其他	11,211,408.11	30,410,762.83
合计	125,572,764.33	257,358,054.92

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
合并范围减少现金		5,912,276.33
合计		5,912,276.33

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
江苏南通三建集团有限公司往来款		50,000,000.00
合计		50,000,000.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
江苏南通三建集团有限公司往来款		50,000,000.00
支付的担保费、财务顾问费及相关手续费等	4,002,520.00	4,990,000.00
合计	4,002,520.00	54,990,000.00

47、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	71,414,674.02	128,212,921.43
加：资产减值准备	-730,962.78	-448,517.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,971,305.46	7,112,097.52
无形资产摊销	1,231.66	
长期待摊费用摊销	2,190,877.56	1,494,011.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益	-34,626.21	56,134.95

项目	本年金额	上年金额
以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	12,041,520.65	13,886,010.05
投资损失(收益以“—”号填列)	-49,878,825.85	-125,118,099.86
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-3,296,441.76	1,819,730.15
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)	-185,792,454.61	-392,242,857.08
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	2,233,375.68	118,608,139.65
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	30,613,658.83	-79,077,435.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-114,266,667.35	-325,697,864.80

②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

③现金及现金等价物净变动情况:

现金的年末余额	366,264,864.54	208,179,452.87
减: 现金的年初余额	208,179,452.87	301,102,484.80
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	158,085,411.67	-92,923,031.93

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
① 现金	366,264,864.54	208,179,452.87
其中: 库存现金	307,280.30	122,902.38
可随时用于支付的银行存款	365,653,091.20	207,753,300.75
可随时用于支付的其他货币资金	304,493.04	303,249.74

项目	年末数	年初数
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
③年末现金及现金等价物余额	366,264,864.54	208,179,452.87

48、分部报告

单位：万元

	房地产业务		物业业务		其他		抵销		合计	
项目	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
一、营业收入	46,318.23	39,190.94	4,128.70	3,766.58	1,392.78	201.59	1,324.67		50,515.04	43,159.11
其中：对外交易收入	46,318.23	39,190.94	4,128.70	3,766.58	68.11	201.59			50,515.04	43,159.11
分部间交易收入					1,324.67		1,324.67			
二、营业费用	41,456.91	37,547.51	3,361.48	2,749.94	1,711.12	1,569.21			46,529.51	41,866.66
三、营业利润（亏损）	4,861.32	1,643.43	767.22	1,016.64	-318.34	-1,367.62	1,324.67		3,985.53	1,292.45
四、资产总额	209,721.36	222,651.71	17,590.68	15,086.96	38,401.10	323.23	13,259.31	25,669.34	252,453.83	212,392.56
五、负债总额	88,004.58	58,814.06	3,468.35	1,649.29	16,920.00	4,000.00	10,981.80		97,411.13	64,463.35
六、补充信息										
1. 折旧	146.3	83.17	671.59	668.68	98.45	108.76			916.34	860.61

和摊销

费用

2. 资本

46,318.23	39,190.94	4,128.70	3,766.58	1,392.78	201.59	1,324.67	50,515.04	43,159.11
-----------	-----------	----------	----------	----------	--------	----------	-----------	-----------

性支出

3. 折旧

和摊销

以外

的非现

金费用

八、资产证券化业务的会计处理

本公司本年度无此事项。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
中住地产开发公司	母公司	国有企业	上海市浦东新区	沈东进	房地产开发

(续)

母公司名称	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中住地产开发公司	20,000.00	53.32	53.32	中国交通建设集团 有限公司	775787734

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、11、长期股权投资(3)。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
---------	--------	--------

其他关联方名称	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	同受中交集团控制	101157509
中国智宝投资总公司	同受中交集团控制	100003225
中房集团北京物业公司长沙分公司	同受中交集团控制	68031544-3
北京汇星智房地产开发有限责任公司	原子公司，已进入清算程序	633694743
北京盛世新业房地产有限公司	联营公司	790652491

5、关联方交易情况

(1) 采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易 内容	关联交易 定价原则 及决策程 序	本年发生额（万元）		上年发生额（万元）	
			金额	占同类交易 金额的比例（%）	金额	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		27.08	100.00	27.12	100.00

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
重庆渝创信用担保 有限责任公司	重庆国际实业 投资股份有限公 司	3,800 万元	2011. 5. 25	2012. 5	否
重庆渝创信用担保 有限责任公司	重庆重实房地 产开发有限公 司	5,752 万元	2010. 7. 12	2012. 8	否

重庆国际实业投资股份有限公司	重庆渝创信用				
	担保有限责任	9,552 万元	2010. 7. 12	2012. 8	否
	公司				

注：详见“附注七、所有权或使用权受限制的资产 注（3）”。

（3）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入：				
中房集团	2,000 万元	2011. 12. 31	2012. 12. 30	见注释
中房集团	2,000 万元	2011. 1. 10	2013. 1. 9	见“附注七、28 长期应付款”。
中房集团	10,000 万元	2011. 1. 17	2013. 1. 16	见“附注七、28 长期应付款”。
华通置业有限公司	200 万元	2010. 4. 10	2011. 4. 9	已偿还

注：公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 2011 年 12 月 31 日向中房集团借款 2,000 万元。

（4）关联方股权、债权转让情况

公司第五届董事会第二十八次会议审议通过了《关于重庆国际实业投资股份有限公司和上海中住置业开发有限公司放弃长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 20%股权优先购买权的关联交易议案》，华通置业有限公司拟将其持有的兆嘉公司 20%股权以 14,451.23 万元的价转让给中房集团，本公司和公司子公司上海中住置业开发有限公司放弃优先购买权。该事项于 2011 年 10 月 26 日公司第五届董事会第二十九次会议审议通过。

鉴于 2010 年 12 月 16 日，华通置业有限公司借给公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 10,000 万元使用。2011 年 8 月，三方签订了债权债务转移协议，一致确认并同意：华通置业有限公司将应收公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 10,000 万元借款本金及利息的全部权利转移给中房集团，由中房集团与公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司另行签订《借款协议》，公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司直接向中房集团偿还借款本金及利息。原华通置业有限公司与公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司签订的《借款协议》的债权债务关系终止。

（5）关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	4,270,767.00	3,038,310.00
其中：（各金额区间人数）		
[20 万元以上]	8 人	7 人
10-20 万元	1 人	

[10 万元以下]				4 人		3 人	
(6) 其他关联交易							
关联方	关联交易类型	关联交易		本期发生额		上期发生额	
		内容	关联交易定价方式及决策程序	金额	占同类	金额	占同类
				(万元)	交易金额的比	(万元)	交易金额的比
湖南华夏科技投资发展有限公司	支付关联方利息	支付关联方利息	华夏科技公司 与工商银行合 同约定利率加 计因华夏科技 向兆嘉公司开 具正式的资金 占用费发票而 由华夏科技公 司承担的营业 税费			262.44	11.8
重庆渝创信用担保有限责任公司	提供财务顾问	支付顾问费、担保费	市场价格	295.00	100.00	430.00	100.00
北京盛世新业房地产有限公司	收取关联方利息	收取关联方利息	银行同期贷款利率	41.11	60.36	201.59	100.00
中住地产开发公司	支付关联方利息	支付关联方利息	银行同期贷款利率			38.61	1.74
华通置业有限公司	支付关联方利息	支付关联方利息	银行同期贷款利率	3.33	0.44	63.85	2.87

关联方	关联交易类型	关联交易		本期发生额		上期发生额	
		内容	关联交易定价	金额	占同类	金额	占同类
			方式及决策程序	(万元)	交易金额的比 例(%)	(万元)	交易金额的比 例(%)
中国智宝投资总公司	支付关联方利息	支付关联方利息	银行同期贷款利率			7.86	0.35
中房集团	支付关联方利息	支付关联方利息	银行同期贷款利率	759.66	99.56		

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息：				
北京盛世新业房地产有限公司			3,290,968.25	
合计			3,290,968.25	
其他应收款：				
中房集团北京物业公司长沙分公司			27,133.27	
北京盛世新业房地产有限公司			3,232,315.00	
合计			3,259,448.27	
一年内到期的非流动资产：				
北京盛世新业房地产有限公司	6,729,517.48			
合计	6,729,517.48			

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
应付利息：		
中国房地产开发集团公司	6,323,805.55	
华通置业有限公司		80,350.00

项目名称	年末数	年初数
中住地产开发公司		386,136.99
中国智宝投资总公司		78,558.90
合计	6,323,805.55	545,045.89
其他应付款:		
北京汇星智房地产开发有限责任公司	15,263,186.38	16,404,386.00
华通置业有限公司		2,000,000.00
中国房地产开发集团公司	20,000,000.00	
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
合计	35,759,612.06	18,900,811.68
长期应付款:		
中国房地产开发集团公司	121,272,777.78	
合计	121,272,777.78	

十、股份支付

本公司本年度无此事项。

十一、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位名称	年初担保金额(万元)	本年新增	本年解除	年末担保金额	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		4,500.00		注①
湖南修合地产实业有限责任公司	项目购房人	16,996.50	17,569.10		34,565.60	注②
重庆国际实业投资股份有限公司	重庆蓝洋融资担保股份有限公司		2,900.00		2,900.00	见“附注七、18注(4)”
重庆国际实业投资股份有限公司	重庆渝创信用担保有限公司	13,904.00	11,392.00	15,744.00	9,552.00	见“附注七、18注(3)”

合 计	35,400.50	31,861.10	20,244.00	47,017.60
-----	-----------	-----------	-----------	-----------

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贷款 15,000 万元，贷款期限一年，该贷款由湖北福星科技股份有限公司提供不可撤销的连带责任保证。上海中住置业开发有限公司为湖北福星科技股份有限公司提供 4500 万元反担保，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，公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司为商品房承购人提供商品房个人商品抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，截止 2011 年 12 月 31 日，公司承担的阶段性担保金额为人民币 32,009.60 万元。

按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的要求，公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司为商品房承购人因向省公积金管理中心申请个人住房公积金抵押贷款，而向湖南省湘诚置业担保有限责任公司提供阶段性连带责任担保，截止 2011 年 12 月 31 日，公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币 2,556 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 223.25 万元。

十二、承诺事项

(一) 重大承诺事项及履行情况

1、资产负债表日存在的股改承诺

(1) 自股权分置改革方案实施之日起，重庆渝富资产经营管理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，重庆渝富资产经营管理集团有限公司和其他非流通股股东通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份的数量占本公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%；在 24 个月内不超过 10%。

履行情况：按承诺履行。

(2) 公司控股股东中住地产开发公司的承诺事项如下：

“一、股份锁定

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

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

履行情况：按规定履行。

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

(1) 承诺事项

①为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。

②对于拟清算的上海中住、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

①中住地产对其他房地产资产的处置情况

中住地产对北京汉华房地产开发有限公司的股权转让工作已进入签订相关协议的实质性阶段，正在落实相关收尾工作。同时中住地产仍在想方设法、抓紧推进承诺的中住地产旗下其他房地产资产的清理。

②相关企业清算情况

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

北京裕泰已于 2010 年 12 月 29 日清算完毕，清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，不需现金补足。

北京华能（现名北京汇星智房地产开发有限公司）已完成其土地增值税汇算清缴等清算工作。

江苏华能（现名江苏汇智房地产开发有限公司）和上海中住尚未开始清算，公司正对上述两个公司进行清理前的调研。

3、资产负债表日存在收购报告书中的承诺

（1）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：

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。

自作出承诺以来，中房集团一直想方设法解决重庆实业与中房置业股份有限公司的同业竞争问题，目前仍在抓紧推进有关工作。

中房集团保证有关承诺的有效性，并将继续履行承诺。

（二）其他重大财务承诺事项

约定重大支出承诺

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计人民币 21,653.34 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付；本公司子公司重庆重实房地产开发有限公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计人民币 9,382 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付；本公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司尚有已签合同（主要为拆迁款）未付的约定项目支出共计人民币 3,427.88 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

十三、资产负债表日后事项

1、子公司重庆重实房地产开发有限公司于 2011 年 12 月 20 日与中房集团签订借款协议，协议借款 15,000 万元，期限 18 个月（自 2011 年 12 月 20 日至 2013 年 6 月 19 日），该笔借款实际到账为 2012 年 1 月，2012 年 1 月 4 日本公司与中房集团签订保证合同。

2、公司 2012 年 1 月偿还了 3,800 万元借款，公司子公司重庆重实房地产开发有限公司偿还了 5,752 万元的短期借款，相应的瑞斯康达股权质押以及子公司重庆重实房地产开发有限公司的股权质押以及公司的连带担保责任分别于 2012 年 1 月、2012 年 3 月解除，详见“附注七、18、所有权或使用权受限制资产注（3）、注（4）”。

十四、其他重要事项说明

1、2009 年 11 月，公司起诉德恒证券有限责任公司，起因为本公司股票帐户上的 124694 股潍柴动力股票的归属纠纷。上海市第一中级人民法院于 2010 年 11 月 12 日做出了驳回一审诉讼请求的判决，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。截止审计报告披露日，本案正在审理之中。

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

3、2010 年 12 月 1 日，公司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”）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（以下简称“华夏科技”）。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 4,963.31 万元，违约金人民币 4,963.31 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 2,329 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。本案按最高人民法院裁定，已由湖南省高院移至长沙中院，2011 年 12 月 7 日合同纠纷在长沙市中级人民法院以案号（2011）长中民征初字第 0782 号立案，截止审计报告日，此案正处于开庭准备阶段。

4、2011 年 10 月 26 日公司第五届董事会第二十九次会议审议通过《关于重庆国际实业投资股份有限公司以公开挂牌方式出售持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司 18%股权的议案》。公司于 2011 年 11 月 14 日召开的 2011 年第二次临时股东大会审议通过此议案。2011 年 12 月 20 日，公司与海通开元投资有限公司、博信优选（天津）股权投资基金合伙企业签订了产权交易合同，以 2011 年 8 月 31 日为评估基准日，重庆实业持有的瑞斯康达 28.253%股权所对应净资产评估值为 39,691.35 万元，18%股

权对应的净资产评估值为 25,287.38 万元。本次出售的瑞斯康达 18%股权挂牌交易为 25,300.00 万元。2011 年 12 月 21 日, 公司收到股权转让款 20,240.00 万元。截止审计报告日, 瑞斯康达科技发展股份有限公司正在办理工商变更手续, 董事会尚未改组完成。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
逾期账龄分析法	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00
组合小计	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	100.00	218,825.99	100.00

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
逾期账龄分析法	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00
组合小计	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	100.00	218,825.99	100.00
-----	------------	--------	------------	--------

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00
合计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 本年无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

②按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按逾期账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

逾期账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	218,825.99	100.00	218,825.99	218,825.99	100.00	218,825.99
合计	218,825.99	100.00	218,825.99	218,825.99	100.00	218,825.99

③年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(4) 本年无应收账款的转回或收回。

(5) 本报告期无实际核销的大额应收账款。

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

(7) 应收账款金额明细情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
北京国创科技有限 公司	非关联方	218,825.99	5 年以上	100.00

合 计

218,825.99

100.00

(8) 年末公司无应收关联方的应收账款。

(9) 本报告期无终止确认的应收账款。

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

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	3.70	8,000,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
逾期账龄分析法	207,980,863.08	96.30	458,279.12	0.22
组合小计	207,980,863.08	96.30	458,279.12	0.22
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	215,980,863.08	100.00	8,458,279.12	3.92

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	2.03	8,000,000.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
逾期账龄分析法	386,809,321.18	97.97	462,151.02	0.12
组合小计	386,809,321.18	97.97	462,151.02	0.12
单项金额虽不重大但单项计提				

坏账准备的其他应收款				
合 计	394,809,321.18	100.00	8,462,151.02	2.14

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	152,030,000.00	70.39	215,364,273.10	54.55
1 至 2 年			90,491,285.00	22.92
2 至 3 年	2,100.00		80,493,160.16	20.39
3 年以上	63,948,763.08	29.61	8,460,602.92	2.14
合计	215,980,863.08	100.00	394,809,321.18	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①本年无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

②按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中，按逾期账款分析法计提坏账准备的其他应收款

逾期账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
0-6 个月	207,522,583.96	99.78		386,345,342.06	99.88	
7-12 个月						
1 至 2 年				700.00		210.00
2 至 3 年				2,676.20		1,338.10
3 年以上	458,279.12	0.22	458,279.12	460,602.92	0.12	460,602.92
合计	207,980,863.08	100.00	458,279.12	386,809,321.18	100.00	462,151.02

③年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

(4) 本年无其他应收款转回或收回情况。

(5) 本年无实际核销的大额应收账款。

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

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
重庆重实房地产开发有限公司	子公司	152,000,000.00	0-6 个月	70.38

湖南修合地产实业有限 责任公司	子公司	55,490,483.96	0-6 个月	25.69
安徽皖通电子公司重庆 分公司	非关联方	300,000.00	5 年以上	0.14
广州安迪实业投资有限 公司	非关联方	8,000,000.00	5 年以上	3.70
重庆市住房管理中心	非关联方	52,962.00	5 年以上	0.02
合 计		215,843,445.96		99.93

(8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比
重庆重实房地产开发有限公司	子公司	152,000,000.00	70.38
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	55,490,483.96	25.69
合 计		207,490,483.96	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	1,128,848,768.75			1,128,848,768.75
对联营企业投资	233,872,388.82	53,733,366.33	26,048,511.37	261,557,243.78
其他股权投资	105,980,000.00			105,980,000.00
减：长期股权投资 减值准备	213,875,049.61			213,875,049.61
合 计	1,254,826,107.96	53,733,366.33	26,048,511.37	1,282,510,962.92

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
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	27,684,854.96	261,557,243.78
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	成本法	570,007,981.94	570,007,981.94		570,007,981.94

有限公司

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 公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
新疆金新信托投资 有限公司	成本法	16,800,000.00	16,800,000.00	16,800,000.00
重庆市金属材料股 份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	100,000.00
重庆渝永电力股份 有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00	80,000.00
重庆证券经济有限 责任公司（德恒证 券）	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00	49,000,000.00

合 计

1,468,701,157.57	27,684,854.96	1,496,386,012.53
------------------	---------------	------------------

(续)

被投资单位	在被投资 单位持股 比例 (%)	在被投资单 位享有表决 权比例 (%)	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金 红利
瑞斯康达科技 发展股份有限 公司	28.25	28.25				25,768,781.14
深圳市中住汇智实业有 限公司	100.00	100.00				

被投资单位	在被投资单位持股 单位持股 比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金 红利
上海中住置业开发有限公司	100.00	100.00		107,975,049.61		
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	55.00				
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		100,000.00		
重庆渝永电力股份有限公司	小于 1	小于 1				
重庆证券经济有限责任公司（德恒证券）	6.40	6.40		49,000,000.00		
合 计				213,875,049.61		

(3) 年末无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(4) 年末无未确认的投资损失。

(5) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
上海中住置业开发有限公司	107,975,049.61			107,975,049.61
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00			16,800,000.00
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00

重庆证券经济有限责任公司（德恒证券）	49,000,000.00			49,000,000.00
合计	213,875,049.61			213,875,049.61

4、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入		
其他业务收入（利息收入）	31,984,580.89	16,839,117.77
营业收入合计	31,984,580.89	16,839,117.77
主营业务成本		
其他业务成本		
营业成本合计		

（2）公司前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2011 年	31,984,580.89	100.00
2010 年	16,839,117.77	100.00

5、投资收益

（1）投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	110,000,000.00	25,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	53,733,366.33	59,643,960.38
合 计	163,733,366.33	84,643,960.38

（2）按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
上海中住置业开发有限公司	110,000,000.00	
深圳市中住汇智实业有限公司		25,000,000.00
合 计	110,000,000.00	25,000,000.00

（3）按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	增减变动原因
---------	-------	-------	--------

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	增减变动原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	53,733,366.33	59,643,960.38	被投资单位本期、上期净利润变动所致。
合 计	53,733,366.33	59,643,960.38	

6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	176,481,322.67	79,456,210.47
加：资产减值准备	-3,871.90	11,282.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	984,527.44	1,087,580.15
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	85,536.16
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）	3,298,147.23	5,641,490.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-163,733,366.33	-84,643,960.38
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）	-222,705,408.73	-177,188,381.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	14,800,668.71	127,790,408.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-190,907,107.12	-47,759,834.05

(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

项目	本年数	上年数
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	76,978,275.74	46,842,928.63
减: 现金的年初余额	46,842,928.63	71,873,853.29
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	30,135,347.11	-25,030,924.66

十六、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	34,626.21	56,795,217.17
越权审批, 或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助, (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 (见①)	681,092.52	2,015,931.57
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		-165,326.52
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取		

得的投资收益

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回（见②）	250,000.00	3,000,000.00
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	124,619.51	484,806.97
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	1,090,338.24	62,130,629.19
所得税影响额	170,398.24	106,291.53
少数股东权益影响额（税后）	-600.00	
合 计	920,540.00	62,024,337.66

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

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

注：①本公司子公司上海中住置业开发有限公司对北京盛世新业房地产有限公司提供借款，本年度共应收取资金占用费411,092.52元。

本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司本期收取深圳市布吉沙湾水厂的利息270,000.00元。

②本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司本年收回沙湾水厂的往来款，转回了原来计提的坏账准备250,000.00元。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.17	0.24	0.24
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	5.11	0.24	0.24

注：（1）加权平均净资产收益率

$$=P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

（2）基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、44。

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

（1）资产负债表

项目	年末余额	年初余额	变化比率	变动主要原因
应收账款	418,456.80	4,603,438.00	-90.91%	公司子公司江苏汇智房地产开发有限公司本年度收回车位款 442 万元
预付款项	334,355.10	3,800,841.76	-91.20%	公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司本年将预付工程款转入开发成本，减少 358 万元
应收利息		3,290,968.25	-100.00%	应收北京盛世新业房地产有限公司利息 309 万元转为借款本金。
其他应收款	11,475,929.59	8,713,043.04	31.71%	上缴农民工保障金增加 397 万元；应收盛世新业本金 323 万元转为 1 年以上借款。
一年内到期的非流动资产	7,505,726.96			应收北京盛世新业本金及利息 673 万元将于 1 年内到期，重分类至该科目。
其他流动资产	7,953,951.84			重庆重实房地产开发有限公司预售房预缴税费 217 万元，湖南修合公司预缴税费 577 万元。
长期待摊费用	3,263,897.98	6,230,985.02	-47.62%	本年摊销 123 万元，其他减少 77 万元重分类至“一年内到期的非流动资产”。
递延所得税资产	5,806,256.82	2,509,815.06	131.34%	子公司长沙兆嘉中住地产开发有限公司本年确认递延所得税资产 105 万元；子公司重庆重实房地产开发有限公司确认递延所得税资产 224 万元。

项目	年末余额	年初余额	变化比率	变动主要原因
应付账款	28,434,564.18	46,181,993.60	-38.43%	子公司湖南修合地产实业有限公司本期支付预结算工程成本合同款 3,169 万元。
预收款项	212,625,910.96	160,306,435.81	32.64%	子公司重庆重实房地产开发有限公司本期新增预售房屋购房款 4,091 万元；子公司湖南修合地产实业有限公司本年二期预售，较上年增加 1,143 万元。
应交税费	16,565,907.89	10,409,127.15	59.15%	子公司重庆重实房地产开发有限公司预缴预收房款税金 217 万元，子公司湖南修合地产实业有限公司预缴预收房款税金 577 万元，年末重分类为其他流动资产。
应付利息	6,572,872.21	805,861.39	715.63%	本年公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司新增中房集团 1 亿元利息 632 万元。
其他应付 款	284,944,951.86	62,734,577.28	354.21%	本年公司收到瑞斯康达股权转让款 20,240 万元。
长期应付 款	121,272,777.78			本年新增应付中房集团借款本金 12,000 万元。

(2) 利润表

项目	本年发生额	上年发生额	变化比率	变动原因
营业税金及 附加	39,407,260.80	26,502,542.98	48.69%	本年子公司湖南修合地产实业有限公司交房结转收入较上年增加，相应的税金较上年增加 1,158 万元。
销售费用	19,132,117.67	13,362,721.88	43.18%	本年子公司湖南修合地产实业有限公司加大销售力度，增加销售费用 100 万元；子公司重庆重实房地产有限公司开始预售增加销售费用 488 万元。
投资收益	49,878,825.85	125,118,099.86	-60.13%	本年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少于上年。上年处置裕泰的清算收益

5,685 万元，本年没有。

(3) 现金流量表

项 目	本年发生额	上年发生额	变化比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	561,224,438.47	383,427,607.88	46.37%	子公司湖南修合地产实业有限责任公司本年二期商品房开盘预售，收到售房款比上年增加 13,915 万元；子公司重实房地产开发有限公司本年商品房开盘预售，收到售房款 4,090 万元。
收到其他与经营活动有关的现金	83,183,278.23	142,526,394.99	-41.64%	本年往来款主要系子公司重实房地产开发有限公司收到重庆拓达贸易往来款 290 万元，收到万泰建设集团往来款 1,020 万元，上年收到往来款 9,199 万元，往来款本年与上年减少 7,889 万元。
支付的各项税费	67,720,674.27	34,465,599.24	96.49%	本年子公司湖南修合地产有限公司二期商品房预收购房款增加，预交税金增加 3263 万元。本年子公司重庆重实房地产有限公司商品房预收购房款增加，预交税金增加 238 万元。
支付其他与经营活动有关的现金	125,572,764.33	257,358,054.92	-51.21%	上年支付湖南华夏科技 13,710 万元，本年未发生。
收回投资收到的现金	202,400,000.00	141,911.25	142524.35%	本期公司拟出售瑞斯康达股权收到现金 20,240 万元。
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		60,500,000.00	-100.00%	公司上年收回转让西安希望城公司的剩余股权款 6,050 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减少 591 万元，本年无此业务。
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年收到华通公司投资款 14451 万元，公司本年无此业务。

取得借款收到的现金	308,920,000.00	526,040,000.00	-41.27%	子公司湖南修合地产有限公司本年较上年减少 14,500 万元, 子公司深圳中住汇智实业有限公司较上年减少 5,000 万元, 本公司较上年减少 11,200 万元。子公司长沙中住兆嘉房地产有限公司收到中房集团往来款 1.2 亿元。
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	-100.00%	上年子公司湖南修合公司收到江苏南通三建集团有限公司往来款。
偿还债务所支付的现金	231,440,000.00	458,700,000.00	-49.54%	本年公司归还流动资金 4000 万元, 子公司深圳汇智实业有限公司根据合同归还贷款 1400 万元, 子公司重庆重实房地产有限公司归还贷款 11,744 万元, 子公司湖南修合地产有限责任公司归还贷款 5,800 万元。

十七、财务报表的批准

公司 2011 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

二〇一二年三月二十八日