

2012 年半年度报告

一、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。

董事、监事、高级管理人员声明异议

姓名	职务	无法保证本报告内容真实、准确、完整的原因

声明：

无

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

审计意见提示

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人沈东进、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员) 王国军声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

释义

释义项	指	释义内容
	指	

二、公司基本情况

(一) 公司信息

A 股代码	000736	B 股代码	
A 股简称	重庆实业	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	重庆国际实业投资股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	重庆实业		
公司的法定英文名称	CHONGQING INTERNATIONAL ENTERPRISE INVESTMENT CO.,LTD.		
公司的法定英文名称缩写	CIEI		
公司法定代表人	沈东进		
注册地址	重庆市江北区建新北路 86 号		
注册地址的邮政编码	401120		
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼		

办公地址的邮政编码	401120
公司国际互联网网址	http://www.china-propertyholding.com/inde/index.asp
电子信箱	zqb@000736.net

（二）联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	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	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zqb@000736.net	zqb@000736.net

（三）信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

三、主要会计数据和业务数据摘要

（一）主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否

主要会计数据

主要会计数据	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	210,655,702.33	35,665,678	490.64%
营业利润（元）	99,883,619.04	7,793,993.45	1,181.55%
利润总额（元）	99,903,265.47	7,839,726.31	1,174.32%
归属于上市公司股东的净利润（元）	94,114,628.75	7,363,141.09	1,178.19%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,278,833.8	7,321,517.27	26.73%
经营活动产生的现金流量净额（元）	10,214,078.5	-98,495,792.53	-110.37%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产（元）	2,538,017,152.05	2,524,538,309.63	0.53%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,525,341,071.12	1,433,462,167.82	6.41%
股本（股）	297,193,885	297,193,885	0%

主要财务指标

主要财务指标	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
基本每股收益（元/股）	0.32	0.02	1500%
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.02	1500%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.03	0.02	50%
全面摊薄净资产收益率（%）	6.17%	0.54%	增加 5.63 个百分点
加权平均净资产收益率（%）	6.17%	0.54%	增加 5.63 个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	0.61%	0.53%	增加 0.08 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.61%	0.53%	增加 0.08 个百分点
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.03	-0.33	-109.09%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.13	4.82	6.43%
资产负债率（%）	34.38%	39.83%	-5.45%

报告期末公司前主要会计数据和财务指标的说明（如有追溯调整，请填写调整说明）

（二）境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

3、存在重大差异明细项目

重大的差异项目	项目金额（元）	形成差异的原因	涉及的国际会计准则和/或境外会计准则规定等说明
无			

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

适用 不适用

（三）扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	84,816,576.27	我公司在 2011 年 12 月转让参股公司瑞斯康达科技发展股份有限公司（以

		下简称“瑞斯康达”) 18%的股权, 在报告期确认转让收益 84,816,576.27 元。
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)	18,427.23	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,219.2	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	427.75	
合计	84,835,794.95	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额(元)	说明
无		

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

	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	168,967,578	56.85%						168,967,578	56.85%
1、国家持股									
2、国有法人持股	158,460,235	53.32%						158,460,235	53.32%
3、其他内资持股	10,488,343	3.53%						10,488,343	3.53%
其中：境内法人持股	10,488,343	3.53%						10,488,343	3.53%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5.高管股份	19,000	0.01%						19,000	0.01%
二、无限售条件股份	128,226,307	43.15%						128,226,307	43.15%
1、人民币普通股	128,226,307	43.15%						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							297,193,885	

股份变动的批准情况（如适用）

股份变动的过户情况

股份变动对最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
中住地产开发公司	158,460,235			158,460,235	股改承诺	中住地产开发公司（以下简称“中住地产”）承诺自其锁定期满之日起，若我公司股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持有的股份。中住地产持有的我公司限售股份已于 2011 年 12 月 5 日到解禁日期，考虑到股价

						未达承诺价格，尚未办理解禁手续。
湖南华夏科技投资发展有限公司	10,488,343			10,488,343	股改承诺	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，由于华夏科技尚未按照有关协议和备忘录精神承担并支付我公司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）垫付的新增拆迁补偿资金，经多次协调仍未得到解决，兆嘉公司已就此事项向湖南省高级人民法院起诉华夏科技，目前该案正在审理中。我公司将在此事项得到妥善解决以后，再为其办理有限售条件股份的解禁手续。
钟飞	19,000			19,000	高管持股	
合计	168,967,579			168,967,579	--	--

（二）证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

（三）股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 18,034 户。

2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中住地产开发公司	国有股	53.32%	158,460,235	158,460,235		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有股	10.69%	31,756,243	0	质押	12,130,000
湖南华夏科技投资发展有限公司（注）	社会法人股	8.6%	25,546,469	10,488,343		
西安紫薇地产开发有限公司	国有股	3.36%	9,997,844	0		
李秀珍	其他	0.74%	2,200,871	0		
苏海莹	其他	0.6%	1,789,070	0		

苏鹤	其他	0.46%	1,381,600	0	
建投中信资产管理有限责任公司	其他	0.34%	1,000,000	0	
中信信托有限责任公司-上海建行 820	其他	0.32%	964,172	0	
陈才荣	其他	0.21%	638,958	0	
股东情况的说明					

注：我公司于 2012 年 7 月 24 日接到湖南华夏投资发展公司通知，湖南华夏投资发展公司已更名为“湖南华夏投资集团有限公司”，更名有关工商手续已经完成，股东代码卡的变更工作正在进行中。在股东代码卡名称变更手续完成前，我公司在信息披露中暂时使用该公司原名。

前十名无限售条件股东持股情况

适用 不适用

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	31,756,243	A 股	31,756,243
湖南华夏科技投资发展有限公司	15,058,126	A 股	15,058,126
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	A 股	9,997,844
李秀珍	2,200,871	A 股	2,200,871
苏海莹	1,789,070	A 股	1,789,070
苏鹤	1,381,600	A 股	1,381,600
建投中信资产管理有限责任公司	1,000,000	A 股	1,000,000
中信信托有限责任公司-上海建行 820	964,172	A 股	964,172
陈才荣	638,958	A 股	638,958
马啸天	604,500	A 股	604,500

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明：
公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系。

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

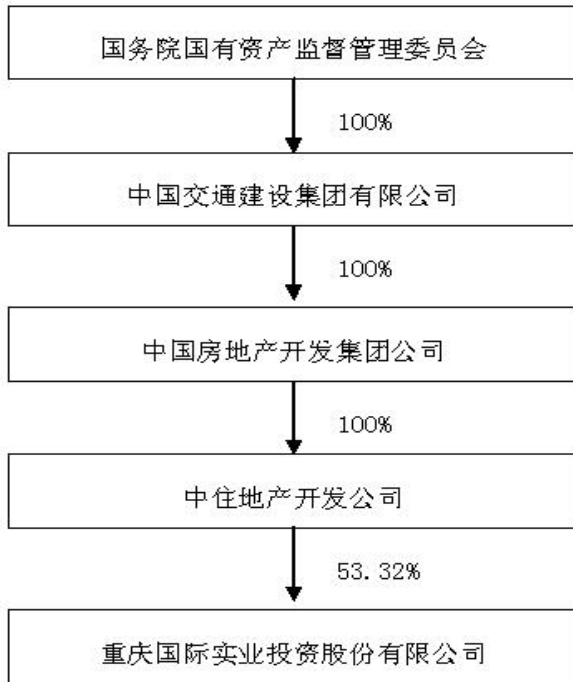
是否有新实际控制人

是 否

实际控制人名称	中国交通建设集团有限公司
实际控制人类别	国资委

情况说明

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本（万元）
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	何智亚	2004年03月18日	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。	102,049.04
情况说明				

(四) 可转换公司债券情况

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	期末持股数(股)	其中：持有 限制性股票 数量(股)	期末持有股 票期权数量 (股)	变动原因	是否在股东 单位或其他 关联单位领 取薪酬
沈东进	董事长	男	54	2011年05月 31日	2012年06月 22日	0	0	0	0	0	0		是
孙卫东	董事	男	43	2011年05月 31日	2012年06月 22日	0	0	0	0	0	0		是
吴文德	董事, 总经理	男	48	2009年06月 22日	2012年06月 22日	0	0	0	0	0	0		否
史强军	董事;副总经理	男	53	2009年06月 22日	2012年06月 22日	0	0	0	0	0	0		否
杨雨松	董事	男	40	2009年06月 22日	2012年06月 22日	0	0	0	0	0	0		是
钟飞	董事	女	49	2009年06月 22日	2012年06月 22日	25,334	0	0	25,334	19,000	0		是
刘红宇	独立董事	女	48	2009年06月 22日	2012年06月 22日	0	0	0	0	0	0		否
李树	独立董事	男	47	2009年06月 22日	2012年06月 22日	0	0	0	0	0	0		否
刘洪跃	独立董事	男	49	2009年06月 22日	2012年06月 23日	0	0	0	0	0	0		否
徐永建	监事	男	50	2011年05月	2012年06月	0	0	0	0	0	0		是

				31 日	22 日								
刘进伟	监事	男	35	2011 年 05 月 31 日	2012 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	0		是
杨涵	监事	女	44	2009 年 06 月 22 日	2012 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	0		否
聂焕新	财务总监	女	39	2009 年 06 月 22 日	2012 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	0		否
沈军	副总经理	男	46	2009 年 06 月 22 日	2012 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	0		否
梁继林	副总经理	男	55	2009 年 06 月 22 日	2012 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	0		否
蔡建民	副总经理	男	48	2011 年 05 月 10 日	2012 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	0		否
田玉利	董事会秘书	男	34	2011 年 08 月 10 日	2012 年 06 月 22 日	0	0	0	0	0	0		否
合计	--	--	--	--	--							--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

（二）任职情况

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
沈东进	中住地产开发公司	总经理	2011年01月01日		否
孙卫东	中住地产开发公司	副总经理	2011年07月29日		否
杨雨松	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	投资管理部部长	2006年04月01日		是
钟飞	湖南华夏科技投资发展有限公司	董事长	2002年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
沈东进	中国房地产开发集团公司	董事长兼总经理	2011年01月01日		是
孙卫东	中国房地产开发集团公司	总经理助理	2011年07月29日		是
刘红宇	北京金诚同达律师事务所	合伙人	2004年01月01日		是
李树	西南政法大学经济学院	院长	2006年10月31日		是
刘洪跃	利安达会计师事务所	合伙人	2010年01月01日		是
在其他单位任职情况的说明					

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	1、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）。2、公司独立董事薪酬方案由公司薪酬与考核委员会审议通过，提交公司董事会审议，再提交公司股东大会审批通过后执行；3、在公司担任具体职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬方案，由公司薪酬与考核委员会审议通过后，提交公司董事会审议通过后执行；4、公司独立董事对前述
---------------------	--

	薪酬方案发表独立意见。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司担任具体职务的董事、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《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》等有关薪资管理制度和审批程序进行确定和发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	严格按照公司相关薪资管理制度和审批程序进行发放。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因

（五）公司员工情况

在职员工的人数	191
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	141
销售人员	
技术人员	
财务人员	17
行政人员	33
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	7
本科	45

公司员工情况说明

六、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

2012 年上半年，为巩固房地产调控成果，中央政府坚持房地产调控不动摇，一方面强调严格实施房地产调控政策，继续坚决抑制投机需求；另一方面支持和保护自住性合理需求，多个城市通过公积金贷款额度调整、首次置业税费减免等方式鼓励自住性需求，并完善首套房优惠措施、支持首套房贷款需求。土地政策和信贷政策也向保障房建设倾斜。面对依然严峻的宏观调控政策和复杂多变的市场形势，我公司经

营管理层在董事会的领导下，带领全体员工稳健经营，把握市场脉搏，力争实现经营的突破。

2012年1-6月，我公司实现营业收入210,655,702.33元，其中房地产项目实现营业收入19,024.76万元；实现归属于上市公司股东的净利润9,411.46万元，扣除非经常性损益后归属于上市公司净利润927.88万元，我公司主营业务收入和净利润较上年同期均有较大的提升。

报告期内，我公司一是立足房地产主营业务，做好在建项目开发工作，促销售，降成本，我公司房地产项目开发逐渐步入良性循环；二是积极考察新项目，深入挖掘公司潜力，为实现公司可持续发展加强土地储备工作；三是继续做好工业地产的经营管理，为公司正常运营提供资金保证和效益支持；四是做好资金计划管理，取得股东支持，保证公司资金链健康运转，降低财务成本；五是加强制度建设和人才队伍建设，加强对项目的精细管理。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：

是 否

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 中房·F联邦项目

项目简介：该项目由全资子公司湖南修合地产实业有限公司（以下简称“修合公司”）负责开发，项目位于长沙市高新技术开发区麓谷基地麓云路159号，规划总用地面积为18万平方米，规划总建筑面积为44万平方米，其中住宅37.5万平方米，分两期进行建设。

工程进度：截止2012年6月30日，15、16#栋进行竣工验收备及交房工作；17#具备预售条件；进行幼儿园及会所施工；办理23-26规划工作联系单。

销售情况：2012年1-6月，修合公司实现签约销售面积2.35万平方米，签约销售金额10,997.05万元。实现主营业务收入19,024.76 万元，实现净利润2,118.74万元。

(2) 中房·瑞致国际项目

项目简介：该项目由控股子公司兆嘉公司开发，项目位于长沙市芙蓉区，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平方米，其它配套面积约3.37万平方米。项目拟分四期滚动开发，已经举行开工仪式。

工程进度：截止2012年6月30日，项目已经取得一期6#地块（70#-76#栋、82#栋、地下室南区）及2#地块商业-1建安工程的施工许可证，建设规模：13.07万平方米，已经开始施工。项目一期二标段审批手续正在跟进办理中。

(3) 中房·千寻项目

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

项目进度：截止2012年6月30日，1-8#楼栋已全部封顶，目前正在进行外墙保温、外墙门窗框及栏杆安装、室内门窗安装及室内腻子施工。

销售情况：2012年1-6月，中房千寻7#、5#、4#栋对外销售，报告期内实现签约销售面积约5.6万平方米，签约销售金额约35,054.5万元。

(4) 百门前工业区厂房租赁项目

该项目由深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“汇智公司”）经营管理，汇智公司对外出租经营和承担物业管理的物业位于深圳市龙岗区南湾街道布沙路215号百门前工业区，对外出租经营的物业面积为18.99万平方米。其中，厂房面积13.47万平方米，宿舍、住宅面积5.52万平方米。2012年1-6月，汇智公司实现主营业务收入2,662.56万元，实现净利润725.55万元。

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素：

(1) 2012年以来,国家进一步明确了房地产调控决心,强调调控政策不放松,同时,货币政策稳中有松,房地产市场走向不确定因素增加,市场波动将会频繁,加大了我公司准确把握经营节奏的难度。

应对措施:密切关注行业政策变化,准确定位,拓宽销售思路,抢占刚需市场。

(2) 我公司土地储备不足,除现有在建项目以外,我公司尚无其它土地储备项目。

应对措施:在现有项目开发实现良性循环的基础上,抓紧进行市场考察及项目调研,争取尽快落实新项目。

(3) 我公司作为房地产开发企业,存在资产规模、经营规模偏小的情形,市场抗风险能力相对较弱。

应对措施:在保证现有项目顺利推进,公司资金链健康运转的情况下,积极筹划落实新项目,以扩大经营规模,增加公司可持续发展能力。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位:元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	190,247,611	136,677,538.21	28.16%	1,058.54%	1,176.72%	-6.61%
工业厂房租赁管理	18,851,591.33	5,079,253.09	80.01%	44.06%	21.69%	3.68%
分产品						
房地产	190,247,611	136,677,538.21	28.16%	1,058.54%	1,176.72%	-6.61%
工业厂房租赁管理	18,851,591.33	5,079,253.09	80.01%	44.06%	21.69%	3.68%

主营业务分行业和分产品情况的说明

公司占营业收入或营业利润10%以上的行业为房地产行业和工业厂房租赁管理行业

毛利率比上年同期无较大增减幅度。

(2) 主营业务分地区情况

单位:元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
华中	190,247,611	1,058.54%
华南	18,851,591.33	44.06%

主营业务分地区情况的说明

华中地区业务为公司房地产业务;华南地区业务为公司工业厂房租赁管理业务。

主营业务构成情况的说明

公司主营业务构成较上年同期未发生重大变化。

(3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

(4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

(5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

适用 不适用

3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用 不适用

(二) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、重大非募集资金投资项目情况

适用 不适用

(三) 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

(四) 对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型

√ 确数 □ 区间数

	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动 (%)	
累计净利润的预计数 (万元)	7,740	2,368.93	<input type="checkbox"/> -- <input checked="" type="checkbox"/> 增长 <input type="checkbox"/> 下降	226.73%
基本每股收益 (元/股)	0.26	0.08	<input type="checkbox"/> -- <input checked="" type="checkbox"/> 增长 <input type="checkbox"/> 下降	225%
业绩预告的说明	<p>(1) 公司 2011 年 12 月转让瑞斯康达 18% 的股权, 在报告期确认转让收益 8,482 万元。(2) 由于在 7-9 月没有项目集中交房, 公司预计 7-9 月亏损约 1670 万元。</p> <p>(3) 业绩预告未经过注册会计师预审计。</p> <p>(4) 本次预告的 2012 年 1-9 月业绩仅为初步核算数据, 与 2012 年三季度报告披露的最终数据可能存在差异, 请投资者注意投资风险。</p>			

(五) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

(六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

□ 适用 √ 不适用

(七) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

□ 适用 √ 不适用

(八) 公司现金分红政策的制定及执行情况

2012 年 7 月 26 日, 公司第五届董事会第三十七次会议对公司《章程》中关于利润分配政策部分进行了修订, 并提交公司股东大会审议。本次修订进一步强化了回报股东的意识, 完善了公司利润分配政策特别是现金分红政策。修订后的公司现金分红政策将更加完整、清晰, 有利于投资者把握分红预期, 有利于更好地保护投资者特别是中小投资者的合法权益。公司在 2008 年末完成重大资产重组, 由于历史原因, 公司母公司财务报表存在巨额未弥补亏损, 公司自 2008 至 2011 年实现的盈利均用于弥补亏损, 不具备进行现金分红的条件。

截止 2011 年 12 月 31 日, 公司母公司财务报表存在未弥补亏损 272,344,608.22 元。根据《公司法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定, 由于存在未弥补亏损, 公司不能向股东进行现金分红和通过公开发行证券进行再融资。上述事项公司已于 2012 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, 详见《关于实施重大资产重组后存在未弥补亏损的特别风险提示公告》(2012-07 号公告)。

(九) 利润分配或资本公积金转增预案

□ 适用 √ 不适用

（十）公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用 不适用

（十一）内幕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》。2011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。本报告期内，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。

是否对内幕信息知情人买卖本公司股票及其衍生品种的自查情况及其责任追究

是 否

上市公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易是否被监管部门采取监管措施及行政处罚

是 否

（十二）其他披露事项

无

（十三）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用 不适用

七、重要事项

（一）公司治理的情况

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

（二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用 不适用

（三）重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额(万元)	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	相关临时公告披露日期	相关临时公告编号
重庆国际实业投资股份有限公司	广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江		民事	本公司因与广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江之间由于股权欠款纠纷，本公司向重庆市第一中级人民法院起诉，要求三名被告连带返还价值 800 万元的股权，且应向原告支付违约金。	800	中止审理			2008 年 07 月 03 日	2008-49
重庆国际实业投资股份有限公司	德恒证券有限责任公司		民事	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。	370	审理中				
我公司控股子公司兆嘉公司	华夏科技		民事	合同纠纷	9,926	审理中			2011 年 01 月 14 日	2011-01
我公司全资子公司汇智公司	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		民事	深圳市稳而兴实业有限公司拖欠租金及其它费用	195	达成庭外调解				

发生在编制上一期年度报告之后的涉及公司的重大诉讼、仲裁事项的涉及金额 0 万元。

已编入上一期年度报告，但当时尚未结案的重大诉讼、仲裁事项的涉及金额 11,291 万元。

因诉讼仲裁计提的预计负债 0 万元。

重大诉讼仲裁事项的详细说明

无

(四) 破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况**1、证券投资情况**

√ 适用 □ 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期末持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券投资总比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	000388	潍柴动力	1,643,931.13	124,694	388,068	100%	0
期末持有的其他证券投资				0	--	0	0%	0
报告期已出售证券投资损益				--	--	--	--	
合计				1,643,931.13	--	388,068	100%	0
证券投资审批董事会公告披露日期								
证券投资审批股东会公告披露日期								

证券投资情况的说明

注：本公司原持有的S湘火炬股票于2006年12月18日停牌，2007年4月4日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力股票。按2012年6月末该股票的收盘价每股29.69元计算其市值为3,702,164.86元。因本公司持有的上述股票仍被中国华融资产管理公司托管，故本公司暂未按公允价值计量。

2、持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

3、持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

持有非上市金融企业股权情况的说明

4、买卖其他上市公司股份的情况

□ 适用 √ 不适用

买卖其他上市公司股份的情况的说明

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

收购资产情况说明

2、出售资产情况

适用 不适用

出售资产情况说明

3、资产置换情况

适用 不适用

资产置换情况说明

4、企业合并情况

适用 不适用

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

(七) 公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

适用 不适用

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

(九) 重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本（万元）	被投资企业的资产规模（万元）	被投资企业的净利润（万元）	被投资企业的重大在建项目的进展情况
中房集团	控股股东母公司	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发	10,000	81534	-438	已取得项目一期一标段施工许可证

共同对外投资的重大关联交易情况说明：

2012年6月1日，公司第五届董事会第三十六次会议审议通过了《关于对控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司以股东借款转增资本公积暨关联交易的议案》。兆嘉公司正在进行“中房·瑞致小区”项目开发，经测算，项目一期尚存在资金缺口约为3-3.5亿元，为筹集项目开发资金，兆嘉公司向建设银行长沙湘江支行申请总额度人民币3.2亿元的开发贷款，期限3年以内。为满足银行方面提出的贷款条件，确保兆嘉公司开发贷款3.2亿元顺利获得建设银行“贷审会”通过，我公司向兆嘉公司按照出资比例80%以股东借款转增资本公积9600万元，中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）按出资比例20%向兆嘉公司以股东借款转增资本公积2400万元。该事项已经公司2012年第二次临时股东大会审议通过。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

关联方	关联关系	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）					
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收	利息支

						入						入	出
中房集团	控股股东母公司							29,000	600	7,400	22,200		153.69
合计								29,000	600	7,400	22,200		153.69
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(万元)		0											
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(万元)		0											
关联债权债务形成原因		中房集团向公司所属项目公司借出资金。											
关联债权债务清偿情况		借款期限内偿还。											
与关联债权债务有关的承诺		无											
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		有利于满足项目公司房地产开发资金需求。											

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0 万元，余额 0 万元。

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

5、其他重大关联交易

无

(十) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

 适用 不适用

(2) 承包情况

 适用 不适用

(3) 租赁情况

 适用 不适用

2、担保情况

 适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
重庆渝创信用担保 有限责任公司	2011 年 04 月 28 日	3,800	2011 年 05 月 25 日	3,800	质押	12 个月	是（已提 前归还）	是
重庆渝创信用担保 有限责任公司	2011 年 08 月 12 日	10,000	2011 年 08 月 12 日	5,752	质押	12 个月	是（已提 前归还）	是
重庆南洋融资担保 股份有限公司	2011 年 10 月 27 日	2,610	2011 年 10 月 27 日	2,610	质押	12 个月	是（已提 前归还）	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 金额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期		(协议签署日)				完毕	关联方担保(是或否)
湖南修合地产实业有限责任公司	2010年10月26日	28,000	2010年11月26日	4,700	保证	36个月	否	否
重庆重实房地产开发有限公司	2011年01月25日	2,000	2011年03月02日	2,000	保证	24个月	否	否
重庆重实房地产开发有限公司	2011年12月30日	15,000	2012年01月09日	10,000	保证	18个月	否	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2011年12月31日	2,000	2011年12月31日	2,000	保证	12个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			17,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				17,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			47,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				18,700
公司担保总额(即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1)			17,000	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)				17,000
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)			47,000	报告期末实际担保余额合计(A4+B4)				18,700
实际担保总额(即 A4+B4) 占公司净资产的比例				12.26%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额(D)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额(E)				0				
上述三项担保金额合计(C+D+E)				0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无				
违反规定程序对外提供担保的说明				无				

3、委托理财情况

适用 不适用

4、日常经营重大合同的履行情况

无

5、其他重大合同

适用 不适用

(十一) 发行公司债的说明

适用 不适用

(十二) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产	公司控股股东中住地产特别承诺,其在本次定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让;自其持有的我公司股份锁定期满之日起,若我公司股价未达到 20 元/股,中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 12 月 05 日	三十六个月	按承诺履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产	<p>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。</p> <p>②对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等,中住地产承诺如下: A. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值,则中住地产以现金补足; B. 上述公司从 2007 年 5</p>	2008 年 12 月 05 日	<p>① 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</p> <p>②无具体期限</p>	经公司向中住地产询问,中住地产回复:目前中住地产对北京汉华房地产开发有限公司的股权交割工作已工完成,其他房地产资产的清理仍在抓紧推进。

		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。			
资产置换时所作承诺					
发行时所作承诺	中房集团	<p>① 通过划分区域市场避免同业竞争,包括: A. 我公司重组完成后,在我公司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,中房集团及中房集团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我公司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. 对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对我公司构成竞争的房地产业务,中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排,中房集团仍享有收益权; C. 我公司重组完成后,在我公司开展房地产业务的地区,如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对我公司构成竞争的房地产业务,中房集团保证将该等商业机会通知我公司,我公司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,我公司将享有取得该商业机会的优先权;如果我公司放弃该商业机会,中房集团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。</p> <p>②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。考虑中房集团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,中房集团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</p>	2008 年 12 月 05 日	<p>①持续履行② ③在我公司重组完成之日起 24 个月内</p>	<p>经我公司向中房集团询问,中房集团回复:目前,中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在我公司开展房地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。中房集团仍在努力推进我公司与中房置业股份有限公司(ST中房)的同业竞争问题的解决。目前 ST 中房没有与我公司构成同业竞争的实质性业务。中房集团保证承诺的有效性,并将继续履行承诺。</p>

	<p>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。</p> <p>③为了进一步明确本次重组完成后，我公司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，中房集团进一步承诺：在我公司重组完成之日起 24 个月内彻底解决我公司与 ST 中房的同业竞争问题。”</p>			
其他对公司中小股东所作承诺				
承诺是否及时履行	持续履行中			
未完成履行的具体原因及下一步计划	<p>自承诺之日起，截至目前，中房集团认真开展了承诺履行工作。其中，中房集团曾于 2009 年上半年启动了解决重庆实业与中房置业股份有限公司（以下简称 ST 中房）同业竞争的程序。在重庆实业完成重组复牌后，中房集团及中房集团控制的其他企业通过转让股权等方式逐步退出了重庆实业开展地产业务的城市或地区。目前中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在重庆实业开展地产业务的城市或地区（包括重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等地）构成竞争的房地产业务。</p> <p>受宏观调控和资本市场低迷等因素的影响及中国证监会暂缓受理房地产开发企业重组申请等因素影响，中房集团关于在重庆实业“重组完成之日起 24 个月内彻底解决重庆实业与 ST 中房的同业竞争问题”的承诺没有按时履行完成。</p> <p>目前 ST 中房没有与重庆实业构成同业竞争的实质性业务，中房集团保证承诺的有效性，并将继续履行承诺。</p>			
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	√ 是 □ 否			
承诺的解决期限	见上表			
解决方式	见上表			
承诺的履行情况	见上表			

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

(十三) 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	2,235,725.45	
小计	-2,235,725.45	
合计	-2,235,725.45	

(十四) 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年01月12日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	瑞斯康达股权转让进展。提供已披露的定期报告及信息披露有关资

					料。
2012 年 01 月 17 日	证券部	电话沟通	个人	流通股	公司 2011 年度业绩。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012 年 02 月 07 日	证券部	电话沟通	个人	流通股	大股东承诺履行情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012 年 03 月 19 日	证券部	书面问询	个人	流通股	瑞斯康达股权转让情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012 年 05 月 11 日	证券部	书面问询	个人	流通股	公司半年业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012 年 06 月 15 日	证券部	电话沟通	个人	流通股	公司停牌情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012 年 06 月 26 日	证券部	电话沟通	个人	流通股	公司主营业务经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

(十五) 聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是 否

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

适用 不适用

(十七) 其他重大事项的说明

适用 不适用

(十八) 本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

(本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写)

适用 不适用

(十九) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2012 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 01 月 18 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第五届董事会第三十三次会议决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 02 月 28 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

第五届董事会第三十四次会议决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第五届监事会第十六次会议决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2012 年度报告摘要	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2011 年度股东大会的通知公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 03 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于实施重大资产重组后存在未弥补亏损的特别风险提示公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2011 年 04 月 06 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2012 年第一季度业绩预告公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 04 月 14 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于挂牌出售瑞斯康达科技发展公司 18% 股权进展情况的公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 04 月 20 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2011 年度股东大会决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2012 年半年度业绩预告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2012 年一季度报告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 04 月 23 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于诉讼进展的公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 04 月 24 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
第五届董事会第三十六次会议决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 06 月 02 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于对子公司以股东借款转增资本公积暨关联交易的公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 06 月 02 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于对控股子公司提供财务资助的公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 06 月 02 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2012 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 06 月 02 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
关于召开 2012 年第二次临时股东大会的提示性公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 06 月 13 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
股票交易异常波动公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 06 月 21 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2012 年第二次临时股东大会决议公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 06 月 20 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

2012 年半年度业绩预告修正公告	中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》	2012 年 07 月 14 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
-------------------	----------------------	------------------	-------------------------

八、财务会计报告

（一）审计报告

半年报是否经过审计

是 否

（二）财务报表

是否需要合并报表：

是 否

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、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

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		446,333,241.08	385,496,551.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		388,068	388,068
应收票据		0	0
应收账款		1,117,255.76	418,456.8
预付款项		9,353,871.21	334,355.1
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		0	0
应收股利		3,262,102.65	0
其他应收款		52,802,556.77	11,475,929.59
买入返售金融资产			

存货		1,768,136,846.42	1,712,301,767.18
一年内到期的非流动资产		7,026,945.86	7,505,726.96
其他流动资产		22,065,366.7	7,953,951.84
流动资产合计		2,310,486,254.45	2,125,874,806.83
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		0	0
持有至到期投资		0	0
长期应收款		0	0
长期股权投资		143,849,596.04	314,736,854.68
投资性房地产		59,220,951.92	61,170,270.88
固定资产		13,286,863.73	13,672,674.1
在建工程		0	0
工程物资		0	0
固定资产清理		0	0
生产性生物资产			
油气资产		0	0
无形资产		9,853.36	13,548.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,647,240.06	3,263,897.98
递延所得税资产		8,516,392.49	5,806,256.82
其他非流动资产		0	0
非流动资产合计		227,530,897.6	398,663,502.8
资产总计		2,538,017,152.05	2,524,538,309.63
流动负债：			
短期借款		0	120,520,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债		0	0
应付票据		0	0
应付账款		5,574,641.68	28,434,564.18
预收款项		345,783,724.1	212,625,910.96

卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,359,698.76	2,099,518.09
应交税费		16,296,327.29	16,565,907.89
应付利息		0	6,572,872.21
应付股利		2,874,750	2,874,750
其他应付款		70,007,655.1	284,944,951.86
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		138,272,777.78	16,400,000
其他流动负债		0	0
流动负债合计		581,169,574.71	691,038,475.19
非流动负债：			
长期借款		183,200,000	161,800,000
应付债券			
长期应付款		108,323,805.55	121,272,777.78
专项应付款		0	0
预计负债		0	0
递延所得税负债			
其他非流动负债		0	0
非流动负债合计		291,523,805.55	283,072,777.78
负债合计		872,693,380.26	974,111,252.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		297,193,885	297,193,885
资本公积		508,665,175.62	510,900,901.07
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		32,452,174.59	32,452,174.59
一般风险准备			
未分配利润		687,029,835.91	592,915,207.16
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,525,341,071.12	1,433,462,167.82

少数股东权益		139,982,700.67	116,964,888.84
所有者权益（或股东权益）合计		1,665,323,771.79	1,550,427,056.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,538,017,152.05	2,524,538,309.63

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		157,284,861.26	77,924,217.43
交易性金融资产		388,068	388,068
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			21,363,672.34
应收股利		3,262,102.65	
其他应收款		195,499,923.96	207,522,583.96
存货			
一年内到期的非流动资产		24,107,862	380,579,167.58
其他流动资产			
流动资产合计		380,542,817.87	687,777,709.31
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		248,076,363.35	
长期股权投资		1,162,895,019.99	1,282,510,962.92
投资性房地产			
固定资产		3,789,056.14	4,218,014.35
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,414,760,439.48	1,286,728,977.27
资产总计		1,795,303,257.35	1,974,506,686.58
流动负债：			
短期借款			38,000,000
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		946,719.71	946,719.71
应交税费		784,002.76	1,266,004.8
应付利息			
应付股利		2,874,750	2,874,750
其他应付款		33,539,831.17	268,275,897.22
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		38,145,303.64	311,363,371.73
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		0	0
负债合计		38,145,303.64	311,363,371.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		297,193,885	297,193,885

资本公积		1,609,083,442.86	1,607,555,962.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		30,738,076.01	30,738,076.01
未分配利润		-179,857,450.16	-272,344,608.22
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		1,757,157,953.71	1,663,143,314.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,795,303,257.35	1,974,506,686.58

3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		210,655,702.33	35,665,678
其中：营业收入			
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本		139,082,817.44	15,317,356.57
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		16,328,810.28	3,850,089.4
销售费用		15,987,852.23	4,964,956.28
管理费用		25,107,067.72	22,011,281.9
财务费用		1,876,105.08	5,155,922
资产减值损失		0	0
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0	0

投资收益(损失以“-”号填列)		87,610,569.46	23,427,921.6
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-468,109.46	23,427,921.6
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		99,883,619.04	7,793,993.45
加：营业外收入		20,138.23	48,747.21
减：营业外支出		491.8	3,014.35
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		99,903,265.47	7,839,726.31
减：所得税费用		6,770,824.89	921,716.93
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		93,132,440.58	6,918,009.38
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		94,114,628.75	7,363,141.09
少数股东损益		-982,188.17	-445,131.71
六、每股收益：		--	--
(一)基本每股收益		0.32	0.03
(二)稀释每股收益		0.32	0.03
七、其他综合收益		-2,235,725.45	
八、综合收益总额		90,896,715.13	6,918,009.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		91,878,903.3	7,363,141.09
归属于少数股东的综合收益总额		-982,188.17	-445,131.71

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		13,445,748.21	10,171,037.84
减：营业成本			
营业税金及附加		752,961.9	569,691.52
销售费用			
管理费用		8,886,309.3	6,760,401.96
财务费用			
资产减值损失		-602,293.93	1,941,058.59
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		88,078,678.92	25,174,670.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			25,174,670.76
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		92,487,449.86	26,074,556.53
加：营业外收入			29,126.21
减：营业外支出		291.8	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		92,487,158.06	26,103,682.74
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		92,487,158.06	26,103,682.74
五、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.31	0.09
（二）稀释每股收益		0.31	0.09
六、其他综合收益		1,527,480.8	
七、综合收益总额		94,014,638.86	26,103,682.74

5、合并现金流量表

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	343,114,716.51	270,843,866.82

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	866,451.63	
收到其他与经营活动有关的现金	44,862,898.37	27,200,760.39
经营活动现金流入小计	388,844,066.51	298,044,627.21
购买商品、接受劳务支付的现金	209,510,838.11	290,786,663.55
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	18,867,588.08	17,432,972.68
支付的各项税费	42,537,401.29	33,513,851.59
支付其他与经营活动有关的现金	107,714,160.53	54,806,931.92
经营活动现金流出小计	378,629,988.01	396,540,419.74
经营活动产生的现金流量净额	10,214,078.5	-98,495,792.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,600,000	
取得投资收益所收到的现金		204,858.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,126.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	0	

投资活动现金流入小计	50,600,000	233,984.5
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,035,067.88	1,292,625.07
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	0	
投资活动现金流出小计	1,035,067.88	1,292,625.07
投资活动产生的现金流量净额	49,564,932.12	-1,058,640.57
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	186,000,000	226,400,000
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	0	
筹资活动现金流入小计	186,000,000	226,400,000
偿还债务支付的现金	178,520,000	85,040,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,764,968.83	12,937,124.21
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	2,000,000	
筹资活动现金流出小计	190,284,968.83	97,977,124.21
筹资活动产生的现金流量净额	-4,284,968.83	128,422,875.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	55,494,041.79	28,868,442.69
加：期初现金及现金等价物余额	366,264,864.54	208,179,452.87
六、期末现金及现金等价物余额	421,758,906.33	237,047,895.56

6、母公司现金流量表

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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	58,549,188.34	7,131,420.48
经营活动现金流入小计	58,549,188.34	7,131,420.48
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,003,993.41	4,569,899.39
支付的各项税费	1,231,179.98	965,293.5
支付其他与经营活动有关的现金	44,646,124.52	38,152,033.78
经营活动现金流出小计	50,881,297.91	43,687,226.67
经营活动产生的现金流量净额	7,667,890.43	-36,555,806.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	130,600,000	
取得投资收益所收到的现金	3,204,362.78	729,984.26
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		58,000,000
投资活动现金流入小计	133,804,362.78	58,759,110.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,250	59,650
投资支付的现金	24,000,000	
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		50,000,000
投资活动现金流出小计	24,014,250	50,059,650
投资活动产生的现金流量净额	109,790,112.78	8,699,460.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		38,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0	38,000,000
偿还债务支付的现金	38,000,000	40,000,000

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,866.67	1,576,086.45
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	38,103,866.67	41,576,086.45
筹资活动产生的现金流量净额	-38,103,866.67	-3,576,086.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	79,354,136.54	-31,432,432.17
加：期初现金及现金等价物余额	76,978,275.74	46,842,928.63
六、期末现金及现金等价物余额	156,332,412.28	15,410,496.46

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885	510,900,901.07			32,452,174.59		592,915,207.16		116,964,888.84	1,550,427,056.66
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	297,193,885	510,900,901.07			32,452,174.59		592,915,207.16		116,964,888.84	1,550,427,056.66
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-2,235,725.45					94,114,628.75		23,017,811.83	114,896,715.13
(一) 净利润							94,114,628.75		-982,188.17	93,132,440.58
(二) 其他综合收益		-2,235,725.45								-2,235,725.45
上述(一)和(二)小计		-2,235,725.45					94,114,628.75		-982,188.17	90,896,715.13
(三) 所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0	24,000,000	24,000,000
1. 所有者投入资本									24,000,000	24,000,000

										0
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	297,193,885	508,665,175.62			32,452,174.59		687,029,835.91		139,982,700.67	1,665,323,771.79

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	297,193,885	511,180,631.3			30,905,712.11		522,169,399.03		117,842,485.43	1,479,292,112.87
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										

其他										
二、本年年初余额	297,193,885	511,180,631.3			30,905,712.11		522,169,399.03		117,842,485.43	1,479,292,112.87
三、本期增减变动金额（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）所有者投入和减少资本	0	6,387.33	0	0	0	0	0	0	0	6,387.33
1. 所有者投入资本		6,387.33								6,387.33
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配	0	0	0	0	1,546,462.48	0	-1,546,462.48	0	0	0
1. 提取盈余公积					1,546,462.48		-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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	297,193,885	510,900,901.07			32,452,174.59		592,915,207.16		116,964,888.84	1,550,427,056.66

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	297,193,885	1,607,555,962.06			30,738,076.01		-272,344,608.22	1,663,143,314.85
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	297,193,885	1,607,555,962.06			30,738,076.01		-272,344,608.22	1,663,143,314.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,527,480.8					92,487,158.06	94,014,638.86
（一）净利润							92,487,158.06	92,487,158.06
（二）其他综合收益		1,527,480.8						1,527,480.8
上述（一）和（二）小计		1,527,480.8					92,487,158.06	94,014,638.86
（三）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								

(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	297,193,885	1,609,083,442.86			30,738,076.01		-179,857,450.16	1,757,157,953.71

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	297,193,885	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								
其他								
二、本年初余额	297,193,885	1,607,835,692.29			30,738,076.01		-448,825,930.89	1,486,941,722.41
三、本期增减变动金额(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) 所有者投入和减少资本	0	6,387.33	0	0	0	0	0	6,387.33
1. 所有者投入资本		6,387.33						6,387.33
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	297,193,885	1,607,555,962.06			30,738,076.01		-272,344,608.22	1,663,143,314.85

(三) 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管理公司（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。

（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

1、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。

2、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2012年6月30日的合并财务状况及2012年1-6月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。

3、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。

4、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。

境外子公司的记账本位币

不适用

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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) 非同一控制下的企业合并

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額。但是在合并财务报表中的权益结构应当反映法律

上母公司的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

④法律上母公司的有关可辨认资产、负债在并入合并财务报表时，应当以其在购买日确定的公允价值进行合并，企业合并成本大于合并中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额体现为商誉。小于合并中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额却认为合并当期损益。

⑤合并财务报表的比较信息应当是法律上子公司的比较信息（即法律上子公司当期合并财务报表）。

⑥购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉或确认计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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”。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出,或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

不适用

7、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

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。

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。

（2）外币财务报表的折算

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。

9、金融工具

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。

(1) 金融工具的分类

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。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

(4) 金融负债终止确认条件

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。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(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的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。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	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
单项金额重大并单项计提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) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
信用风险特征组合	账龄分析法	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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	10%	10%
1—2 年	30%	30%
2—3 年	50%	50%
3 年以上	100%	100%
3—4 年	100%	100%
4—5 年	100%	100%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

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。

坏账准备的计提方法：

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。

11、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) 发出存货的计价方法

先进先出法 加权平均法 个别认定法 其他

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定依据及存货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

永续盘存制 定期盘存制 其他

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

包装物

摊销方法：一次摊销法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

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

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

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。

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

14、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) 融资租入固定资产的认定依据、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。

(3) 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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30		3.33
机器设备	5		20
电子设备			
运输设备	5		20
其他设备	3-5		20-33.33
融资租入固定资产：	--	--	--
其中：房屋及建筑物			
机器设备			
电子设备			
运输设备			

其他设备			
------	--	--	--

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

(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。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

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。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

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。

(3) 暂停资本化期间

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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

17、生物资产

无

18、油气资产

无

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

项目	预计使用寿命	依据

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

(4) 无形资产减值准备的计提

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。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

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。

20、长期待摊费用摊销方法

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。

21、附回购条件的资产转让

无

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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。

(2) 预计负债的计量方法

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。

23、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

(2) 权益工具公允价值的确定方法

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

24、回购本公司股份

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

(3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

26、政府补助

(1) 类型

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。

(2) 会计处理方法

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。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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) 确认递延所得税负债的依据

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。

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。

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。

28、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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。

(2) 融资租赁会计处理

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。

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。

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

30、资产证券化业务

31、套期会计

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

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、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
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。
消费税		
营业税	按应税营业额	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	按应纳税所得额	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税	2%
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。	按照增值额采用超率累计税率。

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文

3、其他说明

(六) 企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

无

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

重庆重实房地产开发有限公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司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	全资子公司	重庆	房地产开发	50,000,000	房地产开发	50,000,000	100	100%	100%	是	0	0	0

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明：

无

(2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

无

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

无

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

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、湖南修合地产实业有限责任公司、江苏汇智房地产开发有限公司、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市中住汇智实业有限公司	全资子公司	广东省深圳市	工业厂房租赁	50,000,000	国内商业、物资供销业，工业区开发	256,693,400		100%	100%	是			
上海中住置业开发	全资子公司	上海市	房产开发	15,000,000	房地产综合开	57,000,800		100%	100%	是			

有限公司					发经营、建设, 房屋租赁等								
湖南修合地产业务有限公司	全资子公司	湖南省长沙市	房产开发	50,000,000	房地产开发	98,546,200		100%	100%	是			
江苏汇智房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省南京市	房产开发	10,000,000	房地产开发、经营及咨询服务, 物业管理等	10,000,000		100%	100%	是			
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	房产开发	100,000,000	房地产开发	455,566,400		80%	80%	是	139,982,700		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明:

无

2、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

适用 不适用

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的其他说明:

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明:

无

适用 不适用

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位: 元

名称	期末净资产	本期净利润

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明：

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流

同一控制下企业合并的其他说明：

无

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法

非同一控制下企业合并的其他说明：

无

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无

子公司名称	出售日	损益确认方法

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明：

8、报告期内发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法

反向购买的其他说明：

无

9、本报告期发生的吸收合并

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并				
非同一控制下吸收合并				

吸收合并的其他说明:

无

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

无

(七) 合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	218,321.84	--	--	307,280.3
人民币	--	--	218,321.84	--	--	307,280.3
银行存款:	--	--	433,836,001.49	--	--	365,653,091.2
人民币	--	--	433,836,001.49	--	--	365,653,091.2
其他货币资金:	--	--	12,278,917.75	--	--	19,536,179.86
人民币	--	--	12,278,917.75	--	--	19,536,179.86
合计	--	--	446,333,241.08	--	--	385,496,551.36

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明:

注: 期末其他货币资金中受限金额24,574,334.75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

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性债券投资		
交易性权益工具投资	388,068	388,068
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
套期工具		
其他		
合计	388,068	388,068

(2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
潍柴动力	被中国华融资产管理公司托管	388,068

(3) 套期工具及相关套期交易的说明

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
	0	0
	0	0
合计	0	0

(2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

			0	
合计	--	--	0	--

说明:

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
合计	--	--	0	--

说明:

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
合计	--	--	0	--

说明:

无

已贴现或质押的商业承兑票据的说明:

0

4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
账龄一年以内的应收股利	0	3,262,102.65	0	3,262,102.65
其中:				
瑞斯康达科技发展股份有限公司分 2011 年现金股利		3,262,102.65		3,262,102.65
账龄一年以上的应收股利	0	0	0	0
其中:	--	--	--	--

合 计	0	3,262,102.65	0	3,262,102.65
-----	---	--------------	---	--------------

说明:

5、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合 计	0	0	0	0

(2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间（天）	逾期利息金额
合 计	--	0

(3) 应收利息的说明

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
逾期账龄分析法	1,336,081.75	100%	218,825.99	16.38%	637,282.79	100%	218,825.99	34.34%
组合小计	1,336,081.75	100%	218,825.99	16.38%	637,282.79	100%	218,825.99	34.34%
单项金额虽不重大但单	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,336,081.75	--	218,825.99	--	637,282.79	--	218,825.99	--

应收账款种类的说明：

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
0-6 个月	1,117,255.76	83.62%	0	418,456.8	65.66%	0
1 年以内小计	1,117,255.76	83.62%	0	418,456.8	65.66%	0
1 至 2 年	0	0%	0	0	0%	0
2 至 3 年	0	0%	0	0	0%	0
3 年以上	218,825.99	16.38%	218,825.99	0	0%	0
3 至 4 年	0	0%	0	0	0%	0
4 至 5 年	0	0%	0	0	0%	0
5 年以上	218,825.99	16.38%	218,825.99	218,825.99	34.34%	218,825.99
合计	1,336,081.75	--	218,825.99	637,282.79	--	218,825.99

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额

			0	0
合计	--	--	0	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
合计	0	0	--	--

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账款的说明：

无

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0	--	--

应收账款核销说明：

无

（4）本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

（5）应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
深圳市卡蒙特轻纺服装有限公司	非关联方	277,844	1 年以内	20.8%
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5 年以上	16.38%
深圳市君创鑫塑胶模具制品有限公司	非关联方	173,173	1 年以内	12.96%
深圳市天域达服饰有限公司	非关联方	82,482	1 年以内	6.17%
深圳市迪凯服饰有限公司	非关联方	80,260	1 年以内	6.01%
合计	--	832,584.99	--	62.32%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
合计	--	0	0%

(7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
合计	0	0

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末
资产：	
资产小计	0
负债：	
负债小计	0

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,000,000	14.55%	8,000,000	100%	8,000,000	36.9%	8,000,000	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
逾期账龄分析法	55,009,577.5	85.45%	2,207,020.74	4.02%	13,682,950.3	63.1%	2,207,020.74	16.13%

	1				3			
组合小计	55,009,577.51	85.45%	2,207,020.74	4.02%	13,682,950.33	63.1%	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	0		0		0		0	
合计	63,009,577.51	--	10,207,020.74	--	21,682,950.33	--	10,207,020.74	--

其他应收款种类的说明：

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000	8,000,000	100%	5年以上，预计无法收
合计	8,000,000	8,000,000	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末			期初		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内						
其中：						
0-6个月	52,802,556.77	95.99%	0	11,475,929.59	83.87%	0
1年以内小计	52,802,556.77	95.99%	0	11,475,929.59	83.87%	0
1至2年	6,060,380	9.62%	0	3,233,808.96	14.91%	0
2至3年	1,522,608.96	2.42%	0	8,200	0.04%	0
3年以上	10,620,120.74	16.85%	0	10,618,020.74	48.97%	0
3至4年	10,620,120.74	16.85%	2,207,020.74	10,618,020.74	48.97%	2,207,020.74
4至5年						
5年以上	2,207,020.74	4.01%	2,207,020.74	2,207,020.74	16.13%	2,207,020.74
合计	63,009,577.51	--	2,207,020.74	25,335,959.29	--	2,207,020.74

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
合计	0	0	--	--

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其他应收款的说明：

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0	--	--

其他应收款核销说明：

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
合计	0	--	0%

说明：

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
土地保证金	非关联方	40,000,000	0-6 个月	63.48%
广州安迪实业投资有限公司	非关联方	8,000,000	5 年以上	12.7%
重庆市劳动保障监察总队	非关联方	3,973,800	1 年以内	6.31%
湖南省湘诚置业担保有限责任公司	非关联方	2,144,750	0-2 年	3.4%
商品房维修基金	非关联方	1,687,156	1 年以内	2.68%
合计	--	55,805,706	--	88.57%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
合计	--	0	0%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
合计	0	0

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末
资产：	
资产小计	0

负债：	
负债小计	0

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	9,353,871.21	100%	334,355.1	100%
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	9,353,871.21	--	334,355.1	--

预付款项账龄的说明：

无

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
江苏南通三建集团有限公司	非关联方	6,505,776.01	2012 年 01 月 31 日	预付工程款
重庆天马工业设备安装有限公司	非关联方	1,232,000	2012 年 02 月 15 日	预付工程款
重庆展宏工程监理咨询有限公司	非关联方	460,000	2012 年 03 月 06 日	预付工程款
江西新高峰陶瓷有限公司	非关联方	310,834	2012 年 04 月 05 日	预付工程款
湖南省电力公司长沙电业局	非关联方	300,000	2012 年 05 月 16 日	预付工程款
合计	--	8,808,610.01	--	--

预付款项主要单位的说明：

无

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 √ 不适用

(4) 预付款项的说明

无

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品	1,760,028,217.42		1,760,028,217.42	1,567,944,427.33		1,567,944,427.33
库存商品	8,108,629		8,108,629	144,357,339.85		144,357,339.85
周转材料						
消耗性生物资产						
合计	1,768,136,846.42	0	1,768,136,846.42	1,712,301,767.18	0	1,712,301,767.18

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					
在产品					
库存商品					
周转材料					
消耗性生物资产					
合计	0	0	0	0	0

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原	本期转回金额占该项存货期
----	-------------	--------------	--------------

		因	未余额的比例
原材料			0%
库存商品			0%
在产品			0%
周转材料			0%
消耗性生物资产			0%

存货的说明：

无

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
预缴税费	22,065,366.7	7,953,951.84
合计	22,065,366.7	7,953,951.84

其他流动资产说明：

期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13,627,026.17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8,438,340.53元。

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具		
其他		
合计	0	0

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额 0 元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例 0%。

可供出售金融资产的说明

无

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

债券项目	债券种类	面值	初始投资成	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或	期末余额
------	------	----	-------	-----	------	------	-------	------

			本				已收利息	
合计	--	--	0	--	0	0	0	0

可供出售金融资产的长期债权投资的说明：

无

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
合计	0	0

持有至到期投资的说明：

无

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例 (%)
合计	0	--

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明：

无

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
融资租赁		
其中：未实现融资收益		
分期收款销售商品		
分期收款提供劳务		
其他		
合计	0	0

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业												
二、联营企业												
北京盛世新业房地产有限公司	有限责任公司	北京市通州区	刘新华	房地产开发	100,000,000	30%	30%	463,746,400	359,474,600	104,271,800	0	-1,560,400

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明：

无

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
瑞斯康达科技发展股份有限公司	成本法	6,520,271.92	267,463,386.9	-170,419,149.18	97,044,237.72	10.25%					
北京盛世新业房地产有限公司	权益法	30,000,000	31,749,647.22	-468,109.46	31,281,537.76	30%					
北京汇星智房地产开发有限公司	成本法	10,000,000	16,443,820.56		16,443,820.56	100%			1,000,000		
天津轮船实业发展集团股份有限公司	成本法	800,000	800,000		800,000	0.33%			800,000		
深圳市凌龙装饰有限公司	成本法	2,400,000	2,400,000		2,400,000	20%			2,400,000		
重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000	80,000		80,000	1%					
重庆市金属材料股份有限公司	成本法	100,000	100,000		100,000	1%			100,000		

重庆证券经济 有限责任公司 (德恒证券)	成本法	49,000,000	49,000,000		49,000,000	6.4%			49,000,000		
东方人寿保险 股份公司	成本法	40,000,000	40,000,000		40,000,000	5%			40,000,000		
新疆金新信托 投资有限公司	成本法	16,800,000	16,800,000		16,800,000	3.26%			16,800,000		
合计	--	155,700,271.92	424,836,854.68	-170,887,258.64	253,949,596.04	--	--	--	110,100,000	0	0

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额

长期股权投资的说明：

无

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	180,534,511.18	0	373,591.7	180,160,919.48
1.房屋、建筑物	180,114,511.18		373,591.7	179,740,919.48
2.土地使用权	420,000			420,000
二、累计折旧和累计摊销合计	118,432,822.3	1,805,072.22	229,344.96	120,008,549.56
1.房屋、建筑物	118,392,907.9	1,798,033.62	229,344.96	119,961,596.56
2.土地使用权	39,914.4	7,038.6		46,953
三、投资性房地产账面净值合计	62,101,688.88	0	0	60,152,369.92
1.房屋、建筑物	61,721,603.28			59,779,322.92
2.土地使用权	380,085.6			373,047
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	931,418	0	0	931,418
1.房屋、建筑物	931,418			931,418
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	61,170,270.88	0	0	59,220,951.92
1.房屋、建筑物	60,790,185.28			58,847,904.92
2.土地使用权	380,085.6			373,047

单位：元

	本期
--	----

本期折旧和摊销额	1,805,072.22
投资性房地产本期减值准备计提额	

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

适用 不适用

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间：

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	33,974,418.01	1,266,259.58		0	35,240,677.59
其中：房屋及建筑物	15,900,126.82	373,591.7			16,273,718.52
机器设备	45,944	299,145.28			345,089.28
运输工具	12,745,104.53	403,054			13,148,158.53
办公及电子设备	5,283,242.66	190,468.6			5,473,711.26
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	18,900,138.05	229,344.96	1,422,724.99	0	20,552,208
其中：房屋及建筑物	8,412,936.44	229,344.96	219,358.52		8,861,639.92
机器设备	32,828.86		1,255.8		34,084.66
运输工具	6,994,438.95		956,304.4		7,950,743.35
办公及电子设备	3,459,933.8		245,806.27		3,705,740.07
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	15,074,279.96	--			14,688,469.59
其中：房屋及建筑物	7,487,190.38	--			7,412,078.6
机器设备	13,115.14	--			311,004.62
运输工具	5,750,665.58	--			5,197,415.18
办公及电子设备	1,823,308.86	--			1,767,971.19
四、减值准备合计	1,401,605.86	--			1,401,605.86
其中：房屋及建筑物	701,171.86	--			701,171.86
机器设备		--			
运输工具		--			

办公及电子设备	700,434	--	700,434
五、固定资产账面价值合计	13,672,674.1	--	13,286,863.73
其中：房屋及建筑物	6,786,018.52	--	6,710,906.74
机器设备	13,115	--	311,004.62
运输工具	5,750,665.58	--	5,197,415.18
办公及电子设备	1,122,874.86	--	1,067,537.19

本期折旧额 1,422,724.99 元；本期由在建工程转入固定资产原价为元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物				0	
机器设备				0	
运输工具				0	

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

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

固定资产说明：

无

18、在建工程

(1)

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	0	0	0	0	0	0

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资 产	其他减少	工程投入占 预算比例(%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	期末数
合计	0	0	0	0	0	--	--	0	0	--	--	0

在建工程项目变动情况的说明：

(3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
合计	0	0	0	0	--

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注

(5) 在建工程的说明**19、工程物资**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合计	0	0	0	0

工程物资的说明：

无

20、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
合计	0	0	--

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况：

无

21、生产性生物资产**(1) 以成本计量**

□ 适用 √ 不适用

(2) 以公允价值计量

□ 适用 √ 不适用

22、油气资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	0	0	0	0
1. 探明矿区权益				
2. 未探明矿区权益				
3. 井及相关设施				
二、累计折耗合计	0	0	0	0
1. 探明矿区权益				
2. 井及相关设施				
三、油气资产减值准备累计金额合计	0	0	0	0
1. 探明矿区权益				
2. 未探明矿区权益				
3. 井及相关设施				
四、油气资产账面价值合计	0	0	0	0
1. 探明矿区权益				
2. 未探明矿区权益				
3. 井及相关设施				

油气资产的说明：

无

23、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	14,780	0	0	14,780
设计软件	14,780			14,780
二、累计摊销合计	1,231.66	3,694.98	0	4,926.64
设计软件	1,231.66	3,694.98		4,926.64

三、无形资产账面净值合计	13,548.34	0	3,694.98	9,853.36
设计软件	13,548.34		3,694.98	9,853.36
四、减值准备合计	0	0	0	0
设计软件				
无形资产账面价值合计	13,548.34	3,694.98	3,694.98	9,853.36
设计软件	13,548.34	3,694.98	3,694.98	9,853.36

本期摊销额 3,694.98 元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
合计	0	0	0	0	0

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例 0%。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例 0%。

公司开发项目的说明,包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的,应披露评估机构名称、评估方法:
无

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

无

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
合计	0	0	0	0	0

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法:

无

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因

办公楼改造装修	326,570.89		41,689.92		284,880.97	
2 号宿舍改造装修	988,111.25		134,742.42		853,368.83	
12 号宿舍改造装修	935,258.25		119,394.66		815,863.59	
15 号宿舍改造装修	406,719.39		110,923.5		295,795.89	
16 号宿舍改造装修	329,878.61		98,963.58		230,915.03	
办公室装修（财富大厦）	277,359.59		110,943.84		166,415.75	
合计	3,263,897.98	0	616,657.92	0	2,647,240.06	--

长期待摊费用的说明：

无

26、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

适用 不适用

（2）递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

适用 不适用

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末递延所得税资产或负债	报告期末可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初递延所得税资产或负债	报告期初可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	1,100,292.97	4,401,171.86	1,100,292.97	4,401,171.86
开办费				
可抵扣亏损	7,416,099.52	29,664,398.08	4,705,963.85	18,823,855.4
小计	8,516,392.49	34,065,569.94	5,806,256.82	23,225,027.26
递延所得税负债：				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值				
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动				

小计				
----	--	--	--	--

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

无

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,425,846.73				10,425,846.73
二、存货跌价准备	0	0	0	0	0
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	110,100,000	0			110,100,000
六、投资性房地产减值准备	931,418	0			931,418
七、固定资产减值准备	1,401,605.86				1,401,605.86
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	0	0			0
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备	0	0			0
十二、无形资产减值准备	0	0			0
十三、商誉减值准备					0
十四、其他					
合计	122,858,870.59	0	0	0	122,858,870.59

资产减值明细情况的说明：

无

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
	0	0
合计	0	0

其他非流动资产的说明

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	0	120,520,000
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
合计	0	120,520,000

短期借款分类的说明：

无

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
合计	0	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还金额。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日：

无

30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
发行的交易性债券		

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		
衍生金融负债		
其他金融负债		
合计	0	0

交易性金融负债的说明：

无

31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		
合计	0	0

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明：

32、应付账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	4,625,735.19	17,057,495.78
1 至 2 年	688,405.99	11,243,877.9
2 至 3 年	127,310	
3 年以上	133,190.5	133,190.5
合计	5,574,641.68	28,434,564.18

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

适用 不适用

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

无

33、预收账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	345,682,535.57	212,524,722.43
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	101,188.53	101,188.53
合计	345,783,724.1	212,625,910.96

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

 适用 不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

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	

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	538,403.15	15,282,180.67	15,282,180.67	538,403.15
二、职工福利费		969,459.96	969,459.96	
三、社会保险费	121,130.14	1,895,869.97	1,895,869.97	121,130.14
其中:1.医疗保险费	36,380.2	660,644.34	660,644.34	36,380.2
2.基本养老保险费	72,814.4	1,094,482.51	1,094,482.51	72,814.4
3.失业保险费	5,457.03	64,127.29	64,127.29	5,457.03
4.工伤保险费	3,568.02	35,596.45	35,596.45	3,568.02
5.生育保险	2,910.49	41,019.38	41,019.38	2,910.49
四、住房公积金	166,269.54	638,826	637,629	167,466.54
五、辞退福利	1,151,187.7	500,533.43	241,549.76	1,410,171.37
六、其他	122,527.56	29,450	29,450	122,527.56
其他	122,527.56	29,450	29,450	122,527.56

合计	2,099,518.09	19,316,320.03	19,056,139.36	2,359,698.76
----	--------------	---------------	---------------	--------------

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0。

工会经费和职工教育经费金额，非货币性福利金额，因解除劳动关系给予补偿。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

无

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-31,853.16	165,802.78
消费税		
营业税	1,107,248.26	1,554,079.88
企业所得税	14,868,686.85	14,045,634.84
个人所得税	129,857.85	97,507.33
城市维护建设税	77,507.39	120,391.78
土地使用税		485,637.64
教育费附加	33,217.38	51,596.51
地方教育费附加	22,144.96	34,397.66
其他	89,517.76	10,859.47
合计	16,296,327.29	16,565,907.89

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程：

无

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		249,066.66
企业债券利息		
短期借款应付利息		
企业间借款应付利息		6,323,805.55
合计	0	6,572,872.21

应付利息说明：

无

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
法人股股东	2,874,750	2,874,750	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	2,874,750	--

应付股利的说明：

无

38、其他应付款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	30,030,824.43	244,474,519.8
1 至 2 年	376,123.41	13,032,290.6
2 至 3 年	12,533,356.85	382,370.3
3 年以上	27,067,350.41	27,055,771.16
合计	70,007,655.1	284,944,951.86

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

□ 适用 √ 不适用

(3) 账龄超过一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	14,763,186.38	暂不偿还	否
咨询费	2,000,000.00	暂无法支付	否
德农种业	1,660,000.00	暂无法支付	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	29,541,304.99		

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

债权人名称	期末数	性质或内容
北京汇星智房地产开发有限责任公司	14,763,186.38	往来款
代收千寻项目商品房业主税费	12,324,676.93	代收代付购房契税、登记费等
深圳布吉供电所	9,624,323.83	应付水电费
工业区厂家租房押金	6,903,052.12	房屋押金
代收F联邦项目商品房业主税费	3,706,285.00	代收代付购房契税、登记费等
合 计	47,321,524.26	

39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保				
未决诉讼				
产品质量保证				
重组义务				
辞退福利				
待执行的亏损合同				
其他				
合计	0	0	0	0

预计负债说明：

无

40、一年内到期的非流动负债**(1)**

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	17,000,000	16,400,000
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	121,272,777.78	
合计	138,272,777.78	16,400,000

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	17,000,000	16,400,000
保证借款		
信用借款		
合计	17,000,000	16,400,000

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
深圳市建设银行蛇口支行	2009年08月17日	2017年08月16日	CNY	6.85%		21,272,777.78		20,000,000
中国农业银行深圳布吉支行	2010年06月21日	2020年05月20日	CNY	9.59%		100,000,000		150,000,000
合计	--	--	--	--	--	121,272,777.78	--	170,000,000

一年内到期的长期借款中的逾期借款：

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期末偿还原因	预期还款期
合计	0	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明：

无

(3) 一年内到期的应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

一年内到期的应付债券说明：

无

(4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
中房集团公司	2011.1.10 至 2013.1.9	20,000,000	6.85%	1,272,777.78	21,272,777.78	
中房集团公司	2011.12.20 至 2013.6.19	150,000,000	10.96%		100,000,000	

一年内到期的长期应付款的说明：

无

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
合计	0	0

其他流动负债说明：

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	200,200,000	178,200,000
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-17,000,000	-16,400,000
合计	183,200,000	161,800,000

长期借款分类的说明：

无

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司深圳分行蛇口支行	2009年08月17日	2017年08月16日	CNY	7.05%		64,200,000		70,800,000
兴业银行股份有限公司长沙分行	2010年11月26日	2013年11月25日	CNY	6.67%		47,000,000		47,000,000
中国农业银行股份有限公司深圳布吉支行	2010年06月21日	2020年05月20日	CNY	6.46%		42,000,000		44,000,000
中国建设银行长沙湘江支行	2012年06月29日	2015年06月28日	CNY	6.72%		30,000,000		
合计	--	--	--	--	--	183,200,000	--	161,800,000

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等：

无

43、应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间：

44、长期应付款**(1) 金额前五名长期应付款情况**

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
中房集团公司	至兆嘉公司偿还建行长沙湘江支	102,000,000		6,323,805.55	108,323,805.55	

	行“中房瑞致小区”一期项目开发贷款后一年内					
--	-----------------------	--	--	--	--	--

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币
合计	0	0	0	0

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额 元。

长期应付款的说明：

无

45、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
合计	0	0	0	0	--

专项应付款说明：

46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
合计	0	0

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额：

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	297,193,885					0	297,193,885

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况：

48、库存股

库存股情况说明

无

49、专项储备

专项储备情况说明

无

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	510,900,901.07	1,527,480.8	3,763,206.25	508,665,175.62
合计	510,900,901.07	1,527,480.8	3,763,206.25	508,665,175.62

资本公积说明：

无

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	32,452,174.59			32,452,174.59
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	32,452,174.59	0	0	32,452,174.59

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

无

52、一般风险准备

一般风险准备情况说明：

无

53、未分配利润

单位：元

项目	期末		期初	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	592,915,207.16	--	522,169,399.03	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--		--
调整后年初未分配利润	592,915,207.16	--	522,169,399.03	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	94,114,628.75	--	72,292,270.61	--
减：提取法定盈余公积			1,546,462.48	10%
提取任意盈余公积				
提取一般风险准备				
应付普通股股利				
转作股本的普通股股利				
期末未分配利润	687,029,835.91	--	592,915,207.16	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数：

54、营业收入及营业成本

（1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	209,099,202.33	34,903,810
其他业务收入	1,556,500	761,868
营业成本	139,082,817.44	15,317,356.57

(2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	190,247,611	136,677,538.21	16,421,290	10,710,839.26
工业厂房租赁管理	18,851,591.33	5,079,253.09	18,482,520	4,374,633.1
合计	209,099,202.33	141,756,791.3	34,903,810	15,085,472.36

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	190,247,611	136,677,538.21	16,421,290	10,710,839.26
工业厂房租赁管理	18,851,591.33	5,079,253.09	18,482,520	4,374,633.1
合计	209,099,202.33	141,756,791.3	34,903,810	15,085,472.36

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华中	190,247,611	136,677,538.21	16,421,290	10,710,839.26
华南	18,851,591.33	5,079,253.09	18,482,520	4,374,633.1
合计	209,099,202.33	141,756,791.3	34,903,810	15,085,472.36

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
2012 年 1-6 月	6,845,050.28	3.25%
2011 年 1-6 月	8,730,168.64	24.48%
合计	15,575,218.92	27.73%

营业收入的说明

55、合同项目收入

适用 不适用

合同项目的说明：

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	11,465,322	2,550,403.31	
城市维护建设税	817,558.29	225,836.64	
教育费附加	350,382.02	95,331.13	
资源税			
房产税	604,172.22	604,172.22	
土地使用税		342,610.96	
水利建设基金（堤防费）	3,827.05		
土地增值税	2,853,687.73		
地方教育费附加	233,588.08	26,705.73	
其他	272.89	5,029.41	
合计	16,328,810.28	3,850,089.4	--

营业税金及附加的说明：

无

57、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		

交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他	0	0
	0	0
合计	0	0

公允价值变动收益的说明：

58、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,262,102.65	0
权益法核算的长期股权投资收益	-468,109.46	23,427,921.6
处置长期股权投资产生的投资收益	84,816,576.27	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	87,610,569.46	23,427,921.6

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	3,262,102.65		分红
合计	3,262,102.65	0	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

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

北京盛世新业房地产有限公司	-468,109.46	-1,746,749.16	联营企业净利润变化
瑞斯康达科技发展股份有限公司		25,174,670.76	本期因持股比例下降，公司对瑞斯康达不再具有重大影响，改按成本法核算
合计	-468,109.46	23,427,921.6	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明：

无

59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	0	0

60、营业外收入

(1)

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		29,126.21
其中：固定资产处置利得		29,126.21
无形资产处置利得		

债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	18,427.23	0
违约金收入	1,711	19,621
合计	20,138.23	48,747.21

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
	18,427.23	0	
合计	18,427.23	0	--

营业外收入说明

无

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		3,000
罚没及滞纳金支出	491.8	14.35
合计	491.8	3,014.35

营业外支出说明：

62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	9,480,960.56	2,349,725.29
递延所得税调整	-2,710,135.67	-1,428,008.36

合计	6,770,824.89	921,716.93
----	--------------	------------

63、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

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

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

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

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本期发生数		上期发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.32	0.32	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.03	0.03	0.02	0.02

（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。

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	本期发生数	上期发生数
归属于普通股股东的当期净利润	94,114,628.75	7,363,141.09
其中：归属于持续经营的净利润	94,114,628.75	7,363,141.09
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9,278,833.80	7,321,517.27
其中：归属于持续经营的净利润	9,278,833.80	7,321,517.27
归属于终止经营的净利润		

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	本期发生数	上期年发生数
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。

64、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0	0
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	2,235,725.45	
小计	-2,235,725.45	0
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	0	0
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	2,235,725.45	
小计	-2,235,725.45	0
合计	-2,235,725.45	

其他综合收益说明：

无

65、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
百门前工业区代收水电费	14,979,306.2

代收商品房业主税费	18,486,771.25
银行存款利息收入	2,578,926.04
收到重庆拓达贸易往来款	3,426,561.11
退回项目保证金	2,762,778.83
收到投标保证金	695,000
其他	1,933,554.94
合计	44,862,898.37

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付土地保证金	40,000,000
代缴购房相关费用	17,948,918.31
支付项目资本金	12,599,800
代付水电费	14,981,017.2
销售广告、宣传等费用	14,559,800.54
支付拓达贸易公司往来款	4,362,000
其他费用支出	3,262,624.48
合计	107,714,160.53

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
合计	0

收到的其他与投资活动有关的现金说明

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
	0
合计	0

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
	0
合计	0

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付银行贷款服务费	2,000,000
合计	2,000,000

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

66、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	93,132,440.58	6,918,009.38
加：资产减值准备	0	0
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,227,797.21	3,276,585.45
无形资产摊销	3,694.98	
长期待摊费用摊销	1,095,439.02	1,095,438.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-29,126.21

固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	4,306,176.97	
投资损失（收益以“－”号填列）	-87,610,569.46	6,054,003.26
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,710,135.67	-23,427,921.6
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-1,428,008.36
存货的减少（增加以“－”号填列）	-50,625,354.04	
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-60,881,963.42	-274,135,869.51
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	110,276,552.33	-14,967,269.63
其他		198,148,365.91
经营活动产生的现金流量净额	10,214,078.5	-98,495,792.53
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	24,000,000	
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	421,758,906.33	366,264,864.54
减：现金的期初余额	366,264,864.54	208,179,452.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	55,494,041.79	28,868,442.69

（2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产	0	0
流动资产		
非流动资产		

流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产	0	0
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	421,758,906.33	366,264,864.54
其中：库存现金	218,321.84	307,280.3
可随时用于支付的银行存款	421,236,201.49	365,653,091.2
可随时用于支付的其他货币资金	304,383	304,493.04
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	421,758,906.33	366,264,864.54

现金流量表补充资料的说明

无

67、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项：

无

（八）资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

无

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注

（九）关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中住地产开发公司	控股股东	国有企业	上海市浦东新区	沈东进	房地产开发	20,000	53.32%	53.32%	中国交通建设集团有限公司	775787734

本企业的母公司情况的说明

无

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳市中住汇智实业有限公司	控股子公司	全资子公司	广东省深圳市	梁继林	国内商业、物质供销业，工业区开发	50,000,000	100%	100%	19224683X
上海中住置业开发有限公司	控股子公司	全资子公司	上海市	史强军	房地产综合开发经营、建设，房屋租赁等	15,000,000	100%	100%	132208727
湖南修合地产实业有限	控股子公司	全资子公司	湖南省长沙市	沈军	房地产开发	50,000,000	100%	100%	794719534

责任公司									
江苏汇智房地产开发有限公司	控股子公司	全资子公司	江苏省南京市	史强军	房地产开发、经营及咨询服务，物业管理等	10,000,000	100%	100%	704048408
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	控股子公司	控股子公司	湖南省长沙市	沈军	房地产开发	100,000,000	80%	80%	763260740
重庆重实房地产开发有限公司	控股子公司	全资子公司	重庆市	梁继林	房地产开发	50,000,000	100%	100%	552012405

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
北京盛世新业房地产有限公司	有限责任公司	北京市通州区	刘新华	房地产开发	100,000,000	30%	30%	463,746,400	359,474,600	104,271,800	0	-1,560,400	联营企业	790652491

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
重庆渝富资产管理集团有限公司	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

本企业的其他关联方情况的说明

无

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	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		14.94	100%	3.08	100%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产情况	受托/承包资产涉及金额	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益	受托/承包收益对公司影响

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产情况	委托/出包资产涉及金额	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费	委托/出包收益对公司影响

关联托管/承包情况说明

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益	租赁收益对公司影响

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费	租赁收益对公司影响

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

单位：元

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
重庆国际实业投资股份有限公司	重庆重实房地产开发有限公司	100,000,000	2011年11月20日	2013年06月19日	否

重庆国际实业投资股份有限公司	重庆重实房地产开发有限公司	20,000,000	2011年01月10日	2013年01月09日	否
重庆国际实业投资股份有限公司	长沙兆嘉房地产开发有限公司	20,000,000	2011年12月31日	2012年12月30日	否
重庆国际实业投资股份有限公司	湖南湖南修合地产实业有限责任公司	47,000,000	2010年11月26日	2013年11月25日	否

关联担保情况说明

无

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中房集团公司	6,000,000	2012年06月08日		借款到期日为兆嘉公司偿还建行长沙湘江支行“中房瑞致小区”一期项目开发贷款后一年内。
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

(7) 其他关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)
重庆渝创信提供财务顾问担保用担保有限责任公司	提供财务顾问担保费	支付顾问费、担保费	市场价格	95.00	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	66.77
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	11.36	19.64
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	13.59
中房集团公 司	支付关联方 利息	支付关联方 利息	银行同期贷款利 率上浮60%	153.69	21.83

6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
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	6,729,517.48

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付利息	中房集团公司		6,323,805.55
其他应付款	北京汇星智房地产开发有限责任公司	14,763,186.38	15,263,186.38
	中房集团公司		20,000,000
	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68

(十) 股份支付

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

股份支付情况的说明

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	
本期估计与上期估计有重大差异的原因	
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	
以权益结算的股份支付确认的费用总额	

以权益结算的股份支付的说明

3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

公司承担的、以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值确定方法	
负债中因以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	
以现金结算的股份支付而确认的费用总额	

以现金结算的股份支付的说明

4、以股份支付服务情况

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	
以股份支付换取的其他服务总额	

5、股份支付的修改、终止情况

（十一）或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1)关联方担保详见九、5、（2）关联方担保情况

(2)按房地产经营惯例和银行要求,公司为商品房承购人提供商品房个人商品抵押贷款担保,担保类型为阶

阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交银行执管之日止。截止2012年6月30日，公司承担的阶段性担保金额为人民币37,237万元。按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的要求，公司为商品房承购人因向省公积金管理中心申请个人住房公积金抵押贷款，而向湖南省湘诚置业担保有限责任公司提供阶段性连带责任担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交湖南省住房公积金管理中心执管之日止，根据《反担保合同》的要求，公司须向湖南省住房公积金管理中心指定的湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳所反担保贷款本金2010年为10%、2011年为5%的保证金，截止2012年6月30日，公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币2,572万元，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214万元。

其他或有负债及其财务影响：

（十二）承诺事项

1、重大承诺事项

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交割工作已工完成。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。

2、前期承诺履行情况

(二)其他重大财务承诺事项

约定重大支出承诺:

截止 2012 年6月30日, 本公司子公司湖南修合地产实业有限责任公司尚有已签合同 (主要为建安合同) 未付的约定项目支出共计人民币13,063.00万元, 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5,685.00万元, 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30,495.15万元, 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、重要的资产负债表日后事项说明

单位: 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位: 元

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	

3、其他资产负债表日后事项说明

(十四) 其他重要事项说明

1、非货币性资产交换

无

2、债务重组

无

3、企业合并

无

4、租赁

无

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

6、年金计划主要内容及重大变化

无

7、其他需要披露的重要事项

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124,694.00 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800.00 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800.00万元的股权，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2,329.00万元；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日在长沙市中级人民法院立案。湖南华夏科技投资发展有限公司收到法院传票后于2012年2月向法院提起反诉，要求兆嘉公司支付欠款、资金占用费和违约金9998.00万元。截止本报告披露日，此案正处于开庭审理阶段。

（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

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

		(%)		(%)		(%)		(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0		0		0		0	
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%	218,825.99	100%	218,825.99	100%	218,825.99	100%
组合小计	218,825.99	100%	218,825.99	100%	218,825.99	100%	218,825.99	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0		0		0		0	
合计	218,825.99	--	218,825.99	--	218,825.99	--	218,825.99	--

应收账款种类的说明：

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	0	0%	0	0	0%	0
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	218,825.99	100%	218,825.99	218,825.99	100%	218,825.99
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	218,825.99	100%	218,825.99	218,825.99	100%	218,825.99
合计	218,825.99	--	218,825.99	218,825.99	--	218,825.99

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--		--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
合计			--	--

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账款的说明：

无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0	--	--

应收账款核销说明：

无

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

适用 不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

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

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

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

(7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
合计	--	0	0%

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	8,000,000	3.92%	8,000,000	100%	8,000,000	3.7%	8,000,000	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
逾期账龄分析法	195,958,203.08	96.08	458,279.12	0.23%	207,980,863.08	96.3%	458,279.12	0.22%

		%						
组合小计	195,958,203.08	96.08%	458,279.12	0.23%	207,980,863.08	96.3%	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	0		0		0		0	
合计	203,958,203.08	--	8,458,279.12	--	215,980,863.08	--	8,458,279.12	--

其他应收款种类的说明：

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
0-6 个月	203,499,923.96	99.78%		215,522,583.96	99.79%	
1 年以内小计	203,499,923.96	99.78%	0	215,522,583.96	99.79%	0
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	458,279.12	0.22%				
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	458,279.12	0.22%	458,279.12	458,279.12	0.21%	458,279.12
合计	203,499,923.96	--	458,279.12	215,522,583.96	--	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--		--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
合计			--	--

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其他应收款的说明：

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0	--	--

其他应收款核销说明：

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

□ 适用 □ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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	100,000,000	1 年以内	49.07%
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	55,490,483.96	4 至 5 年	27.22%

安徽皖通电子公司重分公司	非关联方	300,000	5 年以上	0.15%
广州安迪实业投资有限公司	非关联方	8,000,000	5 年以上	3.93%
土地保证金	非关联方	40,000,000	0-6 个月	19.63%
合计	--	203,790,483.96	--	100%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	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	100,000,000	49.07%
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	55,490,483.96	27.22%
合计	--	155,490,483.96	76.29%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排**3、长期股权投资**

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
瑞斯康达科技发展股份有限公司	成本法	6,520,271.92	261,557,243.78	-166,655,942.93	94,901,300.85	10.25%	10.25%				
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	100%	100%				

司											
上海中住 置业开发 有限公司	成本法	570,007,9 81.94	570,007,9 81.94		570,007,9 81.94	100%	100%		107,975,0 49.61		
长沙中住 兆嘉房地 产开发有 限公司	成本法	270,641,1 36.91	223,601,1 36.91	47,040,00 0	270,641,1 36.91	39.2%	39.2%				
湖南修合 地产实业 有限责任 公司	成本法	58,546,23 2.32	58,546,23 2.32		58,546,23 2.32	55%	55%				
重庆重实 房地产开 发有限公 司	成本法	20,000,00 0	20,000,00 0		20,000,00 0	40%	40%				
东方人寿 保险股份 公司	成本法	40,000,00 0	40,000,00 0		40,000,00 0	5%	5%		40,000,00 0		
新疆金新 信托投资 有限公司	成本法	16,800,00 0	16,800,00 0		16,800,00 0	3.26%	3.26%		16,800,00 0		
重庆市金 属材料股 份有限公 司	成本法	100,000	100,000		100,000	1%	1%		100,000		
重庆渝永 电力股份 有限公司	成本法	80,000	80,000		80,000	1%	1%				
重庆证券 经济有限 责任公司 (德恒证 券)	成本法	49,000,00 0	49,000,00 0		49,000,00 0				49,000,00 0		
合计	--	1,288,189 ,040.67	1,496,386 ,012.53	-119,615, 942.93	1,376,770 ,069.6	--	--	--	213,875,0 49.61	0	0

长期股权投资的说明

无

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		
其他业务收入	13,445,748.21	10,171,037.84
营业成本		
合计	13,445,748.21	10,171,037.84

(2) 主营业务（分行业）

适用 不适用

(3) 主营业务（分产品）

适用 不适用

(4) 主营业务（分地区）

适用 不适用

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
2012年1-6月	13,445,748.21	100%
合计	13,445,748.21	100%

营业收入的说明

无

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,262,102.65	0

权益法核算的长期股权投资收益	0	25,174,670.76
处置长期股权投资产生的投资收益	84,816,576.27	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	88,078,678.92	25,174,670.76

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司	3,262,102.65		分红
合计	3,262,102.65	0	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
瑞斯康达科技发展股份有限公司		25,174,670.76	本期因持股比例下降，公司对瑞斯康达不再具有重大影响，改按成本法核算
合计	0	25,174,670.76	--

投资收益的说明：

无

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	92,487,158.06	26,103,682.74
加：资产减值准备	-602,293.93	1,941,058.59

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	443,208.21	322,460.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-29,126.21
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	103,866.67	2,038,890.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-88,078,678.92	-25,174,670.76
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）	-13,355,957.53	-37,974,690.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16,068,293.94	-1,842,352.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,667,890.43	-36,555,806.19
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	156,324,884.71	15,410,496.46
减：现金的期初余额	76,978,275.74	46,842,928.63
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	79,354,136.54	-31,432,432.17

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

单位：元

以评估值入账的资产、负债名称	评估值	原账面价值
资产		
负债		

（十六）补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.36%	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.65%	0.03	0.03

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

（1）资产负债表

项目	期末余额	期初余额	变化比率	变动主要原因
应收账款	1,117,255.76	418,456.80	166.99%	子公司深圳汇智公司本期应收租赁费、管理费增加70万元。
预付款项	9,353,871.21	334,355.10	2697.59%	子公司兆嘉公司预付工程款增加330万元；重庆房地产公司预付工程款增加194万元；修合公司预付工程款增加377万元。
应收股利	3,262,102.65		100.00%	公司本部本期确认瑞斯康达分红326万元。
其他流动资产	22,065,366.70	7,953,951.84	177.41%	子公司重庆房地产公司本期预缴税金1144万元；修合公司预缴税金267万元。
长期股权投资	143,849,596.04	314,736,854.68	-54.30%	公司本部本期转让瑞斯康达18%股权，减少长期股权投资17042万元；上海中住确认联营企业投资损失减少长期股权投资47万元。
递延所得税资产	8,516,392.49	5,806,256.82	46.68%	子公司长沙兆嘉公司本期确认递延所得税资产102万元；重庆房地产公司本期确认递延所得税资产170万元。
短期借款		120,520,000.00	-100.00%	公司本部偿还短期借款3800万元，子公司重庆房地产公司本期偿还短期借款8252万元。
应付账款	5,574,641.68	28,434,564.18	-80.39%	子公司修合公司支付工程款减少1022万元；重庆房地产公司支付工程款减少1173万元。
预收款项	345,783,724.10	212,625,910.96	62.63%	子公司重庆房地产公司本期收到预售房款20085万元；修合公司结转收入减少预收账款6803万元。
应付利息	-	6,572,872.21	-100.00%	子公司长沙兆嘉公司本期将应付中房

				集团利息632万元转入长期应付款。
其他应付款	70,007,655.10	284,944,951.86	-75.43%	公司本部本期结转原计入其他应付款的瑞斯康达科技发展股份有限公司18%股权转让款20240万元
一年内到期的非流动负债	138,272,777.78	16,400,000.00	743.13%	子公司重庆房地产公司本期将对中房集团的借款及利息12187万元重分类至一年内到期的非流动负债。

(2) 利润表

项目	本期发生额	上年同期发生额	变化比率	变动原因
营业收入	210,655,702.33	35,665,678.00	490.64%	子公司修合公司上期主要为零星交房，交房面积较少，本期交房面积增加，增加营业收入17383万元。
营业成本	139,082,817.44	15,317,356.57	808.01%	子公司修合公司本期交房增加，增加营业成本12305万元。
营业税金及附加	16,328,810.28	3,850,089.40	324.12%	子公司修合公司本期营业收入增加，增加营业税金及附加1259万元。
销售费用	15,987,852.23	4,964,956.28	222.01%	子公司长沙兆嘉公司本期加大宣传力度增加销售费用231万元；重庆房地产公司增加415万元；修合公司增加455万元。
财务费用	1,876,105.08	5,155,922.00	-63.61%	公司本部本期减少银行借款，财务费用减少254万元。
投资收益	87,610,569.46	23,427,921.60	273.96%	本期转让瑞斯康达科技股份有限公司实现投资收益8418万元，确认其分红326万元；参股公司北京盛世新业房地产有限公司权益法核算实现投资收益-47万元。

(3) 现金流量表

项目	本期发生额	上年同期发生额	变化比率	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	44,862,898.37	27,200,760.39	64.93%	子公司重庆房地产公司本期开盘销售，收到购房相关费用相比上期增加1610万元。
支付其他与经营活动有关的现金	107,714,160.53	54,806,931.92	96.53%	公司本部本期支付土地保证金4000万元，子公司重庆房地产公司本期代缴购房相关费用603万元，支付拓达贸易公司往来款436万元。
收回投资收到的现金	50,600,000.00		100.00%	公司本部本期收到瑞斯康达股权转让款5060万元。
偿还债务所支付的现金	178,520,000.00	85,040,000.00	109.92%	子公司重庆房地产公司本期偿还银行借款8252万元，偿还中房集团借款5000万元，相比上期增加9348万元。
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00		100.00%	子公司长沙兆嘉公司本期支付贷款服务费200万元。

九、备查文件目录

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) 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文及公告的原稿

董事长：沈东进

董事会批准报送日期：2012 年 07 月 26 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容

重庆国际实业投资股份有限公司董事会

二〇一二年七月二十六日