

中房地产股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 02 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

刘兆丰董事表示：不能保证“公司 2013 年度报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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”。请投资者特别关注。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司年度报告内关于未来发展的展望部分，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

2013 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要	8
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	26
六、股份变动及股东情况	38
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	43
八、公司治理.....	49
九、内部控制.....	564
十、财务报告.....	56
十一、备查文件目录	157

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中房地产股份有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
汇智公司	指	深圳市中住汇智实业有限公司
修合公司	指	湖南修合地产实业有限公司
兆嘉公司	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
重庆公司	指	重庆重实房地产开发有限公司
苏州公司	指	中房（苏州）房地产开发有限公司
嘉汇公司	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
双远公司	指	重庆中房双远房地产开发有限公司

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述公司存在的风险因素，敬请关注董事会工作报告一节中，关于公司未来发展所面对的风险和应对措施的描述。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	中房地产	股票代码	000736
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中房地产股份有限公司		
公司的中文简称	中房地产		
公司的外文名称（如有）	China Real Estate Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	CREC		
公司的法定代表人	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	401147		
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的名称	公司证券部
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 02 月 03 日	重庆市	5000001801847	500105202813384	20281338-4
报告期末注册	2013 年 12 月 09 日	重庆市	500000000006873	500105202813384	20281338-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，主营业务（经营范围）：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术服务（国家有专项管理规定的除外）。公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，主营业务（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），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术服务（国家有专项管理规定的除外）。				
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年 4 月：公司在深圳证券交易所上市，控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司 1999 年 6 月：第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司 2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发公司				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
会计师事务所办公地址	北京市东城区西滨河路中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	夏宏林，王京娣

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
申银万国证券股份有限公司	上海市常熟路 171 号	顾晶晶	股权分置改革

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	854,656,165.06	640,296,733.49	33.48%	505,150,354.34
归属于上市公司股东的净利润（元）	60,267,414.63	125,031,849.64	-51.8%	72,292,270.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	91,299,496.03	38,779,359.97	135.43%	71,371,730.61
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,589,488,096.68	297,751,480.49	-633.83%	-114,266,667.35
基本每股收益（元/股）	0.20	0.42	-51.67%	0.24
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.42	-51.67%	0.24
加权平均净资产收益率（%）	3.8%	8.03%	-52.68%	5.04%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	4,645,423,119.02	2,834,921,764.18	63.86%	2,524,538,309.63
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,615,909,766.77	1,555,642,352.14	3.87%	1,433,462,167.82

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

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

不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,591,385.04	83,700,241.85	34,626.21	本公司之子公司深圳汇智处置南天大厦，形成非经常性损益 1,623,132.24 元
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	175,638.07	410,241.29	681,092.52	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			250,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-54,286,519.01	4,595,002.25	124,619.51	公司本期因子公司兆嘉公司与华夏公司诉讼二审判决形成非经常性损失 55,405,800.00 元
减：所得税影响额	-13,168,544.50	2,452,995.72	170,398.24	
少数股东权益影响额（税后）	-8,318,870.00		-600.00	
合计	-31,032,081.40	86,252,489.67	920,540.00	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年度，政策方面房地产政策整体调控基调贯彻始终，“国五条”出台后，中央层面政策多以长效机制方向为主，土地制度改革进度加快、保障安居工程持续推进、差别化信贷政策继续实施，中央着力深化改革，调控以稳为主。“国五条”后各地房地产市场分化日益加剧，不同城市由于市场走势差别化，政策取向也各有不同，热点城市陆续出台调控措施平抑房价上涨预期，而低迷城市则在不突破调控底线的前提下，微调当地政策以促进需求释放。市场方面，2013年度房地产市场全面回暖，土地与商品房市场交互影响，地王频现推动房价上涨预期，热点城市供求水平增幅明显，房地产开发投资相对稳定，在刚性需求的释放和支撑下，全国商品住宅市场整体量价企稳回升。据国家统计局统计，2013年度全国房地产开发投资同比增长19.8%，商品房销售面积同比增长17.3%，商品销售额同比增长26.3%。公司认真分析市场形势，把握市场机遇，抓好市场营销，积极开拓新项目，较好的完成了董事会的经营布署。

二、主营业务分析

1、概述

2013年度，公司经营管理层在董事会的领导下，公司经营班子从实际出发，积极、主动地开展了全年的生产经营工作，公司主营业务房地产开发在报告期内取得了良好的成绩。截止2013年12月31日，公司总资产464,542.31万元，归属于上市公司股东的净资产161,590.98万元；2013年公司实现营业收入85,465.62万元，较2012年增加33.48%；实现利润总额6,475.54万元，比2012年减少54.52%；实现归属于上市公司股东的净利润6,026.74万元，比2012年减少51.80%。报告期内，公司主营业务利润构成未发生重大变动。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年度，面对持续的房地产调控政策和复杂多变的经济形势，公司经营管理层在董事会的领导下，一方面把握市场时机，抓销售，降成本，切实落实经营指标，确保现有项目稳步发展；另一方面大力拓展新项目以实现公司可持续经营发展；同时加强公司精细化管理，引入先进管理方法，加强自身建设，提升科学化管理水平。

2013年初，在深入调研、实地沟通的基础上，本公司确定了各个在建项目的年度经营目标，与各所属企业签订了年度经营目标责任书，合理分解经营指标，使各项经营工作确实有效落实到位。报告期内，通过定时跟踪项目指标完成情况，指导和督促项目公司日常经营管理工作；对于项目推进过程中的重要节点、重大难点，公司经营班子奔赴现场指挥督导，积极帮助解决问题。2013年度，公司在建项目3个，全年实现项目新开工面积21.9万平方米，竣工约3.43万平方米，年末在建面积约34.49万平方米，签约销售面积14.49万平方米，签约销售金额8.80亿元。在建项目的稳健经营，为本公司的经营发展提供了强有力的支撑和保障。报告期内公司所属项目公司基本完成年初经营目标。

在部分既有项目即将收尾之际，新项目拓展问题直接关系到公司的良性运转与健康发展。在保证现有项目稳步经营的基础上，新项目的拓展是公司2013年度的一项重点工作。公司调动各方关系和资源，群策群力，积极主动寻找合适的新项目，本年度本公司先后在环渤海、长三角、中西部等地区考察调研了20余个项目，并通过招拍挂新增土地项目3个，土地总价款24.88亿元，新增项目计容建筑面积约81.83万平方米。在拿地模式、拿地规模、合资合作等方面均实现了突破。

提升企业科学管理水平方面，为进一步提高工作效率，公司开展了房地产项目管理ERP系统及办公自动化OA系统建设。

资金规划方面，公司与多家金融机构保持了良好的关系，同时积极争取大股东及关联方在资金方面的支持，保障在建项目及新设项目的资金需求，降低融资成本，实现了资金链的健康运转。

人才建设方面，公司根据业务部门人员需求情况，增加公司人才招聘及储备，以适应公司业务的迅速发展要求。同时，通过一系列的专项培训及自我学习，提升了员工的业务水平和专业素养。

安全生产方面，本公司坚持对安全生产工作常抓不懈，保证全年未发生安全事故。

2013年度在建项目开发情况表

区域	项目名称	位置	开工面积 (万平方米)	竣工面积 (万平方米)	年末在建面 积(万平方米)	签约销售额 (万元)	签约销售面 积(万平方米)	项目进 度
湖南地区	中房F联邦	岳麓区	0	0.83	0	18826.97	3.72	已竣工
	中房瑞致	芙蓉区	21.9	0	34.49	51586.27	8.31	在建
重庆地区	中房千寻	沙坪坝区	0	2.6	0	17565.91	2.46	已竣工
合计			14.49	3.43	34.49	87979.15	14.49	

2013年度新增项目情况表

序号	城市	2013年已获取项目	获取时间	权益	土地金额 (亿元)	占地面积 (万平方米)	规划总建面 (万平方米)
1	苏州	吴江区项目	2013年3月	40%	8.37	10.45	31.95
2	重庆	大渡口区项目	2013年9月	40%	7	3.98	15.91
3	重庆	南岸区茶园项目	2013年12月	70%	9.51	24.44	33.97
合计					24.88	38.87	81.83

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

2013年度，公司实现营业收入850,128,526.99元，较上年增加33.48%。

其中地产销售收入80,572,7217.63元，较上年增长34.93%；工业厂房租赁管理收入44,401,309.36元，较上年增长16.49%；其他业务收入4,527,638.07元，较上年降低10.25%。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013年	2012年	同比增减(%)
地产销售	销售量	805,727,217.63	597,137,597.62	34.93%
	生产量	2,975,482,659.91	1,201,547,552.55	147.64%
	库存量	215,851,504.43	654,961,241.61	-67.04%
工业厂房租赁、管理	销售量	44,401,309.36	38,114,694.58	16.49%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

2013 年度地产销售量与上年同期增加 34.93% 的主要原因是项目公司重庆公司在 2013 年度结转销售收入比上年增加。

2013 年度生产量较上年同期增加 147.64% 的主要原因为本年新开发的中房·颐园支付土地出让金及前期开发成本共计 87,473.17 万元；重庆嘉汇项目支付土地出让金及前期开发成本共计 70,116.19 万元。

2013 年度库存量较上年同期下降 67.04% 的主要原因是本期交付商品房比上年增加，减少库存。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	15,257,118.36
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.79%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	深圳市百财科技有限公司	2,511,549.00	0.3%
2	深圳市光宝移动模具有限公司	2,479,635.36	0.29%
3	刘丽文	3,796,914.00	0.45%
4	唐建新/马朝	3,069,020.00	0.36%
5	曹维寅/李小竹/蒋红艳	3,400,000.00	0.4%
合计	--	15,257,118.36	1.79%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
地产销售	中房 F 联邦	235,164,929.91	39.81%	201,044,873.81	44.66%	16.97%
	中房千寻	343,934,112.49	58.23%	238,181,629.37	52.92%	44.4%
工业厂房租赁、管理	深圳百门前工业区厂房租赁管理	11,557,969.64	1.96%	10,892,158.44	2.42%	6.11%
合计		590,657,012.04	100%	450,118,661.62	100%	

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
地产销售	中房 F 联邦	235,164,929.91	39.81%	201,044,873.81	44.66%	16.97%
	中房千寻	343,934,112.49	58.23%	238,181,629.37	52.92%	44.4%
工业厂房租赁、管理	深圳百门前工业区厂房租赁管理	11,557,969.64	1.96%	10,892,158.44	2.42%	6.11%
合计		590,657,012.04	100%	450,118,661.62	100%	

说明

中房千寻项目营业成本较上年同期增加44.4%的原因是中房F联邦项目、千寻项目在2013年度结转销售收入比上年增加，相应营业成本增加。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	468,655,607.12
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	46.94%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	重庆万泰建筑工程有限公司	135,000,000.00	13.52%
2	重庆市渝万建设集团有限公司	64,000,000.00	6.41%
3	重庆奥维尔建材有限责任公司	8,730,000.00	0.87%
4	江苏南通三建集团有限公司	212,111,039.12	21.24%
5	长沙电力安装修造公司	15,828,400.00	1.59%
合计	--	468,655,607.12	46.94%

4、费用

管理费用较上期增加 30.03%，主要是因为本期职工薪酬增加。

财务费用较上期减少 60.09%，主要是因为本期项目销售回款增加，相应增加存款利息收入。

5、研发支出

无

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	2,437,621,428.82	1,248,338,539.76	95.27%
经营活动现金流出小计	4,027,109,525.51	950,587,059.27	323.64%
经营活动产生的现金流量净额	-1,589,488,096.68	297,751,480.49	-633.83%
投资活动现金流入小计	80,183,010.41	54,006,462.54	48.47%
投资活动现金流出小计	251,670,467.70	3,317,344.60	7,486.5%
投资活动产生的现金流量净额	-171,487,457.29	50,689,117.94	-438.31%
筹资活动现金流入小计	1,838,120,000.00	266,000,000.00	591.02%
筹资活动现金流出小计	139,223,262.18	307,695,235.92	-54.75%
筹资活动产生的现金流量净额	1,698,896,737.82	-41,695,235.92	-4,174.56%
现金及现金等价物净增加额	-62,078,816.15	306,745,362.51	-120.24%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

项目	本年发生额	上年发生额	变化比率%	变动原因
收到的税费返还		866,451.63	-100.00	江苏汇智房地产开发有限责任公司上年同期收到的税费返还
收到的其他与经营活动有关的现金	1,476,980,933.22	319,393,134.02	362.43	收到退回吴江项目购地保证金 59,200 万元；收到中国路桥购地保证金 17,760 万元；收到中房集团往来款 38,100 万元
购买商品、接受劳务支付的现金	2,336,343,577.47	453,204,534.43	415.52	本期支付土地出让金，嘉汇和苏州公司支付土地土地征用及拆迁补偿费 156,309.53 万元；重庆茶园项目预付土地出让金 40,029.52 万元
支付给职工以及为职工支付的现金	48,019,969.40	36,804,074.32	30.47	本期修合公司和重庆公司发放项目奖励，本期工资基数上调
支付的各项税费	132,135,273.16	82,559,299.86	60.05	本期公司房地产销售增加，支付的相应税费增加
支付其他与经营活动有关的现金	1,510,610,705.48	378,019,150.66	299.61	支付吴江项目购地保证金 59,200 万元；退还中国路桥购地保证金 17,760 万元；退还中房集团购地保证金 38,100 万元
收回投资收到的现金		50,713,291.93	-100.00	上期处置瑞斯康达科技发展股份有限公司 18% 股权款余款 5,060 万元。

取得投资收益收到的现金	1,739,788.08	3,262,102.65	-46.67	收到瑞斯康达科技发展股份有限公司2012年度分红款173.98万元
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,656,222.33	31,067.96	5230.97	子公司深圳汇智处置南天大厦产生的营业外收入162.31万元
收到其他与投资活动有关的现金	76,787,000.00		新增	清算海门公司收回款项
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,664,577.70	2,669,551.97	37.27	本期成立的苏州地产公司购建固定资产
支付的其他与投资活动有关的现金	248,005,890.00	647,792.63	38184.77	合并范围减少现金
吸收投资收到的现金	1,239,120,000.00		新增	本期成立苏州公司和嘉汇公司收到少数股东中房集团和中国路桥的投资款
取得借款收到的现金	599,000,000.00	266,000,000.00	125.19	本期向中房集团借款52,000万元
偿还债务支付的现金	107,600,000.00	283,920,000.00	-62.10	子公司深圳汇智偿还长期借款1,760万元;重庆公司归还中房集团7,000万元;兆嘉公司归还中房集团2,000万元
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,643,262.18	20,795,235.92	47.36	子公司兆嘉公司本期支付的银行开发贷款利息增加
支付的其他与筹资活动有关的现金	980,000.00	2,980,000.00	-67.11	本期兆嘉公司融资服务费较上期减少

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要是由于报告期内嘉汇公司和苏州公司支付土地土地征用及拆迁补偿费156,309.53万元;重庆茶园项目预付土地出让金40,029.52万元,导致“购买商品、支付劳务支付的现金”科目较上期有大幅增加,因此报告期公司经营活动的现金流量为-1,589,488,096.68元,与本年度净利润存在重大差异。

三、主营业务构成情况

单位:元

	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						
地产销售	805,727,217.63	579,099,042.40	28.13%	34.93%	31.85%	增加 1.69 个百分点
工业厂房租赁、管理	44,401,309.36	11,557,969.64	73.97%	16.49%	6.11%	增加 2.55 个百分点

分产品						
地产销售	805,727,217.63	579,099,042.40	28.13%	34.93%	31.85%	增加 1.69 个百分点
工业厂房租赁、管理	44,401,309.36	11,557,969.64	73.97%	16.49%	6.11%	增加 2.55 个百分点
分地区						
华中地区	321,272,619.00	235,164,929.91	26.8%	9.79%	16.97%	增加 0.36 个百分点
西南地区	484,454,598.63	343,934,112.49	29.01%	59.09%	44.40%	增加 7.23 个百分点
华南地区	44,401,309.36	11,557,969.64	73.97%	16.49%	6.11%	增加 2.55 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	637,082,722.50	13.71%	699,134,874.15	24.66%	-10.95%	本期资产总额较上期大幅增加。
应收账款	27,400.58	0%	87,714.00	0%	0%	-
存货	3,191,334,164.34	68.7%	1,856,508,794.16	65.49%	4.9%	因为本期新开发的中房·颐园项目支付土地出让金及前期开发成本共计 87,473.17 万元；重庆嘉汇项目支付土地出让金及前期开发成本共计 70,116.19 万元
投资性房地产	53,868,547.22	1.16%	57,384,223.28	2.02%	-0.86%	-
长期股权投资	225,625,450.38	4.86%	140,174,161.56	4.94%	-0.08%	-
固定资产	11,514,178.54	0.25%	12,930,848.99	0.46%	-0.21%	-

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
长期借款	267,400,000.00	5.76%	207,200,000.00	7.31%	-1.55%	

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

公司自重组以来，经过近几年的发展，在行业内具备了一定的竞争力。公司主业明确，现有项目运营稳定，能够为公司提供良好的业绩支撑；公司财务状况良好，资产负债率较低，财务结构比较稳健；公司主要股东和关联方在资金等方面给予了公司有力的支持，为公司在建项目的顺利推进提供了有力支撑；公司拥有完善的治理结构和决策议事的内部管理制度，运营规范，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

报告期内，公司继续保持和强化上述优势，未发生明显变化。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
0.00	0.00	0%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
瑞斯康达科技发展股份有限公司	通信设备	10.25%
北京盛世新业房地产公司	房地产开发	30%
江苏汇智房地产开发有限公司	已进入清算程序	100%
深圳市凌龙装饰有限公司	已提减值准备	20%
重庆渝永电力股份有限公司	已提减值准备	小于 1%
重庆市金属材料股份有限公司	已提减值准备	小于 1%
重庆证券经济有限责任公司	已提减值准备	6.4%
东方人寿保险股份有限公司	已提减值准备	5%
新疆金新信托投资有限公司	已提减值准备	3.26%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
------	------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	--------	------

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
股票	000338	潍柴动力	388,068.00	124,694	0.01%	149,633	0.01%	388,068.00	0.00	长期股权投资	二级市场购入
合计			388,068.00	124,694	--	149,633	--	388,068.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			历史遗留								
证券投资审批股东会公告披露日期 (如有)			历史遗留								

持有其他上市公司股权情况的说明

√ 适用 □ 不适用

公司原持有的S湘火炬股票于2006年12月18日停牌，2007年4月4日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力38,967股。截止2013年12月30日持有潍柴动力149,633股，按2013年12月31日该股票的收盘价每股19.00元计算其市值为2,843,057元。公司持有的上述股票被中国华融资产管理公司托管，公司未按照公允价值计量。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**(1) 委托理财情况**

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额 (如有)	预计收益	报告期实际损益金额
委托理财审批董事会公告披露日期 (如有)											
委托理财审批股东会公告披露日期 (如有)											

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额 (如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期	报告期实际损益金额
------------	------	--------	---------	-------------	------	------	--------	---------------	--------	--------------	-----------

										末净资产 比例 (%)	
衍生品投资审批董事会公告披露日期 (如有)											
衍生品投资审批股东会公告披露日期 (如有)											

(3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途
委托贷款审批董事会公告披露日期 (如有)					
委托贷款审批股东会公告披露日期 (如有)					

3、募集资金使用情况

不适用

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	工业地产管理	工业地产管理	50000000	297,515,676.91	128,447,758.95	57,967,162.66	58,192,172.71	54,008,064.19
上海中住置业开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	15000000	738,501,660.49	409,618,021.63	0.00	33,348,411.42	33,348,539.87
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	196,779,778.13	63,532,556.55	321,272,619.00	40,536,653.23	30,375,373.32
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	100000000	1,532,354,162.19	316,517,891.57	0.00	-18,483,460.67	-55,588,082.76
重庆重实房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	50000000	497,451,288.81	57,042,882.90	484,454,598.63	76,571,897.07	57,528,447.05

中房(苏州)地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	950000000	946,744,461.26	946,724,398.35	0.00	-4,207,925.27	-3,275,604.65
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	830000000	829,642,742.21	829,595,063.46	0.00	-520,224.39	-385,245.54
北京盛世新业房地产有限公司	参股公司	房地产开发	房地产开发	100000000	154894613.11	131566020.18	298625474.2	33,850,368.51	28564876.4

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
中房(苏州)地产开发有限公司	进行房地产项目开发	共同投资	2013年成立,尚处于开发期,未确认收入
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	进行房地产项目开发	共同投资	2013年成立,尚处于开发期,未确认收入
中房海门地产有限公司	进行土地竞拍及房地产项目开发	共同投资	2013年成立,由于未取得相关地块,已于2013年12月完成税务注销,2014年1月完成工商注销

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况

七、2014年1-3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:亏损

业绩预告填写数据类型确数

	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)	-2,100	4,659.15	下降	-145.05%
基本每股收益(元/股)	-0.07	0.16	下降	-143.75%
业绩预告的说明	公司2014年一季度预计归属于母公司净利润-2100万元,同比上期下降-145.05%。 主要原因为:预计2014年一季度房地产业务交房面积减少,净利润减少约4863万元;2014			

	年一季度较上年同期新增三个项目公司，以及本部融资费用增加，期间费用共增加约 2244 万元，净利润减少约 1815 万元。
--	---

八、公司控制的特殊目的主体情况

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

展望2014年，预计楼市调控政策依然不会放松，但随着不同区域市场表现分化进一步加剧，调控政策取向将进一步差异化，增强针对性，更加注重分类指导，并将加快推进有利于房地产行业健康发展长效机制的建立。房地产开发行业主要以企业间的竞争为主要格局，优势的经营模式，优质的项目决定了公司中长期发展和盈利的能力。

（二）公司发展战略

以房地产开发为主业，依托各类资源，大力推进主业发展；以普通商品房项目开发为主，构建以珠三角、长三角、环渤海及以重庆为中心的周边地区等作为我司重点发展区域的业务布局；发挥央企优势，严格执行品牌规范，通过做好项目，塑造中房品牌；增强企业整体盈利能力，全面提升管理水平，迅速扩大主业经营规模和提高经营效益。

（三）2014年经营发展计划

2014年是本公司实现项目滚动开发，资金良性循环，实现主营业务快速发展的关键一年，公司将密切关注宏观政策和市场的变化，努力控制市场风险，加快项目的开发进度，努力打造精品工程，适时把握市场机会，精心策划，力争项目的效益最大化。

1、确保在建项目有效推进。在2014年中，中房F联邦、中房千寻项目即将完成项目收尾和清算工作；中房瑞致、苏州吴江项目将承担较大的销售任务，嘉汇项目和茶园项目也将进入开发重要阶段。公司将做好现有在建项目管理、收尾工作，确保公司业绩稳定，逐步积累业主口碑，树立良好的中房品牌形象。

2、继续做好新项目拓展工作。根据公司实际运营情况，力争在2014年内继续新增房地产项目。

3、做好资金筹划工作。拓宽市场融资渠道，加大拿地阶段的融资力度，加快已投资项目资本金回收周期，加强在售项目回款及时性，进一步提升资金使用的高效率和安全性，确保现有项目和2014年度新增项目的资金需求。

4、管理提升。进一步完善公司制度，引入先进管理方法，提升科学化管理水平。

（四）资金需求分析

2014年度，预期国家金融宏观调控政策将持续，公司将根据实际情况，克服宏观调控带来的不利影响，在合理利用现有资金的基础上，通过销售回款、清理非主营业务资产、银行借款及股东借款等多种筹资方式，提高资金使用效率，降低资金成本，满足公司在建及新建项目的开发进度，保证拿地的需要。

（五）可能面对的风险及应对措施

1、政策风险：房地产行业的发展直接受宏观经济发展的影响，在有利于房地产行业健康发展的长效机制成熟之前，现有调控模式仍然占主导地位，预期未来较长一段时间内房地产调控政策都不会放松，房地产市场发展面临政策不确定性风险。

应对措施：公司加强对宏观经济政策的解读，紧紧把握市场走势，正确进行目标市场定位，合理安排投资规模，积极创新，理性应对房地产调控。

2、土地储备风险：虽然公司在2013年度新增了土地储备，但公司总体土地储备量仍然不足，必须持续增加土地储备，实现公司加速发展总体目标。

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

3、竞争风险：房地产行业市场竞争持续加剧，公司现有资产规模、经营规模、项目开发规模仍然偏小，抗市场风险能力不足。

应对措施：通过联合开发、收购等方式扩大经营规模，切实提升经营管理水平，在管控模式、品牌推广、成本控制、融资渠道等多个方面进行强化和创新，提升项目整体效益。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本公司本期新设立了苏州公司、嘉汇公司。对苏州公司和嘉汇公司持股40%。纳入合并范围的原因：本公司在两家新设公司的董事会席位中占比60%，本公司对其具有实质控制权。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司已于 2012 年内对《章程》中关于利润分配政策部分进行修订，明确了分红标准和分红比例，独立董事对公司利润分配政策发表了同意的独立意见，公司利润分配政策符合公司《章程》及审议程序的规定，充分保护了中小投资者的合法权益。2014 年 2 月，根据中国证监会下发的《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43 号），为进一步强化回报股东意识，完善利润分配政策，拟对公司《章程》中现金分红占利润分配比例等条款进行进一步修订，该事项已上报公司董事会，将提交股东大会审议。公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

公司2013年度利润分配预案如下：

根据公司《章程》等相关规定，考虑到公司2014年度对现金的需求及公司实际的现金流情况，拟对公司2013年度利润分配提出如下预案：按年末总股本 297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润27,052,660.02元结转至下一年度。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	5,943,877.70	60,267,414.63	9.86%
2012 年	0.00	125,031,849.64	0%
2011 年	0.00	72,292,270.61	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.20
分配预案的股本基数（股）	297,193,885
现金分红总额（元）（含税）	5,943,877.70
现金分红政策：	
在公司当年盈利且累计未分配利润为正数的情况下，公司每年度至少进行一次利润分配。在按规定弥补亏损和提取法定公积金、盈余公积后，如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司采取现金方式分配股利，公司每年以现金方式分配的利润应当不少于当年实现的可供分配利润的 10%，任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。在公司经营状况良好，满足现金分红比例的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式分配利润。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
按年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股派送 0.2 元（含税）现金红利，共派送现金红利 5,943,877.70 元；本年度公司不进行资本公积金转增股本。剩余未分配利润 27,052,660.02 元结转至下一年度。	

十六、社会责任情况

报告期内，公司遵纪守法，合规经营，在追求经济效益的同时，注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业作出力所能及的贡献。

在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，建立了较为完善的内控体系，形成了以股东大会、董事会和监事会相互制衡的管理机制；严格规范股东大会、董事会、监事会和总经理的权利、义务及职责范围；公司在召开股东大会决策重大事项时，主动提供网络投票方式，及时回复投资者咨询，公平披露信息，最大限度维护中小投资者权益。

在保护债权人、职工、消费者等利益相关者方面，公司充分尊重债权人、供应商、消费者和社区及其他利益相关者的合法权益，在经济活动中诚实守信，公平公正，树立了良好的企业形象，具体包括：公司严把产品质量和安全，切实保护消费者利益；加强与施工方或供应商的沟通合作，实现互惠共赢；公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》规定，不断完善包括薪酬体系、激励机制、社保、医保在内的薪酬与福利机制，注意员工生产安全的劳动保护，丰富员工业余生活，为员工提供良好的培训，提升员工的职业技能，确保员工队伍的稳定。

公司在生产经营和业务发展的过程中，将继续努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否

报告期内是否被行政处罚

是 否

十七、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
2013年01月04日	证券部	书面问询	个人	流通股东	公司主营发展情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年01月14日	证券部	书面问询	个人	流通股东	公司诉讼情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年02月05日	证券部	书面问询	个人	流通股东	盈利情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年03月04日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司经营情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年03月19日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司分红情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年03月21日	证券部	书面问询	个人	流通股东	公司参股公司盛世新业经营情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年05月02日	证券部	书面问询	个人	流通股东	公司有关经营定位情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年07月01日	证券部	书面问询	个人	流通股东	公司股价情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年07月15日	证券部	书面问询	个人	流通股东	东方人寿等经营情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年08月19日	证券部	书面问询	个人	流通股东	大股东对公司的支持，提供已披露的定期报告及信

					息披露相关资料。
2013年08月22日	证券部	书面问询	个人	流通股东	兆嘉与华夏公司诉讼情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年09月17日	证券部	书面问询	个人	流通股东	土地储备，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2013年10月10日	证券部	书面问询	个人	流通股东	拿地及关联交易情况。
2013年10月28日	证券部	书面问询	个人	流通股东	兆嘉公司诉讼情况。
2013年12月11日	证券部	书面问询	个人	流通股东	业绩预告情况。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预 计负债	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	披露日期	披露索引
2009年11月,本公司起诉德恒证券有限责任公司,起因为本公司股票帐户上的124694股潍柴动力股票的归属纠纷。上海市第一中级人民法院于2010年11月12日做出了驳回一审诉讼请求的判决,本公司不服判决,已于2010年12月7日向上海市高级人民法院提起上诉。	350	否	审理中	尚未判决	尚未判决	2010年04月04日	本项诉讼已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2010-21号。
2011年1月,本公司控股子公司兆嘉公司由于合同纠纷起诉华夏科技,后华夏科技依据“补充协议”对兆嘉公司提起反诉。	9,926	否	终审判决 (注)	本公司于2013年12月26日收到湖南省高级人民法院民事判决书(2013)湘高法民一终字第161号,对本案判决如下:兆嘉公司支付华夏公司欠款2381.2万;兆嘉公司支付华夏公司违约金5540.58万元;诉讼由兆嘉公司承担共计130.23万元。	已执行完毕	2011年01月14日	本项诉讼已在2011年1月14日、2012年4月24日、2013年8月17日、2013年8月27日、2013年9月6日上述事项月6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。2011-01号、2012-13号、2013-27、2013-28、2013-29、2013-30、2013-64、2014-02

注：本公司认为终审判决由兆嘉公司承担赔偿责任是不合理的。为维护上市公司合法权益，将由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉，确保上市公司正当权益不受到损害。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）

四、破产重整相关事项

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格（万元）	进展情况（注 2）	对公司经营的影响（注 3）	对公司损益的影响（注 4）	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率（%）	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	披露日期（注 5）	披露索引

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响（注 3）	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例（%）	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引

3、企业合并情况

六、公司股权激励的实施情况及其影响

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
-------	------	--------	--------	----------	--------	------------	---------------	----------	------------	------	------

2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
-----	------	--------	--------	----------	---------------	---------------	------------	----------	----------	----------	------	------

3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	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	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
中国路桥工程有限责任公司、中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	按约定比例进行投资(本公司 40%，中国路桥 30%，中房集团 30%)	中房(苏州)地产有限公司	房地产	500000000	94,674.45	94,672.44	-327.56
中国路桥工程有限责任公司、中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	按约定比例进行投资(本公司 31%，中国路桥 30%，中房集团 20%，其它非关联方 10%)	中房海门地产有限公司	房地产	248000000	-	-	-
中国路桥工程有限责任公司、中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	按约定比例进行投资(本公司 40%，中国路桥 30%，中房集团 30%)	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	房地产	830000000	82,964.27	82,959.61	-38.52

中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	按约定比例进行投资(本公司 70%, 中房集团 30%)	重庆中房双远房地产开发有限公司	房地产	10000000	-	-	-
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		<p>1、苏州公司于 2013 年 5 月成立, 本公司派出董事会成员在董事会中占大多数比例, 对苏州公司拥有控制权, 合并财务报表。截止本报告期末, 苏州公司正在开展对苏州市吴江区滨湖新城房地产项目的前期工作。</p> <p>2、海门公司于 2013 年 10 月成立, 由于未取得目标地块, 海门公司已于 2013 年 12 月 6 日完成税务注销, 2014 年 1 月完成工商注销。</p> <p>3、嘉汇公司于 2013 年 10 月成立, 本公司派出董事会成员在董事会中占大多数比例, 对嘉汇公司拥有控制权, 合并财务报表。截止本报告期末, 嘉汇公司正在开展对重庆市大渡口区朝阳气体厂项目的前期工作。</p> <p>4、2013 年 12 月 20 日, 公司召开第六届董事会第二十次会议, 审议通过了与中房集团共同投资成立重庆中房双远房地产开发有限公司。本公司派出董事会成员在董事会中占大多数比例, 对双远公司拥有控制权。双远公司已于 2014 年 1 月成立。</p>						

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
中国房地产开发集团公司	同一实际控制人	应付关联方债务	向中房集团借款及利息	否	19,572.13	43,195.07	62,767.2
重庆渝富资产管理集团公司	第二大股东	应付关联方债务	债务重组余款	否	49.64	0	49.64
湖南华夏投资集团有限公司	第三大股东	应付关联方债务	诉讼	否	0	7,921.78	7,921.78
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		<p>1、从中房集团借入款项用于项目开发, 有利于减轻项目公司资金压力, 促进项目开发建设。</p> <p>2、2013 年 12 月 26 日, 兆嘉公司收到湖南省高院终审判决, 根据判决, 兆嘉公司应付湖南华夏投资集团有限公司 7921.78 万元。该事项增加兆嘉公司土地成本约 2381.2 万元, 减少本公司本期归属于母公司净利润约 4536 万元。</p>					

5、其他重大关联交易

(1) 2013年11月20日, 公司第六届董事会第十六次会议审议通过《关于中房重地产股份有限公司与中国房地产开发集团公司、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司签订<债权转让协议>的关联交易议案》, 为增加本公司自有资金, 保证项目建设所需资金, 本公司与中房集团、控股子公司兆嘉公司签订《债权转让协议》, 将本公司对兆嘉公司的债权13000万元等额转让给中房集团。2013年12月9日, 该事项已经公司2013年第五次临时股东大会审议通过。

(2) 2013年12月10日, 公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于向关联方借款的议案》, 为保证本公司土地竞拍

及项目建设所需资金，本公司（包括下属控股子公司）向中房集团借款不超过15亿元人民币，利息为同期银行基准利率上浮40%，借款期限为1-3年。2013年12月26日，该事项已经公司2013年第六次临时股东大会审议通过。截止2013年12月31日，本公司（包括下属控股子公司）已向中房集团在前述额度内，实际借入款项累计39,000万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2013-18 与关联方共同投资的关联交易公告 (苏州公司)	2013年04月25日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、 巨潮资讯网
2013-33 与关联方共同投资的关联交易公告 (海门公司)	2013年10月01日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、 巨潮资讯网
2013-37 与关联方共同投资的关联交易公告 (嘉汇公司)	2013年10月23日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、 巨潮资讯网
2013-47 关联交易公告(债权转让)	2013年11月21日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、 巨潮资讯网
2013-55 向关联方借款的关联交易公告	2013年12月11日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、 巨潮资讯网
2013-61 与关联方共同投资的关联交易公告 (双远公司)	2013年12月21日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、 巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

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）
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	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	连带责任保 证	24 个月	是	否
重庆重实房地产开发 有限公司	2011 年 12 月 31 日	15,000	2012 年 01 月 09 日	5,000	连带责任保 证	18 个月	是	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 20 日	2,000	连带责任保 证	借款期限为 至公司偿还 建行湘江支 行中房瑞致 小区一期项 目开发贷款 后一年内	是	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		9,000		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		19,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		0		
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）		0		报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）		9,000		
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）		19,000		报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）		0		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				0%				
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 (如有)	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

(1) 违规对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间(月份)

3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况

4、其他重大交易

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	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，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	2008 年 05 月 19 日	股改实施之日起三十六个月；持续。	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	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）实业开发有限公司三亚公司、上海华能天地	2008 年 05 月 19 日	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；2、无	1、中住地产将继续信守在股权分置改革中的承诺。中住地产承诺清理的其他房地产资产中，上海华能天地房地产有限公司、北

		<p>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、对于上海中住及拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下：A. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。3、本次发行股份及资产重组完成后，为了避免产生新的同业竞争，中住地产承诺如下：中住地产本部将不再从事新的房地产业务；中房地产在开展房地产业务的过程中，如因资金实力等原因不足以获取新的房地产项目，而中住地产或其实际控制的为获取项目而设立的项目公司可能利用其自身优势获取项目时，中住地产将在同等商业条件下优先将项目转让给中房地产；如中房地产不受让该项目，中住地产将作出通过转让、委托销售、委托管理等方式由与中住地产不具有关联关系的第三方继续经营的安排，中住地产仅享有收益权。如中住地产违背上述承诺，将承担因此给中房地产造成的全部损失。”</p>		<p>具体期限：3、持续履行</p>	<p>京汉华房地产开发有限公司的工商变更工手续已办理完毕，其他房地产资产的清理仍在持续推进。2、北京裕泰、华汇仓储、上海华能物业、北京华能已经清算完毕，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。江苏华能的清算工作正在进行中。3、按承诺履行。</p>
中房集团		<p>1、通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 本公司重组完</p>	<p>2008 年 05 月 19 日</p>	<p>1、持续履行；2、在本公司重组</p>	<p>1、目前中房集团及其控制的其他企业不存在与中房</p>

	<p>成后，在本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以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对本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.对于本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、尚未完成的可能对本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.本公司重组完成后，在本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、参与从事可能对本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本公司，本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，本公司将享有取得该商业机会的优先权；如果本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中房集团公司不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。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</p>	<p>完成之日起 24 个月内</p>	<p>地产开展地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。中房集团现有的地产项目(广东东莞中房·龙域项目)是收购重组中房地产之前下属企业遗留的项目，目前正在进行后期销售。2、2013 年 7 月，按照《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》的规定，经国务院国资委批准，中房集团已将所持中房股份全部股份协议转让给嘉益（天津）投资管理有限公司，并已办理完成股权过户手续。至此，中房集团不再持有中房股份，彻底解决了中房地产与中房股份的同业竞争问题。</p>
--	--	---------------------	--

	<p>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通过换股等模式完成一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻底解决两家上市公司的同业竞争问题。为了进一步明确本次重组完成后，本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"中房股份"，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：在本公司重组完成之日起12个月内启动解决本公司与中房股份同业竞争的程序，在不损害中房股份及其流通股股东利益的前提下，中房集团提议中房股份召开股东大会，解决中房股份与本公司的同业竞争问题，改善中房股份的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。中房集团承诺在中房股份的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：在本公司重组完成之日起24个月内彻底解决我公司与中房股份的同业竞争问题。</p>			
<p>资产重组时所作承诺</p>				
<p>首次公开发行或再融资时所</p>				

作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	中住地产	公司控股股东中住地产于 2013 年承诺：本公司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司与湖南华夏投资集团有限公司的诉讼及最终审判结果中，若因《补充协议》兆嘉公司承担了应由中住地产承担的责任，中住地产将给予兆嘉公司相应补偿。	2013 年 9 月 28 日	最终审判结果	持续履行
承诺是否及时履行	中住地产关于处置华能（海南）实业开发公司三亚公司、惠州华能房地产开发经营公司的承诺未及时履行				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	自承诺之日起，中住地产认真开展了承诺履行工作，但由于资产清理工作的复杂性，目前尚未全部完成承诺的资产清理，中住地产将继续信守在公司股权分置改革中的承诺，继续开展其它资产的清理工作。				

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	------------	------------	--------------	---------	---------

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	45
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	夏宏林、王京娣

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2013年度，公司聘请瑞华会计师事务所为内部控制会计师事务所，报酬为27万元。

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十二、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用 不适用

中国证监会重庆监管局于2013年8月向本公司下达了【2013】年9号行政监管措施决定书《关于对中房地产股份有限公司采取监管谈话措施的决定》，就本公司控股子公司兆嘉公司与湖南华夏投资集团有限公司诉讼事项的信息披露事宜与公司有关领导进行了监管谈话，公司根据谈话内容和要求，针对本次信息披露中出现的问题认真进行了整改，整改措施包括：加强对信息披露有关规定的梳理和学习；对诉讼情况进行了补充披露；致函控股股东，确保上市公司利益不因本项诉讼受到损害。相关整改报告已于2013年9月报送中国证监会重庆监管局。

中国证监会重庆监管局于2013年9月对本公司进行了2012年报专项检查，并于2013年9月下达《关于中房地产股份有限公司现场检查的监管意见函》（渝证监函【2013】54号，《监管意见函》指出了本公司在公司治理及信息披露、财务核算方面存在的问题，并提出了相应的监管要求。本公司董事会对此高度重视，针对本次发现的问题，认真组织机构和人员提出整改措施：致函中房集团，就同业竞争相关问题进行沟通协调；组织公司财务部门领导、财务部与中房集团财务部门及系统维护部门就独立性问题召开专题会议进行沟通协调；组织公司信息披露机构及其它业务部门、人员及下属企业对重大信息内部报告流程进行梳理，对公司《上市公司信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》等文件组织学习；对公司股东大会会议登记册格式进行修订，细化股东大会会务工作；对下属公司三会运作进行规范；对相关财务会计处理进行了全面复核，并认真研究整改措施，积极组织落实。并持续督促落实，相关整改报告已于2013年11月报送中国证监会重庆监管局。

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十四、其他重大事项的说明

为进一步突出公司主营房地产开发业务，契合公司长远战略发展需要，同时扩大公司品牌效应，经公司董事会、股东大会审议通过，并经重庆市工商行政管理局核准，公司名称由“中房重实地产股份有限公司”变更为“中房地产股份有限公司”。公司英文名称由“Cred-Chongshi Real Estate Corperation Limited”变更为“China Real Estate Corperation Limited”。

上述事项已于2013年12月12日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。

十五、公司子公司重要事项

无

十六、公司发行公司债券的情况

无

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	168,974,712	56.86%						168,948,578	56.84%
1、国家持股	0	0%							
2、国有法人持股	158,460,235	53.32%						158,460,235	53.32%
3、其他内资持股	10,514,477	3.53%						10,488,343	3.52%
其中：境内法人持股	10,488,343	3.52%						10,488,343	3.52%
境内自然人持股	26,134	0.01%				-26,134	-26,134	0	0%
4、外资持股	0	0%						0	0%
其中：境外法人持股	0	0%						0	0%
境外自然人持股	0	0%						0	0%
二、无限售条件股份	128,219,173	43.14%				26,134	26,134	128,245,307	43.15%
1、人民币普通股	128,219,173	43.14%				26,134	26,134	128,245,307	43.15%
2、境内上市的外资股	0	0%						0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%						0	0%
4、其他	0	0%						0	0%
三、股份总数	297,193,885	100%				0	0	297,193,885	100%

股份变动的原因

适用 不适用

2013年度，公司离职董事、监事持有公司股份期满解限26134股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	13,186		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	12,681				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中住地产开发公司	国有法人	53.32%	158,460,235		158,460,235	0		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243		0	31,756,243	质押	12,130,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	8.6%	25,546,469		10,488,343	15,058,126		
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.86%	9,997,844			9,997,844		
曾钦桂	境内自然人	0.53%	1,575,830			1,575,830		

冯洪燕	境内自然人	0.36%	1,082,693			1,082,693		
建投中信资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.34%	1,000,000			1,000,000		
曾平	境内自然人	0.27%	800,000			800,000		
杨建明	境内自然人	0.2%	582,100			582,100		
深圳市东方明珠(集团)股份有限公司	境内非国有法人	0.2%	580,000			580,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	31,756,243	人民币普通股	31,756,243					
湖南华夏投资集团有限公司	15,058,126	人民币普通股	15,058,126					
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	人民币普通股	9,997,844					
曾钦桂	1,575,830	人民币普通股	1,575,830					
冯洪燕	1,082,693	人民币普通股	1,082,693					
建投中信资产管理有限责任公司	1,000,000	人民币普通股	1,000,000					
曾平	800,000	人民币普通股	800,000					
杨建明	582,100	人民币普通股	582,100					
深圳市东方明珠(集团)股份有限公司	580,000	人民币普通股	580,000					
陈旻	508,747	人民币普通股	508,747					
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
--------	-------------	------	--------	------	--------

中住地产开发公司	沈东进	1992 年 03 月 28 日	77578773-4	20000 万元	房地产经营；中住地产 房地产经营业务下的 建筑材料的销售（国家 有专项专营规定的除 外）；物业管理；与上 述业务有关的咨询服 务（以上涉及许可经营 的凭许可证经营）。
经营成果、财务状况、现金流和 未来发展战略等	中住地产开发公司经营情况和现金流正常。 未来发展战略：以房地产开发为主业，中房地产为发展平台，大力推进主业发展。				
控股股东报告期内控股和 参股的其他境内外上市公 司的股权情况	中住地产报告期内未参股其它境内外上市公司。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

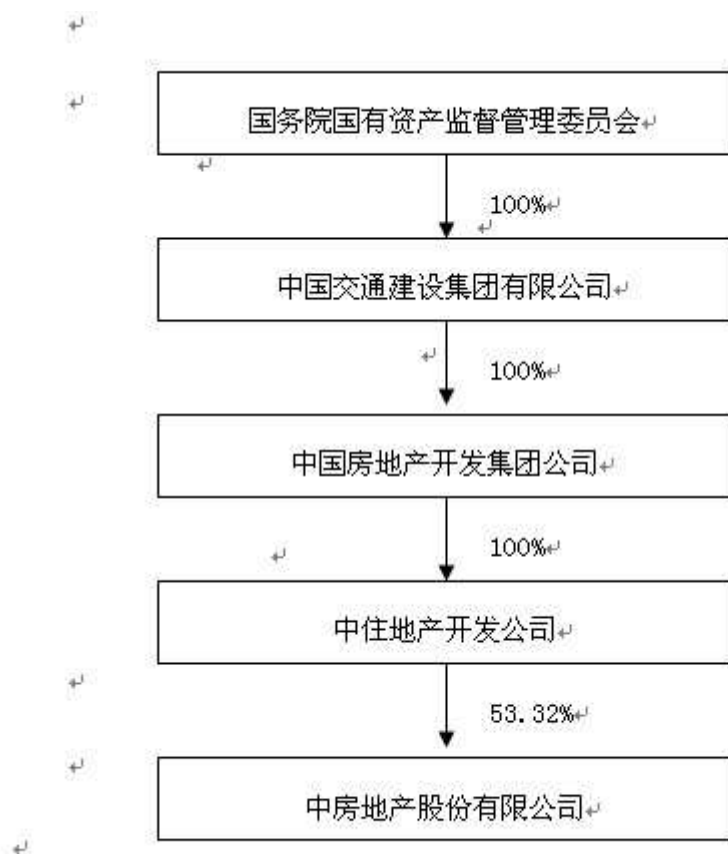
法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
国务院国资委	不适用				
经营成果、财务状况、现金流和 未来发展战略等	不适用				
实际控制人报告期内控制 的其他境内外上市公司的 股权情况	不适用				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	李剑铭	2004 年 02 月 27 日	75925656-2	1000000 万元	市政府授权范围内的资产收购、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，企业和资产代管

四、公司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情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期

其他情况说明

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	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）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
沈东进	董事长	现任	男	56	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
吴文德	董事、总经理（注1）	现任	男	50	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
孙卫东	董事（注2）	现任	男	45	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
史强军	董事、党委书记（注3）	现任	男	55	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
周健	董事	现任	男	49	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
刘兆丰	董事	现任	男	52	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
李树	独立董事	现任	男	49	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
刘红宇	独立董事	现任	女	50	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
刘洪跃	独立董事	现任	男	51	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
耿忠强	监事长	现任	男	41	2013年04月12日	2015年08月16日	0	0	0	0
刘进伟	监事	现任	男	36	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
叶瑞佳	监事	现任	女	34	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
聂焕新	财务总监	现任	女	41	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
沈军	副总经理	现任	男	48	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0
梁继林	副总经理	现任	男	57	2012年08月16日	2015年08月16日	0	0	0	0

					月 16 日	月 16 日				
蔡建民	副总经理 (注 4)	现任	男	50	2012 年 08 月 16 日	2014 年 01 月 17 日	0	0	0	0
田玉利	董事会秘 书	现任	男	36	2012 年 08 月 16 日	2015 年 08 月 16 日	0	0	0	0
徐永建	监事长	离任	男		2012 年 8 月 16 日	2013 年 4 月 12 日	0	0	0	0

注 1：由于工作变动原因，公司于 2014 年 1 月 20 日收到吴文德先生的辞职报告，吴文德先生请求辞去公司总经理职务，辞职报告自 2014 年 1 月 24 日新任总经理到任时生效。

注 2：2014 年 1 月 24 日，公司第六届董事会第二十三次聘任孙卫东先生为公司总经理。

注 3：2014 年 1 月 24 日，公司第六届董事会第二十三次选举史强军先生为公司副董事长。

注 4：由于工作变动原因，公司于 2014 年 1 月 17 日收到蔡建民先生的辞职报告，蔡建民先生已辞去公司副总经理职务。

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

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

吴文德，男，1964年1月生，中共党员，博士学历，高级工程师。曾就职于化工部荆襄矿务局基建处、北京地铁公司、中南煤炭干校、北京城建设计研究院、中建土木公司；曾任中天房地产公司总工程师、副总经理；中住地产副总经理。报告期内任中房地产股份有限公司董事、总经理。吴文德先生已于2014年1月辞去中房地产总经理职务，现任中国交通建设集团房地产事业部副部长、中房地产股份有限公司董事。

孙卫东，男，1969年10月生，经济学硕士学位，助理研究员。曾任：中国住房投资建设公司资产部负责人、办公室负责人；中房集团总经理办公室副主任、办公厅副主任；中房集团企业发展部部长；华通置业有限公司副总经理；中住地产副总经理；中房重地产股份有限公司副总经理、董事会秘书。报告期内任中房集团总经理助理、中房地产股份有限公司董事、公司控股子公司苏州公司董事长。孙卫东先生已于2014年1月担任中房地产董事兼总经理职务，同时不再担任中房集团总经理助理职务。

史强军，男，1959年7月生，中共党员，研究生学历。曾任：中央纪律检查委员会干部室副主任干事、主任干事，办公厅副处级秘书、副处长；中房集团监察审计室监察主任兼人事部副经理；中房集团公司北京公司书记、副总经理、工会主席；中房集团公司纪委副书记；中房集团公司企业顾问公司总经理；中房资产管理有限责任公司副董事长、党委书记；中国住房投资建设公司党委书记、副总经理、中房地产股份有限公司董事长、党委书记。报告期内任中房地产股份有限公司董事、党委书记，嘉汇公司董事长。于2014年1月任中房地产副董事长、党委书记职务。

周健，男，1965年8月出生，工程师。曾任：重庆渝富资产经营管理有限公司地产经营部经理、重庆渝富资产经营管理有限公司规划地产部经理；自2011年7月至今任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产管理部部长。现任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产管理部部长、中房地产股份有限公司董事。

刘兆丰，男，1962年10月生，硕士学历，高级经济师职称。曾任：香港恒丰集团助理总经理；湖南省安居房地产开发有限公司副总经理。自2002年至今任湖南华夏投资集团有限公司总裁。现任湖南华夏投资集团有限公司总裁、中房地产股份有限公司董事。

刘红宇，女，1963年5月生，经济法专业研究生学位，工商管理硕士学位。曾就职于中国人民银行四川省分行和中国农业银行北京市分行。曾任北京同达律师事务所主任，现任北京金诚同达律师事务所创始合伙人、律师。兼任第十一届全国政

协委员、北京市第十二、十三届人民代表大会代表、北京市工商联合会第十二届执行委员会委员、北京市朝阳区工商联副主席、清华大学法学院法律硕士联合导师。曾任方正科技集团股份有限公司独立董事、重庆三峡水利电力（集团）股份有限公司独立董事。现任中房地产股份有限公司独立董事、中国机械设备工程股份有限公司独立董事、北京银行股份有限公司监事。

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

刘洪跃，男，1963年2月生，硕士学位，注册会计师、注册评估师。2008年至2010年任中瑞岳华会计师事务所任副主任会计师，现任瑞华会计师事务所高级合伙人、北汽福田汽车股份有限公司独立董事、北京京能热电股份有限公司独立董事、中房地产股份有限公司独立董事。刘洪跃先生已于2014年1月向董事会提交辞职报告，请求辞去公司独立董事职务，待新任独立董事到任后生效。

耿忠强，男，1972年8月和生，中共党员，硕士学位，高级会计师。2005年至2012年4月任中国交通建设集团隧道工程局财务部财务经理、副总会计师，2012年至今任中国房地产开发集团总会计师。现任中国房地产开发集团总会计师、中房地产股份有限公司监事长。

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

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，大学本科学历。曾任：中住地产开发公司经理部副经理，中房重地产股份有限公司综合管理部副经理；现任中房重地产股份有限公司综合管理部经理、中房地产股份有限公司监事。

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

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

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

蔡建民，男，1964年11月生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级工程师、房地产评估师。2007年3月至2009年8月任天津海洋极地有限公司总经理；2009年8月至2011年4月任信达投资有限公司投资业务一部副总经理；2011年4月至2011年6月在中国房地产开发集团公司工作；自2011年6月任中房地产股份有限公司副总经理、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司董事长。蔡建民先生已于2014年1月辞去中房地产副总经理职务。

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

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31日		否

周健	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	地产管理部 部长	2004年10月 31日		是
刘兆丰	湖南华夏投资集团有限公司	总裁	2002年12月 31日		否

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	2011年01月 31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 31日	2014年01月24 日	是
刘红宇	北京金诚同达律师事务所	合伙人	2004年12月 31日	-	是
李树	西南政法大学	经济学院院长	2007年12月 31日	-	是
刘洪跃	瑞华会计师事务所	高级合伙人	2010年06月 30日	-	是
耿忠强	中国房地产开发集团公司	总会计师	2012年4月30 日	-	是
刘进伟	中国房地产开发集团公司	财务部副部 长	2011年2月28 日	-	是
在其他单位任 职情况的说明	详见公司董事、监事、高级管理人员最近5年工作简历。				

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、确定依据、实际支付情况

公司不对未在公司担任其他职务的非专职董事、监事支付报酬（独立董事除外）；公司独立董事津贴为每年8万元；

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

截止2013年12月31日，在公司领取报酬的在职董事、监事和高级管理人员共计11人，从公司获得的报酬总额为5,366,819.68元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 所得报酬
沈东进	董事长	男	55	现任	0	54.71	54.71

孙卫东	董事	男	44	现任	0	48.86	48.86
吴文德	董事、总经理	男	50	现任	70.2	0	70.2
史强军	董事、党委书记	男	55	现任	70.03	0	70.03
周健	董事	男	49	现任	0	18.25	18.25
刘兆丰	董事	男	51	现任	0	0	0
刘红宇	独立董事	女	50	现任	8	0	8
李树	独立董事	男	49	现任	8	0	8
刘洪跃	独立董事	男	51	现任	8	0	8
耿忠强	监事长	男	41	现任	0	36.01	36.01
刘进伟	监事	男	36	现任	0	36.09	36.09
叶瑞佳	监事	女	34	现任	37.84	0	37.84
聂焕新	财务总监	女	41	现任	59.72	0	59.72
沈军	副总经理	男	48	现任	70.22	02	70.22
梁继林	副总经理	男	57	现任	69.49	0	69.49
蔡建民	副总经理	男	50	离任	75.35	0	75.35
田玉利	董事会秘书	男	36	现任	59.84	0	59.84
合计	--	--	--	--	536.68	193.92	730.6

公司董事、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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
徐永建	监事长	离任	2013年4月12日	由于工作变动原因，公司于2013年3月14日收到徐永建先生的辞职报告，请求辞去公司监事长及监事职务，辞职报告自2014年4月12日新任监事长到任时生效。
耿忠强	监事长	选举	2013年4月12日	公司第六届监事会第四次次会议选举。
吴文德	总经理	离任	2014年01月24日	由于工作变动原因，公司于2014年1月20日收到吴文德先生的辞职报告，吴文德先生请求辞去公司总经理职务，辞职报告自2014年1月24日新任总经理到任时生效。
蔡建民	副总经理	离任	2014年01月17日	由于工作变动原因，公司于2014年1月17日收到蔡建民先生的辞职报告，蔡建民先生辞去公司副总经理职务。
史强军	副董事长	选举	2014年1月24日	2014年1月24日，公司第六届董事会第二十三次选举。

孙卫东	总经理	聘任	2014 年 01 月 24 日	2014 年 1 月 24 日, 公司第六届董事会第二十三次聘任。
-----	-----	----	------------------	-----------------------------------

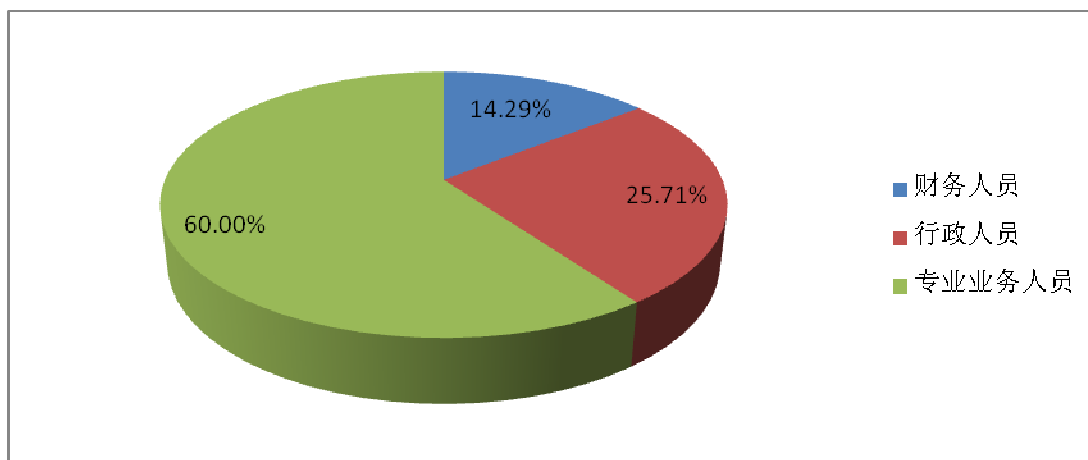
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

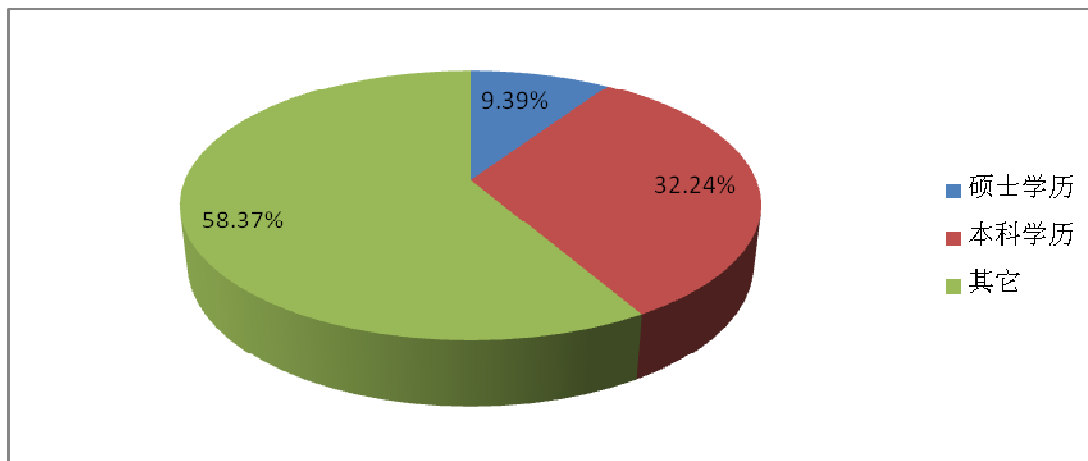
六、公司员工情况

截止2013年末，公司本部及各控股子公司共有在册员工245人，其中财务人员35人，行政人员63人，专业业务人员147人；硕士以上学历人员占9.39%，本科学历人员占32.24%。员工薪酬采取基薪加绩效考核方式，公司不定期为员工提供专业培训。公司没有需承担费用的离退休职工。

公司员工专业构成饼状图：



公司员工教育程度饼状图：



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及相关法律法规要求，不断完善公司法人治理结构和公司各项法人治理制度，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动。报告期内，公司建立了《中房地产股份有限公司发展战略制度》、《中房地产股份有限公司全面预算制度》、《中房地产股份有限公司筹资管理办法》、《中房地产股份有限公司授权委托管理暂行办法》、《中房地产股份有限公司投资项目论证管理办法》等制度。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司持续开展公司治理专项活动，根据公司实际情况对公司基本管理制度体系进一步进行了完善。公司已经建立《内幕信息知情人管理制度》，本报告期内，公司严格执行《内幕信息知情人管理制度》，严格控制内部信息的传递，认真做好内幕信息知情人的登记、备案等工作，提高相关人员的合规、保密意识。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。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 04 月 10 日	《关于<2012 年度董事会工作报告>的议案》、《关于<2012 年度监事会工作报告>的议案》、《2012 年度利润分配方案》、《关于<公司 2013 年度报告>及摘要的议案》、《关于选举耿忠强先生为公司第六届监事会成员的议案》，会议还听取了独立董事 2012 年度述职报告。	全部通过	2013 年 04 月 11 日	详见公司于 2013 年 4 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2013-13 号公告

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 01 月 30 日	《关于与关联方共同投资的议案》、《中	全部通过	2013 年 01 月 31 日	详见公司于 2013 年 1 月 31 日在《中国

		房地产股份有限公司发展战略制度》			证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2013-05 号公告
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 05 月 10 日	《关于与关联方共同投资的议案》	全部通过	2013 年 05 月 11 日	详见公司于 2013 年 5 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2013-21 号公告
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 10 月 23 日	《关于与关联方共同投资的议案》	全部通过	2013 年 10 月 24 日	详见公司于 2013 年 10 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2013-38 号公告
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 11 月 12 日	《关于变更公司名称为“中房地产股份有限公司”的议案》、《关于修订公司<章程>的议案》	全部通过	2013 年 11 月 13 日	详见公司于 2013 年 11 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2013-45 号公告
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 12 月 09 日	《关于中房地产股份有限公司与中国房地产开发集团公司、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司签订<债权转让协议>的关联交易议案》、《关于聘请瑞华会计师事务所为公司 2013 年财务报告审计中介机构及其报酬的议案》、《关于聘请瑞华会计师事务所为公司 2013 年内部控制审计中介机构及确定其报酬的议案》	全部通过	2013 年 12 月 10 日	详见公司于 2013 年 12 月 10 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2013-53 号公告
2013 年第六次临时股东大会	2013 年 12 月 26 日	《关于向关联方借款的议案》	全部通过	2013 年 12 月 27 日	详见公司于 2013 年 12 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和

					巨潮资讯网上披露的 2013-63 号公告
--	--	--	--	--	-----------------------

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
李树	15	0	15	0	0	否
刘红宇	15	0	15	0	0	否
刘洪跃	15	0	15	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，通过事前意见、独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对公司年报审计、关联交易等重大事项上提出的合理化建议予以了采纳。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会设立审计、薪酬与考核、提名、战略与执行四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。报告期内，各专门委员会恪尽职守，认真履职，加强了董事会决策的科学性，提高了董事会决策质量。

1、董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立董事中的专业会计人士刘洪跃担任。根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，召开审计委员会会议六次，对定期财务报告、年度审计机构聘任、审计费用等事项进行了审议。

2013年3月5日，公司第六届董事会审计委员会召开第二次会议，审议通过了《关于〈公司2012年度财务报告〉的议案》、

《关于〈中瑞岳华会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告〉的议案》。

2013年4月15日，公司第六届董事会审计委员会召开第三次会议，审议通过了《关于〈公司2013年度一季度财务报告〉的议案》。

2013年7月22日，公司第六届董事会审计委员会召开第四次会议，审议通过了《关于〈公司2013年半年度财务报告〉的议案》。

2013年10月21日，公司第六届董事会审计委员会召开第五次会议，审议通过了《关于〈公司2012年三季度财务报告〉的议案》。

2013年11月18日，公司第六届董事会审计委员会召开第六次会议，审议通过了《关于聘任瑞华会计师事务所为公司2013年度内部控制审计机构及确定其报酬的议案》、《关于聘任瑞华会计师事务所为公司2013年度审计机构及确定其报酬的议案》。

2013年年度报告编制过程中，审计委员会履行了以下工作职责：

(1) 在年审会计师进场前，与公司管理层、审计机构就公司2013年度整体经营情况和财务情况进行了交流与沟通，同时对做好2013年报审计工作的有关事项进行了初步交流。

(2) 认真审阅了公司2013年度审计策略书及相关资料，与年审注册会计师就公司2013年度财务报告有关会计事项进行了初步沟通；与负责公司年度审计工作的中瑞岳华会计师事务所注册会计师协商确定了2013年度财务报告审计工作的时间安排。并就以上事项出具书面意见。

(3) 认真审阅了公司编制的财务会计报表和年审注册会计师出具的初步审计意见，就2013年度财务报告中的重大会计事项与公司管理层和年审注册会计师进行了认真的讨论与沟通，并出具书面审计意见。

(4) 在瑞华会计师事务所出具2013年度审计报告后，审计委员会召开会议，对中瑞岳华会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结。

2. 薪酬与考核委员会的履职情况

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，委员会主任由独立董事刘红宇担任，报告期内，薪酬与考核委员会按照公司《薪酬与考核委员会工作细则》展开工作，召开薪酬与考核委员会会议三次。

2013年3月30日，公司第六届薪酬与考核委员会第二次会议通过以下议案《关于公司2012年度高级管理人员考核得分及绩效年薪的议案》、《中房地产股份有限公司所属房地产项目公司薪酬管理暂行办法》、《中房地产股份有限公司2013年高级管理人员薪酬方案》。

2013年7月22日，公司第六届薪酬与考核委员会第三次会议审议通过了《关于调整沈军薪酬福利标准的议案》。

2013年12月27日，公司第六届薪酬与考核委员会第四次会议审议通过了《关于向担任项目负责人的高级管理人员预发放项目奖励的议案》。

3. 战略与执行委员会履职情况

公司战略委员会由两名独立董事和三名非独立董事组成，委员会召集人由公司董事长沈东进担任。报告期内，战略与执行委员召开五次会议。

2013年1月10日，公司第六届董事会战略与执行委员会第二次会议审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》（苏州吴江区滨湖新城地块竞拍及开发）。

2013年4月22日，公司第六届董事会战略与执行委员会第三次会议审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》（成立苏州项目公司）。

2013年9月27日，公司第六届董事会战略与执行委员会第四次会议审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》（成立嘉汇项目公司）。

2013年10月18日，公司第六届董事会战略与执行委员会第五次会议审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》（成立海门项目公司）。

2013年12月17日，公司第六届董事会战略与执行委员会第六次会议审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》（成立双远项目公司）。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1.业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

2.人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。

3.资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。

4.机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。在 2013 年内部控制自我评价过程中，公司发现中房集团总部管理机构与本公司总部管理机构存在部分职能交叉重叠的问题。公司机构独立性受到一定影响。中房集团管理机构与本公司总部管理机构存在部分职能交叉重叠的问题由历史原因造成，但未影响本公司的独立运作。与中交集团重组前，中房集团需要管理多家房地产子公司，因此设置了相应的业务管理部门归口管理。目前，本公司是中房集团商品房开发的唯一运作平台，基于房地产业务管理水平和效率提升的需要，相应的业务部门设置需要调整。下一步中房集团将统筹考虑，通过合并简化相关机构等方式解决与本公司的机构设置部分职能交叉重叠等涉嫌影响独立性的问题。

5.财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

七、同业竞争情况

公司于2008年完成定向增发暨重大资产重组，公司控股股东中住地产开发公司及其母公司中国房地产开发集团公司对解决同业竞争问题进行了承诺，同业竞争及承诺事项履行情况详见本报告第五节“重要事项”第八条“承诺事项履行情况”。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为有效激励公司高级管理人员更好地履行工作职责，明确权利义务，公司每年年初根据公司全年经营管理目标和绩效管理制度确定总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书各级管理人员的年度经营目标责任书，在与各位高管充分沟通后落实签订，并将其薪酬回报与绩效目标的完成情况挂钩，做到职责明确、目标明确。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关规定，在报告期内继续加强企业内部控制制度建设，公司建立了符合公司实际情况的关于生产经营、财务管理、信息披露、内审巡查等内部控制制度。2013 年度，公司各项内控制度均能够得到有效运行，保证公司合法合规地对各项经营活动进行管理，起到了提高公司经营效率和促进企业规范运作的作用。对照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》及其他上市公司治理的规范性文件，公司内部控制制度建设情况符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

为规范公司财务管理，公司依据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其指引等文件的要求，结合公司实际情况，建立了包括财务报告编制、逐级审批、报送在内的各项财务管理制度。报告期内，公司各项财务管理制度得到了切实的执行，公司 2013 年度财务报告内部控制方面不存在重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，公司未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 02 月 28 日
内部控制评价报告全文披露索引	公告名称：中房地产股份有限公司 2012 年度内部控制自我评价报告，披露媒体：巨潮资讯网

五、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段
中房地产股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 02 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告名称：中房地产股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告，披露媒体：巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 02 月 26 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	夏宏林、王京娣

审计报告正文

中房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2013年12月31日合并及公司的资产负债表，2013年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中房地产股份有限公司2013年12月31日合并及公司的财务状况以及2013年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、财务报表

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：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	637,082,722.50	699,134,874.15
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款	27,400.58	87,714.00
预付款项	423,576,402.35	12,801,418.40
应收利息		
应收股利		
其他应收款	13,478,479.51	11,712,373.99
买入返售金融资产		
存货	3,191,334,164.34	1,856,508,794.16
一年内到期的非流动资产		7,456,582.61
其他流动资产	59,981,983.47	26,828,475.06
流动资产合计	4,325,869,220.75	2,614,918,300.37
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		
长期股权投资	225,625,450.38	140,174,161.56
投资性房地产	53,868,547.22	57,384,223.28
固定资产	11,514,178.54	12,930,848.99
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	137,425.04	146,158.38
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,214,574.08	1,713,758.30
递延所得税资产	27,193,723.01	7,654,313.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	319,553,898.27	220,003,463.81
资产总计	4,645,423,119.02	2,834,921,764.18

(转下页)

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	84,380,546.37	131,983,189.71
预收款项	614,031,244.02	501,378,062.02
应付职工薪酬	2,499,768.33	2,291,662.23
应交税费	28,951,808.59	24,420,233.14
应付利息	173,211.10	207,772.22
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	190,228,026.06	57,774,482.58
一年内到期的非流动负债	18,800,000.00	95,495,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	941,939,354.47	816,425,151.90
非流动负债：		
长期借款	267,400,000.00	207,200,000.00
应付债券		
长期应付款	627,671,962.37	117,826,285.27
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	895,071,962.37	325,026,285.27
负债合计	1,837,011,316.84	1,141,451,437.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	508,049,235.75	508,049,235.75
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	45,044,831.29	36,291,607.08
一般风险准备		
未分配利润	765,621,814.73	714,107,624.31
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,615,909,766.77	1,555,642,352.14
少数股东权益	1,192,502,035.41	137,827,974.87
所有者权益（或股东权益）合计	2,808,411,802.18	1,693,470,327.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,645,423,119.02	2,834,921,764.18

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

2、母公司资产负债表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	76,735,274.68	411,321,988.68
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款		
预付款项	401,151,987.00	
应收利息		
应收股利	84,650,000.00	30,769,298.80
其他应收款	320,002,250.00	2,250.00
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	882,927,579.68	442,481,605.48
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		260,898,886.28
长期股权投资	1,951,695,019.99	1,162,815,019.99
投资性房地产		
固定资产	2,931,516.83	3,409,697.83
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	73,258.33	
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	1,954,699,795.15	1,427,123,604.10
资产总计	2,837,627,374.83	1,869,605,209.58

流动负债：		
短期借款		
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	1,835,822.00	2,534,578.91
应付利息		
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	468,907,799.43	30,780,284.65
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	474,565,091.14	37,136,333.27
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款	390,000,000.00	
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	390,000,000.00	
负债合计	864,565,091.14	37,136,333.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	1,608,467,502.99	1,608,467,502.99
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	34,404,357.98	30,738,076.01
一般风险准备		
未分配利润	32,996,537.72	-103,930,587.69
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,973,062,283.69	1,832,468,876.31
负债和所有者权益（或股东权益）总	2,837,627,374.83	1,869,605,209.58

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

3、合并利润表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	854,656,165.06	640,296,733.49
其中：营业收入	854,656,165.06	640,296,733.49
利息收入		
二、营业总成本	747,514,875.44	588,630,825.10
其中：营业成本	590,926,176.57	450,620,648.27
利息支出		
营业税金及附加	57,392,656.44	44,634,881.41
销售费用	33,726,128.96	41,503,711.08
管理费用	64,172,950.02	49,353,852.96
财务费用	773,246.14	1,937,643.27
资产减值损失	523,717.31	580,088.11
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）	10,309,251.00	86,081,972.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,569,462.92	-849,304.09
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	117,450,540.62	137,747,880.84
加：营业外收入	2,782,413.23	4,700,608.95
减：营业外支出	55,477,547.20	74,538.74
其中：非流动资产处置损失	31,747.20	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	64,755,406.65	142,373,951.05
减：所得税费用	17,809,867.38	20,479,015.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46,945,539.27	121,894,935.67
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	60,267,414.63	125,031,849.64
少数股东损益	-13,321,875.36	-3,136,913.97
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.2	0.42
（二）稀释每股收益	0.2	0.42
七、其他综合收益		-2,851,665.32
八、综合收益总额	46,945,539.27	119,043,270.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	60,267,414.63	122,180,184.32
归属于少数股东的综合收益总额	-13,321,875.36	-3,136,913.97

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

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	19,754,238.99	37,820,451.30
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	1,106,237.40	2,117,944.98
销售费用		
管理费用	19,465,996.85	17,947,873.88
财务费用	-2,484,212.99	-3,469,786.92
资产减值损失		82,489.70
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）	140,006,161.38	147,463,917.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	141,672,379.11	168,605,847.25
加：营业外收入	18,915.58	1,455,236.98
减：营业外支出		291.80
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	141,691,294.69	170,060,792.43
减：所得税费用	1,097,887.31	1,646,771.90
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	140,593,407.38	168,414,020.53
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.47	0.57
（二）稀释每股收益	0.47	0.57
六、其他综合收益		911,540.93
七、综合收益总额	140,593,407.38	169,325,561.46

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

5、合并现金流量表

编制单位：中房地产股份有限公司

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	960,640,495.61	928,078,954.11
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	1,476,980,933.22	319,393,134.02
经营活动现金流入小计	2,437,621,428.83	1,248,338,539.76
购买商品、接受劳务支付的现金	2,336,343,577.47	453,204,534.43
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	48,019,969.40	36,804,074.32
支付的各项税费	132,135,273.16	82,559,299.86
支付其他与经营活动有关的现金	1,510,610,705.48	378,019,150.66
经营活动现金流出小计	4,027,109,525.51	950,587,059.27
经营活动产生的现金流量净额	-1,589,488,096.68	297,751,480.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,713,291.93
取得投资收益所收到的现金	1,739,788.08	3,262,102.65
处置固定资产、无形资产和其他长期	1,656,222.33	31,067.96

资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	76,787,000.00	
投资活动现金流入小计	80,183,010.41	54,006,462.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,664,577.70	2,669,551.97
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	248,005,890.00	647,792.63
投资活动现金流出小计	251,670,467.70	3,317,344.60
投资活动产生的现金流量净额	-171,487,457.29	50,689,117.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,239,120,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,239,120,000.00	
取得借款收到的现金	599,000,000.00	266,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,838,120,000.00	266,000,000.00
偿还债务支付的现金	107,600,000.00	283,920,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,643,262.18	20,795,235.92
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	980,000.00	2,980,000.00
筹资活动现金流出小计	139,223,262.18	307,695,235.92
筹资活动产生的现金流量净额	1,698,896,737.82	-41,695,235.92
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	-62,078,816.15	306,745,362.51
加：期初现金及现金等价物余额	673,010,227.05	366,264,864.54
六、期末现金及现金等价物余额	610,931,410.90	673,010,227.05

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

6、母公司现金流量表

编制单位：中房地产股份有限公司

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	2,075,692,359.91	244,883,704.98
经营活动现金流入小计	2,075,692,359.91	244,883,704.98
购买商品、接受劳务支付的现金	400,295,187.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	10,834,005.37	8,957,263.34
支付的各项税费	3,098,062.72	2,581,478.67
支付其他与经营活动有关的现金	2,019,148,695.78	233,375,414.95
经营活动现金流出小计	2,433,375,950.87	244,914,156.96
经营活动产生的现金流量净额	-357,683,590.96	-30,451.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	199,745,596.10	350,198,345.96
取得投资收益所收到的现金	148,316,616.05	45,371,945.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,067.96
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	76,787,000.00	
投资活动现金流入小计	424,849,212.15	395,601,359.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,359,827.00	83,449.00
投资支付的现金	788,880,000.00	24,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	790,239,827.00	24,083,449.00
投资活动产生的现金流量净额	-365,390,614.85	371,517,910.51
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	390,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	390,000,000.00	
偿还债务支付的现金		38,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,521,100.00	103,866.67
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,521,100.00	38,103,866.67
筹资活动产生的现金流量净额	388,478,900.00	-38,103,866.67
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	-334,595,305.81	333,383,591.86
加：期初现金及现金等价物余额	410,361,867.60	76,978,275.74
六、期末现金及现金等价物余额	75,766,561.79	410,361,867.60

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

7、合并所有者权益变动表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项 目	本 年 数								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一 上年年末余额	297,193,885.00	508,049,235.75			36,291,607.08		714,107,624.31		137,827,974.87	1,693,470,327.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二 本年初余额	297,193,885.00	508,049,235.75			36,291,607.08		714,107,624.31		137,827,974.87	1,693,470,327.01
三 本期增减变动金额(或以“-”号填列)					8,753,224.21		51,514,190.42		1,054,674,060.54	1,114,941,475.17
(一) 净利润							60,267,414.63		-13,321,875.36	46,945,539.27
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							60,267,414.63		-13,321,875.36	46,945,539.27
(三) 股东投入和减少资本									1,239,120,000.00	1,239,120,000.00
1 股东投入资本									1,239,120,000.00	1,239,120,000.00
2 股份支付计入股东权益的金额										
3 其他										
(四) 利润分配					8,753,224.21		-8,753,224.21			
1 提取盈余公积					8,753,224.21		-8,753,224.21			
2 提取一般风险准备										
3 对股东的分配										
4 其他										
(五) 股东权益内部结转										
1 资本公积转增资本(或股本)										
2 盈余公积转增资本(或股本)										
3 盈余公积弥补亏损										
4 其他										
(六) 专项储备										
1 本期提取										
2 本期使用										
(七) 其他									-171,124,064.10	-171,124,064.10
四 本期末余额	297,193,885.00	508,049,235.75			45,044,831.29		765,621,814.73		1,192,502,035.41	2,808,411,802.18

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项 目	上年数								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	专项	盈余公积	一般风险	未分配利润	其他		
一 上年年末余额	297,193,885.00	510,900,901.07			32,452,174.59		592,915,207.16		116,964,888.84	1,550,427,056.66
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二 本年初余额	297,193,885.00	510,900,901.07			32,452,174.59		592,915,207.16		116,964,888.84	1,550,427,056.66
三 本期增减变动金额(或以“-”号填列)		-2,851,665.32					121,192,417.15		20,863,086.03	143,043,270.35
(一) 净利润							125,031,849.64		-3,136,913.97	121,894,935.67
(二) 其他综合收益		-2,851,665.32								-2,851,665.32
上述(一)和(二)小计		-2,851,665.32					125,031,849.64		-3,136,913.97	119,043,270.35
(三) 股东投入和减少资本									24,000,000.00	24,000,000.00
1 股东投入资本									24,000,000.00	24,000,000.00
2 股份支付计入股东权益的金额										
3 其他										
(四) 利润分配										
1 提取盈余公积										
2 提取一般风险准备										
3 对股东的分配										
4 其他										
(五) 股东权益内部结转										
1 资本公积转增资本(或股本)										
2 盈余公积转增资本(或股本)										
3 盈余公积弥补亏损										
4 其他										
(六) 专项储备										
1 本期提取										
2 本期使用										
(七) 其他										
四 本期末余额	297,193,885.00	508,049,235.75			36,291,607.08		714,107,624.31		137,827,974.87	1,693,470,327.01

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

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项 目	本 年 数							股东权益合计
	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	
一 上年年末余额	297,193,885.00	1,608,467,502.99			30,738,076.01		-103,930,587.69	1,832,468,876.31
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二 本年初余额	297,193,885.00	1,608,467,502.99			30,738,076.01		-103,930,587.69	1,832,468,876.31
三 本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,666,281.97		136,927,125.41	140,593,407.38
（一）净利润							140,593,407.38	140,593,407.38
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							140,593,407.38	140,593,407.38
（三）股东投入和减少资本								
1 股东投入资本								
2 股份支付计入股东权益的金额								
3 其他								
（四）利润分配					3,666,281.97			
1 提取盈余公积					3,666,281.97			
2 提取一般风险准备								
3 对股东的分配								
4 其他								
（五）股东权益内部结转								
1 资本公积转增资本（或股本）								
2 盈余公积转增资本（或股本）								
3 盈余公积弥补亏损								
4 其他								
（六）专项储备								
1 本期提取								
2 本期使用								
（七）其他								
四 本期末余额	297,193,885.00	1,608,467,502.99			34,404,357.98		32,996,537.72	

项 目	上年数							
	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	股东权益合计
一 上年年末余额	297,193,885.00	1,607,555,962.06			30,738,076.01		-272,344,608.22	1,663,143,314.85
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二 本年初余额	297,193,885.00	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）							168,414,020.53	160,325,561.46
（一）净利润							168,414,020.53	168,414,020.53
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							168,414,020.53	160,325,561.46
（三）股东投入和减少资本								
1 股东投入资本								
2 股份支付计入股东权益的金额								
3 其他								
（四）利润分配								
1 提取盈余公积								
2 提取一般风险准备								
3 对股东的分配								
4 其他								
（五）股东权益内部结转								
1 资本公积转增资本（或股本）								
2 盈余公积转增资本（或股本）								
3 盈余公积弥补亏损								
4 其他								
（六）专项储备								
1 本期提取								
2 本期使用								
（七）其他								
四 本期末余额	297,193,885.00	1,608,467,502.99			30,738,076.01		-103,930,587.69	1,832,468,876.31

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

三、公司基本情况

中房地产股份有限公司（原名中房重实地产股份有限公司，以下简称“公司”或“本公司”）系经重庆市经济体制改革委员会渝改革[1992]148号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司联合重庆市建设投资公司等单位共同发起，采用定向募集方式设立的股份有限公司。

公司成立于1993年2月3日，设立时公司股本为人民币5,000.00万元。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1,000万股，每股面值人民币1.00元，发行后股本总额人民币6,000.00万元。

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(现更名为中国华融资产管理股份有限公司，以下简称“华融”)托管。

2005年9月29日，华融、公司前四大股东中经四通、重庆皇丰、上海万浦、上海华岳与重庆渝富资产经营管理有限公司(简称“重庆渝富”)签订了《股权转让协议》，将公司前四大股东持有的合计47.87%的公司股份以人民币300.00万元转让给重庆渝富，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（现更名为湖南华夏投资集团有限公司）、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。

重组后，公司成为中住地产的控股子公司，中国房地产开发集团公司（以下简称“中房集团”）成为公司的实际控制人。2010年中房集团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。

2012年12月，公司名称由重庆国际实业投资股份有限公司变更为中房重实地产股份有限公司。

2013年12月公司名称由中房重实地产股份有限公司变更为中房地产股份有限公司。

公司注册地址重庆市江北区观音桥建新北路86号，法定代表人为沈东进。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司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。除某些金融工具外，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2013年12月31日的财务状况及2013年度的经营成果和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。

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。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。

6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）关于“一揽子交易”的判断标准(参见审计报告附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及审计报告附注四、10“长期股权投资”进行会计处理

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，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当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

如果合并构成反向购买的，应按照以下原则编制合并报表：

- ①合并报表中，法律上子公司的资产、负债应以其在合并前的账面价值进行确认和计量。
- ②合并财务报表中的留存收益和其他权益余额应当反映的是法律上子公司在合并前的留存收益和其他权益余额。
- ③合并财务报表中的权益性工具余额应当反映法律上子公司合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中发行的权益性工具的金额。但是在合并财务报表中的权益结构应当反映法律上母公司的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。
- ④法律上母公司的有关可辨认资产、负债在并入合并财务报表时，应当以其在购买日确定的公允价值进行合并，企业合并成本大于合并中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额体现为商誉。小于合并中取得的法律上母公司（被购买方）可辨认净资产公允价值的份额却认为合并当期损益。
- ⑤合并财务报表的比较信息应当是法律上子公司的比较信息（即法律上子公司当期合并财务报表）。
- ⑥购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉或确认计入当期损益。

7、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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。

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适当地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适当地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适当地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。

公司内所有重大往来余额、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股东权益中所享有的份额,冲减少数股东权益。

(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

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”。本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“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”(详见本附注四、10、(2)④)和“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”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

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。

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，列入股东权益“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；股东权益类项目除“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。

10、金融工具

(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

金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款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。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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。

金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。

(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。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债终止确认条件

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

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。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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。

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。

① 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。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

(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

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：

①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单笔金额超过资产总额0.5%以上的客户应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合

中进行减值测试。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项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以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性（逾期账龄）对金融资产进行分组，再按这些应收款项组合在资产负债表日的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。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。

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。

(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	本公司将单笔金额超过资产总额 0.5% 以上的客户应收款项确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项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以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性（逾期账龄）对金融资产进行分组，再按这些应收款项组合在资产负债表日的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。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。

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(%)
0-6 个月		
7-12 个月	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，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。
坏账准备的计提方法	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。

12、存货

(1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。开发产品的成本包括土地出让金、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。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

(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

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

盘存制度：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

包装物

摊销方法:

13、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东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或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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股东权益；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，在处置时将原计入股东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方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

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14、投资性房地产

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。

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。

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。

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”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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。

15、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	30		3.33
机器设备	5		20
电子设备	3-5		20-33.33
运输设备	5		20

(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，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。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。

16、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。

17、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

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。

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。

18、生物资产

19、油气资产

20、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。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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。

(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，对其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。

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

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。

(4) 无形资产减值准备的计提

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“非流动非金融资产减值”。

(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。

（6）内部研究开发项目支出的核算

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

21、长期待摊费用

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

22、附回购条件的资产转让

23、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。

24、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

25、回购本公司股份

26、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

对于房地产购买方在建设工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。①开发产品 已经完工并验收合格，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。②出租物业收入确认方法 按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。③其他业务收入确认方法 按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(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) 确认提供劳务收入的依据

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(4) 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

27、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) 会计政策

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。

28、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

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

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。

29、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

(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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

(3) 售后租回的会计处理

30、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

31、资产证券化业务

32、套期会计

33、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

未变更

(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

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

未发现前期差错。

(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

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**五、税项****1、公司主要税种和税率**

税种	计税依据	税率
增值税	公司及子公司主要系小规模纳税人, 税率 3%; 子公司深圳市中住汇智实业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; 水费采用简易办法按应税收入的 6% 征收。	公司及子公司主要系小规模纳税人, 税率 3%; 子公司深圳市中住汇智实业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; 水费采用简易办法按应税收入的 6% 征收。
消费税	按应税营业额计缴营业税。	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴。	25%

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。	

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文

无税收优惠。

3、其他说明

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

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	重庆市	房地产开发	5,000,000.00	房地产开发	50,000,000.00		100%	100%	是			
中房(苏州)地	控股子公司	江苏省苏州市	房地产开发	95,000,000.00	房地产开发	380,000,000.00		40%	40%	是	568,034,600.00		

产有限公司													
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	控股子公司	重庆市	房地产开发	83,0000 000.00	房地产开发	332,000 ,000.00		40%	40%	是		497,757 ,000.00	
中房海门地产有限公司	控股子公司	江苏省海门市	房地产开发	24,8000 000.00	房地产开发	76,880, 000.00		31%	31%	否			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

①2013年5月10日，本公司、中房集团、中国路桥工程有限责任公司（以下简称“中国路桥”）以4:3:3的投资比例成立中房（苏州）地产有限公司（以下简称“苏州地产”）。根据苏州地产公司章程规定：“公司设立董事会，成员5人，其中本公司推荐3人、中国路桥推荐1人、中房集团推荐1人，董事会的决议经二分之一董事会成员通过方可有效。”

②2013年10月23日，本公司、中房集团、中国路桥以4:3:3的投资比例成立重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（以下简称“重庆嘉汇”）。根据重庆嘉汇公司章程规定：“公司设立董事会，成员5人，其中本公司推荐3人、中国路桥推荐1人、中房集团推荐1人，董事会的决议经二分之一董事会成员通过方可有效。”

③2013年10月23日，本公司与中房集团、中国路桥和深圳市建元投资有限公司共同投资设立了中房海门地产有限公司（以下简称“海门公司”），参与了江苏省海门市北京路相关地块的竞拍，根据海门公司公司章程规定：“公司设立董事会，成员5人，其中本公司推荐3人、中国路桥推荐1人、中房集团推荐1人，董事会的决议经二分之一董事会成员通过方可有效。”由于市场原因，竞拍未获成功，并且了解到短期内江苏省海门市暂没有适合公司的目标地块推出，公司将海门公司进行注销，2013年12月6日税务注销完成，2014年1月28日工商注销完成。

（2）同一控制下企业合并取得的子公司

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

长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	控股子公司	湖南省长沙市	房地产开发	10,0000	房地产开发	551,566,400.00		80%	80%	是	12,671.04		
-----------------	-------	--------	-------	---------	-------	----------------	--	-----	-----	---	-----------	--	--

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

单位：元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
----	-----------	----------------------

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

本公司本年合并范围增加苏州地产、重庆嘉汇。对苏州地产和重庆嘉汇持股40%，纳入合并范围的原因系本公司在二家新设公司的董事会席位中占比60%，本公司对其具有控制权。

适用 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 2 家，原因为

本公司本年合并范围增加苏州地产、重庆嘉汇。对苏州地产和重庆嘉汇持股40%，纳入合并范围的原因系本公司在二家新设公司的董事会席位中占比60%，本公司对其具有控制权。

与上年相比本年（期）减少合并单位家，原因为

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
中房（苏州）地产有限公司	946,724,398.35	-3,275,601.65
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	829,595,063.46	-404,936.54
中房海门地产有限公司		5,890.00

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
中房海门地产有限公司	248,005,890.00	5,890.00

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

①2013年5月10日，本公司、中房集团、中国路桥工程有限责任公司（以下简称“中国路桥”）以4:3:3的投资比例成立中房（苏州）地产有限公司（以下简称“苏州地产”）。根据苏州地产公司章程规定：“公司设立董事会，成员5人，其中本公司推荐3人、中国路桥推荐1人、中房集团推荐1人，董事会的决议经二分之一董事会成员通过方可有效。”

②2013年10月23日，本公司、中房集团、中国路桥以4:3:3的投资比例成立重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（以下简称“重庆嘉汇”）。根据重庆嘉汇公司章程规定：“公司设立董事会，成员5人，其中本公司推荐3人、中国路桥推荐1人、中房集团推荐1人，董事会的决议经二分之一董事会成员通过方可有效。”

③2013年10月23日，本公司与中房集团、中国路桥和深圳市建元投资有限公司共同投资设立了中房海门地产有限公司（以下简称“海门公司”），参与了江苏省海门市北京路相关地块的竞拍，根据海门公司公司章程规定：“公司设立董事会，成员5人，其中本公司推荐3人、中国路桥推荐1人、中房集团推荐1人，董事会的决议经二分之一董事会成员通过方可有效。”由于市场原因，竞拍未获成功，并且了解到短期内江苏省海门市暂没有适合公司的目标地块推出，公司将海门公司进行注销，2013年12月6日税务注销完成，2014年1月28日工商注销完成。

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

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

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

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	合并中确认的高誉或计入当期的损益的计算方法
-----	-------------	-----------	-----------------------

反向购买的其他说明

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	项目	金额	项目	金额
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额

吸收合并的其他说明

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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：	--	--	76,858.54	--	--	253,266.29
人民币	--	--	76,858.54	--	--	253,266.29
银行存款：	--	--	603,820,568.35	--	--	672,455,890.40
人民币	--	--	603,820,568.35	--	--	672,455,890.40
其他货币资金：	--	--	33,185,295.61	--	--	26,425,717.46
人民币	--	--	33,185,295.61	--	--	26,425,717.46
合计	--	--	637,082,722.50	--	--	699,134,874.15

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：年末其他货币资金中受限金额26,151,311.60元，详见“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
交易性权益工具投资	388,068.00	388,068.00
合计	388,068.00	388,068.00

(2) 变现有限制的交易性金融资产

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股份有限公司托管，变现存在重大限制	388,068.00

注：公司原持有的S湘火炬股票于2006年12月18日停牌，2007年4月4日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力38,967股。截止2013年12月31日持股数量为149,633股，按2013年12月31日该股票的收盘价每股19.00元计算其市值为2,843,027.00元。公司持有的上述股票被中国华融资产管理股份有限公司托管。

2009年11月，公司就上述股票权属纠纷一案起诉德恒证券有限责任公司，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。截止本报告日，本案正在审理之中，公司未按照公允价值计量。

(3) 套期工具及对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
----	-----	-----

(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
------	------	-----	----	----

(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

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

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

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

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中:	--	--	--	--	--	--
其中:	--	--	--	--	--	--

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

(2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间（天）	逾期利息金额
------	---------	--------

(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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：逾期账龄分析法	246,226.57	100%	218,825.99	88.87%	306,539.99	100%	218,825.99	71.39%
组合小计	246,226.57	100%	218,825.99	88.87%	306,539.99	100%	218,825.99	71.39%
合计	246,226.57	--	218,825.99	--	306,539.99	--	218,825.99	--

应收账款种类的说明

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，按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：	--	--	--	--	--	--
6 个月以内	27,400.58	11.13%		87,714.00	28.61%	
1 年以内小计	27,400.58	11.13%		87,714.00	28.61%	
3 年以上	218,825.99	88.87%	218,825.99	218,825.99	71.39%	218,825.99
5 年以上	218,825.99	88.87%	218,825.99			218,825.99
合计	246,226.57	--	218,825.99	306,539.99	--	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

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

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由

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

(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

应收账款核销说明

(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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(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 (%)
北京国创科技有限公司	非关联方	218,825.99	5 年以上	88.87%
深圳市卡蒙特轻纺服装有限公司	非关联方	27,400.58	1 年以内	11.13%
合计	--	246,226.57	--	100%

(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 (%)
------	--------	----	----------------

(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
----	--------	---------------

(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	期末数
资产：	
负债：	

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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								

其中：逾期账龄分析法	15,660,451.95	66.19%	2,181,972.44	13.93%	13,894,346.43	63.46%	2,181,972.44	15.7%
组合小计	15,660,451.95	66.19%	2,181,972.44	13.93%	13,894,346.43	63.46%	2,181,972.44	15.7%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	33.81%	8,000,000.00	100%	8,000,000.00	36.54%	8,000,000.00	100%
合计	23,660,451.95	--	10,181,972.44	--	21,894,346.43	--	10,181,972.44	--

其他应收款种类的说明

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：						
其中：6 个月以内	13,478,479.51	86.07%		11,712,373.99	84.3%	
1 年以内小计	13,478,479.51	86.07%		11,712,373.99	84.3%	
3 年以上	2,181,972.44	13.93%	2,181,972.44	2,181,972.44	15.7%	2,181,972.44
5 年以上	2,181,972.44	13.93%	2,181,972.44	2,181,972.44	15.7%	2,181,972.44
合计	15,660,451.90	--	2,181,972.44	13,894,346.43	--	2,181,972.44

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

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州安迪实业投资有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100%	账龄 5 年以上，预计无法收回
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	--	--

(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
---------	---------	------------	-------------------	---------

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

单位：元

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

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

(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
------	---------	------	------	------	-----------

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(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(%)
------	----	----------	----------------

说明

(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(%)
广州安迪实业投资有限公司	非关联方	8,000,000.00	5 年以上	33.81%
商品房维修基金	非关联方	1,873,313.00	0-6 个月	7.92%
商品房维修基金	非关联方	3,252,670.00	1-2 年	13.75%
吴江市墙体材料改革领导小组办公室（基金）	非关联方	2,437,890.24	0-6 个月	10.3%

苏州市吴江城市投资发展有限公司	非关联方	1,420,000.00	0-6 个月	6%
东方华能	非关联方	1,000,000.00	5 年以上	4.23%
合计	--	17,983,873.24	--	76.01%

(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(%)
------	--------	----	----------------

(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
----	--------	---------------

(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	期末数
资产：	
负债：	

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取时间	预计收取金额	预计收取依据	未能在预计时点收到预计金额的原因(如有)
------	----------	------	------	--------	--------	--------	----------------------

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	423,576,402.35	100%	12,801,418.40	100%
合计	423,576,402.35	--	12,801,418.40	--

预付款项账龄的说明

(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
重庆市土地和矿业权交易中心	非关联方	400,295,187.00	2013 年 12 月	尚未办理产权
国网湖南省电力公司长沙供电分公司	非关联方	17,869,296.60	2013 年 12 月	尚未交付
江苏南通三建集团有限公司（湖南）三十一分公司	非关联方	1,835,395.57	2013 年 12 月	尚未交付
湖南东方建设股份有限公司	非关联方	1,493,289.32	2013 年 7 月	尚未交付
深圳市明源软件股份有限公司	非关联方	651,000.00	2013 年 11 月-12 月	尚未交付
合计	--	422,144,168.49	--	--

预付款项主要单位的说明

注：公司预付重庆市土地和矿业权交易中心40,029.52万元，系2013年12月16日公司收到《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出【2013】216、217号），公司与中房集团共同竞得重庆市南岸区茶园-鹿角组团A分区A84-1/03、A84-9/04、A83-8/04、A83-14/03、A83-10/02宗地的国有建设用地使用权而支付的预付款，上述地块成交总价95,129万元。

(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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(4) 预付款项的说明**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
在产品	2,975,482,659.91		2,975,482,659.91	1,201,547,552.55		1,201,547,552.55
库存商品	215,851,504.43		215,851,504.43	654,961,241.61		654,961,241.61
合计	3,191,334,164.34		3,191,334,164.34	1,856,508,794.16		1,856,508,794.16

(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	

(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因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)

存货的说明

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
预缴税费	59,981,983.47	26,828,475.06
合计	59,981,983.47	26,828,475.06

其他流动资产说明

注：年末余额系本公司之子公司重庆重实房地产开发有限公司（以下简称“重庆公司”）、湖南修合地产实业有限责任公司（以下简称“修合公司”）及长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）预售房款所预缴相关税费。

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

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

可供出售金融资产的说明

(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	初始投资成本	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额

可供出售金融资产的长期债权投资的说明

(3) 可供出售金融资产的减值情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

(5) 可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌相关说明

单位：元

可供出售权益工具（分项）	成本	公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度（%）	持续下跌时间	已计提减值金额	未根据成本与期末公允价值的差额计提减值的理由说明
--------------	----	------	-------------------	--------	---------	--------------------------

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

持有至到期投资的说明

(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（%）
----	----	------------------

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

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	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

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

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	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	97,044,237.72		97,044,237.72	10.25%	10.25%				1,739,788.08
东方人寿保险股份有限公司	成本法	40,000.00	40,000.00		40,000.00	5%	5%		40,000.00		
重庆证券经纪有限责任公司(德恒证券)	成本法	49,000.00	49,000.00		49,000.00	6.4%	6.4%		49,000.00		
新疆金新信托投资有限公司	成本法	16,800.00	16,800.00		16,800.00	3.26%	3.26%		16,800.00		
重庆市金属材料股份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00				100,000.00		
重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00		80,000.00				80,000.00		
中房海门地产有限公司	成本法	76,880.00		76,881.825.90	76,881,825.90	31%	31%				
深圳市凌龙装饰股	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00	20%	20%		2,400,000.00		

份有限公司											
江苏汇智 房地产开发 有限公司	成本法	10,000,000.00	23,528,272.04		23,528,272.04	100%	100%		11,298,691.33		
北京盛世 新业房地 产有限公司	权益法	30,000,000.00	30,900,343.13	8,569,462.92	39,469,806.05	30%	30%				
合计	--	231,780,271.92	259,852,852.89	85,451,288.82	345,304,141.71	--	--	--	119,678,691.33		1,739,788.08

(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

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

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	180,160,919.48	299,145.30	202,640.00	180,257,424.78
1.房屋、建筑物	179,740,919.48	299,145.30	202,640.00	179,837,424.78
2.土地使用权	420,000.00			420,000.00
二、累计折旧和累计摊销合计	121,845,278.20	3,783,074.16	170,892.80	125,457,459.56
1.房屋、建筑物	121,791,286.60	3,768,996.96	170,892.80	125,389,390.76
2.土地使用权	53,991.60	14,077.20		68,068.80
三、投资性房地产账面净值合计	58,315,641.28	-3,483,928.86	31,747.20	54,799,965.22
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	931,418.00			931,418.00
1.房屋、建筑物	931,418.00			931,418.00
五、投资性房地产账	57,384,223.28	-3,483,928.86	31,747.20	53,868,547.22

面价值合计				
1.房屋、建筑物	57,018,214.88			53,516,616.02
2.土地使用权	366,008.40			351,931.20

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	3,783,074.16

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
3. 投资性房地产账面价值合计	0.00						0.00

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

未办妥产权证书的投资性房地产

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
临建厂房(注①)	临建	尚未确定
119宗地土地(注②)	重新规划后未办理	尚未确定

注：①公司子公司深圳汇智在投资性房地产中临建厂房尚未取得产权证，截止本年末该资产账面原值899,650.00元，累计折旧483,456.48元，账面净值416,193.52元。

②本公司之子公司深圳汇智在投资性房地产中第119号宗地，面积为2,114平米，尚未取得产权证，截止本年末该资产账面原值420,000.00元，累计摊销68,068.80元，账面净值351,931.20元。

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：	36,265,300.90	2,316,133.00		454,294.94	38,127,138.96
其中：房屋及建筑物	16,273,718.52			400,294.94	15,873,423.58
机器设备	345,089.28				345,089.28
运输工具	13,946,290.03	1,323,810.00			15,270,100.03
办公设备及其他	5,700,203.07	992,323.00		6,638,526.07	6,638,526.07
--	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：	21,435,247.64		3,175,996.05	421,204.85	24,190,038.84

其中：房屋及建筑物	9,030,120.87		507,577.45	367,204.85	9,170,493.47
机器设备	50,236.45		32,196.39		82,432.84
运输工具	8,530,132.90		2,062,739.81		10,592,872.71
办公设备及其他	3,824,757.42		573,482.40	54,000.00	4,344,239.82
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	14,830,053.26		--		13,937,100.12
其中：房屋及建筑物	7,243,597.65		--		6,702,930.11
机器设备	294,852.83		--		262,656.44
运输工具	5,416,157.13		--		4,677,227.32
办公设备及其他	1,875,445.65		--		2,294,286.25
四、减值准备合计	1,899,204.27		--		2,422,921.58
其中：房屋及建筑物	1,198,770.27		--		1,722,487.58
办公设备及其他	700,434.00		--		700,434.00
五、固定资产账面价值合计	12,930,848.99		--		11,514,178.54
其中：房屋及建筑物	6,044,827.38		--		11,514,178.54
机器设备	294,852.83		--		4,980,442.53
运输工具	5,416,157.13		--		262,656.44
办公设备及其他	1,175,011.65		--		1,593,852.25

本期折旧额 3,175,996.05 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 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
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
----	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
----	--------

(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
----	-----------	------------

固定资产说明

未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
员工食堂	临建	尚未确定	1,183,200.16
保安宿舍	临建	尚未确定	135,041.41
临建仓库	临建	尚未确定	38,251.52
宝龙大厦	抵债房产未办理竣工结算	尚未确定	1,124,182.22
合计			2,480,675.31

注：①本公司子公司深圳汇智所拥有的员工食堂、保安宿舍、临时仓库等临时建筑尚未取得产权证，截至本年末该资产原值共计1,692,491.65元，累计折旧335,998.56元，净值1,356,493.09元。

②本公司子公司深圳汇智于2001年根据（2001）龙法布执字第405号之二民事裁定书获得的宝龙大厦吉龙阁8、12、13层房产，尚未取得产权证。截至本年末该房产的原值5,035,005.00元，累计折旧2,188,335.20元，已提减值准备1,722,487.58元，净值1,124,182.22元。

18、在建工程**(1) 在建工程情况**

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

(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
------	-----	-----	------	--------	------	--------------	------	-----------	--------------	-------------	------	-----

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

(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
----	-----	------	------	-----

工程物资的说明

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

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

21、生产性生物资产**(1) 以成本计量**

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、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

(2) 以公允价值计量

单位：元

项目	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

生产性生物资产的说明

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

油气资产的说明

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	154,780.00	74,500.00		229,280.00
其中：软件	154,780.00	74,500.00		229,280.00
二、累计摊销合计	8,621.62	83,233.34		91,854.96
其中：软件	8,621.62	83,233.34		91,854.96
三、无形资产账面净值合计	146,158.38	-8,733.34		137,425.04
其中：软件	146,158.38	-8,733.34		137,425.04
其中：软件				
无形资产账面价值合计	146,158.38	-8,733.34		137,425.04
其中：软件	146,158.38	-8,733.34		137,425.04

本期摊销额元。

(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	

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例。

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。

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

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

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
办公楼装修费用	55,471.91	158,144.70	65,674.79		147,941.82	
12号宿舍外装修改造工程	696,468.93		238,789.33		457,679.60	
2号宿舍外装修改造工程	718,626.41		269,484.96		449,141.45	
办公楼装修改造工程	243,191.05		83,379.84		159,811.21	
15号宿舍外装修改造工程	184,872.39		184,872.39			
16号宿舍外装修改造工程	131,951.45		131,951.45			
减：一年内到期部分的账面价值（见附注七、8）	-316,823.84		-316,823.84			
合计	1,713,758.30	158,144.70	657,328.92		1,214,574.08	--

长期待摊费用的说明

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

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,155,621.90	1,024,692.57
可抵扣亏损	26,038,101.11	6,629,620.73
小计	27,193,723.01	7,654,313.30
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	127,179,489.76	127,179,489.76
可抵扣亏损	4,453,060.94	9,366,109.95

合计	131,632,550.70	136,545,599.71
----	----------------	----------------

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013 年		5,559,624.08	
2014 年	2,653,893.02	2,653,893.02	
2017 年	1,152,592.85	1,152,592.85	
2018 年	646,575.07		
合计	4,453,060.94	9,366,109.95	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		

(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

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	27,193,723.01		7,654,313.30	

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

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	10,400,798.43				10,400,798.43
五、长期股权投资减值准备	119,678,691.33				119,678,691.33
六、投资性房地产减值准备	931,418.00				931,418.00

七、固定资产减值准备	1,899,204.27	523,717.31			2,422,921.58
合计	132,910,112.03	523,717.31			133,433,829.34

资产减值明细情况的说明

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

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

短期借款分类的说明

(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
------	------	------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还金额元。

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

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

交易性金融负债的说明

31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

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) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付工程款	80,040,530.55	130,184,105.95
质量保证金	1,308,220.82	1,773,883.76
其他	3,031,795.00	25,200.00
合计	84,380,546.37	131,983,189.71

(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

单位：元

单位名称	期末数	期初数

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
重庆万泰建筑工程有限公司	5,510,000.00	尚未结算	否
重庆市渝万建设集团有限公司	4,136,523.00	尚未结算	否
重庆长江轴承股份有限公司	500,000.00	双方在部分问题上还存在分歧，尚未处理完毕	否
长沙城乡建设工程公司	483,228.80	尚未结算	否
长沙旺泰建材有限公司（长沙旺泰门窗有限公司）	342,540.80	尚未结算	否
合计	10,972,292.60		

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	613,905,034.02	500,499,978.02
租赁款	24,000.00	804,884.00
其他	102,210.00	73,200.00
合计	614,031,244.02	501,378,062.02

(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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

(3) 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
预收的购房款	124,396,693.00	商品房未竣工交房
合 计	124,396,693.00	

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	37,301,342.77	37,301,342.77	538,403.15
二、职工福利费		2,625,174.99	2,625,174.99	
三、社会保险费	121,130.14	4,906,973.82	4,906,973.82	121,130.14
其中:1.医疗保险费	36,380.20	1,569,412.02	1,569,412.02	36,380.20
2.基本养老保险费	72,814.40	2,947,189.47	2,947,189.47	72,814.40
3.年金缴费				
4.失业保险费	5,457.03	189,527.16	189,527.16	5,457.03
5.工伤保险费	3,568.02	89,849.10	89,849.10	3,568.02
6.生育保险费	2,910.49	110,996.07	110,996.07	2,910.49
四、住房公积金	166,269.54	2,161,897.80	2,161,897.80	166,269.54
五、辞退福利		3,000.00	3,000.00	
六、其他	1,465,859.40	1,407,440.22	1,199,334.12	1,673,965.50
合计	2,291,662.23	48,405,829.60	48,197,723.50	2,499,768.33

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额元。

工会经费和职工教育经费金额 1,551,437.84 元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

增值税	52,181.26	107,933.95
营业税	1,431,459.05	1,141,315.36
企业所得税	26,328,246.75	22,520,667.36
个人所得税	535,062.97	494,384.06
城市维护建设税	103,150.03	87,447.46
教育费附加	44,207.14	37,477.49
地方教育费附加	69,413.97	24,984.98
城镇土地使用税	384,876.09	
其他税费	3,211.33	6,022.48
合计	28,951,808.59	24,420,233.14

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

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	173,211.10	207,772.22
合计	173,211.10	207,772.22

应付利息说明

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	2,874,750.00	2,874,750.00	以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额
合计	2,874,750.00	2,874,750.00	--

应付股利的说明

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
关联方往来款	89,064,284.80	12,297,685.34
代收水电费	9,451,882.43	17,238,157.05
代收购房相关费用	5,872,856.75	10,387,909.19

保证金	12,114,189.11	834,880.00
押金	8,029,065.96	8,397,621.44
诉讼损失	55,405,800.00	
其他	10,289,947.01	8,618,229.56
合计	190,228,026.06	57,774,482.58

(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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

(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
江苏汇智房地产开发有限公司	11,780,859.12	暂无需支付	否
租房押金	6,327,394.12	合同未到期	否
深圳市供电局	2,944,000.00	暂无需支付	否
咨询费	2,000,000.00	暂无需支付	否
德农种业	1,660,000.00	暂无需支付	否
合 计	24,712,253.24		

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

债权人名称	年末数	性质或内容
中房海门地产有限公司	76,787,000.00	正在清算的原子公司往来款
湖南华夏投资集团有限公司	55,405,800.00	诉讼损失详见附注十四
江苏汇智房地产开发有限公司	11,780,859.12	正在清算的原子公司往来款
重庆万泰建筑工程有限公司	7,379,844.84	应付其他保证金
工业区厂家租房押金	7,205,966.72	押金
合 计	158,559,470.68	

39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

预计负债说明

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	18,800,000.00	17,600,000.00
1 年内到期的长期应付款		77,895,000.00
合计	18,800,000.00	95,495,000.00

(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	18,800,000.00	17,600,000.00
合计	18,800,000.00	17,600,000.00

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
中国农业银行深圳龙园支行	2010年06月21日	2020年05月20日	人民币元	6.46%		4,000,000.00		4,000,000.00
中国建设银行股份有限公司蛇口支行	2009年08月17日	2017年08月16日	人民币元	6.55%		14,800,000.00		13,600,000.00
合计	--	--	--	--	--	18,800,000.00	--	17,600,000.00

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	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

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

(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

(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
------	----	------	--------	------	------	------

一年内到期的长期应付款的说明

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

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
抵押借款	267,400,000.00	207,200,000.00
合计	267,400,000.00	207,200,000.00

长期借款分类的说明

(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(注①)	2010年06月21日	2020年05月20日	人民币元	6.46%		42,400,000.00		57,200,000.00
中国农业银行股份有限公司	2009年08月	2017年08月	人民币元	6.55%		36,000,000.00		40,000,000.00

公司深圳龙园支行（注①）	11日	16日				0		0
中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行（注②）	2012年04月27日	2015年04月26日	人民币元			50,000,000.00		50,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行（注②）	2012年04月27日	2015年04月26日	人民币元			50,000,000.00		50,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行（注②）	2012年04月27日	2015年04月26日	人民币元			50,000,000.00		10,000,000.00
中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行（注②）	2012年04月27日	2015年04月26日	人民币元			39,000,000.00		
		2015年04月26日						
合计	--	--	--	--	--	267,400,000.00	--	207,200,000.00

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

注：①本公司子公司深圳汇智于2009年8月17日以百门前工业区厂房、宿舍为抵押（抵押合同编号：抵2009商0608004R），向中国建设银行股份有限公司蛇口支行贷款11,000.00万元（借款合同编号：2009商06080004R），截止2013年12月31日，该借款已偿还5,280.00万元，长期借款余额为5,720.00万元，其中：1年内到期的长期借款余额为1,480.00万元。

于2010年6月21日以百门前工业区宿舍、厂房为抵押（抵押合同编号：81902201000007931），向中国农业银行股份有限公司深圳龙园支行贷款5,000.00万元（借款合同编号：81101201000000683）。截止2013年12月31日，该借款已偿还1,000.00万元，长期借款余额为4,000.00万元，其中：1年内到期的长期借款余额为400.00万元。

②本公司子公司兆嘉公司于2012年5月与建行湘江支行签订了最高债权限额为49,762.00万元的最高额抵押合同(见附注七、17)，以兆嘉公司持有的土地使用权作为抵押资产为2012年4月27日至2015年4月26日期间公司与其签订的借款合同提供最高额抵押担保。

截止2013年12月31日，兆嘉公司已与建行湘江支行签订了四笔借款金额均为5,000.00万的借款合同，合同约定借款期限均为2012年4月27日至2015年4月26日，且均另行约定：借款还款来源为中房瑞致小区一期项目销售收入，当开发项目实现销售收入30%时，偿还贷款总额不少于10%；当开发项目实现销售收入50%时，偿还贷款总额不少于50%；当开发项目实现销售收入70%时，偿还全部贷款。截止2013年12月31日，兆嘉公司共收到银行发放贷款18,900.00万元。

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	注	85,692,222.22		7,811,994.54	97,300,739.26	
中房集团	注	20,000,000.00		2,074,917.51	2,216,846.41	
中房集团	注	6,000,000.00		549,848.38	6,848,526.70	
中房集团	注	130,000,000.00		1,305,850.00	131,305,850.00	
中房集团	注	390,000,000.00		1,521,100.00	390,000,000.00	

(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

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

注①根据2011年8月华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）、中房集团与本公司子公司兆嘉公司签订债权债务转移协议，华通置业将原应收公司100,000,000.00元借款本金及相应利息的全部权利转移给中房集团。2012年6月，兆嘉公司与中房集团签订借款协议，将截止2012年6月28日由上述借款产生的累计利息金额9,692,222.22元转为借款本金。同月，兆嘉公司各股东协议按各自出资比例将股东借款转增公司资本公积，其中中房集团按比例将上述借款本金中的24,000,000.00元转增资本公积，转增资本公积后上述借款本金变为85,692,222.22元，借款期限为至公司偿还建行湘江支行中房瑞致小区一期项目开发贷款（见附注七、26）后一年内，利率按同期（一至三年期）银行贷款基准利率上浮40%计算，按日计息，按年计收复利，借款到期一次性还本付息。

注②本公司子公司兆嘉公司分别于2011年12月和2012年5月与中房集团签订金额为2,000.00万元、600.00万元的借款协议，协议约定借款利率分别为银行同期贷款基准利率上浮60%、40%，按日计息，按年计收复利，借款到期一次性还本付息，借款期限为至公司偿还建行湘江支行中房瑞致小区一期项目开发贷款后一年内。兆嘉公司于2013年12月归还中房集团借款本金2,000.00万元，利息1,896,933.33元。

注③2013年12月，本公司与中房集团、兆嘉公司签订金额为13,000.00万元的三方债权转让协议，将本公司对兆嘉公司的债权等额转让给中房集团，借款期限为至兆嘉公司偿还建行湘江支行中房瑞致小区一期项目开发贷款后一年内，利率为同期（一至三年期）银行贷款基准利率上浮40%，按日计息，按年计收复利，借款到期一次性还本付息。

注④本公司与中房集团签订最高额不超过15.00亿元的资金拆借合同，资金借款期限为1-3年，每笔资金的借款期限根据

其实际到帐日分别起算，借入的资金用于房地产开发项目投资以及弥补流动资金不足，借款利率根据中国人民银行同期基准贷款利率上浮40%确定，结息日为每年12月31日，下年初未支付利息部分从下年1月1日起转入本金计算。截止2013年12月31日，本公司共拆入资金39,000.00万元。

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

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

其他非流动负债说明

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
------	------	----------	-------------	------	------	-------------

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	297,193,885.00						297,193,885.00

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

49、专项储备

专项储备情况说明

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	508,049,235.75			508,049,235.75
合计	508,049,235.75			508,049,235.75

资本公积说明

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	36,291,607.08	8,753,224.21		45,044,831.29
合计	36,291,607.08	8,753,224.21		45,044,831.29

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

52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	714,107,624.31	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	60,267,414.63	--
减：提取法定盈余公积	8,753,224.21	
期末未分配利润	765,621,814.73	--

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、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	850,128,526.99	635,252,292.20
其他业务收入	4,527,638.07	5,044,441.29
营业成本	590,926,176.57	450,620,648.27

(2) 主营业务（分行业）

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
地产销售	805,727,217.63	579,099,042.40	597,137,597.62	439,226,503.18
工业厂房租赁、管理	44,401,309.36	11,557,969.64	38,114,694.58	10,892,158.44
合计	850,128,526.99	590,657,012.04	635,252,292.20	450,118,661.62

(3) 主营业务（分产品）

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
中房 F 联邦	321,272,619.00	235,164,929.91	292,617,588.00	201,044,873.81
中房千寻	484,454,598.63	343,934,112.49	304,520,009.62	238,181,629.37
深圳百门前工业区厂房租赁管理	44,401,309.36	11,557,969.64	38,114,694.58	10,892,158.44
合计	850,128,526.99	590,657,012.04	635,252,292.20	450,118,661.62

(4) 主营业务（分地区）

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
华中地区	321,272,619.00	235,164,929.91	292,617,588.00	201,044,873.81
西南地区	484,454,598.63	343,934,112.49	304,520,009.62	238,181,629.37
华南地区	44,401,309.36	11,557,969.64	38,114,694.58	10,892,158.44
合计	850,128,526.99	590,657,012.04	635,252,292.20	450,118,661.62

(5) 公司来自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(%)
自然人	13,864,719.36	1.62%
合计	13,864,719.36	1.62%

营业收入的说明

55、合同项目收入

单位：元

固定造价合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额
成本加成合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额

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
营业税	43,673,438.99	34,379,513.98	
城市维护建设税	3,100,596.92	2,450,549.60	
教育费附加	1,328,827.25	1,050,235.53	
地方教育费附加	885,884.91	700,157.02	
房产税	3,234,513.72	1,314,388.44	
土地增值税	4,819,089.34	4,389,263.84	
土地使用税	342,610.94	342,610.94	
其他	7,694.37	8,162.06	
合计	57,392,656.44	44,634,881.41	--

营业税金及附加的说明

各项营业税金及附加的计缴标准详见附注、税项。

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	9,216,948.85	18,237,527.50
委托代销手续费	16,377,592.65	11,543,512.42
销售服务费	974,551.26	3,287,503.00
职工薪酬	3,877,058.39	3,502,841.31

业务费	138,290.00	295,806.53
展览费	18,134.00	719,280.00
办公费	699,615.80	1,014,791.51
劳务费	214,268.14	199,264.94
差旅费	211,085.54	188,551.00
折旧费	290,417.60	105,324.23
其他	1,708,166.73	2,409,308.64
合计	33,726,128.96	41,503,711.08

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,913,409.20	21,688,437.91
业务招待费	5,092,923.12	7,441,224.85
固定资产使用费	4,081,510.23	3,465,603.50
办公费	5,525,293.80	4,471,504.75
差旅交通费	4,975,614.98	4,322,005.45
聘请中介机构费用	4,535,368.00	2,581,727.00
会议费	885,306.00	1,382,186.84
税金	2,446,656.77	900,877.35
咨询费	393,999.00	1,135,000.00
其他	3,322,868.92	1,965,285.31
合计	64,172,950.02	49,353,852.96

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	11,277,657.71	8,616,593.64
减：利息收入	-11,453,455.08	-7,015,128.99
其他	949,043.51	336,178.62
合计	773,246.14	1,937,643.27

60、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
---------------	-------	-------

公允价值变动收益的说明

61、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	1,739,788.08	3,262,102.65
权益法核算的长期股权投资收益	8,569,462.92	-849,304.09
处置长期股权投资产生的投资收益		83,669,173.89
合计	10,309,251.00	86,081,972.45

(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	1,739,788.08	3,262,102.65	
合计	1,739,788.08	3,262,102.65	--

(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	8,569,462.92	-849,304.09	被投资企业净利润变动
合计	8,569,462.92	-849,304.09	--

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

62、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		2,489.70
五、长期股权投资减值损失		80,000.00
七、固定资产减值损失	523,717.31	497,598.41
合计	523,717.31	580,088.11

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,623,132.24	31,067.96	1,623,132.24
其中：固定资产处置利得	1,623,132.24	31,067.96	1,623,132.24
无法支付的应付款项	905,516.48	3,315,999.55	905,516.48
其他	253,764.51	1,353,541.44	253,764.51
合计	2,782,413.23	4,700,608.95	

营业外收入说明

注：无法支付的应付款项系子公司深圳汇智本年对挂账账龄较长的应付款项进行清理，经查实无法支付或无需支付的转入当期损益，并经广东鹏海律师事务所出具法律意见书。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	31,747.20		31,747.20
其中：固定资产处置损失	31,747.20		31,747.20
对外捐赠	40,000.00	70,000.00	40,000.00
罚没及滞纳金支出		4,538.74	
诉讼损失	55,405,800.00		55,405,800.00
合计	55,477,547.20	74,538.74	

营业外支出说明

诉讼损失参见附注:其他重要事项说明。

65、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	37,349,277.09	22,327,071.86
递延所得税调整	-19,539,409.71	-1,848,056.48
合计	17,809,867.38	20,479,015.38

66、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	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.20	0.20	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.31	0.31	0.13	0.13

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	60,267,414.63	125,031,849.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	91,299,496.03	38,779,359.97

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

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

注：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。

67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		2,851,665.32
小计		-2,851,665.32
合计		-2,851,665.32

其他综合收益说明

68、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
收到往来款项	7,315,396.84
收到少数股东支付的购地保证金	558,600,000.00
代收水电费、排污费	22,291,174.22
利息收入	10,330,612.63
代收购房相关税费	16,546,023.77
收到退回的购地保证金	842,000,000.00
收到退回的按揭保证金及项目资本金等	8,754,864.57
其他	11,142,861.19
合计	1,476,980,933.22

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款项	2,487,159.24
退还少数股东支付的购地保证金	558,600,000.00
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	49,129,123.13
代付水电费、排污费	23,294,213.98
代付购房相关税费	20,242,400.63
支付的购地保证金	842,000,000.00
支付的按揭保证金及其他项目保证金	7,714,712.20
其他	7,143,096.30
合计	1,510,610,705.48

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到中房海门地产有限公司往来款	76,787,000.00
合计	76,787,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
合并范围减少现金（本年发生数系海门公司不合并）	248,005,890.00
合计	248,005,890.00

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

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
支付的担保费、财务顾问费及贷款相关手续费等	980,000.00
合计	980,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

69、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	46,945,539.27	121,894,935.67
加：资产减值准备	523,717.31	580,088.11

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,959,070.21	6,563,601.02
无形资产摊销	83,233.34	7,389.96
长期待摊费用摊销	974,152.76	2,009,525.32
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）	-1,591,385.04	-31,067.96
财务费用（收益以“-”号填列）	11,269,065.90	8,602,414.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,309,251.00	-86,081,972.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-19,539,409.71	-1,848,056.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,312,563,649.73	-112,964,977.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-405,253,729.85	-31,246,356.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	93,014,549.86	390,265,956.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,589,488,096.68	297,751,480.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		24,000,000.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	610,931,410.90	673,010,227.05
减：现金的期初余额	673,010,227.05	366,264,864.54
现金及现金等价物净增加额	-62,078,816.15	306,745,362.51

（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：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

（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	610,931,410.90	673,010,227.05
其中：库存现金	76,858.54	253,266.29
可随时用于支付的银行存款	603,820,568.35	672,455,890.40
可随时用于支付的其他货币资金	7,033,984.01	301,070.36
三、期末现金及现金等价物余额	610,931,410.90	673,010,227.05

现金流量表补充资料的说明

70、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

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

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

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	20,000.00	53.32%	53.32%	中交集团	775787734

本企业的母公司情况的说明

注：本公司实际控制人系中房集团，中房集团持有中住地产的股权比例为100%。最终控制人为中交集团，中交集团持有中房集团的股权比例为100%。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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	有限责任公司	广东省深圳市	梁继林	商业、物质供销业，工业区开发	5,000	100%	100%	19224683X
上海中住置业开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	史强军	房地产开发经营、建设，房屋租赁等	1,500	100%	100%	132208727
湖南修合地产实业有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	湖南省长沙市	沈军	房地产开发	5,000	100%	100%	794719534
长沙中住兆嘉房地产开	控股子公司	有限责任公司	湖南省长沙市	蔡建民	房地产开发	10,000	80%	80%	763260740

发有限公司									
重庆重实房地 产开发有限公 司	控股子公司	有限责任公 司	重庆市	梁继林	房地产开发	5,000.00	100%	100%	552012405
中房(苏州) 地产有限公 司	控股子公司	有限责任公 司	江苏省苏州 市	孙卫东	房地产开发	95,000.00	40%	40%	067666798
重庆中房嘉 汇房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	重庆市	史强军	房地产开发	83,000.00	40%	40%	080174536
中房海门地 产有限公司	控股子公司	有限责任公 司	江苏省海门 市	毕俊云	房地产开发	24,800.00	31%	31%	079949744

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单 位名称	企业类型	注册地	法定代表 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 (%)	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	刘新华	房地产开发	10,000.00	30%	30%	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
江苏汇智房地产开发有限公司	已进入清算程序的原子公司	704048408
中房海门地产有限公司	已进入清算程序的原子公司	079949744
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	本公司第二大股东并委派一名董事会成员	75925656-2
湖南华夏投资集团有限公司	本公司第三大股东并委派一名董事会成员	74317355-1
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制	71093381-7
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

本企业的其他关联方情况的说明

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	物业服务	根据市场价格协商确定	958,830.66	100%	550,791.58	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
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	------------------

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

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

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

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

关联担保情况说明

(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				
拆出				
中房集团	70,000,000.00	2013年12月10日		见注释
中房集团	20,000,000.00	2013年12月16日		见注释
中房集团	300,000,000.00	2013年12月17日		见注释

(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	关联交易定价原则	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	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额		上年发生额	
				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(%)
北京盛世新业房地产公司	关联方资金占用	收取关联方资金占用费	经董事会批准	17.56	100.00	41.02	100.00
中房集团	关联方资金占用	支付关联方资金占用费	经董事会批准	1,602.64	49.22	2,142.78	53.76

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
一年内到期的长期应收款：					
北京盛世新业房地产有限公司				7,139,758.77	

上市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
应付账款：	湖南华夏投资集团有限公司	23,812,000.00	
其他应付款	江苏汇智房地产开发有限公司	11,780,859.12	11,801,259.66
	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
	中房海门地产有限公司	76,787,000.00	
	湖南华夏投资集团有限公司	55,405,800.00	
长期应付款	中房集团	627,671,962.37	117,826,285.27
一年内到期的非流动负债	中房集团		77,895,000.00

十、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

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

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

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

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、本公司所属子公司按房地产经营惯例和银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交银行执管之日止。截止2013年12月31日，共承担的阶段性担保金额为人民币约12亿元。该事项对本公司本年度及资产负债表日后财务状况无重大影响。

2、按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的要求，子公司修合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，修合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%、2012年为3%比例的保证金，截止2013年12月31日，修合公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币2,808万元，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98万元。

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

(一)重大承诺事项及履行情况

1、资产负债表日存在的股改承诺

(1) 公司控股股东中住地产开发公司在《股权分置改革说明书》中特别承诺，其在本次（2008年）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，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。”

(2) 履行情况：按规定履行。

2、中住地产开发公司在《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（2008年5月13日获批）后12个月内处置完毕。 ②对于拟清算的上海中住置业开发有限公司（简称“上海中住”）、北京华能房地产开发有限责任公司（现名北京汇星智房地产开发有限公司，简称“北京华能”）、江苏汇智房地产开发有限公司（原名江苏华能房地产开发有限公司，简称“江苏华能”）、北京裕泰房地产开发有限公司（简称“北京裕泰”）、上海华能房地产开发公司物业管理服务公司（简称“上海华能物业”）、深圳市华汇仓储有限公司（简称“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 由于资产清理工作的复杂性，目前

尚未全部完成承诺的资产清理。中住地产对北京汉华房地产开发有限公司的股权转让工作已进入工商变更阶段。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、华汇仓储、北京裕泰、北京华能四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。江苏华能（现名江苏汇智房地产开发有限公司）于2012年11月8日进入清算程序，目前正在清算中。

3、中房集团在《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）公司实际控制人中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中，承诺如下：

①通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A、中房地产（原简称“重庆实业”）重组完成后，在中房地产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”，下同）及我公司控制的其他企业不会直接或以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对中房地产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、对于中房地产重组前我公司及我公司控制的其他企业在上述中房地产开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对中房地产构成竞争的房地产业务，我公司已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与我公司不具有关系的第三方继续经营的安排，我公司仍享有收益权；C、中房地产重组完成后，在中房地产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、参与从事可能对中房地产构成竞争的房地产业务，我公司保证将该等商业机会通知中房地产，中房地产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，中房地产将享有取得该商业机会的优先权；如果中房地产放弃该商业机会，我公司保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给我公司不具有关联关系的第三方，我公司仍享有收益权。

②我公司（“中房集团”）经过研究，承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。考虑我公司在房地产主营业务之外，还有相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的主营业务，未来从市场和产品细分出发，我公司可以用二至三年时间通过调整上市公司主营业务布局，以一家上市公司作为相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的上市载体，以另一家上市公司作为集团未来房地产主营业务的发展平台，同时拥有两家上市公司，或根据业务发展需要通过换股等模式完成一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻底解决两家上市公司的同业竞争问题。

③为了进一步明确本次重组完成后，中房地产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“中房股份”，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及承诺》，内容如下：

在中房地产（原简称“重庆实业”）重组完成之日起12个月内启动解决中房地产与中房股份同业竞争的程序，在不损害中房股份及其流通股股东利益的前提下，本公司（“中房集团”）提议中房股份召开股东大会，解决中房股份与中房地产的同业竞争问题，改善中房股份的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司（“中房集团”）承诺在中房股份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：“在中房地产重组完成之日起24个月内彻底解决中房地产与ST中房的同业竞争问题。”

（2）履行情况

①目前，中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在本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。广东东莞中房·龙域项目是中房集团收购重组中房地产之前下属企业遗留的项目，正在进行后期销售。该项目完成销售后，中房集团将不再从事与房地产开发相关的与我公司产生同业竞争的业务。

②2013年7月，中房集团已将所持中房股份全部股份协议转让给嘉益（天津）投资管理有限公司，并已办理完成股权过户手续。彻底解决了本公司与中房股份的同业竞争问题。

（二）其他重大财务承诺事项

1、截止2013年12月31日，本公司及所属子公司尚有已签合同(主要为建安合同)未付的约定项目支出共计18,859.55万元，具体为本公司之子公司修合公司1,694.06万元、重庆公司2,255.38万元、兆嘉公司14,910.11万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、2013年12月16日公司收到《国有建设用地使用权成交确认书》，公司与中房集团联合成功竞得重庆市南岸区茶园地块，总地价款为95,129万元，按照约定2013年12月已支付土地成交价款的60%，剩余40%地价款38,051万元应于2014年3月31日前支付，公司在2014年成立专门项目公司经营该项目。

2、前期承诺履行情况

如上。

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

3、其他资产负债表日后事项说明

1、以公开挂牌方式出售持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%股权

根据本公司2014年1月20日召开的第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于中房地产股份有限公司以公开挂牌方式出售持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%股权的议案》，本公司拟转让持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司（以下简称“瑞斯康达”）10.253%的股权。

根据评估基准日2013年9月30日对瑞斯康达的评估报告，瑞斯康达股东全部权益的评估结果为：人民币159,978.34万元。本公司持有的瑞斯康达10.253%股权所对应净资产评估值为16,402.58万元。本次出售的瑞斯康达10.253%股权挂牌交易底价不低于16,403万元。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

于2013年2月26日，本公司第六届董事会召开第二十四次会议，批准2013年度利润分配预案，拟分配现金股利人民币5,943,877.70元。

3、资产负债表日后成立项目公司事项说明

2013年12月本公司联合中房集团竞得重庆市南岸区茶园地块土地使用权后，公司与中房集团共同出资，于2014年1月6日成立重庆中房双远房地产开发有限公司（以下简称“中房双远”），对重庆市南岸区茶园地块进行开发。中房双远注册资本1,000.00万元，其中本公司出资700.00万元，持有中房双远公司70%股权，中房集团出资300.00万元，持有中房双远30%股权。为更好地推进项目建设，解决中房双远茶园地块开发建设所需资金不足的问题，2014年2月26日，公司决议，引进外部投资者重庆双远实业（集团）有限公司（以下简称“双远集团”）共同开发茶园地块，本公司、中房集团、双远集团三方拟签订《重庆中房双远房地产开发有限公司经营合同》，就中房双远增资扩股及经营相关事项进行约定。本公司和中房集团同意中房双远增加注册资本9,000.00万元，增资后中房双远注册资本为10,000.00万元。其中，本公司出资4,100.00万元，持有中房双远41%股权，中房集团出资1,000.00万元，持有中房双远10%股权，双远集团出资4,900万元，持有中房双远49%股权。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

2、债务重组

3、企业合并

4、租赁

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
投资性房地产	0.00				0.00
上述合计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

8、年金计划主要内容及重大变化

9、其他

1、兆嘉公司与华夏科技诉讼事项说明

本公司子公司兆嘉公司于2007年6月19日与华夏科技签订《华夏科技与兆嘉公司关于协助拆迁的协议》，华夏科技承诺以2.5亿元的包干费确保华夏项目拆迁工作，并承诺在2007年12月20日前完成项目土地的征地补偿、安置及房屋拆迁的90%以上的工作，同时约定如因自身原因导致拆迁进度的延迟，除应在原包干费用范围内完成拆迁工作外，还应按照造成的实际损失的2倍向兆嘉公司支付违约金。2008年4月1日，长沙市实施了《长沙市征地补偿安置条例》，该条例增加了征地补偿标准，导致拆迁补偿款总额增加。自2009年9月开始，长沙市国土资源局芙蓉区分局先后以《限期到位补偿金通知书》、《华夏项目拆迁补偿汇总表》、《长沙市芙蓉区人民政府关于华夏项目追加征地拆迁补偿资金函》等形式，多次督促拨付拆迁费

用并要求追加征地补偿金49,633,106.90元, 否则收回土地。为避免给公司造成重大损失, 兆嘉公司于2010年8月与项目所在地拆迁部门签订了拆迁工作补充协议并垫付了上述新增拆迁补偿资金。

2010年, 兆嘉公司委托湖南湘正律师事务所就本公司与华夏科技上述合同纠纷案向湖南省高级人民法院提起诉讼, 请求判令华夏科技向公司支付赔偿金4,963.31万元, 违约金人民币4,963.31万元及因其违约给兆嘉公司造成的其它经济损失人民币2,329万元。湖南省高级人民法院于2011年1月10日决定立案受理。2011年3月8日, 华夏科技向湖南高院提出管辖权异议, 请求将案件移送至长沙中院审理。2011年12月, 按最高人民法院裁定, 该案由湖南省高院移至长沙中院, 并以合同纠纷在长沙市中级人民法院以案号(2011)长中民征初字第0782号立案。

2012年2月8日, 华夏科技以兆嘉公司未完全履行2008年10月24日其与中住地产开发公司签订的《补充协议》为由提出反诉, 请求判令本公司向华夏科技支付欠款本金、资金占用费和违约金9,998万元, 并承担受理费等所有相关诉讼费用。该案于2012年6月19日第一次开庭。2012年8月23日, 法院依职权追加中住地产开发公司为案件第三人, 并于2012年10月23日进行了第二次开庭审理。

该案已于2013年8月27日宣判, 判决如下:

- 一、兆嘉公司支付华夏科技公司欠款2,381.2万元;
- 二、兆嘉公司支付华夏科技公司违约金5,291.03万元;

案件受理费、诉讼费合计925,431.00元, 由兆嘉公司承担654,581.00元, 兆嘉公司与中住地产共同承担207,838.00元。

针对一审判决, 兆嘉公司已向湖南省高级人民法院提出要求重审并改判的上诉, 二审判决书已于2013年12月24日送达, 判决如下:

一、维持一审判决第一、四、五项, 即: 兆嘉公司支付华夏科技欠款2,381.20万元; 驳回兆嘉公司的诉讼请求; 驳回华夏科技的其他反诉请求。

二、变更一审判决第二项, 即: 兆嘉公司支付华夏科技违约金5,291.03万元变更为兆嘉公司支付华夏投资违约金5,540.58万元。上述判决款项自本判决书送达之日起十日内支付给华夏投资。

三、撤销一审判决第三项, 即: 第三人中住地产对兆嘉公司的上述债务承担连带清偿责任。

如未按本判决指定的期间履行金钱给付义务, 加倍支付迟延履行期间的债务利息。

一审诉讼费925,431.00元, 由兆嘉公司承担647,802.00元, 华夏投资承担277,629.00元; 二审案件受理费925,400.00元, 由兆嘉公司承担654,550.00元, 华夏投资承担270,850.00元。

本判决为终审判决。

经咨询相关法律顾问并经本公司管理层谨慎估计后, 本公司已根据判决书做了相关账务处理, 其中, 2,381.20万元计入开发成本、应付账款, 5,540.58万元计入营业外支出、其他应付款。

2014年1月, 兆嘉公司已按照终审判决向华夏公司支付7,921.78万元。公司认为终审判决由兆嘉公司承担赔偿责任是不合理的。为维护上市公司合法权益, 将由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉, 确保上市公司正当权益不受到损害。

2、公司高级管理人员变动情况说明

2014年1月20日本公司收到公司董事兼总经理吴文德先生的书面辞职报告, 由于工作变动原因, 吴文德先生请求辞去公司总经理职务。为确保公司生产经营活动的正常运行, 吴文德先生的辞职报告将自新任总经理正式到任后生效; 吴文德先生将继续担任公司董事及董事会战略与执行委员会成员职务。

2014年1月17日本公司收到公司副总经理蔡建民先生的书面辞职报告, 由于工作变动原因, 蔡建民先生请求辞去公司副总经理职务。蔡建民先生辞职报告于2014年1月17日生效, 蔡建民先生不再担任公司任何职务。

2014年1月28日公告了本公司第六届董事会第二十三次会议决议, 审议通过了《关于选举史强军先生为中房地产股份有限公司第六届董事会副董事长的议案》和《关于聘任孙卫东先生为中房地产股份有限公司总经理的议案》, 公司董事刘兆丰先生对此项议案投了反对票, 公司独立董事发表意见同意本次董事会关于选举副董事长、聘任总经理的议案。

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 (%)
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		218,825.99		218,825.99		218,825.99	
合计	218,825.99	--	218,825.99	--	218,825.99	--	218,825.99	--

应收账款种类的说明

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：	--	--	--	--	--	--
3 年以上	218,825.99	100%	218,825.99	218,825.99	100%	218,825.99
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
--------	---------	------------	-------------------	---------

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

单位：元

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

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

(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
------	--------	------	------	------	-----------

应收账款核销说明

(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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容**(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(%)
------	--------	----	---------------

(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					8,000,000.00	94.84 %	8,000,000.00	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
逾期账龄分析法	320,435,480.82	97.56 %	433,230.82	0.14%	435,480.82	5.16%	433,230.82	99.48 %
组合小计	320,435,480.82	97.56 %	433,230.82	0.14%	435,480.82	5.16%	433,230.82	99.48 %
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	2.44%	8,000,000.00	100%				
合计	328,435,480.82	--	8,433,230.82	--	8,435,480.82	--	8,433,230.82	--

其他应收款种类的说明

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：	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：6 个月以内	320,002,250.00	99.86%			2,250.00	0.52%		
1 年以内小计	320,002,250.00	99.86%			2,250.00	0.52%		
3 年以上	433,230.82	0.14%	433,230.82		433,230.82	99.48%	433,230.82	

5 年以上	433,230.82	0.14%	433,230.82	433,230.82	99.48%	433,230.82
合计	320,435,480.82	--	433,230.82	435,480.82	--	433,230.82

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

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

单位：元

应收账款内容	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	8,000,000.00	8,000,000.00	100%	5 年以上，预计无法收回
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	--	--

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

(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
------	---------	------	------	------	-----------

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(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(%)
上海中住置业开发有限公司	关联方	320,000,000.00	1 年以内	97.43%
广州安迪实业投资有限公司	非关联方	8,000,000.00	5 年以上	2.44%
安徽皖通电子公司重分公司	非关联方	300,000.00	5 年以上	0.09%
重庆市住房管理中心	非关联方	51,107.46	5 年以上	0.02%
重庆拆迁经营公司	非关联方	12,493.28	5 年以上	0%
合计	--	328,363,600.74	--	99.98%

(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(%)
上海中住置业开发有限公司	320,000,000.00		
	320,000,000.00		

(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	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
深圳市中住汇智实业有限公司	成本法	256,693,417.58	256,693,417.58		256,693,417.58	100%	100%				65,000,000.00
上海中住置业开发有限公司	成本法	570,007,981.94	570,007,981.94		570,007,981.94	100%	100%		107,975,049.61		18,716,373.30

长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	成本法	270,641,136.91	270,641,136.91		270,641,136.91	39.2%	39.2%				
重庆重实房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	40%	40%				23,200,000.00
湖南修合地产实业有限责任公司	成本法	58,546,232.32	58,546,232.32		58,546,232.32	55%	55%				31,350,000.00
中房(苏州)地产有限公司	成本法	380,000,000.00		380,000,000.00	380,000,000.00	40%	40%				
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	成本法	332,000,000.00		332,000,000.00	332,000,000.00	40%	40%				
瑞斯康达科技发展股份有限公司	成本法	6,520,271.92	94,901,300.85		94,901,300.85	10.25%	10.25%				1,739,788.08
东方人寿保险股份有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00	5%	5%		40,000,000.00		
德恒证券有限责任公司	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00	6.4%	6.4%		49,000,000.00		
新疆金新信托投资有限公司	成本法	16,800,000.00	16,800,000.00		16,800,000.00	3.26%	3.26%		16,800,000.00		
重庆市金属材料股份有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00	1%	1%		100,000.00		
重庆渝永电力股份有限公司	成本法	80,000.00	80,000.00		80,000.00	1%	1%		80,000.00		
中房海门地产有限	成本法	76,880,000.00		76,880,000.00	76,880,000.00	31%	31%				

公司											
合计	--	2,077,269,040.67	1,376,770,069.60	788,880,000.00	2,165,650,069.60	--	--	--	213,955,049.61		140,006,161.38

长期股权投资的说明

长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
上海中住置业开发有限公司	107,975,049.61			107,975,049.61
东方人寿保险股份有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00			16,800,000.00
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00
重庆证券经纪有限责任公司（德恒证券）	49,000,000.00			49,000,000.00
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00			80,000.00
合 计	213,955,049.61			213,955,049.61

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	19,754,238.99	37,820,451.30
合计	19,754,238.99	37,820,451.30
营业成本	0.00	0.00

(2) 主营业务（分行业）

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

(3) 主营业务（分产品）

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

(4) 主营业务（分地区）

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

(5) 公司来自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(%)
------	--------	-----------------

营业收入的说明

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	140,006,161.38	62,031,401.45
处置长期股权投资产生的投资收益		85,432,516.14
合计	140,006,161.38	147,463,917.59

(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
上海中住置业开发有限公司	18,716,373.30		
深圳市中住汇智实业有限公司	65,000,000.00	28,000,000.00	
湖南修合地产实业有限责任公司	31,350,000.00	30,769,298.80	
重庆重实房地产开发有限公司	23,200,000.00		
瑞斯康达科技发展股份有限公司	1,739,788.08	3,262,102.65	
合计	140,006,161.38	62,031,401.45	--

(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
-------	-------	-------	--------------

投资收益的说明

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	140,593,407.38	168,414,020.53
加: 资产减值准备		82,489.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	906,708.00	891,765.52
无形资产摊销	1,241.67	
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)		-31,067.96
财务费用(收益以“—”号填列)	1,512,508.19	89,687.28
投资损失(收益以“—”号填列)	-140,006,161.38	-147,463,917.59
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-720,295,187.00	27,360.30
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	379,358,131.17	15,132,961.54
其他	-19,754,238.99	-37,173,751.30
经营活动产生的现金流量净额	-357,683,590.96	-30,451.98
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	75,766,561.79	410,361,867.60
减: 现金的期初余额	410,361,867.60	76,978,275.74
现金及现金等价物净增加额	-334,595,305.81	333,383,591.86

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位: 元

项目	公允价值	确定公允价值方法	公允价值计算过程	原账面价值
----	------	----------	----------	-------

反向购买形成长期股权投资的情况

单位: 元

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
----	-----------------	------------

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位: 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	1,591,385.04	本公司之子公司深圳汇智处置南天大厦, 形成非经常性损益

		1,623,132.24 元
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	175,638.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-54,286,519.01	公司本期因子公司兆嘉公司与华夏公司诉讼二审判决形成非经常性损失 55,405,800.00 元
减：所得税影响额	-13,168,544.50	
少数股东权益影响额（税后）	-8,318,870.00	
合计	-31,032,081.40	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、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照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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	60,267,414.63	125,031,849.64	1,615,909,766.77	1,555,642,352.14
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2) 同时按照境外会计准则与按照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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	60,267,414.63	125,031,849.64	1,615,909,766.77	1,555,642,352.14
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、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	3.8%	0.2	0.2
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.76%	0.31	0.31

4、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	年末余额	年初余额	变化比率%	变动主要原因
预付款项	423,576,402.35	12,801,418.40	3208.82	主要是因为预付重庆市土地和矿业权交易中心（重庆市南岸区茶园地块）土地出让金40,029.52万元所致
存货	3,191,334,164.34	1,856,508,794.16	71.90	因为本年新开发的中房·颐园支付土地出让金及前期开发成本共计87,473.17万元；重庆嘉汇项目支付土地出让金及前期开发成本共计70,116.19万元
一年内到期的非流动资产		7,456,582.61	-100.00	上海中住收回北京盛世新业房地产开发有限公司长期应收款
其他流动资产	59,981,983.47	26,828,475.06	123.58	主要是因为兆嘉公司本年预售房款预缴税金3,755.67万元
长期股权投资	345,304,141.71	259,852,852.89	32.88	对北京盛世新业房地产开发有限公司本年权益法确认投资收益856.95万元；对海门公司投资7,688万元，2013年12月3日宣告清算，已经办理完税务注销，未纳入合并范围
递延所得税资产	27,193,723.01	7,654,313.30	255.27	本年兆嘉可抵扣亏损增加7,336.74万元，相应递延所得税资金增加1,834.12万元
应付账款	84,380,546.37	131,983,189.71	-36.07	主要是因为修合公司和重庆公司已经进入结算阶段，项目已经完工，支付工程款
应付利息	10,018,888.20	207,772.22	4722.05	本年新增对中房集团借款，年末计提未付利息增加984.57万元
其他应付款	190,228,026.06	57,774,482.58	229.26	兆嘉公司根据诉讼判决应支付华夏科技违约金5,540.58万元；关联方往来增加7,678.70万元
一年内到期的非流动负债	18,800,000.00	95,495,000.00	-80.31	期末余额为深圳汇智农业银行和建设银行长期借款一年内到期额；减少额主要是重庆重实本年归还中房集团借款本金7,000万元，归还借款利息10,36.87万元。
长期应付款	617,826,285.27	117,826,285.27	424.35	本年本部向中房集团借款3.90亿元用于房地产开发项目投资以及弥补流动资金不足；子公司兆嘉公司因债权债务转让新增对中房集团借款1.30亿元。

(2) 利润表

项目	本年发生额	上年发生额	变化比率%	变动主要原因
营业总收入	854,656,165.06	640,296,733.49	33.48	本年修合公司和重庆公司较上年交房面积大幅增加，相应收入增加

营业成本	590,926,176.57	450,620,648.27	31.14	由于收入增加相应结转成本增加
管理费用	64,172,950.02	49,353,852.96	30.03	主要是因为本年职工薪酬的增加
财务费用	773,246.14	1,937,643.27	-60.09	本年项目销售回款增加，相应增加存款利息收入
投资收益	10,309,251.00	86,081,972.45	-88.02	上年处置18%瑞斯康达科技发展股份有限公司股权产生投资收益5,876.93万元，本年未发生；联营企业北京盛世新业房地产有限公司本期较上年增加投资收益941.88万元
营业外收入	2,782,413.23	4,700,608.95	-40.81	子公司深圳汇智上年核销无法支付其他应付款319万元，本部上年核销无法支付其他应付款140.74万元；本年子公司深圳汇智核销无法支付的其他应付款90.55万元，处置南天大厦产生的营业外收入162.31万元。
营业外支出	55,477,547.20	74,538.74	74327.80	本年兆嘉公司与华夏科技诉讼二审判决赔偿违约金5,540.58万元

(3) 现金流量表

项目	本年发生额	上年发生额	变化比率%	变动主要原因
收到的税费返还		866,451.63	-100.00	江苏汇智房地产开发有限责任公司上年同期收到的税费返还
收到的其他与经营活动有关的现金	1,476,980,933.22	319,393,134.02	362.43	收到退回吴江项目购地保证金59,200万元；收中国路桥购地保证金17,760万元；收到中房集团往来款38,100万元
购买商品、接受劳务支付的现金	2,336,343,577.47	453,204,534.43	415.52	本年支付土地出让金，重庆嘉汇和苏州地产公司支付土地土地征用及拆迁补偿费156,309.53万元；重庆茶园项目预付土地出让金40,029.52万元
支付给职工以及为职工支付的现金	48,019,969.40	36,804,074.32	30.47	本年修合公司和重庆公司发放项目奖励，本年工资基数上调
支付的各项税费	132,135,273.16	82,559,299.86	60.05	本年公司房地产销售增加，支付的相应税费增加
支付其他与经营活动有关的现金	1,510,610,705.48	378,019,150.66	299.61	支付吴江项目购地保证金59,200万元；退还中国路桥购地保证金17,760万元；退还中房集团购地保证金38,100万元
收回投资收到的现金		50,713,291.93	-100.00	上年处置瑞斯康达科技发展股份有限公司18%股权款余款5,060万元。
取得投资收益收到的现金	1,739,788.08	3,262,102.65	-46.67	收到瑞斯康达科技发展股份有

			限公司2012年度分红款173.98 万元
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,656,222.33	31,067.96	5230.97 子公司深圳汇智处置南天大厦产生的营业外收入162.31万元
收到其他与投资活动有关的现金	76,787,000.00		新增清算海门公司收回款项
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,664,577.70	2,669,551.97	37.27 本年成立的苏州地产公司购建固定资产
支付的其他与投资活动有关的现金	248,005,890.00	647,792.63	38184.77 合并范围减少现金
吸收投资收到的现金	1,239,120,000.00		新增本年成立苏州地产公司和重庆嘉汇公司收到少数股东中房集团和中国路桥的投资款
取得借款收到的现金	599,000,000.00	266,000,000.00	125.19 本年向中房集团借款52,000万元
偿还债务支付的现金	107,600,000.00	283,920,000.00	-62.10 子公司深圳汇智偿还长期借款1,760万元；重庆公司归还中房集团7,000万元；兆嘉公司归还中房集团2,000万元
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,643,262.18	20,795,235.92	47.36 子公司兆嘉公司本年支付的银行开发贷款利息增加
支付的其他与筹资活动有关的现金	980,000.00	2,980,000.00	-67.11 本年兆嘉公司融资服务费较上年减少

第十一节 备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

中房地产股份有限公司董事会

二〇一四年二月二十六日