中房地产股份有限公司

2015 年半年度

财

务

报

告

（未经审计）

2016 年 8 月 17 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合并资产负债表

2016 年 06 月 30 日

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	六、1	839,189,898.67	661,505,830.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	401,414.88	
预付款项	六、3	39,122,378.74	932,351,771.85
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	59,346,908.04	51,703,691.67
买入返售金融资产			
存货	六、5	9,039,105,798.80	6,181,985,193.63
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	六、6		111,241.00
其他流动资产	六、7	176,379,472.87	81,205,944.28
流动资产合计		**10,153,545,872.00**	**7,908,863,673.20**
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8		
持有至到期投资			
长期应收款	六、9	8,878,911.20	8,261,611.71
长期股权投资	六、10	37,395,658.81	38,346,293.50
投资性房地产	六、11	45,105,491.73	46,938,464.91
固定资产	六、12	39,678,652.37	41,015,195.73
在建工程	六、13	4,994,959.92	1,821,436.50
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	六、14	2,366,422.01	2,564,585.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、15	21,112,723.80	24,425,445.86
递延所得税资产	六、16	61,375,857.22	54,701,326.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		**220,908,677.06**	**218,074,360.36**
资产总计		**10,374,454,549.06**	**8,126,938,033.56**

法定代表人：吴文德　　主管会计工作负责人：聂焕新　　会计机构负责人：吴福军

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合并资产负债表（续）

2016 年 06 月 30 日

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、17	769,743,087.66	872,869,371.33
预收款项	六、18	2,100,131,175.99	938,847,179.92
应付职工薪酬	六、21	3,530,866.25	3,954,861.38
应交税费	六、20	-4,397,140.10	16,116,984.46
应付利息	六、21	79,247,110.17	14,302,476.27
应付股利	六、22	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	六、23	514,272,202.76	92,582,816.45
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	383,000,000.00	287,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**3,848,402,052.73**	**2,229,048,439.81**
非流动负债：			
长期借款	六、25	497,000,000.00	1,077,000,000.00
应付债券	六、26	1,681,946,874.34	689,016,620.55
长期应付款	六、27	1,372,338,101.28	1,156,178,070.38
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、28	4,197,000.00	4,197,000.00
递延所得税负债		9,871,748.38	
其他非流动负债			
非流动负债合计		**3,565,353,724.00**	**2,926,391,690.93**
负债合计		**7,413,755,776.73**	**5,155,440,130.74**
股东权益：			
股本	六、29	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具			
资本公积	六、30	508,969,568.95	508,969,568.93
其他综合收益	六、31		
专项储备			
盈余公积	六、32	43,456,274.31	43,456,274.31
未分配利润	六、33	853,889,494.32	859,400,542.11
归属于母公司股东权益合计		1,703,509,222.58	1,709,020,270.35
少数股东权益		1,257,189,549.75	1,262,477,632.47
股东权益合计		**2,960,698,772.33**	**2,971,497,902.82**
负债和股东权益总计		**10,374,454,549.06**	**8,126,938,033.56**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合并利润表

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	本期数	上期数
一、营业总收入	六、34	**374,138,438.82**	**307,788,892.84**
其中：营业收入	六、34	**374,138,438.82**	**307,788,892.84**
二、营业总成本		**377,855,421.17**	**269,586,439.69**
其中：营业成本	六、34	269,295,478.87	192,687,748.62
营业税金及附加	六、35	22,035,563.06	25,331,245.25
销售费用	六、36	21,412,407.33	13,270,803.05
管理费用	六、37	44,692,175.31	38,092,082.69
财务费用	六、38	20,419,796.60	204,560.08
资产减值损失	六、39		
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）	六、40	-950,634.69	-287,604.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、40	-950,634.69	-287,604.10
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-4,667,617.04	37,914,849.05
加：营业外收入	六、41	121,537.57	97,649.34
其中：非流动资产处置利得	六、41	5,000.00	
减：营业外支出	六、42	209,550.00	125,045.89
其中：非流动资产处置损失	六、42		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-4,755,629.47	37,887,452.50
减：所得税费用	六、43	99,623.36	16,632,161.71
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**-4,855,252.83**	**21,255,290.79**
归属于母公司股东的净利润		432,829.89	22,585,015.98
少数股东损益		-5,288,082.72	-1,329,725.19
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		**-4,855,252.83**	**21,255,290.79**
归属于母公司股东的综合收益总额		**432,829.89**	**22,585,015.98**
归属于少数股东的综合收益总额		**-5,288,082.72**	**-1,329,725.19**
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十六、2	**0.0015**	**0.076**
（二）稀释每股收益	十六、2	**0.0015**	**0.076**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合并现金流量表

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	本期数	上期数
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		1,536,854,286.37	492,469,679.83
收到的税费返还		205.48	
收到其他与经营活动有关的现金	六、44	74,522,793.89	30,461,701.56
经营活动现金流入小计		**1,611,377,285.74**	**522,931,381.39**
购买商品、接受劳务支付的现金		2,184,221,432.09	398,767,315.80
支付给职工以及为职工支付的现金		43,864,496.07	36,941,620.36
支付的各项税费		161,634,492.32	85,547,772.76
支付其他与经营活动有关的现金	六、44	173,090,854.74	143,690,571.89
经营活动现金流出小计		**2,562,811,275.22**	**664,947,280.81**
经营活动产生的现金流量净额	六、45	**-951,433,989.48**	**-142,015,899.42**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			8,452.08
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		5,000.00	
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			
投资活动现金流入小计		**5,000.00**	**8,452.08**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		6,996,514.31	682,095.00
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	六、44		
投资活动现金流出小计		**6,996,514.31**	**682,095.00**
投资活动产生的现金流量净额		**-6,991,514.31**	**-673,642.92**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.02	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,861,300,000.00	934,400,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、44	30,000,000.00	90,566,925.52
筹资活动现金流入小计		**2,891,300,000.02**	**1,024,966,925.52**
偿还债务支付的现金		1,738,364,277.61	410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,532,880.65	69,228,707.72
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	六、44	6,444,803.61	15,432,737.46
筹资活动现金流出小计		**1,805,341,961.87**	**494,661,445.18**
筹资活动产生的现金流量净额		**1,085,958,038.15**	**530,305,480.34**
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	六、45	127,532,534.36	387,615,938.00
加：期初现金及现金等价物余额	六、45	563,006,806.27	426,895,853.44
六、期末现金及现金等价物余额	六、45	**690,539,340.63**	**814,511,791.44**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合并股东权益变动表

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数								
	归属于母公司股东的股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	297,193,885.00		508,969,568.93			43,456,274.31	859,400,542.11	1,262,477,632.47	**2,971,497,902.82**
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	297,193,885.00		508,969,568.93			43,456,274.31	859,400,542.11	1,262,477,632.47	**2,971,497,902.82**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			0.02				-5,511,047.79	-5,288,082.72	**-10,799,130.49**
（一）综合收益总额							432,829.89	-5,288,082.72	**-4,855,252.83**
（二）股东投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配							-5,943,877.68		**-5,943,877.68**
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配							-5,943,877.68		**-5,943,877.68**
4、其他									
（四）股东权益内部结转			0.02						**0.02**
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			0.02						**0.02**
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	297,193,885.00		508,969,568.95			43,456,274.31	853,889,494.32	1,257,189,549.75	**2,960,698,772.33**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合并股东权益变动表（续）

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	上期数								
	归属于母公司股东的股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	297,193,885.00		508,969,568.93			47,011,601.72	833,365,075.21	1,263,117,315.10	**2,949,657,445.96**
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	297,193,885.00		508,969,568.93			47,011,601.72	833,365,075.21	1,263,117,315.10	**2,949,657,445.96**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-3,555,327.41	26,035,466.90	-639,682.63	**21,840,456.86**
（一）综合收益总额							28,424,001.41	-639,682.63	**27,784,318.78**
（二）股东投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配						5,703,671.58	-11,647,533.50		**-5,943,861.92**
1、提取盈余公积						5,703,671.58	-5,703,671.58		
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配							-5,943,861.92		**-5,943,861.92**
4、其他									
（四）股东权益内部结转						-9,258,998.99	9,258,998.99		
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						-9,258,998.99	9,258,998.99		
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	297,193,885.00		508,969,568.93			43,456,274.31	859,400,542.11	1,262,477,632.47	**2,971,497,902.82**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产负债表

2016 年 06 月 30 日

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		45,067,278.78	36,544,511.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1		
预付款项		634,721.64	906,545,646.58
应收利息		81,933,918.70	
应收股利		16,000,000.00	
其他应收款	十五、	401,781,054.72	1,833,603.72
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**545,416,973.84**	**944,923,762.26**
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		2,282,675,267.20	1,002,561,867.71
长期股权投资	十五、	1,910,913,719.14	1,900,913,719.14
投资性房地产			
固定资产		2,714,635.60	3,012,049.86
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		1,544,457.38	1,760,151.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		20,880,534.03	24,174,475.95
递延所得税资产		13,362,832.34	434,597.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		**4,232,091,445.69**	**2,932,856,860.82**
资产总计		**4,777,508,419.53**	**3,877,780,623.08**

法定代表人：吴文德　　主管会计工作负责人：聂焕新　　会计机构负责人：吴福军

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产负债表（续）

2016 年 06 月 30 日

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,535,940.03	1,550,783.50
应交税费		2,032,662.60	8,439,518.26
应付利息		43,318,648.69	11,778,972.05
应付股利		2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款		474,210,202.59	591,187,916.21
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		125,000,000.00	87,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**648,972,203.91**	**703,331,940.02**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,681,946,874.34	689,016,620.55
长期应付款		368,199,370.61	430,675,062.10
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		9,871,748.38	
其他非流动负债			
非流动负债合计		**2,060,017,993.33**	**1,119,691,682.65**
负债合计		**2,708,990,197.24**	**1,823,023,622.67**
股东权益：			
股本		297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具			
资本公积		1,611,530,773.06	1,611,530,773.04
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		43,456,274.31	43,456,274.31
未分配利润		116,337,289.92	102,576,068.06
股东权益合计		**2,068,518,222.29**	**2,054,757,000.41**
负债和股东权益总计		**4,777,508,419.53**	**3,877,780,623.08**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

利润表

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	本期数	上期数
一、营业收入	十五、4	**80,377,211.75**	**42,235,429.20**
减：营业成本	十五、4	61,613,167.37	28,940,216.07
营业税金及附加		3,625,634.77	2,365,184.03
销售费用			
管理费用		17,266,682.58	11,564,465.42
财务费用		-450,700.09	-766,459.97
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“一”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	21,000,000.00	20,200,000.00
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“一”号填列）		**19,322,427.12**	**20,332,023.65**
加：营业外收入			0.01
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）		**19,322,427.12**	**20,332,023.66**
减：所得税费用		-382,672.42	-209,918.66
四、净利润（净亏损以"一"号填列）		**19,705,099.54**	**20,541,942.32**
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		**19,705,099.54**	**20,541,942.32**
七、每股收益:			
（一）基本每股收益		**0.07**	**0.07**
（二）稀释每股收益		**0.07**	**0.07**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

现金流量表

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释	本期数	上期数
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		3,086,389.89	64,093,754.88
经营活动现金流入小计		**3,086,389.89**	**64,093,754.88**
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		10,597,017.57	8,047,836.56
支付的各项税费		14,452,790.97	25,752,352.92
支付其他与经营活动有关的现金		7,936,924.21	22,734,117.02
经营活动现金流出小计		**32,986,732.75**	**56,534,306.50**
经营活动产生的现金流量净额		**-29,900,342.86**	**7,559,448.38**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		40,000,000.00	128,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,281,095.89	23,097,535.88
处置固定资产、无形资产和其他长期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			
投资活动现金流入小计		**45,281,095.89**	**151,097,535.88**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		985,933.98	265,723.00
投资支付的现金		824,000,000.00	350,600,000.00
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		**824,985,933.98**	**350,865,723.00**
投资活动产生的现金流量净额		**-779,704,838.09**	**-199,768,187.12**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.02	
取得借款收到的现金		2,822,800,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00	2,966,452.19
筹资活动现金流入小计		**2,852,800,000.02**	**302,966,452.19**
偿还债务支付的现金		2,003,200,000.00	51,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,477,248.64	19,616,520.82
支付其他与筹资活动有关的现金		5,994,803.61	6,038,737.46
筹资活动现金流出小计		**2,034,672,052.25**	**76,655,258.28**
筹资活动产生的现金流量净额		**818,127,947.77**	**226,311,193.91**
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		8,522,766.82	34,102,455.17
加：期初现金及现金等价物余额		**35,560,606.85**	12,818,536.00
六、期末现金及现金等价物余额		**44,083,373.67**	**46,920,991.17**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

股东权益变动表

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04			43,456,274.31	102,576,068.06	**2,054,757,000.41**
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04			43,456,274.31	102,576,068.06	**2,054,757,000.41**
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）			0.02				13,761,221.86	**13,761,221.88**
（一）综合收益总额							19,705,099.54	**19,705,099.54**
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配							-5,943,877.68	**-5,943,877.68**
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-5,943,877.68	**-5,943,877.68**
4、其他								
（四）股东权益内部结转			0.02					**0.02**
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			0.02					**0.02**
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	297,193,885.00		1,611,530,773.06			43,456,274.31	116,337,289.92	**2,068,518,222.29**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

股东权益变动表（续）

2016 年 1-6 月

编制单位：中房地产股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	上期数							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04			37,752,602.73	57,186,885.76	**2,003,664,146.53**
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04			37,752,602.73	57,186,885.76	**2,003,664,146.53**
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）						5,703,671.58	45,389,182.30	**51,092,853.88**
（一）综合收益总额							57,036,715.80	**57,036,715.80**
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配						5,703,671.58	-11,647,533.50	**-5,943,861.92**
1、提取盈余公积						5,703,671.58	-5,703,671.58	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-5,943,861.92	**-5,943,861.92**
4、其他								
（四）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								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04			43,456,274.31	102,576,068.06	**2,054,757,000.41**

法定代表人：吴文德 **主管会计工作负责人：聂焕新** **会计机构负责人：吴福军**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中房地产股份有限公司
2016 年半年度财务报表附注
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

中房地产股份有限公司（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，向中住地产开发有限公司（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2008 年 12 月 5 日，公司实施股权分置改革方案，以方案实施股权登记日公司流通股股份 2,600 万股为基数，以资本公积金转增 10,569,130 股，转增比例为每 10 股转增 4.06505 股，股权分置改革方案实施后，公司的股本变更为 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（现更名为中国房地产开发集团有限公司，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。

2015 年 7 月，中房集团将持有的中住地产 100%股权无偿划转至中交房地产开发集团有限公司（以下简称“中交房地产”），中交房地产成为公司的实际控制人。中交集团为公司最终控制人。

公司注册地址重庆市江北区观音桥建新北路 86 号，法定代表人为吴文德。

本财务报表业经本公司董事会于2016年8月17日决议批准报出。

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司纳入合并范围的子公司共 10 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围的变化情况详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营业务。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、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》（2014 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2016年6月30日的财务状况及2016年半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2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、27“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发，正常营业周期超过一年。但因正常营业周期不能确定，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、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。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。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。

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）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；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采用与被购买

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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、11“长期股权投资”或本附注四、8“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、11、（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。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、11（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及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，按照成本进行后续计量。

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

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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，将原计入其他综合收益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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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。

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

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

③财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（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

本公司将应收第三方客户款项的前五位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。单项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。

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

③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对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
保证金（不含质量保证金）	发生坏账的损失风险较低
员工个人借款、备用金	发生坏账的损失风险较低
账龄分析法	根据历史经验数据分析

B．根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
保证金（不含质量保证金）	一般不需要计提坏账
员工个人借款、备用金	一般不需要计提坏账
账龄分析法	按照挂账账龄计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0-6 个月（含 6 个月）		
7-12 个月（含 1 年）	1.00	1.00
1 年-2 年（含 2 年）	15.00	15.00
2 年-3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3-4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4-5 年（含 5 年）	75.00	75.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）坏账准备的转回

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

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货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。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品于领用时按一次摊销法。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，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。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

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、5、（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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，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采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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、18“长期资产减值”。

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。

13、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

（2）各类固定资产的折旧方法

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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物				
其中：钢结构房屋	平均年限法	30	0	3.33
钢筋混凝土结构房屋	平均年限法	30	0	3.33
其他房屋及建筑物	平均年限法	20	0	5
机器设备	平均年限法	5	0	20
运输设备	平均年限法	5	0	20
电子及办公设备	平均年限法	3-5	0	20.00-33.33

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

14、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

15、借款费用

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

16、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。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。

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。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

17、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。本公司的长期待摊费用主要包括融资顾问费、办公室装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

18、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、职工薪酬

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重组相关的义务。

21、维修基金核算方法

出售商品房时，按照国家规定代为收取的住宅共用部位、共用设施维修基金作为代收代缴款项管理，在“其他应付款”中核算并专户存储。按照国家规定，向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲转代收代缴款项。其间维修基金产生的利息净收入转入本金，不得挪作他用。

22、质量保证金核算方法

（1）与业主的质量保证金

开发产品出售后，在保修期内发生的维修费，计入销售费用。

（2）与施工方的质量保证金

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

23、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

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）提供劳务收入

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

24、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

26、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

27、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

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

（1）租赁的归类

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

（2）坏账准备计提

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

（3）存货跌价准备

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

（4）折旧和摊销

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

（5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（6）所得税

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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	2016年5月1日及之后，公司及子公司主要系一般纳税人，老项目按照应税收入5%采用简易办法征收；新项目按照应税收入11%采用一般办法征收；子公司深圳市中住汇智实业有限公司电费按照应税收入17%采用一般办法征收；水费按照应税收入3%采用简易办法征收；租赁收入按照应税收入5%采用简易办法征收；物业管理收入按照应税收入6%采用一般办法征收。
营业税	2016年5月1日之前，按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加及地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%、2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	按房产原值*70%*1.2%，房产租赁按租金收入12%征收。
土地使用税	按照土地面积采用定额税率。
土地增值税	按照增值额采用超率累计税率。

2、税收优惠及批文

本公司无税收优惠政策。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2016 年 1 月 1 日，“期末”指 2016 年 6 月 30 日，“上期”指 2015 年 1-6 月，“本期”指 2016 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	191,295.24	82,924.45
银行存款	690,308,340.85	553,854,282.94
其他货币资金	148,690,262.58	107,568,623.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	期末余额	期初余额
合计	839,189,898.67	661,505,830.77
其中：存放在境外的款项总额		

注：本公司不存在存放在境外的款项，年末其他货币资金中受限金额148,650,558.04元，详见“附注六、46所有权或使用权受限制的资产”。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：保证金（不含质量保证金）					
账龄分析法	620,240.87	100.00	218,825.99	35.28	401,414.88
组合小计	620,240.87	100.00	218,825.99	35.28	401,414.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	620,240.87	100.00	218,825.99	35.28	401,414.88

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：保证金（不含质量保证金）					
账龄分析法	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
组合小计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
准备的应收款项					
合计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：6 个月以内	401,414.88		
7-12 个月			
1 年以内小计	401,414.88		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00
合计	620,240.87	218,825.99	35.28

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的应收账款情况

本期无核销的应收账款。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 620,240.87 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 218,825.99 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	35.28
深圳市浩森电子商务有限公司	非关联方	132,089.32	1 年以内	21.30
深圳市恒衣服装有限公司	非关联方	84,485.05	1 年以内	13.62
深圳市晟镱服装制造有限公司	非关联方	70,379.11	1 年以内	11.35
深圳市华楠服饰设计开发有限公司	非关联方	36,709.65	1 年以内	5.92

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合计		542,489.12		87.47

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	22,629,845.44	57.84	930,359,008.35	99.79
1 至 2 年	16,280,909.30	41.62	1,781,139.50	0.19
2 至 3 年	211,624.00	0.54	211,624.00	0.02
3 年以上				
合计	39,122,378.74	100.00	932,351,771.85	100.00

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 23,812,384.88 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 60.87%。

4、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	11.51	8,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	57,077,932.49	92.77			57,077,932.49
员工借款、备用金	60,000.00	0.09			60,000.00
账龄分析法	4,390,947.99	7.14	2,181,972.44	49.69	2,208,975.55
组合小计	61,528,880.48	88.49	2,181,972.44	3.55	59,346,908.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	69,528,880.48	100.00	10,181,972.44	14.64	59,346,908.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	12.93	8,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	50,762,719.05	82.02			50,762,719.05
员工借款、备用金					
账龄分析法	3,122,945.06	5.05	2,181,972.44	69.87	940,972.62
组合小计	53,885,664.11	87.07	2,181,972.44	4.05	51,703,691.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	61,885,664.11	100.00	10,181,972.44	16.45	51,703,691.67

①期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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	100.00	账龄超过 5 年，全额计提坏账准备
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	—	—

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：6 个月以内	2,209,175.55		
7-12 个月			
1 年以内小计	2,209,175.55		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	2,181,972.44	2,181,972.44	100.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
合计	4,390,947.99	2,181,972.44	49.69

④组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
保证金（不含质量保证金）	57,077,932.49		
员工个人借款、备用金	60,000.00		
合计	57,137,932.49		

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的其他应收款情况

本期不存在核销的其他应收款情况。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	48,239,741.95	48,689,945.33
资产转让款	8,000,000.00	8,000,000.00
代垫款	6,403,397.73	920,945.62
押金	4,539,241.72	2,075,403.72
其他	2,346,499.08	2,199,369.44
合计	69,528,880.48	61,885,664.11

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
苏州市住房置业担保有限公司吴江分公司	保证金	18,174,900.00	0-3 年	26.14	
江苏省苏中建设集团股份有限公司	农民工工资保证金	13,660,000.000	0-6 个月	19.65	
广州安迪实业投资有限公司	资产转让款	8,000,000.00	5 年以上	11.51	8,000,000.00
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	农民工工资保证金	3,327,100.00	7-12 个月	4.79	
重庆市大渡口区城乡建	农民工工资保证金	2,556,800.00	2-3 年	3.68	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
设委员会					
合计	—	45,718,800.00	—	65.77	8,000,000.00

（6）涉及政府补助的应收款项

本公司本期没有涉及政府补助的应收款项。

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

（8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

5、存货

（1） 存货明细情况

项目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	8,477,303,176.63	458,130,217.33		8,477,303,176.63
开发产品	561,802,622.17	40,239,728.81		561,802,622.17
合计	9,039,105,798.80	498,369,946.14		9,039,105,798.80

（续）

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	5,393,113,183.13	353,384,793.18		5,393,113,183.13
开发产品	788,872,010.50	68,452,142.58		788,872,010.50
合计	6,181,985,193.63	421,836,935.76		6,181,985,193.63

注：①存货期末余额中含有借款费用资本化金额 498,369,946.14 元，其中本期资本化金额为 109,507,108.17 元。

②公司本期利息资本化率为 6.94%，上期利息资本化率为 8.44%。

③上述存货中用于借款抵押的存货期初账面价值 1,987,665,403.85 元，期末账面价值 2,057,543,084.80 元。详见“附注六、46 所有权或使用权受限制的资产”。

（2） 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	期末数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中房瑞致 2 号地	2013 年 12 月	2015 年 12 月	640,000,000.00	37,446,071.23	0.00
中房瑞致其他地块	2015 年 10 月	未知	4,087,400,000.00	758,934,143.75	819,064,359.05
中房颐园一期	2014 年 2 月	2016 年 9 月	2,400,000,000.00	1,366,573,908.85	1,633,632,587.77
吴江 3 号地	2016 年 6 月	未知	1,200,000,000.00	251,562,071.50	558,750,670.51
中房那里	2014 年 3 月	2016 年 9 月	1,475,750,000.00	918,931,169.87	946,329,585.44
中交漫山	2014 年 12 月	2020 年 12 月	5,513,130,000.00	1,725,047,210.05	1,843,215,203.88
中交金梧桐	2015 年 12 月	2019 年 1 月	1,433,746,400.00	334,618,607.88	387,160,012.27
中交绿城	未知	未知	13,967,160,000.00		2,289,150,757.71
合计			30,717,186,400.00	5,393,113,183.13	8,477,303,176.63

（3） 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
中房千寻	2012 年 12 月	20,495,008.14		853,809.54	19,641,198.60
中房 F 联邦	2013 年 12 月	89,329,780.27		10,292,276.36	79,037,503.91
中房瑞致 6 号地	2015 年 6 月	154,401,842.77		63,073,443.82	91,328,398.95
中房瑞致 2 号地	2015 年 12 月	489,359,266.87	37,995,648.60	163,739,023.09	363,615,892.38
中房颐园一期	2015 年 12 月	10,885,536.75		9,758,061.57	1,127,475.18
中房那里	2015 年 12 月	24,400,575.70		17,348,422.55	7,052,153.15
合计		788,872,010.50	37,995,648.60	265,065,036.93	561,802,622.17

（4）周转房明细情况

本公司期末无周转房。

（5）存货跌价准备情况

本公司本期不存在存货跌价准备计提及转回或转销情况。

6、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额	备注
一年内到期的长期待摊费用		111,241.00	
合计		111,241.00	

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	176,379,472.87	81,205,944.28
合计	176,379,472.87	81,205,944.28

注：期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”）、重庆中房嘉汇地产开发有限公司（以下简称“嘉汇公司”）、中房（苏州）地产有限公司（以下简称“苏州公司”）、湖南修合地产实业有限责任公司(以下简称“修

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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”）预售房款等所缴纳的相关税费。

8、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量的	59,380,000.00	59,380,000.00		59,380,000.00	59,380,000.00	
合计	59,380,000.00	59,380,000.00		59,380,000.00	59,380,000.00	

（2）期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本期增加	本期减少	期末
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00			80,000.00
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00
东方人寿保险股份公司	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
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00
合计	59,380,000.00			59,380,000.00

（续）

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末		
重庆渝永电力股份有限公司	80,000.00			80,000.00	小于 1.00	
重庆市金属材料股份有限公司	100,000.00			100,000.00	小于 1.00	
东方人寿保险股份公司	40,000,000.00			40,000,000.00	5.00	
新疆金新信托投资有限公司	16,800,000.00			16,800,000.00	3.26	
深圳凌龙装饰股份有限公司	2,400,000.00			2,400,000.00	20.00	
合计	59,380,000.00			59,380,000.00		

9、长期应收款

长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

应收保证金	8,878,911.20		8,357,752.06	8,261,611.71		8,261,611.71	4.75
合计	8,878,911.20		8,357,752.06	8,261,611.71		8,261,611.71	4.75

10、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
北京盛世新业房地产有限公司	38,346,293.50			-950,634.69		
合计	38,346,293.50			-950,634.69		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
北京盛世新业房地产有限公司				37,395,658.81	
合计				37,395,658.81	

11、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	179,981,969.04	420,000.00	180,401,969.04
2、本期增加金额			
其中：外购			
3、本期减少金额			
其中：处置			
4、期末余额	179,981,969.04	420,000.00	180,401,969.04
二、累计折旧和累计摊销			
1、期初余额	132,435,862.93	96,223.20	132,532,086.13
2、本期增加金额	1,825,934.58	7,038.60	1,832,973.18
其中：计提或摊销	1,825,934.58	7,038.60	1,832,973.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
3、本期减少金额			
其中：处置			
4、期末余额	134,261,797.51	103,261.80	134,365,059.31
三、减值准备			
1、期初余额	931,418.00		931,418.00
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额	931,418.00		931,418.00
四、账面价值			
1、期末账面价值	44,788,753.53	316,738.20	45,105,491.73
2、期初账面价值	46,614,688.11	323,776.80	46,938,464.91

注：本年折旧和摊销额 1,832,973.18 元

（2）上述投资性房地产中用于融资售后回租抵押的投资性房地产账面原值为 175,253,385.32 元，累计折旧 131,047,759.13 元，账面净值 44,205,626.19 元。抵押情况详见“附注六、46 所有权或使用权受限制的资产”。

（3）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
厂房	354,075.22	临建
第 119 号宗地	316,738.20	重新规划后正在办理中
合计	670,813.42	--

12、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额	48,447,466.22	323,745.28	15,244,436.74	9,623,645.99	73,639,294.23
2、本期增加金额			328,549.66	385,203.48	713,753.14
（1）购置			328,549.66	385,203.48	713,753.14
3、本期减少金额			96,283.00	15,000.00	111,283.00
（1）处置或报废			96,283.00	15,000.00	111,283.00
4、期末余额	48,447,466.22	323,745.28	15,461,703.40	10,008,849.47	74,241,764.37
二、累计折旧					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
1、期初余额	11,929,797.34	125,173.76	12,104,542.80	5,523,474.56	29,682,988.46
2、本期增加金额	711,892.89	16,018.32	725,029.79	597,355.5	2,050,296.50
（1）计提	711,892.89	16,018.32	725,029.79	597,355.5	2,050,296.50
3、本期减少金额			96,283.00	15,000.00	111,283.00
（1）处置或报废			96,283.00	15,000.00	111,283.00
4、期末余额	12,641,690.23	141,192.08	12,733,289.59	6,105,830.06	31,622,001.96
三、减值准备					
1、期初余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额	2,240,676.04			700,434.00	2,941,110.04
四、账面价值					
1、期末账面价值	33,565,099.95	182,553.20	2,728,413.81	3,202,585.41	39,678,652.37
2、年初账面价值	34,276,992.84	198,571.52	3,158,630.20	3,381,001.17	41,015,195.73

注：上述固定资产中用于融资售后回租抵押的固定资产账面原值 5,486,498.55 元，累计折旧 5,002,516.26 元，账面净值 483,982.29 元。抵押情况详见“附注六、46 所有权或使用权受限制的资产”。

（2）暂时闲置的固定资产情况

本期无暂时闲置的固定资产情况。

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

（4）通过经营租赁租出的固定资产

本期无通过经营租赁租出的固定资产。

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
员工食堂	1,059,950.26	临建
保安宿舍	120,974.71	临建
临建厂房	354,075.22	临建
临建仓库	32,626.22	临建
宝龙大厦	496,568.40	抵债房产未办理竣工结算
瑞致售楼部	27,391,052.62	自己开发产品转为自用尚未办理
合计	29,455,247.43	——

注：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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

民事裁定书获得的宝龙大厦吉龙阁 8、12、13 层房产，尚未取得产权证。截至本期末该房产的原值 5,035,005.00 元，累计折旧 2,297,760.56 元，已提减值准备 2,240,676.04 元，净值 496,568.40 元。

13、在建工程

（1）在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
瑞致售楼部装修	2,269,372.87		2,269,372.87	102,112.50		102,112.50
深圳2号住宅装修	2,725,587.05		2,725,587.05	1,719,324.00		1,719,324.00
合计	4,994,959.92		4,994,959.92	1,821,436.50		1,821,436.50

（2）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
瑞致售楼部装修	2,900,000.00	102,112.50	2,167,260.37			2,269,372.87
深圳2号住宅装修	3,200,000.00	1,719,324.00	1,006,263.05			2,725,587.05
合计	6,100,000.00	1,821,436.50	3,173,523.42			4,994,959.92

（续）

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	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
瑞致售楼部装修	78.25	78.25				自筹资金
深圳2号住宅装修	85.17	85.17				自筹资金
合计	--					

14、无形资产

无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、期初余额	3,674,550.00	3,674,550.00
2、本期增加金额	254,600.00	254,600.00
（1）购置	254,600.00	254,600.00
3、本期减少金额		
4、期末余额	3,929,150.00	3,929,150.00
二、累计摊销		
1、期初余额	1,109,964.33	1,109,964.33
2、本期增加金额	452,763.66	452,763.66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	软件	合计
（1）摊销	452,763.66	452,763.66
3、本期减少金额		
4、期末余额	1,562,727.99	1,562,727.99
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	2,366,422.01	2,366,422.01
2、年初账面价值	2,564,585.67	2,564,585.67

15、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
深圳 8 号厂房 2 层改造装修	97,403.88		13,591.26		83,812.62
中国康富国际租赁有限公司融资顾问费	21,541,666.67		2,750,000.00		18,791,666.67
佳华房产装修	153,566.03		40,060.68		113,505.35
合生财富广场办公楼装修费	2,632,809.28	1,026.98	544,968.90		2,088,867.36
中交绿城广联达软件使用费		36,923.08	2,051.28		34,871.80
合计	24,425,445.86	37,950.06	3,350,672.12		21,112,723.80

16、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,140,676.04	1,285,169.01	5,140,676.04	1,285,169.01
可抵扣亏损	157,551,366.28	39,387,841.57	163,283,768.96	40,820,942.24
长期应收款折现	1,544,988.80	386,247.20	1,738,388.32	434,597.08
未实现利息收入	81,266,397.76	20,316,599.44	48,642,472.60	12,160,618.15
合计	245,503,428.88	61,375,857.22	218,805,305.92	54,701,326.48

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
利息收支	39,486,993.52	9,871,748.38		
合计	39,486,993.52	9,871,748.38		

（3）未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	67,581,232.43	67,581,232.43
可抵扣亏损	15,295,719.53	14,728,205.74
合计	82,876,951.96	82,309,438.17

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2017 年	1,152,592.85	1,152,592.85	
2018 年	646,575.07	646,575.07	
2019 年	12,148,476.17	12,148,476.17	
2020 年	780,561.65	780,561.65	
2021 年	567,513.79		
合计	15,295,719.53	14,728,205.74	

17、应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	451,563,366.60	618,779,068.24
应付材料款	711,662.26	4,852,881.74
应付暂估款	307,523,778.82	240,016,558.89
质量保证金	1,655,857.04	15,342.24
其他	8,288,422.94	9,205,520.22
合计	769,743,087.66	872,869,371.33

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通三建集团有限公司	5,490,737.35	应付质保金
中国建筑第八工程局有限公司	2,568,060.50	应付质保金
重庆旭羽广告传媒有限公司	627,672.00	尚未结算
长沙城乡建设工程公司	565,799.77	应付质保金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重庆长江轴承股份有限公司	500,000.00	尚未结算
合计	9,752,269.62	

18、预收款项

（1）预收款项明细情况

项目	期末数	年初数
购房款	2,099,984,136.84	938,591,381.92
停车管理费	122,100.00	110,800.00
物业管理费	24,939.15	144,998.00
合计	2,100,131,175.99	938,847,179.92

（2）账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

债权人名称	金额	未结转的原因
中房颐园业主	79,414,787.00	尚未达到交房条件
中房瑞致业主	3,723,651.00	尚未达到交房条件
中房那里业主	13,337,704.00	尚未达到交房条件
合计	96,476,142.00	

（3）预收房款

项目名称	年初数	期末数	预计竣工时间	预售比例
中房瑞致(6 号地)	18,855,647.00	9,050,793.42	2015 年 6 月（项目 1 期）	83.22%
中房瑞致(2 号地)	82,371,724.00	84,720,271.71	2015 年 12 月（项目 2 期）	66.80%
中房千寻	1,523,190.00	1,753,191.00	2012 年 12 月	93.53%
中房 F 联邦	5,351,559.00	11,521,692.02	2013 年 12 月	89.22%
中房那里	50,520,396.00	181,278,723.00	2016 年 9 月	42.09%
中房颐园一期	779,968,865.92	1,803,124,833.69	2016 年 12 月	56.92%
中交漫山一期		8,534,632.00	2017 年 11 月	16.27%
合计	938,591,381.92	2,099,984,136.84		

19、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,668,013.25	35,380,539.85	35,794,884.43	2,253,668.67
二、离职后福利-设定提存计划	1,164,320.57	2433047.94	2442698.49	1,154,670.02
三、辞退福利		7,289.00	7,289.00	
四、一年内到期的其他福利	122,527.56	97,800.06	97,800.06	122,527.56

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	3,954,861.38	37918676.85	38342671.98	3,530,866.25

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,000,403.15	31,051,175.28	31,513,175.28	538,403.15
2、职工福利费	0.00	760,917.73	760,917.73	0.00
3、社会保险费	107,073.34	1,689,580.85	1,694,773.77	101,880.42
其中：医疗保险费	93,199.80	1533449.62	1538045.12	88,604.30
工伤保险费	6,341.92	59,040.66	59,270.44	6,112.14
生育保险费	7,531.62	97,090.57	97,458.21	7,163.98
4、住房公积金	169,869.54	1541913.56	1541913.56	169,869.54
5、工会经费和职工教育经费	1,390,667.22	336,952.43	284,104.09	1,443,515.56
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		128,053.40	128,053.40	
合计	2,668,013.25	35,380,539.85	35,794,884.43	2,253,668.67

（3）设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	186,333.60	2,321,790.82	2,330,981.82	177,142.60
2、失业保险费	11,186.97	111,257.12	111,716.67	10,727.42
3、企业年金缴费	966,800.00			966,800.00
合计	1,164,320.57	2,433,047.94	2,442,698.49	1,154,670.02

20、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,456,324.65	2,796.47
营业税	0.00	5,359,434.09
企业所得税	-9,852,464.65	9,230,834.81
城市维护建设税	135,334.87	375,160.34
房产税	401,098.78	408,988.78
个人所得税	315,840.67	409,002.66
教育费附加	58,000.67	306,336.14
其他税费	88,724.91	24,431.17
合计	-4,397,140.10	16,116,984.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

21、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	0.00	2,867,637.56
公司债券利息	38,462,903.18	11,434,838.71
其他借款利息	40,784,206.99	
合计	79,247,110.17	14,302,476.27

22、应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,874,750.00	2,874,750.00
合计	2,874,750.00	2,874,750.00

注：超过一年未支付的原因：以前年度宣告发放但股东尚未领取的股利累计余额。

23、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金和押金	54,353,491.61	24,429,556.27
代收购房相关费用	11,658,053.04	14,375,930.17
往来款项	437,847,088.43	30,496,425.68
应付水电费	2,944,000.00	2,944,000.00
咨询费	2,013,066.70	3,645,000.00
应付中介费		12,880,000.00
其他	5,456,502.98	3,811,904.33
合计	514,272,202.76	92,582,816.45

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租房押金	6,252,305.00	租房押金，合同未到期
应付水电费	2,944,000.00	暂未支付
咨询费	2,000,000.00	暂未支付
代收款	1,660,000.00	暂未支付
托管损失	728,650.00	暂未支付
合计	13,584,955.00	

24、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、25）	240,000,000.00	200,000,000.00
1 年内到期的长期应付款（附注六、27）	143,000,000.00	87,500,000.00
合计	383,000,000.00	287,500,000.00

25、长期借款

（1）长期借款情况

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	737,000,000.00	1,277,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、24）	240,000,000.00	200,000,000.00
合计	497,000,000.00	1,077,000,000.00

注：①将一年内到期的部分重分类至一年内到期的非流动负债。

②抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、46所有权或使用权受限制的资产。

（2）期末长期借款明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	利率种类	币种	年末余额
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2014-8-29	2017-8-28	5.50	浮动利率	人民币	12,500,000.00
中德住房储蓄银行重庆分行	2014-9-25	2017-9-24	5.50	浮动利率	人民币	72,500,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2014-10-31	2017-10-30	5.50	浮动利率	人民币	42,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015-1-16	2018-1-15	5.50	浮动利率	人民币	45,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015-5-25	2018-5-24	5.50	浮动利率	人民币	90,000,000.00
中国建设银行重庆市渝中支行营业部	2015-7-2	2018-7-1	5.50	浮动利率	人民币	35,000,000.00
中国建设银行长沙湘江支行	2014-11-27	2017-6-9	7.20	浮动利率	人民币	30,000,000.00
中国建设银行重庆渝中支行	2016-03-22	2019-3-21	5.70	浮动利率	人民币	100,000,000.00
中国建设银行重庆渝中支行	2016-06-17	2019-06-16	5.70	浮动利率	人民币	100,000,000.00
渤海国际信托有限公司	2014-4-2	2017-4-1	8.20	固定利率	人民币	210,000,000.00
合计						737,000,000.00

26、应付债券

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
中房地产 2015 年公司债（一期）	690,108,960.69	689,016,620.55
中房地产 2015 年非公开债（一期）	991,837,913.65	
合计	1,681,946,874.34	689,016,620.55

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
中房地产 2015 年公司债（一期）	700,000,000.00	2015 年 8 月 12 日	5 年	688,170,937.90	689,016,620.55
中房地产 2015 年非公开债（一期）	1,000,000,000.00	2016 年 3 月 11 日	3 年	990,946,747.27	
合计	1,700,000,000.00			1,679,117,685.17	689,016,620.55

（续）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	期末余额
中房地产 2015 年公司债（一期）		26,204,838.67	1,092,340.14	690,108,960.69
中房地产 2015 年非公开债（一期）	990,946,747.27	12,258,064.67	891,166.38	991,837,913.65
合计	990,946,747.27	38,462,903.18	1,983,506.52	1,681,946,874.34

27、长期应付款

（1）长期应付款明细

项目	期末余额	期初余额
康富融资租入固定资产租赁借款	475,000,000.00	500,000,000.00
中国房地产开发集团有限公司	647,138,730.67	647,138,730.67
中住地产开发有限公司	93,000,000.00	96,364,277.61
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	
联合信用评级有限公司	199,370.61	175,062.10
减：一年内到期部分（附注六、24）	143,000,000.00	87,500,000.00
合计	1,372,338,101.28	1,156,178,070.38

注：①将一年内到期的部分重分类至一年内到期的非流动负债。

②公司通过融资租赁向中国康富国际租赁有限公司（以下简称“康富国际”）进行融资，以全资子公司深圳汇智所拥有的百门前工业区地下管网及道路作为租赁物

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（因租赁物的所有权并未发生转移，以抵押借款形式进行核算），融资金额 5 亿元，期限 5 年，本公司于 2014 年收到 2 亿元，2015 年收到 3 亿元。

（2）期末长期应付款明细情况

单位	初始金额	利率（%）	应计利息	年末余额	期限
中住地产	102,364,277.61	同期银行贷款基准利率上浮 40%	2,620,269.98	75,000,000.00	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
中住地产	190,000,000.00	同期银行贷款基准利率上浮 40%	605,150.00	18,000,000.00	1-3 年
中房集团	50,000,000.00	9.50	2,368,493.15	50,000,000.00	3 年
中房集团	132,300,000.00	10.00	6,688,500.00	132,300,000.00	3 年
中房集团	132,300,000.00	11.00	1,634,966.67	29,400,000.00	1-3 年
中房集团	307,232,200.00	12.00	17,316,616.33	285,438,730.67	不超过 5 年
中房集团	307,232,200.00	9.50	7,105,479.45	150,000,000.00	不超过 5 年
中交房地产	300,000,000.00	7.20	8,820,000.00	300,000,000.00	18 个月
中国康富国际租赁股份有限公司	500,000,000.00	8.17	20,382,001.00	475,000,000.00	5 年
联合信用评级有限公司	258,314.83			199,370.61	
合计	2,021,686,992.44		67,541,476.58	1,515,338,101.28	

28、递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
地下车库财政补贴	4,197,000.00			4,197,000.00	重庆政府财政政策
合计	4,197,000.00			4,197,000.00	—

其中，涉及政府补助的项目：

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
递延收益	4,197,000.00				4,197,000.00	与资产相关
合计	4,197,000.00				4,197,000.00	

29、股本

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

股份总数	297,193,885.00			297,193,885.00	
合计	297,193,885.00			297,193,885.00	

30、资本公积

项目	期初余额	增加	减少	期末余额
资本溢价	2,966,455.13			2,966,455.13
其他资本公积	506,003,113.80	0.02		506,003,113.82
合计	508,969,568.93	0.02		508,969,568.95

31、其他综合收益

本期不存在其他综合收益的变动情况。

32、盈余公积

项目	期初余额	增加	减少	期末余额
法定盈余公积	43,456,274.31			43,456,274.31
合计	43,456,274.31			43,456,274.31

33、未分配利润

（1）未分配利润变动情况

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	859,400,542.11	833,365,075.21
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	859,400,542.11	833,365,075.21
加：本年归属于母公司股东的净利润	432,829.89	28,424,001.41
减：提取法定盈余公积		5,703,671.58
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	5,943,877.68	5,943,861.92
权益内部结转（见附注六、32 所述）		-9,258,998.99
年末未分配利润	853,889,494.32	859,400,542.11

（2）利润分配情况的说明

根据 2016 年 4 月 7 日经本公司 2015 年度股东大会批准的《2015 年度利润分配预案》，本公司对 2015 年度利润进行分配，方案如下：按年末总股本 297,193,885 股为基数，每 10 股配送 0.2 元（含税）现金红利，共派送现金红利 5,943,877.68 元。

34、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上期发生额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	收入	成本	收入	成本
主营业务	372,168,133.65	269,193,689.35	305,834,215.45	192,489,808.30
其他业务	1,970,305.17	101,789.52	1,954,677.39	197,940.32
合计	374,138,438.82	269,295,478.87	307,788,892.84	192,687,748.62

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
地产销售	350,565,005.71	265,065,036.93	284,067,759.00	187,936,135.35
工业厂房租赁、管理	21,603,127.94	4,128,652.42	21,766,456.45	4,553,672.95
合计	372,168,133.65	269,193,689.35	305,834,215.45	192,489,808.30

（3）主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中房 F 联邦	12,276,705.65	10,292,276.36	7,901,644.00	4,336,246.31
中房千寻	2,455,914.28	853,809.54	11,906,400.00	3,640,315.03
中房瑞致	306,024,695.00	226,812,466.91	264,259,715.00	179,959,574.01
中房那里	17,997,743.00	17,348,422.55		
中房颐园	11,809,947.78	9,758,061.57		
深圳百门前工业区厂房租赁管理	21,603,127.94	4,128,652.42	21,766,456.45	4,553,672.95
合计	372,168,133.65	269,193,689.35	305,834,215.45	192,489,808.30

（4）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华中地区	318,301,400.65	237,104,743.27	272,161,359.00	184,295,820.32
华东地区	11,809,947.78	9,758,061.57		
西南地区	20,453,657.28	18,202,232.09	11,906,400.00	3,640,315.03
华南地区	21,603,127.94	4,128,652.42	21,766,456.45	4,553,672.95
合计	372,168,133.65	269,193,689.35	305,834,215.45	192,489,808.30

35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	17,543,837.02	18,676,853.69
城市维护建设税	1,790,947.44	1,320,987.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	本期发生额	上期发生额
教育费附加	766,837.85	566,137.75
地方教育费附加	511,225.17	377,425.03
房产税	822,812.88	801,951.42
土地增值税	599,593.20	3,245,278.98
土地使用税		342,610.94
其他	309.5	
合计	22,035,563.06	25,331,245.25

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

36、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	6,016,226.31	5,060,734.46
委托代销手续费	8,469,077.91	2,878,904.94
销售服务费	534,290.80	1,112,288.03
职工薪酬	2,754,305.37	2,489,362.25
业务费	79,555.20	69,177.70
展览费	908,339.62	1,200.00
办公费	404,357.12	296,707.11
差旅费	41,995.54	81,580.05
折旧费	158,505.50	177,046.68
无形资产摊销		
其他	2,045,753.96	1,103,801.83
合计	21,412,407.33	13,270,803.05

37、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,360,924.81	22,637,520.87
业务招待费	1,986,433.10	1,584,391.56
固定资产使用费	2,543,848.66	3,198,096.26
办公费	5,510,026.34	4,574,093.34
差旅交通费	2,212,206.79	1,716,505.35
聘请中介机构费用	1,538,541.52	1,101,626.67
会议费	156,068.64	210,523.00
税金	2,162,575.42	951,051.79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	本期发生额	上期发生额
咨询费	79,350.00	111,000.00
其他	3,142,200.03	2,007,273.85
合计	44,692,175.31	38,092,082.69

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	22,963,860.63	2,427,786.36
减：利息收入	2,859,710.80	2,004,296.75
金融机构手续费	489,666.87	323,295.74
其他	-174,020.10	-542,225.27
合计	20,419,796.60	204,560.08

39、资产减值损失

本期不存在资产减值损失情况。

40、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-950,634.69	-287,604.10
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
合计	-950,634.69	-287,604.10

41、营业外收入

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	5,000.00		5,000.00
其中：固定资产处置利得	5,000.00		5,000.00
无法支付的应付款项			
政府补助			
其他	116,537.57	97,649.34	116,537.57
合计	121,537.57	97,649.34	121,537.57

42、营业外支出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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			
其中：固定资产处置损失			
对外捐赠支出	200,000.00	120,000.00	200,000.00
其他	9,550.00	5,045.89	9,550.00
合计	209,550.00	125,045.89	209,550.00

43、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-3,097,594.28	20,409,097.25
递延所得税费用	3,197,217.64	-3,776,935.54
合计	99,623.36	16,632,161.71

会计利润与所得税费用调整过程

单位： 元

项目	本期发生额
利润总额	-4,755,629.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	25%
子公司适用不同税率的影响	-1,188,907.37
调整以前期间所得税的影响	244,272.51
非应税收入的影响	-5,012,341.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	290,671.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,765,928.20
所得税费用	99,623.36

44、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
收到往来款项		
代收水电费、排污费	8,770,706.95	8,950,262.98
利息收入	12,956,538.92	2,004,296.75
代收购房相关税费	6,335,507.02	7,892,992.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	本期发生数	上期发生数
收到退回的保证金及项目资本金等	30,479,232.44	2,973,890.00
收到投标及其他保证金、押金	13,912,243.80	3,153,776.30
其他	2,068,564.76	5,486,483.10
合计	74,522,793.89	30,461,701.56

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
支付的往来款项		
销售费用、管理费用、财务费用等支付的现金	37,296,461.98	24,161,537.00
代付水电费、排污费	7,382,388.90	8,408,549.36
代付购房相关税费	5,626,585.85	5,587,911.59
支付保证金、项目资本金、预售监管资金、押金	104,473,048.30	98,517,324.41
支付律师代理费	12,880,000.00	
其他	5,432,369.71	7,015,249.53
合计	173,090,854.74	143,690,571.89

（3）收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票贴现		87,600,473.33
收到中住地产开发有限公司承诺补偿款		2,966,452.19
收到温州德欣公司股权认购保证金	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	90,566,925.52

（4）支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付分配现金红利手续费	8,323.61	8,124.13
支付的担保费、财务顾问费及贷款相关手续费等	6,436,480.00	15,424,613.33
合计	6,444,803.61	15,432,737.46

45、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

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	-4,855,252.83	21,255,290.79
加：资产减值准备		
固定资产折旧	3,883,269.68	3,782,049.47
无形资产摊销	452,763.66	207,640.85

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	3,350,672.12	199,270.02
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）	-5,000.00	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	23,011,935.63	1,885,561.09
投资损失（收益以“－”号填列）	950,634.69	287,604.10
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-6,674,530.74	-10,513,853.95
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	9,871,748.38	6,736,918.40
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,841,693,497.00	-171,740,298.81
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-567,117,802.65	-140,924,919.61
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,427,391,069.58	146,808,838.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-951,433,989.48	-142,015,899.42
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	690,539,340.63	814,511,791.44
减：现金的期初余额	563,006,806.27	426,895,853.44
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	127,532,534.36	387,615,938.00

（2）现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上期末余额
一、现金	690,539,340.63	814,511,791.44
其中：库存现金	191,295.24	120,795.82
可随时用于支付的银行存款	690,308,340.85	814,351,410.09
可随时用于支付的其他货币资金	39,704.54	39,585.53
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	期末余额	上期末余额
三、期末现金及现金等价物余额	690,539,340.63	814,511,791.44

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

46、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	148,650,558.04	见注①
存货	2,057,543,084.80	见注②
固定资产	483,982.29	见注③
投资性房地产	44,205,626.19	见注③
合计	2,250,883,251.32	

注：①截至 2016 年 6 月 30 日，其他货币资金中受限金额 148,650,558.04 元，其中包括：本公司按规定在重庆住房公积金管理中心缴存的住房基金 983,905.11 元，项目保证金及按揭保证金 147,666,652.93 元。

②本公司子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）于 2012 年 5 月以土地使用权抵押(6 号地和 2 号地)与中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行（以下简称“建行湘江支行”）签订了最高额抵押合同。2012 年 10 月-2014 年 6 月，兆嘉公司以中房瑞致小区部分在建工程房地产对上述部分抵押的土地予以置换。截止 2016 年 6 月 30 日，6 号地、2 号地土地抵押已全部办理解除手续，但 2 号地上在建工程仍处于抵押状态中，抵押资产存货账面价值 382,579,069.73 元；兆嘉公司于 2014 年 5 月以土地证抵押与建行湘江支行签订了最高额抵押合同，截至 2016 年 6 月 30 日，兆嘉公司与建行湘江支行签订了两份借款金额均为 10,000.00 万元的借款合同，贷款余额为 20,000.00 万元；土地抵押存货账面价值合计为 110,944,724.79 元。

本公司子公司中房(苏州)地产有限公司以土地使用权抵押取得渤海国际信托有限公司长期借款 21,000.00 万元，抵押资产账面价值为 419,637,492.00 元；以土地使用权为抵押取得中国银行股份有限公司吴江分行营业部长期借款 29,000.00 万元，抵押资产账面价值为 417,778,371.00 元，其中与中国银行的借款已于 2016 年 4 月偿还，该部分抵押已于 2016 年 5 月登记解押。

本公司子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司与建设银行渝中支行签订开发贷款协议，以 14,466.80 平方米土地使用权及 25,587.18 平方米商服用房在建工程作为抵押资产（见房产证 102D 房地证 2014 字第 00162 号变更协议），抵押资产账面价值 424,840,375.27 元。

本公司子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司与建设银行渝中支行签订开发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

贷款协议，以 187,176.00 平方米土地使用权作为抵押资产，抵押资产账面价值 719,541,423.00 元。

③2014 年 11 月本公司子公司深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“深圳公司”）与租赁公司签订融资租赁售后回租合同，将百门前工业区地下管网、设备等出售给租赁公司，转让价款 50,000 万元，工业区内房屋建筑物作为抵押物，深圳公司与本公司为共同承租人租回租赁物，并按约定由本公司支付租金。上述用于融资租赁售后回租抵押的厂房和宿舍投资性房地产账面价值 44,205,626.19 元，固定资产账面价值 483,982.29 元，合计 44,689,608.48 元。

七、合并范围的变更

2016 年本公司合并范围增加重庆中交绿城房地产开发有限公司（以下简称“中交绿城”）。对中交绿城持股比例为 100.00%。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳市中住汇智实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	工业厂房租赁	100.00		购买
上海中住置业开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00		购买
湖南修合地产实业有限责任公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	55.00	45.00	购买
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湖南省长沙市	湖南省长沙市	房地产开发	39.20	40.80	购买
重庆重实房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	40.00	60.00	设立
中房（苏州）地产有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产开发	40.00		设立
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	40.00		设立
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	70.00		设立
中房（天津）置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	51.00		设立
重庆中交绿城房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00		设立

注：本公司对苏州公司和嘉汇公司的持股比例低于半数，但是根据两公司的章程约定，本公司在其董事会的席位大于二分之一，且章程约定了董事会的决议经二分之一董事会成员通过有效。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	20.00	3,559,694.75		147,080,786.38
中房（苏州）地产有限公司	60.00	-4,625,851.3		553,721,320.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	60.00	-1,865,395.18		485,688,913.68
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	30.00	-1,085,345.95		26,787,145.91
中房（天津）置业有限公司	49.00	-1,271,185.04		43,911,383.52

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,468,741,985.14	38,650,269.18	1,507,392,254.32	316,691,708.32	455,000,000.00	771,691,708.32
中房（苏州）地产有限公司	3,245,454,010.21	8,212,951.90	3,253,666,962.11	2,325,579,698.67	0.00	2,325,579,698.67
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	1,038,508,877.31	315,597,755.17	1,354,106,632.48	239,738,235.38	301,197,000.00	540,935,235.38
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	2,066,687,185.92	4,734,037.37	2,071,421,223.29	250,691,750.27	1,731,438,986.67	1,982,130,736.94
中房（天津）置业有限公司	442,043,983.91	4,128,543.37	446,172,527.28	26,557,458.86	330,000,000.00	356,557,458.86

（续）

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	1,743,584,737.83	59,141,200.01	1,802,725,937.84	396,756,202.06	688,364,277.61	1,085,120,479.67
中房（苏州）地产有限公司	2,405,117,048.16	6,837,237.86	2,411,954,286.02	1,228,358,337.24	250,000,000.00	1,478,358,337.24
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	997,368,235.25	257,065,508.92	1,254,433,744.17	128,071,654.92	311,197,000.00	439,268,654.92
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	1,826,245,030.33	3,739,822.36	1,829,984,852.69	263,637,559.83	1,473,438,986.67	1,737,076,546.50
中房（天津）置业有限公司	419,702,702.23	2,848,653.99	422,551,356.22	342,032.64	330,000,000.00	330,342,032.64

（续）

子公司名称	本期发生额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	306,049,895.00	17,857,796.56	17,857,796.56	123,193,676.36
中房（苏州）地产有限公司	20,368,996.14	-5,508,685.34	-5,508,685.34	440,894,265.58
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	26,799,754.64	-1,993,692.15	-1,993,692.15	59,292,545.20
重庆中房嘉润房地产开发有限公司		-3,617,819.84	-3,617,819.84	-149,161,143.27
中房（天津）置业有限公司	126,028.30	-2,594,255.16	-2,594,255.16	-58,105,313.33

（续）

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	264,259,715.00	38,384,075.14	38,384,075.14	-34,587,027.22
中房（苏州）地产有限公司		-9,124,470.10	-9,124,470.10	72,855,982.27
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司		-3,421,394.47	-3,421,394.47	-103,503,003.57
重庆中房嘉润房地产开发有限公司		-1,517,651.52	-1,517,651.52	-9,798,226.57
中房（天津）置业有限公司		-2,089,236.75	-2,089,236.75	-15,595,486.54

2、在联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京盛世新业房地产开发公司	北京市	北京市通州区	房地产开发		30.00	权益法

（2）不重要的联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	37,395,658.81	38,236,692.99
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
—净利润	-950,634.69	-287,604.10
—其他综合收益		
—综合收益总额	-950,634.69	-287,604.10

九、与金融工具相关的风险

本公司经营活动面临各种财务风险，主要包括市场风险（利率风险）、流动风险等。本公司整体风险管理措施主要针对流动风险控制负债规模，设法减低对本公司财务表现的潜在不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（1）利率风险

本公司面临的利率变动风险主要来自借款及应付债券等带息负债。浮动利率的借款令本公司面临现金流量利率风险。固定利率的借款令本公司面临公允价值利率风险。于 2016 年 6 月 30 日，本公司的借款约为人民币 433,408.56 万元。本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2016 年度本公司并无利率互换安排。

（2）流动风险

本公司维持充裕的现金水平，减少流动资金风险，并通过维持充裕可使用的承诺信贷额度，以保持资金的灵活性。本公司业务属于资本密集型，所以本公司确保维持足够的现金及信贷融资以满足对流动资金的需求。本公司以经营活动产生的资金、银行及其他借款来应对营运资金的需求。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中住地产开发有限公司	上海市浦东新区	房地产开发	104,487.06	53.32	53.32

注：本公司实际控制人系中交房地产，中交房地产持有中住地产的股权比例为 100.00%。本公司最终控制人为中交集团。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	本公司第二大股东的全资子公司
重庆中交物业管理有限公司	同受中交集团控制
中交房地产集团有限公司	同受中交集团控制
中国房地产开发集团有限公司	同受中交集团控制
中交地产北京物业有限公司	同受中交集团控制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

中交地产有限公司	同受中交集团控制
中交郴州筑路机械厂	同受中交集团控制
中国路桥工程有限责任公司	同受中交集团控制

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中交地产北京物业有限公司长沙分公司	物业服务		125,267.00
重庆中交物业管理有限公司	物业管理	890,763.34	

（2）关联承包情况

本公司作为出包人

出包方名称	承包方名称	出包资产类型	出包起始日	出包终止日	出包费定价依据	本期确认的出包费
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中交郴州筑路机械厂	施工合同	2014-12-23	2016-12-31	市场价格	743,818.00

（3）关联担保情况

本公司作为担保方

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
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	240,000,000.00	2016-1-26	2017-7-25	否

本公司作为被担保方

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
中国交通建设集团有限公司	700,000,000.00	2015-8-12	2021-2-12	否
中国交通建设集团有限公司	1,000,000,000.00	2015-12-04	2019-9-10	否
深圳市中住汇智实业有限公司	400,000,000.00	2016-04-28	2016-10-27	否
上海中住置业开发有限公司				

（4）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
中国房地产开发集团有限公司	149,438,730.67	2014-1-6	不超过 5 年	年利率 12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	76,000,000.00	2014-3-26	不超过 5 年	年利率 12%，本期未偿还

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国房地产开发集团有限公司	60,000,000.00	2014-12-5	不超过 5 年	年利率 12%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	150,000,000.00	2015-8-19	不超过 5 年	年利率 9.5%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	132,300,000.00	2014-7-24	2017-7-24	年利率 10%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	29,400,000.00	2015-2-13	不超过 3 年	年利率 11%，本期未偿还
中国房地产开发集团有限公司	50,000,000.00	2015-8-18	2018-8-17	年利率 9.5%，本期未偿还
中住地产开发有限公司	75,000,000.00	2013-11-1	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	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮 40%，本期未偿还
中住地产开发有限公司	18,000,000.00	2013-12-17	2016-12-16	借款年利率为中国人民银行公布的同期银行贷款基准利率上浮 40%，本期未偿还
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	2016-1-27	2017-7-26	年利率 7.2%，本期未偿还
中交房地产集团有限公司	400,000,000.00	2016-4-28	2016-10-27	年利率 6.5%，本期未偿还

（5）支付资金使用费

关联方	本期发生额		上期发生额	
	金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
中住地产开发有限公司	322.54	2.72	79.27	1.25
中国房地产开发集团公司	3,608.28	30.44	180.00	2.85
中交地产有限公司	14.25	0.12		
中交房地产集团有限公司	1,344.22	11.34		
合计	5,289.29	44.62	259.27	4.10

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
重庆渝富兴盛土地开发有限公司	75,000.00		75,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计	75,000.00		75,000.00	

（2）应付项目

项目名称	年末余额	期初余额
应付账款：		
中交郴州筑路机械厂	17,244.8	17,244.8
合计	17,244.8	17,244.8
其他应付款：		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	496,425.68	496,425.68
北京盛世新业房地产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
中国房地产开发集团公司	452,252.84	
中交房地产集团有限公司	400,000,000.00	
合计	430,948,678.52	30,496,425.68
长期应付款：		
中国房地产开发集团有限公司	647,138,730.67	647,138,730.67
中住地产开发有限公司	93,000,000.00	96,364,277.61
中交房地产集团有限公司	300,000,000.00	
合计	1,040,138,730.67	743,503,008.28

十一、股份支付

本公司不存在股份支付情况。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止 2016 年 6 月 30 日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 97,019.55 万元，具体为本公司之子公司兆嘉公司 2,157.00 万元、修合公司 1,403.98 万元、苏州公司 71,575.31 万元、嘉汇公司 5,359.86 万元、嘉润公司 16,523.40 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、或有事项

（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 2016 年 6 月 30 日，共承担的阶段性担保金额为人民币 179,179.34 万元。

（2）本公司子公司修合公司按房地产经营惯例和湖南省住房公积金管理中心的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

要求,为商品房承购人因向省公积管理中心申请个人住房公积金抵押贷款而向湖南省湘诚置业担保有限责任公司提供阶段性连带责任担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交湖南省住房公积金管理中心执管之日止，根据《反担保合同》的要求，公司须向湖南省住房公积金管理中心指定的湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳反担保贷款本金 2010 年为 10%、2011 年为 5%、2012 年为 3%比例的保证金，截止 2016 年 6 月 30 日，公司承担的阶段性担保贷款本金为人民币 125 万元，向湖南省湘诚置业担保有限责任公司交纳反担保公积金贷款保证金为人民币 1.4 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、2016 年 7 月 1 日，本公司召开第七届董事会第十九次会议，审议通过了《关于收购上海三鑫承华句容房地产开发有限公司 80%股权的议案》，为增加本公司项目储备，扩大经营规模，本公司拟出资 4,171.08 万元收购江苏容城投资发展有限公司持有的上海三鑫承华句容房地产开发有限公司 80%股权。该事项不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办理》规定的重大资产重组。

2、2016 年 7 月 1 日，本公司召开第七届董事会第十九次会议，审议通过了《关于终止与绿城房地产集团有限公司共同投资的议案》，本公司与绿城房地产集团有限公司（以下简称“绿城房地产”）基于商业考虑，经友好协商，终止对本公司子公司重庆中交绿城房地产开发有限公司（以下简称“重庆中交绿城”）增资扩股事项。重庆中交绿城正在对重庆渝北区中央公园项目开展前期工作，目前已缴纳部分土地款，项目前期开发和融资工作情况正常。鉴于《重庆中央公园项目合作开发协议书》尚未生效，绿城房地产亦未对重庆中交绿城投入资金。预计本次终止共同投资对重庆中交绿城的正常经营不会造成重大影响

3、2016 年 7 月 6 日，本公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券完成发行，发行规模为 4.7 亿元，债券期限为 5 年，票面利率为 3.69%。

4、为拓宽融资渠道，满足项目建设中资金的需求，本公司子公司重庆中交绿城房地产开发有限公司（以下简称“重庆中交绿城”）拟与中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行签署《资产收益权转让合同》，以转让资产收益权的方式融资 156,390.00 万元。中房地产拟就该项融资为重庆中交绿城提供连带责任担保 156,390.00 万元，期限 5 年。

5、2016 年 8 月 4 日，本公司召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》，公司拟向温州德欣投资有限公司（以下简称“温州德欣”）非公开发行 A 股股票，本次发行拟募集资金规模不超过 12 亿元，发行的股票数量为不超过 82,191,780 股（含本数），公司本次非公开发行尚需经公司股东大会审议通过，还需获得国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

委”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）等监管机构的批准后方可实施，并以中国证监会最终核准的方案为准。

6、2016 年 8 月 17 日，本公司召开第七届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于收购中房（苏州）地产有限公司 30%股权的议案》，公司拟出资 53,258.163 万元收购中国房地产开发集团有限公司持有的中房（苏州）地产开发有限公司（以下简称“苏州公司”）30%股权。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办理》规定的重大资产重组。

本次收购苏州公司 30%股权完成以后，本公司将持有苏州公司 70%股权，公司财务报表合并范围不会发生变化。本次收购完成后，公司在苏州公司的权益份额将扩大，对公司经营状况将产生积极影响，有利于增强公司可持续经营能力，促进公司主营业务的健康发展。

十四、其他重要事项

1、控股股东及关联方重大承诺事项

（1）资产负债表日存在的股改承诺

公司控股股东中住地产开发有限公司在《股权分置改革说明书》中特别承诺，其在 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。”

履行情况：按规定履行。

（2）中住地产在《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对其他房地产资产处置的承诺

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。

报告期内，中住地产根据实际情况对三亚公司、惠州公司清理的完成期限进行了变更，《关于中住地产开发公司变更承诺事项履行期限的方案的议案》已提交本公司于 2014 年 6 月 30 日召开的 2014 年第三次临时股东大会审议通过。中住地产承诺最迟在 2016 年底前完成三亚公司、惠州公司的资产处置工作。

履行情况：

北京汉华房地产开发有限公司、上海华能天地房地产有限公司前期已清理完毕；2015 年 5 月 14 日，公司第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免控股股东中住地产开

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

发有限公司履行相关承诺的议案》，鉴于三亚公司更后的经营范围与房地产开发无关，经股东大会审议，豁免中住地产履行处置三亚公司的承诺。惠州华能房地产开发经营公司的资产清理工作正在抓紧推进。

②对相关企业清算的承诺

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。

履行情况：

除上海中住外，北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储已经清算完毕，对于存在差异的中住地产已按照前述承诺补足差额。

（3）中房集团在《向特定对象发行股份购买资产报告书》中还涉及的承诺事项及履行情况

公司原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：

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，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中房集团及中房集团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，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、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、参与从事可能对中房地产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，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。

履行情况：

目前，中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在中房集团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，目前正在进行后期销售。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中房集团产生同业竞争的业务。

2014 年 5 月中房集团向本公司送达了关于《关于河南省郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的函》及项目相关资料，告知本公司关于郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的相关事宜。本公司第六届董事会第二十九次会议审议后拟放弃上述商业机会，并与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时本公司再决定是否行使优先收购权。

（4）中交房地产对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺

2015 年 7 月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100%股权，成为本公司实际控制人。中交房地产承诺如下：

证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺，中交房地产承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产及下属控股子公司与本公司业务的同业竞争事项，中交房地产将按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。

履行情况：持续履行。

（5）关于不通过二级市场减持公司股份的承诺

承诺事项

中住地产开发有限公司、重庆渝富资产经营管理集团公司、湖南华夏投资集团公司承诺自 2015 年 7 月 8 日起 6 个月内，不通过二级市场减持中房地产公司股份。

履行情况：按承诺履行。

2、关于应收账款债权转让事项的说明

本公司于本年 6 月份收到康富国际和北京银行送达的应收账款债权转让通知书（2016 年月字第 0349863 号），主要内容如下：申请人康富国际因经营发展的需要，拟于 2016 年 6 月 28 日将其与我公司及汇智公司签署的商务合同项下的总金额 524,381,048.00 元的应收账款以及就该部分应收账款所享有的全部债权及债权的从属权利等相关权益转让给北京银行。应收账款转让后我公司及汇智公司向北京银行履行上述应收账款项下的付款义务，并将款项付至康富国际在北京银行月坛支行开立的账户，即构成对商务合同项下付款义务的履行。

上述商务合同项下应收账款转让，仅转让权益而不转让义务和责任，商务合同项下的承诺、保证、义务和责任仍由康富国际向我公司及汇智公司履行。该事项对公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的生产经营无重大影响。

3、关于竞得宁波新地块的说明

2016 年 8 月 12 日，本公司收到国有建设用地使用权《成交确认书》，本公司竞得宁波市鄞州区长丰地段 YZ13-01-c2、YZ13-01-a2 地块的国有建设用地使用权，其中，YZ13-01-c2 地块土地出让面积 20,620.00 平方米，容积率 2.1，楼面地价 14,800.00 元/㎡，土地总价约 64,087.00 万元；YZ13-01-a2 地块土地出让面积 25,468 平方米，容积率 2.1，楼面地价 16,000.00 元/㎡，土地总价约 85,572.00 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十五、公司财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出，“期初”指 2016 年 1 月 1 日，“期末”指 2016 年 6 月 30 日，“上期”指 2015 年 1-6 月，“本期”指 2016 年 1-6 月。

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：保证金（不含质量保证金）					
员工个人借款、备用金					
账龄组合	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
组合小计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
其中：保证金（不含质量保证金）					
员工个人借款、备用金					
账龄组合	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
组合小计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	218,825.99	100.00	218,825.99	100.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	218,825.99	218,825.99	100.00
合计	218,825.99	218,825.99	100.00

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 218,825.99 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 218,825.99 元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	78.32	8,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	1,781,054.72	17.44			1,781,054.72
员工个人借款、备用金					
账龄组合	400,433,230.82	4.24	433,230.82	100.00	400,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
组合小计	402,214,285.54	21.68	433,230.82	19.57	401,781,054.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	410,214,285.54	100.00	8,433,230.82	82.56	401,781,054.72

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,000,000.00	77.92	8,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：保证金（不含质量保证金）	1,833,603.72	17.86			1,833,603.72
员工个人借款、备用金					
账龄组合	433,230.82	4.22	433,230.82	100.00	
组合小计	2,266,834.54	22.08	433,230.82	19.11	1,833,603.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,266,834.54	100.00	8,433,230.82	82.14	1,833,603.72

① 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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	100.00	账龄超过 5 年，全额计提坏账准备
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	—	—

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
其中：6 个月以内			
7-12 个月			
1 年以内小计			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	433,230.82	433,230.82	100.00
合计	433,230.82	433,230.82	100.00

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

（3）本期实际核销的其他应收款情况

本期不存在核销的其他应收款情况。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
资产转让款	8,000,000.00	8,000,000.00
押金	1,781,054.72	1,833,603.72
往来款	400,000,000.00	
其他	433,230.82	433,230.82
合计	410,214,285.54	10,266,834.54

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
广州安迪实业投资有限公司	资产转让款	8,000,000.00	5 年以上	78.32	8,000,000.00
北京合生兴业房地产开发有限公司	押金	1,762,254.72	1-2 年	17.25	
安徽皖通电子公司重庆合川分公司	其他	300,000.00	5 年以上	2.94	300,000.00
重庆市住房管理中心	其他	51,107.46	5 年以上	0.50	51,107.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
重庆拆迁经营公司	其他	12,493.28	5 年以上	0.12	12,493.28
合计	—	10,125,855.46	—	99.13	8,363,600.74

（6）涉及政府补助的应收款项

本公司本期没有涉及政府补助的应收款项

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

（8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,018,888,768.75	107,975,049.61	1,910,913,719.14
合计	2,018,888,768.75	107,975,049.61	1,910,913,719.14

（续）

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14
合计	2,008,888,768.75	107,975,049.61	1,900,913,719.14

（2）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市中住汇智实业有限公司	256,693,417.58			256,693,417.58		
上海中住置业开发有限公司	570,007,981.94			570,007,981.94		107,975,049.61
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	270,641,136.91			270,641,136.91		
重庆重实房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
湖南修合地产实业有限责任公司	58,546,232.32			58,546,232.32		
中房（苏州）地产有限公司	380,000,000.00			380,000,000.00		
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	332,000,000.00			332,000,000.00		
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
中房（天津）置业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
重庆中交绿城房地产开发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	2,008,888,768.75	10,000,000.00		2,018,888,768.75		107,975,049.61

4、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入				
其他业务收入（利息收入）	80,377,211.75	61,613,167.37	42,235,429.20	28,940,216.07
合计	80,377,211.75	61,613,167.37	42,235,429.20	28,940,216.07

5、投资收益

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	21,000,000.00	20,200,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
合计	21,000,000.00	20,200,000.00

十六、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	5,000.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-93,012.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	-88,012.43	
所得税影响额	-22,003.11	
少数股东权益影响额（税后）	-64,020.09	
合计	-1,989.23	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入,"-"表示损失或支出。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		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	0.01	0.0015	0.0015
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	0.01	0.0015	0.0015

中房地产股份有限公司

2016 年 8 月 17 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站