

中房置业股份有限公司
CRED HOLDING CO.,LTD

二 五年半年度报告

2005 年 8 月

目 录

一	重要提示.....	3
二	公司基本情况.....	3
三	股本变动及股东情况.....	5
四	董事、监事、高级管理人员情况.....	7
五	管理层讨论与分析.....	8
六	重要事项.....	10
七	财务报告.....	15
八	备查文件.....	43

一、重要提示

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

2、董事张钟声先生因公出未出席董事会，但委托韩旭升董事发表了意见；董事汪洪波先生因公出未出席董事会，但委托张涛董事发表了意见。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人韩旭升，财务总监黄国兴、会计机构负责人孟长舒声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：中房置业股份有限公司

公司英文名称：CRED HOLDING CO.,LTD

2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：中房股份

公司 A 股代码：600890

3、公司注册地址：北京市宣武区广安门外大街 377 号 1 号楼 200 房间

公司办公地址：北京市东城区西滨河路 9 号中成大厦 14 层

邮政编码：100011

公司国际互联网网址：www.CRED.com

公司电子信箱：600890@126.com

4、公司法定代表人：韩旭升

5、公司董事会秘书：张涛

电话：010-64218263 传真：010-64218126

E-mail：tchang@263.net

联系地址：北京市东城区西滨河路 9 号中成大厦 14 层

公司证券事务代表：桂红植

电话：010-64218124 传真：010-64218126

E-mail：guihz@163.com

联系地址：北京市东城区西滨河路9号中成大厦14层

6、公司信息披露报纸名称：上海证券报，中国证券报

登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：www.sse.com.cn

公司半年度报告备置地点：公司证券部

7、公司其他基本情况：公司首次注册登记日期：1993年6月12日

公司首次注册登记地点：长春市工商行政管理局

公司变更注册登记日期：2003年9月28日

公司变更注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司法人营业执照注册号：1100001617668

公司税务登记号码：国税：11010424383849X 地税：11010424383849X000

（二）主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)
		调整后	调整前	
流动资产	833,934,750.44	1,018,860,658.70	1,018,860,658.70	-18.15
流动负债	445,605,906.54	536,561,270.40	536,561,270.40	-16.95
总资产	1,033,456,599.67	1,212,391,990.35	1,212,391,990.35	-14.75
股东权益(不含少数股东权益)	557,802,122.72	598,848,008.87	598,848,008.87	-6.85
每股净资产	1.15	1.24	1.24	-7.25
调整后的每股净资产	1.15	1.23	1.23	-6.50
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
净利润	-42,948,579.63	-31,097,083.37	-31,097,083.37	-38.11
扣除非经常性损益后的净利润	-8,600,705.27	-3,335,663.76	-3,335,663.76	-157.84
每股收益	-0.089	-0.064	-0.064	-39.06
净资产收益率(%)	-7.70	-4.57	-4.57	减少3.13个百分点
经营活动产生的现金流量净额	36,532,327.80	-43,423,486.32	-43,423,486.32	184.13

2、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
短期投资跌价准备	-34,343,238.06
违约金及罚款收入净额	-4,636.30
合计	-34,347,874.36

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	2.09	2.02	0.02	0.02
营业利润	-0.57	-0.55	-0.007	-0.007
净利润	-7.70	-7.43	-0.089	-0.089
扣除非经常性损益后的净利润	-1.54	-1.49	-0.018	-0.018

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 19,889 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	报告期内增 减	报告期末持 股数量	比例(%)	股份类别(已流通 或未流通)	质押或冻结 情况	股东性质(国有股 东或外资股东)
中国房地产开发 集团公司	0	144,387,013	29.78	未流通	冻结 144,387,013	国有股东
上海唯亚实业投 资有限公司	0	106,667,219	22.00	未流通	冻结 106,667,219	
江门市蓬江区荣 盛实业有限公司	0	5,746,000	1.12	未流通	未知	
南京君悦投资咨 询有限公司	0	4,563,000	0.94	未流通	未知	
江阴金环纱业有	0	4,061,300	0.84	已流通	未知	

限公司						
武汉华汉投资管理有限公司	3,613,584	3,613,584	0.75	已流通	未知	
江阴广卓商贸有限公司	0	3,612,200	0.75	已流通	未知	
中国农业银行上海市分行	0	3,305,029	0.68	已流通	未知	
海南大宏物业投资公司	-3,740,261	3,132,185	0.65	已流通	未知	
广州市宇华商业配送有限公司	0	2,873,000	0.59	未流通	未知	

前十名股东关联关系或一致行动的说明：

公司第一大股东中国房地产开发集团公司与其他股东之间无关联关系，也不是一致行动人；未知上述其他股东间是否存在关联关系或一致行动人的情况。

(1) 2004年7月13日，中国房地产开发集团公司持有的本公司72,193,507股国有法人股被冻结，冻结期限自2004年7月13日至2005年7月12日。

(2) 2004年7月30日，中国房地产开发集团公司持有的本公司另外72,193,506股国有法人股被冻结（该股权于2003年8月29日被质押，质押期限自2003年8月29日至2005年8月28日），冻结期限自2004年7月30日至2005年7月29日。

(3) 2004年8月24日上海唯亚实业投资有限公司持有本公司106,667,219股社会法人股被继续冻结，冻结期限自2004年8月24日至2005年2月24日。2005年2月22日该股权被继续冻结，冻结期限自2005年2月22日至2005年8月22日。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类（A、B、H股或其它）
江阴金环纱业有限公司	4,061,300	A股
武汉华汉投资管理有限公司	3,613,584	A股
江阴广卓商贸有限公司	3,612,200	A股
中国农业银行上海市分行	3,305,029	A股
海南大宏物业投资公司	3,132,185	A股
巨化集团公司设备材料公司	2,155,142	A股
耿道洪	1,007,364	A股
佛山市顺德区网盈电脑科技有限公司	723,589	A股
陈德贵	538,834	A股
程文端	507,300	A股

前十名流通股股东关联关系的说明：

未知上述流通股股东间是否存在关联关系或一致行动人的情况。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明：

未知上述前十名流通股股东与前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。

4、控股股东及实际控制人变更情况：

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、2005年1月25日经公司2005年第一次临时股东大会审议选举蒲永富先生为公司董事。

2、2005年5月27日经公司四届二十五次董事会审议同意张利先生辞去公司副总经理职务。

3、2005年6月28日经公司2004年度股东大会审议选举韩旭升、万军、赵琦、张涛、汪洪波、张钟声、张先云、张震星、刘俊彦九位先生为公司新一届董事会董事，其中张先云、张震星、刘俊彦三位先生为独立董事；选举陈忠发、张利、胡牧三位先生为新一届监事会股东监事；经职工代表大会推选黄笑难、张爱乾两位女士为新一届监事会职工监事。

4、2005年6月28日经公司第五届一次董事会会议选举韩旭升先生为公司董事会董事长；聘任赵琦先生为公司总经理；聘任张涛先生为公司董事会秘书，同时聘任为公司副总经理；聘任黄国兴先生为公司财务总监。

5、2005年6月28日经公司第五届一次监事会会议选举陈忠发先生为监事会监事长。

五、管理层讨论与分析

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司在做好现有房地产项目的同时，积极寻找新的项目，增加土地储备，目前，上海，天津等地的项目正在按计划进行中。同时公司加大了对历史遗留问题的处理力度，严重影响公司利润的与原大股东长春长铃集团的诉讼及与武汉证券、甘肃证券的诉讼等问题的解决都在朝着有利于公司的方向发展，新的一届董事会及经营班子对公司未来的发展充满信心。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司主营业务范围为房地产开发；物业管理；制造销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电器设备等。报告期内，公司实现房地产类主营业务收入 5,600 万元，主营业务成本 4,122 万元，毛利率 26.39%。

(2) 占报告期主营业务收入或主营业务利润 10% 以上(含 10%)的行业或产品

单位:元 币种:人民币

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产	56,005,082.00	41,217,680.91	26.39	35.14	52.22	减少 8.26 个百分点
其中:关联交易	0	0	0	/	/	/

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
北京地区	56,005,082.00	35.14

(4) 其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关

联交易总金额为 0 万元。

(5)对净利润产生重大影响的其他经营业务

单位:元 币种:人民币

其他经营业务	产生的损益	占净利润的比重(%)
计提短期投资跌价准备	-34,343,238.06	79.96

(6)主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
北京中房长远房地产开发有限责任公司	房地产开发与销售、物业管理	商品房	50,000,000	532,000,179.99	6,111,229.12
中房集团华北城市建设投资有限公司	房地产开发与销售、物业管理	商品房	36,000,000	59,059,504.53	-30,333.01
中房上海房产营销有限公司	房地产经纪、商品房营销、策划、咨询代理	营销	50,000,000	23,334,394.18	-2,358,104.93
上海中房恒诚企业管理有限公司	高科技项目投资开发、房地产开发	开发	60,000,000	72,181,707.08	-759,728.36

(三)公司投资情况

1、募集资金使用情况

公司于 1997 年通过配股募集资金 19,030.4 万元，已累计使用 14,907.4 万元，其中本年度已使用 0 元，尚未使用 4,123 万元，尚未使用募集资金暂用于了公司经营。

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	预计收益	实际收益	是否符合计划进度	是否符合预计收益
50 万辆整车项目	6,104.7	否	2,611.2	-	-	否	否
华铃配套件项目	8,034	否	8,034	-	-	是	是
摩托车配套件技改项目	1,221.7	否	1,000	-	-	否	否
22 万台摩托车发动机项目	2,291.4	是	0	-	-	否	否
28 万台摩托车发动机项目	8,889.3	是	0	-	-	否	否
合计	26,541.1	/	11,645.2			/	/

3、资金变更项目情况

(1) 增资华铃配套件项目

公司变更原计划投资项目 22 万台摩托车发动机项目，变更后新项目拟投入 2,331 万元，实际投入 2,331 万元，已完成。

(2) 成立北京中企联合信息技术有限公司

公司变更原计划投资项目剩余募集资金，变更后新项目拟投入 765 万元，实际投入 765 万元，已完成。

(3) 汽车配套件冲压中心技改项目

公司变更原计划投资项目剩余募集资金，变更后新项目拟投入 4,300 万元，实际投入 177 万元。

本公司 2000 年 4 月 7 日召开的三届五次董事会通过了将 97 年配股剩余 4300 万元资金改为投资于汽车配套件冲压中心技改项目，投资总额 4300 万元。该项目实际已投资 177 万元，尚剩余 4123 万元。考虑到汽车零部件行业竞争异常激烈，尤其是加入 WTO 后，随着国外资本的涌入，我国汽车零部件业将进入整合调整阶段，势必加大新的投资风险，所以 2002 年 1 月 28 日经公司三届十五次董事会决议，并经 2002 年 3 月 1 日 2002 年第一次临时股东大会审议通过了暂停 4300 万元投资的议案。

4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照新的上市规则及北京证监局的有关要求，修订了《公司章程》，完善了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，制定了《重大信息内部报告制度》、《独立董事工作制度》等基础性制度。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内无应实施的利润分配方案。

(三) 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

(四) 重大诉讼仲裁事项

1、重大诉讼

(1) 原告：本公司，原名长春长铃实业股份有限公司，后更名为中房置业股份有限公司。住所地：北京市宣武区广安门外大街 377 号。法定代表人：殷友田 董事长。

被告一：甘肃证券有限责任公司。住所地：甘肃省兰州市庆阳路 161 号民安大厦 B 塔楼 25 层。法定代表人：冯平儒 董事长。

被告二：甘肃证券有限责任公司兰州和政路营业部。住所地：甘肃省兰州市城关区和政路 330 号。负责人：苏艺 总经理。

2003 年 1 月 13 日，本公司将 137,659,400.00 元存入被告一帐户中。同日，本公司在被告二处开立证券投资帐户，准备用于短期投资。2004 年 4 月 7 日，被告二为本公司开具对帐单，该单显示上述款项于 2003 年 1 月 13 日存入该户。后本公司多次向两被告催要上述款项，但两被告均拒绝偿还。2004 年 12 月 29 日，被告二发传真称该笔款项已在他人名下购买了国债。

本公司认为，本公司为该笔资金和资金帐户权利人，对于该帐户内的款项及产生的孳生物，本公司拥有占有、使用和处分的权利。对本公司的投资资金，被告不但未尽谨慎保管义务，还未经本公司同意将属于本公司的资产随意处置，极大损害了本公司的合法权益，是严重的侵权行为。被告二是被告一的分支机构，根据法律规定，被告一也应承担责任。综上，本公司请求法院：

1) 判令两被告立即向本公司赔偿投资款 137,659,400.00 元；

2) 判令两被告支付该款项的利息（从 2003 年 1 月 13 日至付清之日止，按中国人民银行同期存款利率支付）；

3) 本案的全部诉讼费由被告承担。此案尚在审理中，该重大诉讼事项已于 2005 年 4 月 15 日刊登在上海证券报上。

2、重大诉讼仲裁事项的说明

(1) 2004 年 10 月 28 日，吉林省高级人民法院受理了本公司以具有独立请求权的第三方参加长春长铃集团有限公司诉被告上海唯亚实业投资有限公司股权转让纠纷案重审的申请（有关该诉讼公告详见 2004 年 12 月 2 日《上海证券报》）。

本案经开庭审理，吉林省高级人民法院于 2005 年 3 月 17 日下达了（2004）年吉民二初字第 29 号民事判决书，判决如下：

1) 上海唯亚实业投资有限公司于本判决生效后十日内给付中房置业股份有限公司股权转让补偿款 9,439 万元；

2) 上海唯亚实业投资有限公司于本判决生效后十日内将长春长铃集团有限公司购买长春长铃实业股份有限公司所属配件厂、附件厂的资金 6,060 万元给付中房置业股份有限公司。中房置业股份有限公司将配件厂、附件厂过户给长春长铃集团有限公司；

3) 驳回长春长铃集团有限公司的诉讼请求。

案件受理费 1,579,920 元，长春长铃集团有限公司负担 784,960 元，上海唯亚实业投资有限公司负担 784,960 元，财产保全费 760,010 元由上海唯亚实业投资有限公司负担。

本公司接到以上判决后不服，于 2005 年 4 月 10 日向中华人民共和国最高人民法院提起上诉，要求依法改判由长春长铃集团有限公司向本公司直接支付购买配件厂、附件厂资金 6,060 万元。案件尚在审理中。

(2) 本公司于 2004 年 9 月 20 日向北京市宣武区人民法院提起诉讼，要求判令长春长铃集团有限公司立即移交本公司档案。北京市宣武区人民法院于 2004 年 9 月 22 日受理了此案。2004 年 11 月 19 日，长春长铃集团有限公司提出管辖异议，向北京市第一中级人民法院提起上诉。(以上诉讼事项公告详见 2004 年 12 月 4 日《上海证券报》)

北京市第一中级人民法院于 2004 年 12 月 13 日驳回了长春长铃集团有限公司的管辖异议上诉，发回北京市宣武区人民法院审理。因在本案审理期间，长春长铃集团有限公司已将大部分本公司档案陆续移交给了本公司，所以本公司于 2005 年 4 月 20 日向北京市宣武区人民法院提出撤诉申请，北京市宣武区人民法院于 2005 年 4 月 20 日做出（2004）年宣民初字第 6051 号民事裁定书，同意本公司撤回起诉。

(3) 本公司于 2004 年 10 月 18 日向上海市高级人民法院提起诉讼，控告武汉证券有限责任公司上海新港路营业部、武汉证券有限公司在未经本公司授权的情况下，擅自处置本公司在武汉证券上海新港路营业部开立的帐户中存入的准备用于短期投资的 9750 万元资金，严重损害了本公司的合法权益，给本公司带来

了极大的经济损失。有关该诉讼的事项刊登在 2004 年 12 月 2 日的上海证券报上。目前此案尚在审理中。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	收取的资金占用费的金额	发生额	余额
中国房地产开发集团公司	母公司	0	6,700,000.00		0	0
上海唯亚实业投资有限公司	参股股东	0	1,844,705.00		0	779,858.59
华通置业有限公司	母公司的控股子公司	0	33,000.00		0	0
中房集团天津房地产开发公司	母公司的控股子公司	0	3,726,765.13		0	0
天津乾成置业公司	参股子公司	0	40,000,000.00		0	0
广瀚电子科技(苏州)有限公司	参股子公司	0	0		0	5,175,000.41
中房新技术公司	母公司的控股子公司	0	0		0	3,805,464.98
中房军安工程公司	母公司的控股子公司	0	0		0	850,000.00
中房集团房开部	其他关联关系	0	0		0	0
中房集团城市房地产投资公司	母公司的控股子公司	0	0		0	0
合计	/	0	52,304,470.13	/	0	10,610,323.98

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 10,459,765.13 元。

关联债权债务形成原因：主要原因为往来款。

关联债权债务清偿情况：大股东在本期内偿还给本公司往来款 50,000,000.00 元。本公司偿还关联方往来款 42,308,708.85 元。

（七）重大合同及其履行情况

1、托管情况

本报告期公司无托管事项。

2、承包情况

本报告期公司无承包事项。

3、租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

4、担保情况

本公司为控股子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司短期借款提供担保。担保金额 7000 万元，期限自 2004 年 11 月 26 日至 2005 年 11 月 25 日，2005 年 7 月 6 日已归还 5000 万元。

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

（八）公司或持有 5% 以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

（九）聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司改聘天职孜信会计师事务所有限公司为公司 2004 年年度财务报告出具了审计报告，出具审计意见的注册会计师为冯云慧、陈永宏。

（十）公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内，公司、董事会、董事均未受到中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及上海证券交易所的公开谴责。

（十一）其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2005 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 C8 版	2005-01-26	www.sse.com.cn
2004 年度业绩修正公告	上海证券报 A3 版	2005-01-27	www.sse.com.cn
关于股东股权司法冻结公告	上海证券报 C18 版	2005-02-25	www.sse.com.cn
关于股东股权司法轮候冻结公告	上海证券报 C15 版	2005-04-13	www.sse.com.cn
诉讼及诉讼进展情况公告	上海证券报 72 版	2005-04-16	www.sse.com.cn
2004 年年度报告摘要	上海证券报 C34 及 C36 版	2005-04-28	www.sse.com.cn
四届二十四次董事会决议公告	上海证券报 C36 版	2005-04-28	www.sse.com.cn
四届七次监事会决议公告	上海证券报 C36 版	2005-04-28	www.sse.com.cn
2005 年第一季度报告	上海证券报 C34 版	2005-04-28	www.sse.com.cn
诉讼进展情况公告	上海证券报 C6 版	2005-05-11	www.sse.com.cn
四届二十五次董事会决议公告及召开 2004 年年度股东大会的通知	上海证券报 38 版	2005-05-28	www.sse.com.cn
四届八次监事会决议公告	上海证券报 C38 版	2005-05-28	www.sse.com.cn
2004 年年度股东大会决议公告	上海证券报 C15 版	2005-06-29	www.sse.com.cn
五届一次董事会决议公告	上海证券报 C15 版	2005-06-29	www.sse.com.cn
五届一次监事会决议公告	上海证券报 C15 版	2005-06-29	www.sse.com.cn

七、财务报告

- 一、本财务报告未经审计。
- 二、会计报表（附后）。
- 三、会计报表附注：

一、公司的基本情况

中房置业股份有限公司(以下简称本公司)前身为长春长铃实业股份有限公司,系经长春市经济体制改革委员会长体改(1993)30号文批准以长春汽油机总厂部分资产投入为基础改组的股份有限公司。公司A股于1996年3月18日在上交所挂牌交易。

公司经营范围为：房地产开发；物业管理；制造销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车(小轿车除外)、机械电器设备等。

二、会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、会计制度

本公司执行企业会计准则和《企业会计制度》及相关补充规定。

2、会计年度

本公司的会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础及计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短(不超过三个月)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、坏账核算方法

(1)本公司对坏账损失采用备抵法进行核算。根据公司董事会决议，公司的应收款项（包括应收账款和其他应收款）根据债务方的财务状况、现金流量等情况按账龄分析法计提坏账准备，其计提比例如下：

账龄	比例
一年以内	5%
一至二年	10%
二至三年	20%
三至四年	30%
四至五年	40%
五年以上	50%

注：根据公司董事会决议，资产负债表日至会计报表公布日前收回的大额应收款项，不计提坏账准备；对债务单位财务状况恶化，现金流量不足等因素导致停产，在短期内无法偿付债务的，且无可以证明应收款项可能发生损失的证据和账龄在 5 年以上的应收款项，按其余额的 50%计提坏账准备。

(2)坏账确认标准

因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后仍不能收回的款项；因债务人逾期未履行偿债义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确定无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销已提取的坏账准备。

7、存货核算方法

(1)存货的分类：

本公司存货包括：商品房、商品房建设支出、原材料、自制半成品、在产品、产成品、包装物、低值易耗品。

(2)存货的计价方法：

存货核算遵循历史成本原则，各类存货购入时按实际成本计价，存货发出时采用加权平均法核算；对于不能替代使用的存货以及为特定项目专门购入或制造的存货，公司采用个别计价法确定发出存货的成本。低值易耗品采用一次摊销法摊销。

(3)存货盘存制度为永续盘存制。

(4)存货跌价准备的确认标准和计提方法：

会计期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。期末公司对存货进行全面清查。依据财政部有关规定及董事会决议，对由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，在存货可变现净值低于成本价时，计提存货跌价准备，同时计入当期损益。存货跌价准备按单项存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

8、短期投资核算方法

(1)短期投资计价及收益确认方法：

短期投资按实际成本计价，在持有期间收到的股利或利息视为投资成本的收回，冲减短期投资的账面成本；转让短期投资获得的款项净额与短期投资账面成本的差额计入投资损益。

(2)短期投资跌价准备的确认标准、计提方法：

期末短期投资按成本与市价孰低计价，并按投资类别计提短期投资跌价准备。公司出售或收回短期投资时，按实际成本转账，同时调整已计提的短期投资跌价准备。

9、长期股权投资核算方法

(1)初始投资成本的确定

a、本公司以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）作为初始投资成本；实际支付的价款中若包含已宣告但尚未领取的现金股利，则按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额作为初始投资成本；

b、本公司接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费作为初始投资成本；涉及补价的，则根据收到或支付的补价，分别按减去或加上补价后金额作为初始投资成本；

c、以非货币性交易换入的长期股权投资（包括以股权投资换股权投资），按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为初始投资成本；涉及补价的，则根据收到或支付的补价，分别按减去或加上补价后的金额作为初始投资成本。

(2)长期股权投资核算方法

若投资额占被投资企业有表决权资本总额 20%以下，或虽占 20%或 20%以上，但不具有重大影响，采用成本法核算；投资额占被投资企业有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽不足 20%但具有重大影响，

采用权益法核算；投资额占被投资企业有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上的，或虽然占该单位资本总额不足 50%，但具有实质控制权的，采用权益法核算并编制合并会计报表。

采用成本法核算，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益。

采用权益法核算，在中期末或年度终了，按分享的（分担的）被投资单位实现的净利润（或净亏损）的份额，调整投资的账面价值，并作为当期投资收益。

采用权益法核算时，其取得时的成本大于其在被投资企业所有者权益中所占份额之间的差额，计入长期股权投资差额，并按合同规定的投资期限平均摊销计入当期损益，合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年期限平均摊销计入当期损益；其取得时的成本小于其在被投资企业所有者权益中所占份额之间的差额，计入资本公积。

(3)长期股权投资处置时，按处置收入与账面价值的差额确认为投资收益。

(4)长期投资减值准备

公司定期对长期投资进行逐项检查，按照账面价值与可收回金额孰低计量，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值的，对可收回金额低于账面价值的差额按单项计提长期投资减值准备。

10、固定资产确认标准、计价及折旧方法：

固定资产确认标准：

(1)使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机械设备以及其他与生产经营有关的主要设备、器具等；

(2)不属于生产经营主要设备、器具，且使用年限在二年以上、单位价值为人民币 2,000 元以上(含 2,000 元)，也作为固定资产核算。

固定资产计价：按实际成本计价。

固定资产折旧方法：折旧采用平均年限法，按原值的 1%预计净残值，实行分类折旧。

固定资产减值准备的计提：

期末对固定资产逐项进行检查，如果固定资产的市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于固定资产账面价值的部分计提固定资产减值准备。提取时按单项固定资产项目的账面价值高于其可收回金额的差额确定。

对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备：

- a、长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- b、由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- c、虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- d、已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- e、其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。

已全额计提减值准备的固定资产不再计提折旧。

11、在建工程核算方法

在建工程按实际成本计价。在建工程是指建造中的厂房、设备及其他设施，在办理竣工决算和验收手续交付使用后，按实际发生的全部支出转入固定资产。若所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，按估计的价值转入固定资产并按规定计提固定资产折旧，待办理了竣工决算手续后再作调整。

期末对在建工程逐项检查，若在建工程长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后，并且所带来的经济利益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程发生减值的，按可收回金额低于在建工程账面价值的部分计提减值准备，提取时按单个在建工程项目的账面价值高于可收回金额的差额，计提在建工程减值准备，并计入当期损益。

12、借款费用的会计处理方法

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑损益。

因专门借款而发生的借款费用在同时具备资产支付已经发生、借款费用已经发生和为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始等三个条件时，于发生时资本化，其他借款费用，于发生当期确认为费用。

若固定资产在购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，则暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用直至资产的购建活动重新开始。

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用资本化，以后发生的借款费用，于发生当期确认为费用。

资本化金额的计算：资本化金额为购建固定资产所发生的累计支出加权平均数乘以资本化率。

13、无形资产计价及摊销

(1)无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本计价，取得时的实际成本按以下方法确定：

- a、本公司对购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本；
- b、对投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；
- c、接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得或以应收债权换入的无形资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本；
- d、以非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本；涉及补价的，则根据收到或支付的补价，分别按减去或加上补价后的金额作为实际成本。

(2)无形资产摊销

无形资产采用分期平均摊销。合同规定了受益年限的，按不超过受益年限的期限平均摊销；合同没有规定受益年限而法律规定了有效年限的，按不超过法律规定的有效年限平均摊销；合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限，摊销年限不应超过受益年限和有效年限两者之中较短者；合同没有规定受益年限的，且法律也没有规定有效年限的，按不超过 10 年的期限平均摊销。

本公司土地使用权按土地出让年限平均摊销，专利及专有技术按 10 年平均摊销。

(3)无形资产减值准备

无形资产预计可收回金额低于其账面价值差额计提减值准备。具体情况如下：

- a、某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业所创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- b、某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- c、某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- d、其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形；

如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益，将该项无形资产摊余价值全部转入当期损益。

14、长期待摊费用计价及摊销

长期待摊费用按实际支出额核算，在费用的受益期限内平均摊销。

15、收入的确认原则

商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

提供劳务：劳务在同一年内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。如劳务开始和完成分属不同年度，在提供劳务交易的结果能可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分法确认相关劳务收入。

让渡资产使用权：让渡现金资产使用权的利息收入，按让渡现金资产使用权的时间和利率计算确定；让渡非现金资产使用权的使用费收入，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：

- a、与交易相关的经济利益能够流入公司；
- b、收入的金额能够可靠计量。

16、所得税会计处理方法

公司所得税采用应付税款法核算。

17、合并会计报表的编制方法

公司依据财政部财会字(1995)11号《关于印发 合并会计报表暂行规定 的通知》及其补充规定的要求编制合并会计报表，本公司将拥有 50%(不含 50%)以上权益性资本或拥有实质控制权的子公司纳入合并范围。

在编制合并会计报表时，以本公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他有关资料为依据，对母公司及所有应纳入合并范围的子公司之间的内部投资、内部交易和内部债权、债务等重大事项均已抵销。

三、税项

- 1、营业税：按应税收入的 5%计算缴纳。
- 2、增值税：税率为 17%，按销项税扣除进项税后的余额缴纳。
- 3、城建税：按应纳增值税额和营业税额的 7%计算缴纳。
- 4、教育费附加：按应纳增值税额和营业税额的 3%计算缴纳。
- 5、企业所得税：按应税所得的 33%计算缴纳。
- 6、房产税：按房产原值一次减除 30%后余额的 1.2%计缴房产税。

四、控股子公司及合营公司

企业名称	注册资本 (万元)	经营范围	投资金额 (万元)	权益 比例%
北京中房长远房地产开发有限责任公司	5000	房地产开发、销售	4000	80
中房集团华北城乡建设投资有限公司	3600	房地产开发、销售	2880	80
北京中企联合信息技术有限公司	1500	网络、咨询、培训	765	51
中房上海房产营销有限公司	5000	房地产经纪、商品房营销、策划、咨询代理、兼营：进出口贸易和国内贸易	4500	90
上海中房恒诚企业管理有限公司	6000	高科技项目的投资、开发，电子产品的研发、销售，实业投资，房地产开发和经营	5400	90
长春长铃酒花制品有限公司	1000	酒花浸膏的生产、销售	600	60

注 1：由于没有定期年检，长春长铃酒花制品公司已于 2004 年 5 月 11 日被长春高新技术产业开发区工商分局吊销营业执照，但尚未清算。

注 2：本公司 2004 年 4 月 21 日召开的第四届十七次董事会会议审议通过了将北京中企联合信息技术有限公司解散清算事宜，并授权经理班子依据《公司法》及相关法规规定程序组织清算事宜。

注 3：2005 年 1 月 4 日原长春长铃实业上海有限责任公司更名为中房上海房产营销有限公司，经营范围变更为：房地产经纪、商品房营销、策划、咨询代理、兼营：进出口贸易和国内贸易。

注 4：2005 年 1 月 25 日原上海中房唯亚企业管理有限公司更名为上海中房恒诚企业管理有限公司，经营范围变更为：高科技项目投资、开发，电子产品研发、销售，实业投资，房地产开发和经营。

六、合并会计报表重要项目的说明

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	270,747.06	74,287.22
银行存款	181,733,762.98	295,182,958.60
其他货币资金	3,240,446.64	3,042,143.11

项目	期末余额	期初余额
合计	185,244,956.68	298,299,388.93

注1：本期银行存款较上期减少主要因为本公司支付工程款及归还银行贷款所致。

2、短期投资

(1) 短期投资情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股权投资	1,000,000.00			1,000,000.00
其中：基金投资	1,000,000.00			1,000,000.00
2、债券投资	229,261,603.20			229,261,603.20
(1) 国债投资	229,261,603.20			229,261,603.20
(2) 其他债券				
3、其他投资	0.00			0.00
合计	230,261,603.20	-	-	230,261,603.20

(2) 短期投资减值准备

项目	期初余额	本期增加数	本期转回(减少)数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
股权投资	67,951.07		46,002.42			21,948.65
债券投资	62,691,559.89	34,389,240.48				97,080,800.37
合计	62,759,510.96					97,102,749.02

注：本报告期内按债券投资余额15%补提了减值准备。

3、应收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末金额				期初金额			
	金额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1年以内	965,286.08	30.37%	5.00%	46,886.00	937,720.00	29.77%	5.00%	46,886.00
1-2年	31,875.00	1.00%	10.00%	3,187.50	31,875.00	1.01%	10.00%	3,187.50
2-3年	121,705.43	3.83%	20.00%	24,341.09	121,705.43	3.86%	20.00%	24,341.09
3-4年	389,211.00	12.25%	30.00%	116,763.30	389,211.00	12.35%	30.00%	116,763.30
4-5年	68,915.20	2.17%	40.00%	27,566.08	68,915.20	2.19%	40.00%	27,566.08
5年以上	1,600,824.32	50.38%	50.00%	800,412.16	1,600,824.32	50.82%	50.00%	800,412.16
合计	3,177,817.03			1,019,156.13	3,150,250.95	100.00%		1,019,156.13

注：本账户期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款。

(2) 主要债务人：

单位名称	金额	比例	账龄
1、长春分公司	600,889.00	19.07%	5 年以上
2、中行海淀支行	437,720.00	13.89%	1 年以内
3、深圳宝安摩销公司	270,068.01	8.57%	5 年以上
4、销售沈阳分公司	117,570.00	3.73%	5 年以上
5、锦州古塔区联盛	149,548.21	4.75%	5 年以上
合计	1,575,795.22	50.01%	

4、其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	期末金额				期初金额			
	金额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1 年以内	111,406,348.14	39.18%	5.00%	5,240,716.84	107,382,050.42	31.35%	5.00%	5,365,262.05
1-2 年	10,755,611.64	3.78%	10.00%	3,842,726.26	67,419,668.84	19.68%	10.00%	9,509,131.98
2-3 年	76,652,557.18	26.95%	20.00%	31,170,511.44	76,652,557.18	22.38%	20.00%	31,170,511.44
3-4 年	49,687,688.18	17.47%	30.00%	16,288,101.40	55,187,688.18	14.10%	30.00%	16,556,306.44
4-5 年	7,409,211.51	2.61%	40.00%	2,963,684.61	7,409,211.51	4.18%	40.00%	2,963,684.61
5 年以上	28,479,506.31	10.01%	50.00%	14,239,753.16	28,479,506.31	8.31%	50.00%	14,239,753.16
合计	284,390,922.96	100.00%		73,745,493.71	342,530,682.44	100.00%		79,804,649.68

(2) 主要债务人：

单位名称	金额	比例	账龄	欠款原因
1、长春长铃摩托车有限公司	91,583,584.52	32.18%	3 - 4 年	借款
2、长春长铃集团公司	62,498,958.24	21.98%	1 年以内	往来及股权转让款
4、天津乾成置业有限公司	40,000,000.00	14.07%	1-2 年	往来
5、上海奥华工贸公司	18,000,000.00	6.33%	3-4 年	借款
5、长春长铃摩托车销售有限公司	11,104,459.20	3.92%	3 - 4 年	借款
合计	223,187,001.96	78.48%		-

注 1：本账户期末余额中欠款金额前五位的单位欠款总计 223,187,001.96 元，占期末其他应收款余额的 78.48%。

注 2：本账户期末余额中持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款明细：

单位名称	欠款余额	账龄	欠款原因
中国房地产开发集团公司	6,700,000.00	二-三年	往来借款

上海唯亚实业投资有限公司	1,800,000.00	二至三年	往来借款
--------------	--------------	------	------

5、预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以下	5,064,277.96	100%	572,325.00	100%
一至二年				
二至三年				
合计	5,064,277.96	100%	572,325.00	100%

注：本期发生的预付帐款为预付工程款。

6、存货

(1) 存货情况

项目	期末余额	期初余额
在产品	13,851.75	13,851.75
原材料	1,433,302.91	1,433,302.91
包装物	27,215.02	27,215.02
低值易耗品	126,089.34	126,089.34
库存商品	5,028,515.84	5,107,905.82
自制半成品	2,858,568.86	2,858,568.86
商品房	51,492,137.57	87,476,009.75
开发成本	245,897,329.67	199,902,718.80
合计	306,877,010.96	296,945,662.25

其中：A 商品房

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
长远天地大厦	2003年	87,476,009.75	10,760,682.27	46,744,554.45	51,492,137.57
合计		87,476,009.75	10,760,682.27	46,744,554.45	51,492,137.57

其中：B 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	期末数	期初数
乐城家园经济适用房	2002年12月	2005年10月	9亿	245,120,047.90	199,878,496.80
静源居二期（前期费用）				777,281.77	24,222.00
合计				245,897,329.67	199,902,718.80

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加数	本期转回（减少）数	期末余额
----	------	-------	-----------	------

			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
在产品	13,851.75					13,851.75
原材料	1,433,302.91					1,433,302.91
包装物	27,215.02					27,215.02
低值易耗品	46,699.36					46,699.36
库存商品	5,014,978.14					5,014,978.14
自制半成品	2,858,568.86					2,858,568.86
合计	9,394,616.04					9,394,616.04

7、待摊费用

项目	期末余额	期初余额	摊销方法	期末结存余额的原因
报刊费	3,006.03	4,657.15	平均摊销法	订05年报纸
大黄页刊登费		980.00	平均摊销法	05年摊销
汽车保险费	3,450.20	1,496.56	平均摊销法	摊销期末结束
05年房租	70,470.00	70,470.00	平均摊销法	摊销期末结束
物业费	13,334.75		平均摊销法	摊销期末结束
养路费	4,518		平均摊销法	摊销期末结束
其它	56,877.57	1,075.03	平均摊销法	摊销期末结束
小计	151,656.55	78,678.74		

8、长期投资

(1) 按性质分类列示如下：

项目	期末余额	期初余额	期末减值准备	期初减值准备
1、长期股权投资	106,100,429.18	103,210,429.60		
其中：对联营公司投资	106,100,429.18	103,210,429.60		
其他股权投资	0.00	0.00		
合计	106,100,429.18	103,210,429.60		

(2) 长期股权投资（权益法）

明细项目（权益法）

被投资单位名称	占被投 资单位 股权的 比例	初始投资金额	累计追加投资金 额	损益调整		
				本期增减数	分得现金 红利	累计增减数
广瀚电子科技(苏州)有限公司	33%	34,956,846.44	-19,658,292.85	-950,438.54		-4,407,145.01

被投资单位名称	占被投资单位股权的比例	初始投资金额	累计追加投资金额	损益调整		
				本期增减数	分得现金红利	累计增减数
山东龙口长铃摩托车有限公司	19%	190,000.00				21,853.66
北京世纪永联物业公司	30%	300,000.00				
北京恒海投资有限责任公司	32.26%	10,000,000.00		-24,742.98		-24,742.98
天津乾成置业有限公司	40%	4,000,000.00				
中房集团大连房地产开发有限公司	30%	9,000,000.00				
合计		58,446,846.44	-19,658,292.85	-975,181.52		-4,410,034.33

续上

被投资单位名称	投资准备		期末数	减值准备期初数	减值准备本期计提数	减值准备转回数	减值准备期末数	减值准备计提或转回的原因
	本期增减数	累计增减数						
广瀚电子科技(苏州)有限公司			10,891,408.58					
山东龙口长铃摩托车有限公司			211,853.66					
北京世纪永联物业公司			300,000.00					
北京恒海投资有限责任公司			9,975,257.02					
天津乾成置业有限公司			4,000,000.00					
中房集团大连房地产开发有限公司			9,000,000.00					
合计			34,378,519.26					

注：天津乾成置业有限公司本期没有发生经营活动。

股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	累计摊销及转出	摊余价值
广瀚电子科技(苏州)有限公司	101,456,657.35	置换差价	10年	2,178,902.52	77,488,729.74	23,967,927.61
中房华北城市建设投资有限公司	10,439,369.27	置换差价	10年	521,968.44	2,609,842.20	7,829,527.07
中房长远房地产开发有限公司	28,443,972.14	置换差价	10年	1,422,198.66	5,784,771.28	22,659,200.86
上海中房唯亚企业管理有限公司	20,307,781.84	置换差价	10年	1,011,749.28	3,042,527.46	17,265,254.38
合计	160,647,780.60			5,134,818.90	88,925,870.68	71,721,909.92

(3) 合并价差

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	摊余价值
中房华北城市建设投资有限公司	10,439,369.27	置换差价	10年	521,968.44	7,829,527.07

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	摊余价值
中房长远房地产开发有限公司	28,443,972.14	置换差价	10年	1,422,198.66	22,659,200.86
上海中房唯亚企业管理有限公司	20,307,781.84	置换差价	10年	1,011,749.28	17,265,254.38
合计	59,191,123.25			2,955,916.38	47,753,982.31

9、固定资产

(1) 按使用情况划分

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
在用固定资产	48,138,346.15	454,214.30		48,592,560.45
未使用固定资产				
不需用固定资产				
固定资产原值合计	48,138,346.15	454,214.30		48,592,560.45

(2) 固定资产原值

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
房屋及建筑物	30,285,697.85	-	-	30,285,697.85
机器设备	9,656,582.75			9,656,582.75
运输设备	6,213,784.00	323,470.00		6,537,254.00
办公设备	1,982,281.55	130,744.30		2,113,025.85
合计	48,138,346.15	454,214.30		48,592,560.45

(3) 累计折旧

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
房屋及建筑物	9,331,619.74	862,336.14		10,193,955.88
机器设备	4,823,571.00	306,940.99		5,130,511.99
运输设备	1,643,337.66	450,034.13		2,093,371.79
办公设备	675,342.99	169,005.33		844,348.32
合计	16,473,871.39	1,788,316.59		18,262,187.98

(4) 固定资产减值准备

项目	期初余额	本期增加数	本期转回(减少)数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
机器设备	358,129.67					358,129.67
合计	358,129.67					358,129.67

10、在建工程

工程名称	预算数	期初余额		本期增加	本期减少		期末余额		资金来源	工程投入占预算的比例
		金额	其中：利息资本化金额		本期转入固定资产额	其他减少额	金额	其中：利息资本化金额		
电子工业基地	198,950,000.00	57,125,269.55		4,436,680.75			61,561,950.30	自筹		30.94%
合计	198,950,000.00	57,125,269.55		4,436,680.75			61,561,950.30			30.94%

11、无形资产

项目	取得方式	原值	期初余额	本期增加数	本期转出数	本期摊销数	累计摊销额	期末余额
土地使用权	购入	2,541,917.30	1,872,181.53			80,871.24	770,141.94	1,791,310.29
合计		2,541,917.30	1,872,181.53			80,871.24	770,141.94	1,791,310.29

12、短期借款

借款单位	借款条件	期初余额			期末余额		
		本金	年利率	期限	本金	年利率	期限
兴业银行西客站支行	担保	70,000,000.00	6.138%	1年	70,000,000.00	6.138%	1年
中国银行北京分行	抵押				40,000,000.00	5.76%	1年

借款单位	借款条件	期初余额			期末余额		
		本金	年利率	期限	本金	年利率	期限
合计		70,000,000.00		1年	110,000,000.00		

注 1：本公司为下属子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司提供短期借款担保，担保金额为 70,000,000.00 元，借款期限 2004 年 11 月 26 日至 2005 年 11 月 25 日。

13、应付账款

(1)账龄分析

账龄	期末金额		期初金额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	22,521,667.10	63.59%	45,011,827.00	77.73%
1-2年	462,832.60	1.30%	462,832.60	0.80%
2-3年	3,236,840.35	9.15%	3,236,840.35	5.59%
3-4年	184,019.55	0.52%	184,019.55	0.32%
4-5年	840,391.81	2.37%	840,391.81	1.45%
5年以上	8,170,490.14	23.07%	8,170,490.14	14.11%
合计	35,416,241.55	100%	57,906,401.45	100.00%

注 1：本账户期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

注 2：本账户期末余额较期初余额减少原因主要为报告期内支付工程款所致。

14、预收账款

账龄	期末金额		期初金额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	169,393,800.70	56.55%	60,163,660.70	38.10%
1-2年	130,039,621.30	43.42%	97,674,177.60	61.86%
2-3年	55,100.00	0.03%	55,100.00	0.04%
合计	299,488,522.00	100%	157,892,938.30	100.00%

注 1：本账户期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

注 2：预收帐款较期初增加是由于本报告期内增加的乐城家园经济适用房项目部分预收房款。

15、其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末金额		期初金额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	2,895,920.00	18.15%	62,106,567.98	82.63%
1-2年	2,842,342.78	17.81%	2,842,342.78	3.78%
2-3年	9,941,030.48	62.32%	9,941,030.48	13.23%
5年以上	269,932.14	1.72%	269,932.14	0.36%
合计	15,949,225.40	100%	75,159,873.38	100.00%

注1：其他应付款较期初大幅减少主要为本公司本期偿还欠款所致。

注2：本账户期末余额中欠持有本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项明细：

单位名称	欠款余额	账龄	欠款原因
上海唯亚实业投资有限公司	779,858.59	2-3年	往来款

16、应付工资

工资结余项目	期末金额	期初金额	结余原因
应付工资	41,190.79	220,199.40	应付未付
合计	41,190.79	220,199.40	

17、应付股利

主要投资者名称	期末金额	期初金额	欠付原因
法人股	1,887,510.78	1,887,510.78	应付未付
个人股	1,160,277.70	1,160,277.70	应付未付
合计	3,047,788.48	3,047,788.48	

18、应交税金

项目	期初余额	期末余额
企业所得税	4,127,150.15	1,075,524.47
增值税	-382,147.40	-396,156.75
营业税	-6,262,219.93	-13,598,759.60
代扣缴个人所得税	1,130,258.52	29,786.56
城建税	-446,634.55	-951,912.58

合 计	-1,833,593.21	-13,841,517.90
-----	---------------	----------------

19、其他应交款

项目	期末余额	性质	计缴标准
教育费附加	-407,962.79	正常税款	营业税的 3%
车辆购置附加费	45.45		
合计	-407,917.34		

20、预提费用

项目	期末余额	期初余额	期末结存余额的原因
房租费		98,512.28	
合计		98,512.28	

21、一年内到期的长期负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款单位	借款条件	期初余额			期末余额		
		本金	年利率	期限	本金	年利率	期限
中行北京市分行	担保	170,000,000.00	5.49%	2年	0		
合计		170,000,000.00					

注 1: 本公司的下属子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司向中国银行北京市分行借款 1.8 亿元, 借款期限 2003 年 6 月至 2005 年 6 月, 本报告期已全部到期偿还。

22、长期应付款

长期应付款种类	期限	初始金额	应计利息	期末金额
中房集团		54,000,000.00		0
现代三江		1,000,000.00		0
合计		55,000,000.00		0

注: 本报告期已全部清还。

23、专项应付款

种类	期末余额	期初余额
其他来源取得的款项	200,000.00	200,000.00
合计	200,000.00	200,000.00

注：专项应付款期末余额 200,000.00 元系长春市财政局对子公司长春长铃酒花制品有限公司专项拨款。

24、股本

项 目	期 初 数	本次变动增减(+、-)						期 末 数
		配 股	送 股	公积金 转股	增 发	其他	小 计	
一、尚未流通股份								
1、发起人股份	279,755,502.00							279,755,502.00
其中：国家持有股份	144,387,013.00							144,387,013.00
境内法人股	135,368,489.00							135,368,489.00
2、募集法人股								
3、内部职工股								
尚未流通股份合计	279,755,502.00							279,755,502.00
二、已流通股份								
境内上市的人民币	205,095,495.00							205,095,495.00
已流通股份合计	205,095,495.00							205,095,495.00
三、股份总数	484,850,997.00							484,850,997.00

25、资本公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
股 本 溢 价	37,234,983.83			37,234,983.83
股权投资准备	7,324,595.86	2,054,400.00		9,378,995.86
接受捐赠非现金	943,381.62			943,381.62
关联交易差价	7,653,010.14			7,653,010.14
其他资本公积	52,776,213.32			52,776,213.32
合 计	105,932,184.77	2,054,400.00		107,986,584.77

注1：本期资本公积 - 资本公积股权投资准备增加原因为：子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司接受北京市宣武区财政局拨入企业奖励款 2,140,000 元，本公司相应增加资本公积 1,712,000 元。中房集团华北城市建设投资有限公司拥有中房长远房地产开发公司 20%，本公司按相应比例，增加 342,400 元的资本公积。

26、盈余公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	60,634,955.94			60,634,955.94
法定公益金	30,532,653.56			30,532,653.56
任意盈余公积	1,781,934.97			1,781,934.97
合 计	92,949,544.47			92,949,544.47

27、未确认的投资损失

项目	期末数	期初数
长春长铃酒花制品有限公司	-3,713,184.82	-3,561,478.30
合 计	-3,713,184.82	-3,561,478.30

28. 主营业务收入和主营业务成本

行业	主营业务收入		主营业务成本	
	本期数	上期数	本期数	上期数
房地产	56,005,082.00	41,439,048.00	41,217,680.91	27,080,629.37
服务业		8,000.00		
合 计	56,005,082.00	41,447,048.00	41,217,680.91	27,080,629.37

29、主营业务税金

项目	计缴标准	本期实际数	上期实际数
营业税	5%	2,819,716.20	2,067,760.05
城建税	7%	197,466.66	144,804.80
教育费附加	3%	84,851.05	34,507.76
合计		3,102,033.91	2,247,072.61

30、其他业务利润

项 目	本期收入	本期支出	本期数	上期数
人防工程使用费	1,890,000.00	103,950.00	1,786,050.00	
租金	176,106.79	1,570,169.21	-1,290,112.42	11,434.50
其它				160,191.42
合 计	2,066,106.79	1,466,219.21	495,937.58	171,625.92

31、财务费用

项目	本期数	上期数
利息支出		1,179,010.27
减：利息收入	986,153.09	2,812,261.24
手续费、出口贴息等	6,033.82	3,397.24
合计	-980,119.27	-1,629,853.73

32、投资收益

项目	本期数	上期数
股票投资收益		
债权投资收益		
其中：债券收益		
委托贷款收益		
其他债权投资收益		
联营或合营公司分配的利润	-975,181.52	-416,422.03
股权投资差额摊销	-5,134,818.90	-5,134,818.90
股权投资转让收益		
计提短期投资跌价损失	-34,343,238.06	-21,227,099.49
其他投资收益		
合计	-40,453,238.48	-26,778,340.42

33、营业外收入

主要项目类别	内容	本期数	上期数
罚款收入	违约金		5,000.00
其它		108,280.61	400.00
合计		108,280.61	5,400.00

34、营业外支出

主要项目类别	本期数	上期数
罚款支出		
滞纳金		1,404,901.22

主要项目类别	本期数	上期数
其他	112,916.91	
合计	112,916.91	1,404,901.22

36、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
契税	9,847,208.44
代理费	5,275,454.41
维修基金	3,158,881.00
诉讼费	1,499,860.00
房租	1,065,170.58
律师费	786,000.00
审计费	600,000.00
往来款	58,551,753.43
其他费用	2,995,675.17
合计	83,417,003.03

七、母公司财务报表项目注释

1、应收账款

(1)、账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内						
1-2年						
2-3年						
3-4年						
4-5年						
5年以上	1,600,824.32	100.00%	800,412.16	1,600,824.32	100.00%	800,412.16
合计	1,600,824.32	100.00%	800,412.16	1,600,824.32	100.00%	800,412.16

注 1：本账户期末余额中欠款金额前五位的单位欠款总计 1,231,865.32 元，占期末应收账款余额的 76.95%。

注 2：本账户期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款。

(2) 主要债务人

单位名称	金额	比例	账龄	欠款原因
1、长春分公司	600,889.00	37.54%	5 年以上	
2、深圳宝安摩销公司	270,068.01	16.87%	5 年以上	
3、销售沈阳分公司	117,570.00	7.34%	5 年以上	
4、锦州古塔区联盛	149,548.21	9.34%	5 年以上	
5、南京雷迪欧公司	93,790.10	5.84%	5 年以上	
合计	1,231,865.32	76.95%		

2、其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	期末金额				期初金额			
	金额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1 年以内	61,217,934.40	30.96%	5.00%	3,060,896.72	61,217,934.40	30.96%	5.00%	3,060,896.72
1-2 年	5,634,023.84	2.85%	10.00%	563,402.38	5,634,023.84	2.85%	10.00%	563,402.38
2-3 年	50,410,794.68	25.50%	20.00%	10,082,158.94	50,410,794.68	25.50%	20.00%	10,082,158.94
3-4 年	40,672,329.84	20.57%	30.00%	12,201,698.95	40,672,329.84	20.57%	30.00%	12,201,698.95
4-5 年	11,313,922.22	5.72%	40.00%	4,525,568.89	11,313,922.22	5.72%	40.00%	4,525,568.89
5 年以上	28,479,506.31	14.40%	50.00%	14,239,753.16	28,479,506.31	14.40%	50.00%	14,239,753.16
合计	197,728,511.29	100.00%		44,673,479.04	197,728,511.29	100.00%		44,673,479.04

注 1：本账户期末余额中欠款金额前五位的单位欠款总计 176,454,252.64 元，占期末其他应收款余额的 89.24%。

注 2：本账户期末余额中欠款金额较大的债务人情况如下：

(2) 主要债务人

单位名称	金额	账龄	欠款原因
1、长春长铃摩托车有限公司	85,233,124.52	2-4 年	借款
2、长春长铃集团公司	61,851,958.21	1 年以内	往来及股权转让款
3、深圳博美伦有限公司	16,360,000.00	4-5 年	借款
4、长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	4-5 年	借款
5、长春长铃摩托车销售有限公司	6,104,459.20	4-5 年	借款
合计	176,454,252.64		

3、长期投资

(1) 按性质分类列示如下：

项目	期末余额	期初余额	期末减值准备	期初减值准备
1、长期股权投资	293,212,537.19	295,284,768.71		
其中：对联营公司投资	293,212,537.19	295,284,768.71		
其他股权投资				
合计	293,212,537.19	295,284,768.71		

(2) 长期股权投资（权益法）

明细项目（权益法）

被投资单位名称	占被投资单位股权的比例	初始投资金额	累计追加投资金额	损益调整		
				本期增减数	分得现金红利	累计增减数
北京中房长远房地产开发有限责任公司	80%	27,153,966.85		4,888,983.29		61,747,871.02
中房集团华北城乡建设投资有限公司	80%	28,245,796.66		-24,266.41		10,847,907.78
北京中企联合信息技术有限公司	51%	7,650,000.00		-100,041.01		-2,996,292.37
中房上海房产营销有限责任公司	90%	45,000,000.00		-2,122,294.44		-26,910,750.94
上海中房恒诚企业管理有限公司	90%	53,431,706.10		-683,755.52		-4,801,035.94
长春长铃酒花制品有限公司	60%	6,000,000.00				-6,000,000.00
广瀚电子科技(苏州)有限公司	33%	34,956,846.44	-19,658,292.85	-950,438.54		-4,407,145.01
山东龙口长铃摩托车有限公司	19%	190,000.00				21,853.66
合计		207,628,316.05	-19,658,292.85	1,008,187.38		27,214,922.47

续上

被投资单位名称	投资准备	期末数	减值准备期	减值	减值	减值准备期	减值准
---------	------	-----	-------	----	----	-------	-----

	本期增减数	累计增减数						
北京中房长远房地产开发有限责任公司	1,712,000.00	6,944,000.00	95,845,837.87					
中房集团华北城乡建设投资有限公司	342,400.00	3,112,095.86	42,205,800.30					
北京中企联合信息网络技术有限公司			4,653,707.63					
长春长铃实业上海有限责任公司			18,089,249.06					
上海中房唯亚企业管理有限公司		962,100.00	49,592,770.16					
长春长铃酒花制品有限公司								
广瀚电子科技(苏州)有限公司			10,891,408.58					
山东龙口长铃摩托车有限公司			211,853.66					
合 计	2,054,400.00	11,018,195.86	221,490,627.27					

股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	累计摊销及转出	摊余价值
广瀚电子科技(苏州)有限公司	101,456,657.35	置换差价	10年	2,178,902.52	77,488,729.74	23,967,927.61
中房华北城市建设投资有限公司	10,439,369.27	置换差价	10年	521,968.44	2,609,842.20	7,829,527.07
中房长远房地产开发有限公司	28,443,972.14	置换差价	10年	1,422,198.66	5,784,771.28	22,659,200.86
上海中房唯亚企业管理有限公司	20,307,781.84	置换差价	10年	1,011,749.28	3,042,527.46	17,265,254.38
合计	160,647,780.60			5,134,818.90	88,925,870.68	71,721,909.92

4、投资收益

项 目	本期数	上期数
股权投资差额摊销	-5,134,818.90	-5,134,818.90
计提短期投资跌价损失	-34,389,240.48	-21,189,099.49
联营企业投资收益	1,008,187.38	-154,723.58
合 计	-38,515,872.00	-26,478,641.97

八、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

(1)、控制本公司的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
中国房地产开发集团公司	北京	房地产开发等	第一控股股东	国有	孟晓苏

(2)、受本公司控制的关联方

企业名称	注册资本(万元)	经营范围	投资金额(万元)	权益比例%
北京中房长远房地产开发有限责任公司	5000	房地产开发、销售	4000	80
中房集团华北城乡建设投资有限公司	3600	房地产开发、销售	2880	80
北京中企联合信息技术有限公司	1500	网络、咨询、培训	765	51
中房上海房产营销有限公司	5000	房地产经纪、商品房营销、策划、咨询代理、兼营：进出口贸易和国内贸易	4500	90
上海中房恒诚企业管理有限公司	6000	高科技项目的投资、开发，电子产品的研发、销售，实业投资，房地产开发和经营	5400	90
长春长铃酒花制品有限公司	1000	酒花浸膏的生产、销售	600	60

(3)、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

、控制本公司的关联方

企业名称	期初数(万元)	本期增加(万元)	本期减少(万元)	期末数(万元)
中国房地产开发集团公司	8000			8000

、受本公司控制的关联方

企业名称	期初数(万元)	本期增加(万元)	本期减少(万元)	期末数(万元)
北京中房长远房地产开发有限责任公司	5000			5000
中房集团华北城市建设投资有限公司	3600			3600
上海中房恒诚企业管理有限公司	6000			6000
北京中企联合网络信息技术有限公司	1500			1500
中房上海房产营销有限责任公司	5000			5000
长春长铃酒花制品有限责任公司	1000			1000

(4)、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

、控制本公司的关联方

企业名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例

中国房地产开发集团公司	144,387,013.00				144,387,013.00	29.78%
-------------	----------------	--	--	--	----------------	--------

、受本公司控制的关联方

企业名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	比例	金额	金额	金额	比例
北京中房长远房地产开发有限责任公司	40,000,000.00	80%			40,000,000.00	80%
中房集团华北城市建设投资有限公司	28,800,000.00	80%			28,800,000.00	80%
上海中房恒诚企业管理有限公司	54,000,000.00	90%			54,000,000.00	90%
北京中企联合网络信息技术有限公司	7,650,000.00	51%			7,650,000.00	51%
中房上海房产营销有限责任公司	45,000,000.00	90%			45,000,000.00	90%
长春长铃酒花制品有限责任公司	6,000,000.00	60%			6,000,000.00	60%

2、不存在控制关系的关联方

企业名称	与本公司的关系
中房集团天津房地产开发公司	母公司的下属企业
上海唯亚实业投资有限公司	第二大股东
华通置业有限公司	母公司的下属企业
天津乾成置业公司	被投资企业
中房新技术公司	母公司的下属企业
中房军安工程公司	母公司的下属企业
广瀚电子科技(苏州)有限公司	被投资企业
中房集团城市房地产投资公司	母公司的下属企业

(二) 关系方交易

存在控制关系且已纳入本公司会计报表合并范围的子公司，其相互间交易及其与母公司间交易已作抵销。

3、关联方应收、应付款项余额

、关联方应付款项余额

关联方名称	款项余额性质	期末数	占全部余额比重	期初数	占全部余额比重
中国房地产开发集团公司	置换差价款	0		22,136,143.85	16.64%
上海唯亚实业投资有限公司	往来款	779,858.59	1.84%	779,858.59	0.59%
广瀚电子科技(苏州)有限公司	往来款	5,175,000.41	12.22%	5,175,000.41	3.89%
中房新技术公司	往来款	3,805,464.98	8.98%	3,805,464.98	2.86%

关联方名称	款项余额性质	期末数	占全部余额 比重	期初数	占全部余 额比重
中房军安工程公司	往来款	850,000.00	2%	850,000.00	0.64%
中房集团房开部	往来款			172,565.00	0.19%
中房集团城市房地产投资公司	往来款			20,000,000.00	15.03%
小计		10,610,323.98	25.04%	52,919,032.83	39.84%

、关联方应收款项余额

关联方名称	款项余额性质	期末数	占全部余额 比重	期初数	占全部余额 比重
中国房地产开发集团公司	往来款	6,700,000.00	3.18%	56,700,000.00	16.40%
上海唯亚实业投资有限公司	往来款	1,844,705.00	0.87%	1,844,705.00	0.53%
华通置业有限公司	往来款	33,000.00	0.02%	33,000.00	0.01%
中房集团天津房地产开发公司	往来款	3,726,765.13	1.77%	3,726,765.13	1.08%
天津乾成置业公司	往来款	40,000,000.00	18.99%	40,000,000.00	11.57%
小计		52,304,470.13	24.83%	102,304,470.13	29.59%

3、担保事项

本公司为控股子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司短期借款提供担保。担保金额 7000 万元，期限自 2004 年 11 月 26 日至 2005 年 11 月 25 日，2005 年 7 月 6 日已归还 5000 万元。

九、或有事项

注 1：本公司于 2005 年 4 月 7 日，诉甘肃证券有限责任公司(被告一)、甘肃证券有限责任公司兰州和政路营业部(被告二)归还国债投资 137,659,400.00 元一案，法院已受理并于 2005 年 4 月 15 日应本公司请求采取了财产保全措施。目前此案尚在审理中。

注 2：本公司于 2004 年 10 月 18 日向上海市高级人民法院提起诉讼，控告武汉证券有限责任公司上海新港路营业部(被告一)、武汉证券有限责任公司(被告二)在未经本公司授权的情况下，擅自处置本公司的财产(9750 万元国债)。上海市高级人民法院将此案转由上海市第二中级人民法院审理，上海市第二中级人民法院于 2004 年 10 月 26 日受理了此案。并于 2004 年 11 月 11 日应本公司请求采取了财产保全措施。目前此案尚在审理中。

注 3：本公司于 2004 年 8 月 24 日，作为独立请求权第三人参加长春长铃集团有限公司诉上海唯亚实业投资有限公司股权转让纠纷一案，本案经开庭审理，吉林省高级人民法院于 2005 年 3 月 17 日下达了(2004)年吉民二初字第 29 号民事判决书，判决如下：

- 1、上海唯亚实业投资有限公司于本判决生效后十日内给付中房置业股份有限公司股权转让补偿款 9,439 万元；
- 2、上海唯亚实业投资有限公司于本判决生效后十日内将长春长铃集团有限公司购买长春长铃实业股份有限公司所属配件厂、附件厂的资金 6,060 万元给付中房置业股份有限公司。中房置业股份有限公司将配件厂、附件厂过户给长春长铃集团有限公司；
- 3、驳回长春长铃集团有限公司的诉讼请求。

案件受理费 1,579,920 元，长春长铃集团有限公司负担 784,960 元，上海唯亚实业投资有限公司负担 784,960 元，财产保全费 760,010 元由上海唯亚实业投资有限公司负担。

本公司接到以上判决后不服，于 2005 年 4 月 10 日向中华人民共和国最高人民法院提起上诉，要求依法改判由长春长铃集团有限公司向本公司直接支付购买配件厂、附件厂资金 6,060 万元。案件正在审理中。

注 4：本公司于 2004 年 9 月 20 日向北京市宣武区人民法院提起诉讼，要求判令长春长铃集团有限公司立即移交本公司档案。北京市宣武区人民法院于 2004 年 9 月 22 日受理了此案。2004 年 11 月 19 日，长春长铃集团有限公司提出管辖异议，向北京市第一中级人民法院提起上诉。北京市第一中级人民法院于 2004 年 12 月 13 日驳回了长春长铃集团有限公司的管辖异议上诉，发回北京市宣武区人民法院审理。因在本案审理期间，长春长铃集团有限公司已将大部分本公司档案陆续移交给了本公司，所以本公司于 2005 年 4 月 20 日向北京市宣武区人民法院提出撤诉申请，北京市宣武区人民法院于 2005 年 4 月 20 日做出（2004）年宣民初字第 6051 号民事裁定书，同意本公司撤回起诉。

十、扣除非经常性损益后的净利润

净利润	-42,948,579.63
加：短期投资跌价准备	34,343,238.06
加：违约金及罚款收入净额	4,636.30
减：其他	
合计	-8,600,705.27

十一、会计报表之批准

本公司的会计报表已经公司董事会批准

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他相关资料。

董事长：韩旭升

中房置业股份有限公司

2005年8月23日

资 产 负 债 表

编报单位：中房置业股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位：元

资 产	行次	合并数		母公司	
		2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
流动资产：	1				
货币资金	2	185,244,501.68	298,299,388.93	3,318,347.57	3,429,086.54
短期投资	3	133,158,854.18	167,502,092.24	132,180,802.83	166,570,043.31
应收票据	4				
应收股利	5			3,850,883.20	18,408,420.00
应收利息	6				
应收帐款	7	2,158,660.90	2,131,094.82	800,412.16	800,412.16
其他应收款	8	210,645,429.25	262,726,032.76	163,702,532.25	153,055,032.25
预付帐款	9	5,093,252.96	572,325.00		
应收补贴款	10		0		
存货	11	297,482,394.92	287,551,046.21		
待摊费用	12	151,656.55	78,678.74		
一年内到期的长期债券投资	13				
其他流动资产	14				
流动资产合计	15	833,934,750.44	1,018,860,658.70	303,852,978.01	342,262,994.26
长期投资：	16				
长期股权投资	17	106,100,429.18	103,210,429.60	293,212,537.19	295,284,768.71
长期债券投资	18				
长期投资合计	19	106,100,429.18	103,210,429.60	293,212,537.19	295,284,768.71
其中：合并价差	20	47,753,982.31	50,709,898.69		
固定资产：	21				
固定资产原价	22	48,592,560.45	48,138,346.15	32,722,218.85	32,710,418.85
减：累计折旧	23	18,262,187.98	16,473,871.39	12,880,864.63	12,254,094.43
固定资产净值	24	30,330,372.47	31,664,474.76	19,841,354.22	20,456,324.42
减：固定资产减值准备	25	358,129.67	358,129.67		
固定资产净额	26	29,972,242.80	31,306,345.09	19,841,354.22	20,456,324.42
工程物资	27				
在建工程	28	61,561,950.30	57,125,269.55		
固定资产清理	29				
固定资产合计	30	91,534,193.10	88,431,614.64	19,841,354.22	20,456,324.42
无形资产及其他资产：	31				
无形资产	32	1,791,310.29	1,872,181.53	1,571,042.38	1,649,521.60
长期待摊费用	33	95,916.66	17,105.88		
其他长期资产	34				
无形及其他资产合计	35	1,887,226.95	1,889,287.41	1,571,042.38	1,649,521.60
递延税项：	36				
递延税款借项	37				
资 产 合 计	38	1,033,456,599.67	1,212,391,990.35	618,477,911.80	659,653,608.99

单位负责人：韩旭升

主管会计工作负责人：黄国兴

会计机构负责人：孟长舒

利润及利润分配表

单位：中房置业股份有限公司

2005 年1-6月

单位：元

项 目	行次	合 并 数		母 公 司	
		本 期 数	上年同期数	本 期 数	上年同期数
一. 主营业务收入	1	56,005,082.00	41,447,048.00		
主营业务收入净额	2	56,005,082.00	41,447,048.00		
主营业务成本	3	41,217,680.91	27,080,629.37		
主营业务税金及附加	4	3,102,033.91	2,247,072.61	-	-
二. 主营业务利润	5	11,685,367.18	12,119,346.02	-	-
加：其他业务利润	6	495,937.58	171,625.92		
减：营业费用	7	5,919,628.21	8,069,265.79	-	-
管理费用	8	10,417,582.12	8,453,376.01	5,433,448.80	3,601,733.84
财务费用	9	-980,119.27	-1,629,853.73	-2,859.48	-21,387.94
三. 营业利润	10	-3,175,786.30	-2,601,816.13	-5,430,589.32	-3,580,345.90
加：投资收益	11	-40,453,238.48	-26,778,340.42	-38,515,872.00	-26,478,641.97
补贴收入	12			-	-
营业外收入	13	108,280.61	5,400.00		400.00
减：营业外支出	14	112,916.91	1,404,901.22		1,404,901.22
四. 利润总额	15	-43,633,661.08	-30,779,657.77	-43,946,461.32	-31,463,489.09
减：所得税	16	2,989.96	924,478.53		-366,405.72
少数股东损益	17	-536,364.89	-455,346.37	-	-
未确认的投资损失	18	-151,706.52	-151,706.56		
五. 净利润	19	-42,948,579.63	-31,097,083.37	-43,946,461.32	-31,097,083.37
加：年初未分配利润	20	-81,323,239.07	37,259,493.58	-78,112,484.49	37,410,699.48
其他转入	21	-	-	-	-
六. 可供分配的利润	22	-124,271,818.70	6,162,410.21	-122,058,945.81	6,313,616.11
减：提取法定盈余公积金	23	-	-	-	-
提取法定公益金	24	0.00	0.00	-	-
提取职工奖励及福利基金	25	0.00	0.00	-	-
提取储备基金	26				
提取企业发展基金	27				
利润归还投资	28				
七. 可供股东分配的利润	29	-124,271,818.70	6,162,410.21	-122,058,945.81	6,313,616.11
减：应付优先股股利	30				
提取任意盈余公积金	31				
应付普通股股利	32	0.00	0.00	-	-
转作股本的普通股股利	33	0.00	0.00	-	-
八. 未分配利润	34	-124,271,818.70	6,162,410.21	-122,058,945.81	6,313,616.11

企业负责人：韩旭升

主管会计工作负责人：

黄国兴

审计机构负责人：孟长舒

利润及利润分配表附表

编制单位：中房置业股份有限公司

2005年6月30日

单位：人民币元

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	2.09%	2.02%	0.02	0.02
营业利润	-0.57%	-0.55%	-0.007	-0.007
净利润	-7.70%	-7.43%	-0.089	-0.089
扣除非经常性损益后的利润	-1.54%	-1.49%	-0.018	-0.018

企业负责人：韩旭升

主管会计工作负责人：黄国兴

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表

单位：中房置业股份有限公司

2005 年1-6月

单位：元

项 目	行次	合 并 数	母 公 司 数
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	200,819,515.07	
收到的税费返还	3	2,140,000.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	10,772,719.95	14,557,536.80
现 金 流 入 小 计	5	213,732,235.02	14,557,536.80
购买商品、接受劳务支付的现金	6	71,586,129.73	
支付给职工以及为职工支付的现金	7	5,296,851.74	843,035.94
支付的各项税费	8	16,899,922.72	85,402.99
支付的其他与经营活动有关的现金	9	83,417,003.03	13,739,836.84
现 金 流 出 小 计	10	177,199,907.22	14,668,275.77
经营活动产生的现金流量净额	11	36,532,327.80	-110,738.97
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资所收到的现金	13		
取得投资收益所收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15		
收到的其他与投资活动有关的现金	16		
现 金 流 入 小 计	17		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	4,977,053.05	
投资所支付的现金	19	9,000,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金	20		
现 金 流 出 小 计	21	13,977,053.05	
投资活动产生的现金流量净额	22	-13,977,053.05	
三、筹资活动产生的现金流量：	23		
吸收投资所收到的现金	24		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	25		
取得借款所收到的现金	26		
收到的其他与筹资活动有关的现金	27		
现 金 流 入 小 计	28		
偿还债务所支付的现金	29	130,000,000.00	
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	30	5,610,162.00	
支付的其他与筹资活动有关的现金	31		
现 金 流 出 小 计	32	135,610,162.00	
筹资活动产生的现金流量净额	33	-135,610,162.00	
四、汇率变动对现金的影响	34		
五、现金及现金等价物净增加额	35	-113,054,887.25	-110,738.97

单位负责人：韩旭升

主管会计工作负责人：黄国兴

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表(续)

单位：中房置业股份有限公司

2005 年 1—6月

单位：元

项 目	行次	合 并 数	母 公 司 数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	36		
净利润	37	-42,948,579.63	-43,946,461.32
加：少数股东损益	38	-536,364.89	
未确认投资损失	39	-151,706.52	
资产损失准备	40	6,105,158.59	
固定资产折旧	41	1,405,685.90	626,770.20
无形资产摊销	42	80,871.24	78,479.22
长期待摊费用摊销	43	19,147.22	
待摊费用减少（减：增加）	44	-72,977.81	
预提费用增加（减：减少）	45	-98,512.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：	46		
固定资产报废损失	47		
财务费用	48	-980,119.27	-2,859.48
投资损失（减：收益）	49	40,453,238.48	38,515,872.00
递延税款贷项（减：借项）	50		
存货的减少（减：增加）	51	-46,192,387.56	
经营性应收项目的减少（减：增加）	52	165,447,331.14	3,884,096.28
经营性应付项目的增加（减：减少）	53	-85,998,456.81	733,364.13
其他	54		
经营活动产生的现金流量净额	55	36,532,327.80	-110,738.97
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：	56		
债务转为资本	57		
一年内到期的可转换公司债券	58		
融资租入固定资产	59		
3. 现金及现金等价物净增加情况：	60		
现金的期末余额	61	185,244,501.68	3,318,347.57
减：现金的期初余额	62	298,299,388.93	3,429,086.54
加：现金等价物的期末余额	63		
减：现金等价物的期初余额	64		
现金及现金等价物净增加额	65	-113,054,887.25	-110,738.97

单位负责人：韩旭升

主管会计工作负责人：黄国兴

会计机构负责人：孟长舒

母公司资产减值准备明细表

编制单位:中房置业股份有限公司

2005年6月30日

单位:人民币元

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	45,473,891.20		-	-	-	45,473,891.20
其中:应收账款	800,412.16				-	800,412.16
其他应收款	44,673,479.04					44,673,479.04
二、短期投资跌价准备合计	62,691,559.89	34,389,240.48	-	-	-	97,080,800.37
其中:股票投资	-				-	-
债券投资	62,691,559.89	34,389,240.48			-	97,080,800.37
三、存货跌价准备合计	2,668,915.91		-	-	-	2,668,915.91
其中:库存商品	2,377,224.01				-	2,377,224.01
原材料	282,352.03				-	282,352.03
四、长期投资减值准备合计	-		-	-	-	-
其中:长期股权投资	-				-	-
长期债权投资	-				-	-
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-	-	-
其中:房屋建筑物	-				-	-
机器设备	-				-	-
六、无形资产减值准备合计	-					-
其中:专利权	-					-
商标权	-					-
七、在建工程减值准备合计	-					-
八、委托贷款减值准备合计	-				-	-
九、总计	110,834,367.00	34,389,240.48	-	-	-	145,223,607.48

企业负责人:韩旭升

主管会计工作负责人:黄国兴

会计机构负责人:孟长舒

合并资产减值准备明细表

编制单位:中房置业股份有限公司

2005年6月30日

单位:人民币元

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	80,823,805.81			6,105,158.59	6,105,158.59	74,718,647.22
其中:应收账款	1,019,156.13					1,019,156.13
其他应收款	79,804,649.68			6,105,158.59	6,105,158.59	73,699,491.09
二、短期投资跌价准备合计	62,759,510.96	34,389,240.48	-	-	-	97,148,751.44
其中:股票投资	67,951.07				-	67,951.07
债券投资	62,691,559.89	34,389,240.48			-	97,080,800.37
三、存货跌价准备合计	9,394,616.04		-	-	-	9,394,616.04
其中:库存商品	6,237,148.64				-	6,237,148.64
原材料	303,894.80				-	303,894.80
四、长期投资减值准备合计	4,712,514.26		-	4,712,514.26	4,712,514.26	
其中:长期股权投资	4,712,514.26			4,712,514.26	4,712,514.26	
长期债权投资	-				-	-
五、固定资产减值准备合计	358,129.67		-	-	-	358,129.67
其中:房屋建筑物	-				-	-
机器设备	358,129.67				-	358,129.67
六、无形资产减值准备合计	-					-
其中:专利权	-					-
商标权	-					-
七、在建工程减值准备合计	-					-
八、委托贷款减值准备合计	-				-	-
九、总计	158,048,576.74	34,389,240.48		10,817,672.85	10,817,672.85	181,620,144.37

企业负责人:韩旭升

主管会计工作负责人:黄国兴

会计机构负责人:孟长舒