中房置业股份有限公司 2007 年度报告摘要

（上接第69版）

4、本公司于2005年4月7日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告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证券营业部（被告二）及深圳市慧真科技开发有限公司（第三人）对本公司的投资资金不但未尽谨慎保管义务，还未经本公司同意随意处置本公司资产。甘肃省高级人民法院于2005年4月13日受理了此案。

2005年10月18日本公司接到甘肃省高级人民法院（2005）甘民二初字第20-2号民事裁定书，根据最高人民法院明传“关于对以甘肃证券有限责任公司及其所属证券营业部、服务部和关联公司为被告的民商事案件暂缓受理、暂缓审理、暂缓执行的通知”的通知精神，裁定本案中止诉讼。

目前此案件没有新的进展，此笔137,659,400.00元国债投资资金收回面临重大风险，本公司敬请广大投资者注意投资风险。本公司将密切关注此诉讼事项的进展情况，并按有关规定及时履行信息披露义务。

5、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（9,750万元国债）。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。

2005年9月8日本公司接到上海市第二中级人民法院（2004）沪二中民（商）初字第340号民事裁定书。根据最高人民法院明传“关于对以武汉证券有限公司及其附属机构为被告、第三人、协助执行人的民商事案件暂缓受理、暂缓审理、暂缓执行的通知”的通知精神，裁定本案中止诉讼。

目前此案件没有新的进展，此笔国债投资资金收回面临重大风险，本公司敬请广大投资者注意投资风险。本公司将密切关注此诉讼事项的进展情况，并按有关规定及时履行信息披露义务。

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见

审计意见全文

审计报告

天职京审字[2008]第1072号

中房置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2007年12月31日的资产负债表及合并资产负债表，2007年度的利润表及合并利润表、股东变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2007年12月31日的财务状况及合并财务状况、2007年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

天职国际会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：冯云慧

中国·北京　　赵　玲

二〇〇七年四月十七日

9.2 财务报表

合并资产负债表
2007年12月31日

编报单位：中房置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		115,447,901.37	55,118,835.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		1,224,064.26	1,067,056.02
应收票据			
应收账款		1,234,724.50	784,735.16
预付款项		2,695,310.60	3,083,288.98
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			40,002.10
应收股利			
其他应收款		56,115,565.33	38,587,213.88
买入返售金融资产			
存货		253,244,819.78	216,620,098.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		429,962,385.84	315,301,229.54
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		13,679,118.84	108,341,064.28
投资性房地产		38,367,025.55	39,442,868.87
固定资产		10,216,476.79	11,340,413.57
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		34,702.41	26,019.66
开发支出			
商誉		326,956.73	326,956.73
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,889,548.49	780,589.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		64,513,828.81	160,257,912.84
资产总计		494,476,214.65	475,559,142.38
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		25,947,069.06	20,823,598.75
预收款项		16,020,952.00	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		652,152.83	5,464,167.33
应交税费		4,404,104.60	3,503,108.65
应付利息			
应付股利		3,045,253.48	3,045,253.48
其他应付款		29,943,768.73	28,732,211.38
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		70,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		150,013,300.70	61,568,339.59
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		30,096,300.00	
递延所得税负债		3,006,175.24	104,632.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		33,102,475.24	104,632.81
负债合计		183,115,775.94	61,672,972.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积		20,337,892.29	20,337,892.29
减：库存股			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备			
未分配利润		-373,845,992.62	-316,553,056.83
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		310,603,011.84	367,895,947.63
少数股东权益		757,426.87	45,990,222.35
所有者权益合计		311,360,438.71	413,886,169.98
负债和所有者权益总计		494,476,214.65	475,559,142.38

企业负责人：岳慧欣　　主管会计工作负责人：肖冰　　会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表
2007年12月31日

编报单位：中房置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		76,441.57	92,659.62
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			757,912.16
预付款项			190,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		43,337,631.21	22,963,450.02
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		43,414,072.78	24,004,021.80
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		284,966,974.02	358,938,789.93
投资性房地产			
固定资产		6,070,211.10	5,882,580.17
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		23,280.75	26,019.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		291,060,465.87	364,847,389.76
资产总计		334,474,538.65	388,851,411.56
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		8,150,490.14	8,150,490.14
预收款项			
应付职工薪酬		155,175.33	3,186,268.95
应交税费		3,245,429.45	-290,404.65
应付利息			
应付股利		3,045,253.48	3,045,253.48
其他应付款		53,174,764.38	81,270,161.55
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		67,771,112.78	95,361,769.47
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		30,096,300.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		30,096,300.00	
负债合计		97,867,412.78	95,361,769.47
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润		-431,090,547.21	-374,208,030.99
所有者权益（或股东权益）合计		236,607,125.87	293,489,642.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		334,474,538.65	388,851,411.56

企业负责人：岳慧欣　　主管会计工作负责人：肖冰　　会计机构负责人：孟长舒

合并利润表
2007年度

编报单位：中房置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		267,920,260.00	25,526,114.10
其中：营业收入		267,920,260.00	25,526,114.10
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		285,687,804.09	24,330,469.26
其中：营业成本		211,017,900.78	14,146,284.41
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		19,502,338.83	1,406,607.12
销售费用		3,542,286.94	1,798,857.53
管理费用		23,510,047.84	21,678,312.64
财务费用		-153,796.97	-1,593,844.56
资产减值损失		28,269,026.67	-13,105,747.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		157,008.24	43,002.26
投资收益（损失以“-”号填列）		4,883,260.16	-2,008,108.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,727,275.69	-769,461.10
加：营业外收入		4,494,182.61	56,501,400.87
减：营业外支出		32,041,919.15	215,710.46
其中：非流动资产处置损失		33,067.67	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-40,275,012.23	55,516,229.31
减：所得税费用		19,269,242.98	18,615,524.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-59,544,255.21	36,900,704.80
归属于母公司所有者的净利润		-57,292,935.79	34,251,333.72
少数股东损益		-2,251,319.42	2,649,371.08
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0463	0.0463
（二）稀释每股收益		0.0463	0.0463

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元。

企业负责人：岳慧欣　　主管会计工作负责人：肖冰　　会计机构负责人：孟长舒

母公司利润表
2007年度

编报单位：中房置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		7,611,243.71	5,942,421.71
财务费用		-210,809.47	-798,836.33
资产减值损失		21,634,424.95	-12,612,768.99
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）		7,664,437.75	29,289,430.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-21,370,421.44	36,758,613.69
加：营业外收入			445,794.73
减：营业外支出		31,900,000.00	222.25
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-53,270,421.44	37,204,186.17
减：所得税费用		3,612,094.78	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-56,882,516.22	37,204,186.17

企业负责人：岳慧欣　　主管会计工作负责人：肖冰　　会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表
2007年1-12月

编报单位：中房置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		51,177,068.28	16,589,952.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			114,298.00
收到其他与经营活动有关的现金		26,206,980.65	48,833,277.98
经营活动现金流入小计		77,384,048.93	65,537,528.08
购买商品、接受劳务支付的现金		19,519,173.29	28,429,401.02
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,061,521.04	6,814,642.19
支付的各项税费		19,486,181.45	15,225,075.84
支付其他与经营活动有关的现金		90,702,799.29	27,703,649.70
经营活动现金流出小计		138,769,675.07	78,172,768.75
经营活动产生的现金流量净额		-61,385,626.14	-12,635,240.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		100,924,400.00	9,450,000.00
取得投资收益收到的现金		139,982.34	180,009.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,454.91	117,003,303.17
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		77,227,806.06	41,205.01
投资活动现金流入小计		178,337,643.31	126,674,517.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		792,480.00	120,329,884.82
投资支付的现金		54,116,900.00	36,602,490.70
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		54,909,380.00	156,932,375.52
投资活动产生的现金流量净额		123,428,263.31	-30,257,857.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			20,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			20,000,000.00
偿还债务支付的现金			50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,713,570.90	757,710.00
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			62,398.43
筹资活动现金流出小计		1,713,570.90	50,820,108.43
筹资活动产生的现金流量净额		-1,713,570.90	-30,820,108.43
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		60,329,066.27	-73,713,207.00
加：期初现金及现金等价物余额		55,118,835.10	128,832,042.10
六、期末现金及现金等价物余额		115,447,901.37	55,118,835.10

企业负责人：岳慧欣　　主管会计工作负责人：肖冰　　会计机构负责人：孟长舒

母公司现金流量表
2007年1-12月

编报单位：中房置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		56,651,964.05	6,597,748.08
经营活动现金流入小计		56,651,964.05	6,597,748.08
购买商品、接受劳务支付的现金			20,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,789,748.80	1,447,457.50
支付的各项税费		414,200.55	172,496.01
支付其他与经营活动有关的现金		137,611,343.75	2,014,639.65
经营活动现金流出小计		141,815,293.10	3,654,593.16
经营活动产生的现金流量净额		-85,163,329.05	2,943,154.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		100,924,400.00	
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		100,924,400.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		621,489.00	2,698,852.00
投资支付的现金		15,155,800.00	200,000.00
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		15,777,289.00	2,898,852.00
投资活动产生的现金流量净额		85,147,111.00	-2,898,852.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-16,218.05	44,302.92
加：期初现金及现金等价物余额		92,659.62	48,356.70
六、期末现金及现金等价物余额		76,441.57	92,659.62

企业负责人：岳慧欣　　主管会计工作负责人：肖冰　　会计机构负责人：孟长舒

合并所有者权益变动表
2007年1-12月

编制单位：中房置业股份有限公司　　单位：人民币元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	579,194,925.00	18,974,065.43		99,936,033.89		-310,872,228.91		21,572,781.20	408,804,576.61
加：会计政策变更		1,363,826.86		1,034,464.02		-25,828,017.79		32,717,744.90	9,288,017.99
前期差错更正				-16,053,310.74		20,147,189.87		-8,300,303.75	-4,206,424.62
二、本年年初余额	579,194,925.00	20,337,892.29		84,916,187.17		-316,553,056.83		45,990,222.35	413,886,169.98
三、本年增减变动金额						-57,292,935.79		-45,232,795.48	-102,525,731.27
（一）净利润						-57,292,935.79		-2,251,319.42	-59,544,255.21
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								347,136.39	347,136.39
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他								347,136.39	347,136.39
上述（一）和（二）小计						-57,292,935.79		-1,904,183.03	-59,197,118.82
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				3,720,418.62		-3,720,418.62			
1. 提取盈余公积				3,720,418.62		-3,720,418.62			
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 其他									
（五）所有者权益内部结转	94,343,928.00	-94,343,928.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	94,343,928.00	-94,343,928.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	579,194,925.00	3,586,560.91		84,916,187.17		-374,208,030.99		293,489,642.09	

公司法定代表人：岳慧欣　　主管会计工作负责人：肖冰　　会计机构负责人：孟长舒

9.3 会计政策、会计估计和核算方法变更的说明

2007年1月1日起，本公司执行国家颁布的企业会计准则体系及指南。根据《企业会计准则第38号－首次执行企业会计准则》及《企业会计准则解释第1号》（财会[2007]14号）和证监会2006年11月颁布的《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136号）有关规定，结合本公司的自身特点和具体情况，对比较报表进行了追溯调整。各追溯调整事项对2007年1月1日、2006年1月1日股东权益变动情况影响如下：

股东权益项目	2007年初累计影响数	2006年初累计影响数
资本公积	1,363,826.86	4,908,291.52
盈余公积	1,034,464.02	-
未分配利润	-25,828,017.79	-31,507,374.47
归属于母公司权益合计	-23,429,726.91	-26,599,082.95
少数股东权益	32,717,744.90	83,582.19
股东权益合计	9,288,017.99	-26,515,500.76

具体调整情况如下：

（1）长期股权投资差额

《企业会计准则解释第1号》（财会[2007]14号）规定，企业在首次执行日以前已经持有的对子公司长期股权投资，应在首次执行日进行追溯调整，视同该子公司自最初即采用成本法核算。执行新会计准则后，应当按照子公司宣告分派现金股利或利润中应分得的部分，确认投资收益。据此，公司对子公司的长期股权投资进行了追溯调整，相应调减年初股东权益24,274,280.23元，其中资本公积调增1,363,826.86元，盈余公积调增1,034,464.02元，未分配利润调减26,672,571.11元，具体列示如下：

本公司于2002年10月至2003年11月期间，对北京中房长远房地产开发有限责任公司（以下简称中房长远）进行股权收购，相关股权收购行为属于《企业会计准则》中规定的同一控制下的企业合并。经历次股权收购，实际出资额超过收购日享有中房长远净资产份额部分的累计金额为28,443,972.14元，根据原企业会计准则作为长期股权投资差额核算，按剩余摊销年限摊销，截止至2006年12月31日累计摊销金额10,051,367.26元，未摊销金额18,392,604.88元。根据《企业会计准则解释第1号》的规定，将此部分尚未摊销的长期股权投资差额冲销并调减年初股东权益18,392,604.88元，且全部归属于母公司股东，其中盈余公积调增284,439.73元，未分配利润调减18,677,044.61元。

本公司2003年1月收购中房集团华北城市建设投资有限公司（以下简称中房华北）80%的股份，相关股权收购行为属于《企业会计准则》中规定的同一控制下的企业合并。实际出资额超过收购日享有中房华北净资产份额部分金额为10,439,369.27元。2006年10月本公司的子公司中房长远受让了中国房地产开发集团公司持有的中房集团华北城市建设投资有限公司20%的股份，实际出资额超过收购日中房华北净资产份额部分的金额为1,574,288.94元，根据原企业会计准则作为股权投资差额按剩余摊销年限摊销，截止至2006年12月31日累计摊销4,201,985.67元，未摊销7,811,672.54元。根据《企业会计准则解释第1号》，将此部分尚未摊销的长期股权投资差额冲销并调减年初股东权益7,811,672.54元，且全部归属于母公司股东，其中盈余公积调增104,393.69元，未分配利润调减7,916,066.23元。

本公司2006年11月受让了天津中维商贸有限公司持有的徐州天嘉房地产开发有限公司78%的股权，实际出资额超过收购日享有徐州天嘉房地产开发有限公司账面净资产份额部分的金额为115,799,830.79元，根据原企业会计准则按剩余摊销年限摊销，截止至2006年12月31日累计摊销1,929,997.18元。根据《企业会计准则解释第1号》的规定，本公司取得的子公司徐州天嘉房地产开发有限公司的股权属于非同一控制下的企业合并，对于已摊销的长期股权投资差额进行了追溯调整，调增年初股东权益1,929,997.18元，且全部归属于母公司股东，其中盈余公积调增192,999.72元，未分配利润调增1,736,997.46元。

母公司对子公司对长期股权投资改用成本法并追溯调整，原权益法下确认的投资收益也相应进行追溯调整，并追溯调增盈余公积452,630.87元，调减未分配利润452,630.87元，对股东权益总额无影响。

母公司对子公司对长期股权投资改用成本法并追溯调整，原权益法下由于子公司资本公积变化而相应确认的母公司资本公积也相应进行追溯调整，在报表合并时再进行模拟调整。合计追溯调增资本公积1,363,826.86元，调减未分配利润1,363,826.86元，对股东权益总额无影响。

（2）所得税费用

根据《企业会计准则第38号——首次执行会计准则》第十二条的有关规定，本公司2007年1月1日将因资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整，确认递延所得税资产账面价值为780,589.73元，确认递延所得税负债104,632.81元，并相应调增了2007年1月1日留存收益675,956.92元，其中归属于本公司部分527,484.19元调增了年初未分配利润，归属于少数股东部分148,472.73元调增了年初少数股东权益。具体调整列示如下：

子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司确认递延所得税资产　544,212.43元，确认递延所得税负债104,632.81元，相应调增了年初未分配利润439,579.62元，全部归属于母公司股东。

子公司中房集团华北城市建设投资有限公司确认递延所得税资产　646,783.57元，相应调增了年初未分配利润646,783.57元，全部归属于母公司股东。

子公司徐州天嘉房地产开发有限公司确认递延所得税资产674,876.03元，相应调增了年初股东权益674,876.03元，其中归属于本公司股东部分526,403.30元调增了年初未分配利润，归属于少数股东部分148,472.73元调增了年初少数股东权益。

对于在报表合并过程中由于抵消的内部往来坏账准备相对应的递延所得税资产1,085,282.30元，相应调减了年初未分配利润1,085,282.30元，全部归属于母公司股东。

（3）交易性金融资产

根据《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》第十四条的规定，子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司2007年1月1日将短期投资划为交易性金融资产，并将其账面价值与公允价值的差额317,069.13元，调增年初未分配利润317,069.13元，全部属于母公司的股东权益。

（4）少数股东权益

根据《企业会计准则第38号－首次执行会计准则》、《企业会计准则33号－合并财务报表》和《企业会计准则解释第1号》（财会[2007]14号）的有关规定，现行会计制度下单独列示的少数股东权益，应当在合并资产负债表中所有者权益项目下以少数股东权益项目列示。公司2006年12月31日按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东权益在新准则下应计入股东权益。因此，本公司2007年1月1日将少数股东权益45,990,222.35元列示于股东权益中。其中，由于会计政策变更的影响，本公司2007年1月1日与2006年报披露数相比少数股东权益增加了32,717,744.90元。

A、由于取得子公司徐州天嘉房地产开发有限公司属于非同一控制下企业合并，故按照《企业会计准则第20号——企业合并》的规定采用公允价值下报表编制合并会计报表，调增少数股东权益32,569,272.17元。

B、子公司徐州天嘉房地产开发有限公司确认递延所得税资产674,876.03元，其中归属于少数股东部分148,472.73元调增了年初少数股东权益。

9.4 会计差错更正说明

1、本公司本期对发现的重大会计差错追溯调整上年报表数，各追溯调整事项对比较会计报表影响如下：

单位：人民币元

内容	2006年度	2006年度以前	备注
影响净利润	-1,092,232.91	1,442,663.75	
影响盈余公积	-2,918,481.95	-13,569,006.91	
影响未分配利润	1,842,916.04	15,011,670.66	

前期差错更正的主要事项如下：

（1）子公司中房集团华北城乡建设投资有限公司（以下简称华北公司）“其他应付款－印研所”长期挂账1,468,500元。印研所属于科研事业单位，职工集资建住房时应享受减免“两税一费”的国家税收优惠政策，故在2003年购房时得到价格优惠（华北公司拟通过享受此项税收优惠弥补价格损失）。印研所就此事给税务部门打了报告，但税务部门一直未予明确答复，华北公司实际并未享受到此项税收优惠。2007年1月印研所为了办理房屋产权证，给付华北公司1,468,500元，委托华北公司完税，因此该笔款项实为弥补以前年度价格损失，应增加以前年度主营业务收入，因此调整增加年初未分配利润1,468,500.00元。

（2）子公司北京中房长远房地产开发有限责任公司2006年12月31日持有天津乾成置业有限公司（以下简称天津乾成）40%股权，采用权益法核算该项长期股权投资。天津乾成因会计差错更正对报表进行了追溯调整，北京中房长远房地产开发有限责任公司也根据所占股份比例对报表进行了追溯调整，该事项调整减少本公司合并报表年初未分配利润1,101,318.12元。

（3）本公司于2006年度对在报表合并过程中抵消的子公司计提的当年及以前年度盈余公积进行了恢复计提，本年度不再恢复在合并过程中抵消的子公司计提的盈余公积并进行追溯调整，调整减少2006年度盈余公积2,918,473.55元，累计调整减少2007年年初盈余公积16,487,480.46元，相应调整增加年初未分配利润2,918,473.55元，累计调整增加2007年年初未分配利润16,487,480.46元。

2、合并范围变更对比较会计报表影响如下：

内容	2006年度
影响净利润	4,264,281.29
影响盈余公积	434,178.12
影响未分配利润	3,292,603.17
影响少数股东权益	-8,300,303.75

（1）本公司2006年11月21日与海南普华投资管理有限公司（以下简称海南普华）签署了《股权转让协议》，将本公司持有上海中房恒诚企业管理有限公司（以下简称上海恒诚）90%的股权全部转让给海南普华投资管理有限公司，转让价款为10,092.44万元。海南普华于2007年支付了全部交易对价款，上海恒诚的工商变更手续于2007年7月完成，但在产权交易合同中，明确了在交易过渡期（评估基准日至产权交割日的期间）标的企业（上海恒诚）有关资产的损益均由受让方（海南普华公司）承担。由于该项股权交易在2006年报对外报出时尚未完成且当时无法预计该交易能否完成，因此在本公司2006年会计报表合并范围中仍包含上海中房恒诚企业管理有限公司。由于该项股权交易目前已经完成，根据交易合同的规定，从2006年11月起上海恒诚的损益不再由本公司享有，因此上海恒诚从2006年11月起产生的损益应不再纳入本公司报表合并范围。本公司针对本事项对2006年报表合并范围的影响，对2006年合并报表进行追溯调整。本事项导致2006年合并报表净利润增加4,341,781.29元，相应调整增加2007年年初未分配利润3,907,603.17元，调整增加盈余公积434,178.12元。

（2）由于上海恒诚不再纳入2006年12月31日会计报表合并范围，本公司与上海恒诚之间的往来款项也不再进行合并抵消，相对应内部应收款项已计提的坏账准备615,000元也不再进行合并抵消，调增减少2006年净利润77,500元，调整减少年初未分配利润615,000元。

（3）由于持有子公司上海中房恒诚管理公司的股权已转让而追溯调整2006年12月31日报表合并范围，造成与2006年报披露数相比少数股东权益减少　8,300,303.75元。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

1、本公司