

# 重庆渝开发股份有限公司

2012 年度报告

(补充后)

2013-008



2013 年 02 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司负责人徐平、主管会计工作负责人夏康及会计机构负责人(会计主管人员)廖忠海声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

2012 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义 .....	6
二、公司简介.....	8
三、会计数据和财务指标摘要 .....	10
四、董事会报告.....	27
五、重要事项.....	44
六、股份变动及股东情况 .....	49
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	56
八、公司治理.....	61
九、内部控制.....	63
十、财务报告.....	161
十一、备查文件目录 .....	错误！未定义书签。

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
公司、本公司或渝开发	指	重庆渝开发股份有限公司
城投集团、城投公司、重庆市城市建设投资公司	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司
诚房公司	指	重庆市诚投房地产开发有限公司
捷程置业、捷程公司	指	重庆捷程置业有限公司
新城建设、新城公司	指	重庆市新城开发建设股份有限公司
森源集团、森源公司	指	森源家具集团有限公司
会展置业	指	重庆会展中心置业有限公司
祈年公司	指	重庆祈年房地产开发有限公司
山与城项目、南岸黄桷垭项目	指	重庆朗福置业有限公司项目
上城时代项目	指	金竹项目
报告期	指	2012 年 1 月 1 日-2012 年 12 月 31 日

## 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中公司未来发展的展望中可能面对的主要风险及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	渝开发	股票代码	000514
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	重庆渝开发股份有限公司		
公司的中文简称	渝开发		
公司的外文名称（如有）	CHONGQINGYUKAIFACO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	UKF		
公司的法定代表人	徐平		
注册地址	重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号		
注册地址的邮政编码	400015		
办公地址	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号		
办公地址的邮政编码	400060		
公司网址	<a href="http://www.cqukf.com">http://www.cqukf.com</a>		
电子信箱	ukf514@188.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢勇彬	钱华
联系地址	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号
电话	023-63855506	023-63856995
传真	023-63856995	023-63856995
电子信箱	XYBFISHER@sohu.com	hzqhua06@sina.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1992 年 09 月 08 日	重庆市工商行政管理局	渝直 500000000005053 1-1-1	渝地税字 500103202809457-2	20280945-7
报告期末注册	1992 年 09 月 08 日	重庆市工商行政管理局	渝直 500000000005053 1-1-1	渝地税字 500103202809457-2	20280945-7
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市西溪路 128 号 9 楼
签字会计师姓名	龙文虎、梁正勇

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	608,252,997.38	900,451,841.87	-32.4502%	782,142,113.20
归属于上市公司股东的净利润（元）	59,064,388.37	160,168,289.04	-63.1235%	134,972,092.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	17,338,816.95	51,718,057.48	-66.4743%	75,263,770.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	-525,049,064.76	-700,356,824.38	25.03%	-140,754,195.20
基本每股收益（元/股）	0.077	0.2088	-63.1226%	0.1760
稀释每股收益（元/股）	0.077	0.2088	-63.1226%	0.1760
净资产收益率（%）	2.34%	6.27%	-3.93%	6.17%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	6,766,373,269.91	5,253,585,118.48	28.7953%	4,605,196,569.09
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	2,550,462,215.71	2,495,012,078.38	2.2224%	2,275,053,115.18

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	59,064,388.37	160,168,289.04	2,550,462,215.71	2,495,012,078.38
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	59,064,388.37	160,168,289.04	2,550,462,215.71	2,495,012,078.38
按境外会计准则调整的项目及金额				

不适用。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用。

### 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	16,494.43			2012 年发生额系处置重庆川路塑胶销售有限责任公司产生投资收益及处理固定资产损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			8,070,763.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,706,900.00	31,170,667.60		政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	48,016,345.00			2012 年发生额系捷程公司扣除流转税费后的资金占用费
受托经营取得的托管费收入	578,599.12			2012 年发生额系重庆市城市建设投资（集团）有限公司托管收入
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,471,080.71	-521,956.98	547,122.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		116,085,009.16	61,683,861.54	
所得税影响额	25,789,633.48	36,213,742.72	10,572,482.43	
少数股东权益影响额（税后）	274,214.36	2,069,745.50	20,942.95	
合计	41,725,571.42	108,450,231.56	59,708,322.14	--

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

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2012年，受国家限购、征收房产税等调控政策持续影响，房地产市场疲软、销售不景气，给公司经营带来巨大压力。在公司董事会的领导下，公司紧紧围绕经营目标，尽最大努力，实现了公司持续稳步发展。

报告期内，公司以加强管理、提升能力、管控风险、提高效益为目标，积极应对国家调控，采取有效措施，积极推进在建项目的开发进度，加大在建和建成商品房的预销和销售力度，回笼资金；加强与金融机构沟通，争取金融机构的支持，采取多种方式融资，确保了各项目建设资金需求。择机参与土地市场的招拍挂，增加公司项目储备（2012年度储备3宗地，建筑面积约51.7万平方米），以确保公司房地产开发主业的可持续发展。加强内部管理和风险控制，完善公司监管职能，提升管理水平。报告期内，公司一级房地产开发资质获建设部评审通过，新干线大厦项目获得2012年詹天佑重庆住宅小区优秀建筑设计奖和优秀工程质量奖，山与城项目获得詹天佑重庆住宅小区优秀建筑设计奖、优秀规划设计奖和优秀环境设计奖，康居西城公租房项目获得2012年詹天佑重庆住宅小区金奖，城南家园项目被确定为2012年重庆市公租房质量、安全现场观摩会项目。公司整个房地产开发主业呈现出较为平稳和有序的发展态势。

报告期内，公司在建和筹建项目基本实现了年初既定目标。其中：新干线大厦项目已于2012年8月28日顺利交房，标志着重庆市首个轨道上盖物业建设取得成功，全年签约金额约1.62亿元；上城时代项目一期两栋房屋封顶，其余7栋主体结构平均上升至10层；3号和7号楼实现开盘销售，签约金额约1.6亿元；国汇中心项目于11月底完成验收，公寓及写字楼全年签约金额约4亿元，凯宾斯基酒店已于12月1日试营业；山与城项目新开工约20.7万平方米，签约金额约5亿元；代理的两个公租房项目—康居西城项目（140余万平方米）实现了竣工备案,并交付使用；城南家园项目（200余万平方米）一期已交付使用，二期已达到交房条件，三期于年底前完工。

报告期内，公司资产经营稳定发展。会展经营公司面对国内外经济下滑以及新建的重庆国际博览中心带来的多重压力，紧紧围绕“提升服务质量，严控营运成本”两大工作重点，保持了展览、会议收入继续稳定增长。共承办各类会议及宴会500余个，各类展览61项。物业公司紧紧围绕“品质·创新”开展工作，创立了“诺金”物业管理体系，从基础管理着手，完善了管理机构、服务标准及质量管理体系。

截止报告期末，公司总资产67.66亿元，比年初增长28.80%；总负债37.31亿元，比年初增长55.59%；资产负债率55.14%；股东权益（归属于母公司）25.50亿元，比年初增长2.22%；实现归属于上市公司股东的净利润5906.44万元，与去年同期比较减少63.12%。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	608,252,997.38	900,451,841.87	-32.45%	主要系本期部分房地产项目未达到确认收入条件，房地产销售收入和成本同时

				减少
营业成本	339,151,893.76	492,322,610.49	-31.11%	主要系本期部分房地产项目未达到确认收入条件，房地产销售收入和成本同时减少
销售费用	57,977,705.11	31,652,096.08	83.17%	主要系山与城项目广告宣传费用增加1,828.05万元以及销售代理费增加798.59万元所致
管理费用	86,296,814.05	43,314,701.11	99.23%	主要系本期发生凯宾斯基酒店开办费2,336.77万元以及职工人数增加导致职工薪酬增加1,274.09万元所致
财务费用	26,035,528.00	62,873,233.29	-58.59%	主要系确认捷程置业借款利息收入4583万元，计提森源集团借款利息1630万元所致
经营活动产生的现金流量净额	-525,049,064.76	-700,356,824.38	25.03%	主要系收到房屋预售款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	230,242,354.51	143,441,839.07	48.62%	主要系本期收到新城建设股权及债权转让款和捷程置业资金占用利息
筹资活动产生的现金流量净额	474,629,702.86	-27,071,385.27	1853.25%	主要系本期收到银行贷款增加所致
利润总额	25,981,578.69	282,050,923.73	-90.79%	主要系股权转让收益减少，凯宾斯基酒店开办费和广告宣传费用增加所致

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

不适用

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

适用  不适用

## 2、收入

说明

营业收入较上年同期减少32.45%，主要系本期部分房地产项目未达到确认收入条件，房地产销售收入和成本同时减少。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
------	----	--------	--------	----------

商品房销售	销售量	33,121	70,811	-53.22%
-------	-----	--------	--------	---------

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

销售量同比减少 53.22% 的原因是：祈年悦城项目销量减少所致。

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	264,948,857.41
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	43.56%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	法人一	78,996,840.00	12.99%
2	法人二	63,467,373.00	10.43%
3	法人三	55,000,000.00	9.04%
4	法人四	35,032,712.41	5.76%
5	法人五	32,451,932.00	5.34%
合计	——	264,948,857.41	43.56%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商品房销售	世纪新城	13,688,902.24	4.04%	3,156,979.81	0.64%	333.61%
商品房销售	其他			271,381.88	0.06%	-100%
商品房销售	新干线	141,762,882.40	41.8%	78,091,608.11	15.86%	81.53%
商品房销售	国汇中心	36,157,970.87	10.66%	119,128,263.19	24.2%	-69.65%
商品房销售	祈年悦城	1,189,006.33	0.35%	143,895,599.22	29.23%	-99.17%
会议展览		82,813,091.49	24.42%	95,186,511.54	19.33%	-13%
石黄隧道经营权收入		25,600,000.00	7.55%	25,600,000.00	5.2%	0%
物业管理		10,703,937.52	3.16%	7,249,403.10	1.47%	47.65%

房屋租赁		10,397,125.98	3.07%	6,893,085.40	1.4%	50.83%
大渡口 BT 项目		8,662,947.79	2.55%	6,557,177.34	1.33%	32.11%
酒店经营		747,423.36	0.22%		0%	
其他		7,428,605.78	2.19%	6,292,600.90	1.28%	18.05%
合计		339,151,893.76	100%	492,322,610.49	100%	-31.11%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	

说明

不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	521,944,569.43
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	30.55%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	法人一	246,210,353.00	14.41%
2	法人二	119,542,814.00	7%
3	法人三	63,046,690.14	3.69%
4	法人四	61,153,093.89	3.58%
5	法人五	31,991,618.40	1.87%
合计	——	521,944,569.43	30.55%

#### 4、费用

项目	2012年	2011年	同比增减（%）	说明
销售费用	57,977,705.11	31,652,096.08	83.17%	主要系山与城项目广告宣传费用增加1,828.05万元以及销售代理费增加798.59万元所致
管理费用	86,296,814.05	43,314,701.11	99.23%	主要系本期发生凯宾斯基酒店开办费2,336.77万元以及职工人数增加导致职工薪酬增加1,274.09万元所致

财务费用	26,035,528.00	62,873,233.29	-58.59%	主要系确认捷程置业借款利息收入4583万元，计提森源公司借款利息1630万元所致
所得税费用	-3,588,073.37	57,480,649.15	-106.24%	主要系经2011年度所得税汇算部分公司税率由25%变为15%

## 5、研发支出

不适用。

## 6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	2,688,185,626.74	2,428,438,951.98	10.696%
经营活动现金流出小计	3,213,234,691.50	3,128,795,776.36	2.6988%
经营活动产生的现金流量净额	-525,049,064.76	-700,356,824.38	25.0312%
投资活动现金流入小计	246,020,000.00	165,536,314.88	48.62%
投资活动现金流出小计	15,777,645.49	22,094,475.81	-28.5901%
投资活动产生的现金流量净额	230,242,354.51	143,441,839.07	60.5127%
筹资活动现金流入小计	1,465,000,000.00	332,000,000.00	341.2651%
筹资活动现金流出小计	990,370,297.14	359,071,385.27	175.8143%
筹资活动产生的现金流量净额	474,629,702.86	-27,071,385.27	1,853.2524%
现金及现金等价物净增加额	179,822,992.61	-583,986,370.58	130.7923%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、投资活动现金流入小计同比变动增加48.62%的原因：主要系本期收到新城建设股权及债权转让款和捷程置业资金占用利息；
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比变动增加60.5127%的原因：主要系本期收到新城建设股权及债权转让款和捷程公司资金占用利息；
- 3、筹资活动现金流入小计同比变动增加341.2651%的原因：主要系本期收到银行贷款增加；
- 4、筹资活动现金流出小计同比变动增加175.8143%的原因：主要系本期偿还银行贷款增加；
- 5、筹资活动产生的现金流量净额同比变动增加1853.2524%的原因：主要系本期收到银行贷款增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
商品房销售	306,501,351.00	192,798,761.84	37.0969%	-50.29%	-44.04%	-7.02%
会议展览	174,729,654.55	82,813,091.49	52.605%	-5.47%	-13%	4.11%
石黄隧道经营权 收入	55,000,000.00	25,600,000.00	53.4545%			0%
物业管理	14,568,606.49	10,703,937.52	26.5274%	50.3%	47.65%	1.32%
房屋租赁	17,020,548.18	10,397,125.98	38.9143%	30.82%	50.83%	-8.11%
大渡口 BT 项目	35,032,712.41	8,662,947.79	75.2718%	414.27%	32.11%	71.53%
酒店经营	2,163,005.75	747,423.36	65.4452%	100%	100%	100%
分产品						
商品房销售	306,501,351.00	192,798,761.84	37.0969%	-50.29%	-44.04%	-7.02%
会议展览	174,729,654.55	82,813,091.49	52.605%	-5.47%	-13%	4.11%
石黄隧道经营权 收入	55,000,000.00	25,600,000.00	53.4545%			0%
物业管理	14,568,606.49	10,703,937.52	26.5274%	50.3%	47.65%	1.32%
房屋租赁	17,020,548.18	10,397,125.98	38.9143%	30.82%	50.83%	-8.11%
大渡口 BT 项目	35,032,712.41	8,662,947.79	75.2718%	414.27%	32.11%	71.53%
酒店经营	2,163,005.75	747,423.36	65.4452%	100%	100%	100%
分地区						
重庆	605,015,878.38	331,723,287.98	45.1711%	-31.96%	-31.9%	-0.04%

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

□ 适用 √ 不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比 例 (%)	金额	占总资产比 例 (%)		

货币资金	805,737,608.03	11.908%	613,317,914.42	11.6743%	0.2337%	主要系本期预收账款和借款增加所致
应收账款	115,570,556.87	1.708%	296,139,464.73	5.6369%	-3.9289%	主要系本期收回祈年悦城项目及国汇中心项目房款、收回大渡口竹园小区 BT 建设款所致
存货	2,917,115,058.32	43.1119%	1,777,720,666.22	33.8382%	9.2737%	主要系本期上城时代项目一期、山与城项目建设增加投入；捷兴项目增加土地出让金所致
投资性房地产	215,782,074.23	3.189%	235,845,974.62	4.4892%	-1.3002%	
长期股权投资	79,845,766.18	1.18%	121,646,861.75	2.3155%	-1.1355%	主要系对捷程置业按权益法核算抵销未实现内部关联交易的利润所致
固定资产	1,227,802,243.28	18.1456%	892,286,793.49	16.9843%	1.1613%	主要系期凯宾斯基酒店转固所致
预付款项	210,344,718.12	3.1087%	5,573,221.74	0.1061%	3.0026%	系本期预付沙坪坝西永香蕉园和大九龙坡大渡口华岩地块的土地出让金所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	160,000,000.00	2.3646%	50,000,000.00	0.9517%	1.4129%	系本期在建项目增加引起借款增加
长期借款	1,688,940,000.00	24.9608%	943,500,000.00	17.9592%	7.0016%	主要系本期在建项目增加引起借款增加
预收款项	775,775,242.09	11.4652%	76,932,370.10	1.4644%	10.0008%	主要系本期房屋预售款增加所致，其中：上城时代项目一期、国汇中心项目、山与城项目本期未满足确认收入的条件
应交税费	56,853,053.75	0.8402%	164,649,657.34	3.134%	-2.2938%	主要系本期收入减少，相应税金及附加减少，且所得税汇算税率变动冲回所得税
应付利息	20,630,109.23	0.3049%	2,565,650.86	0.0488%	0.2561%	主要系本期解除与森源集团战略合作而应付保证金的利息
应付股利	23,740,500.00	0.3509%		0%	0.3509%	主要系本期末子公司祈年公司应付重庆中大东旭投资公司股利所致
一年内到期的非	125,020,000.00	1.8477%	334,388,000.00	6.3649%	-4.5172%	系本期在建项目增加引起借款增加

流动负债	0				
------	---	--	--	--	--

### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
上述合计	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、核心竞争力分析

本公司是具有房地产开发一级资质的房地产开发企业。报告期内，公司共储备3宗地，建筑面积合计51.7万平方米，其一是位于重庆市巴南区李家沱-鱼洞组团F、J分区F5-2/03号宗地，建筑面积为3.2万平方米；其二是位于九龙坡区大渡口组团K分区38-3/02、37-2/02、37-3/02宗地，建筑面积为21.7万平方米；其三是位于重庆市沙坪坝区西永组团Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、Ja11-1/02号宗地，建筑面积为26.8万平方米。土地取得价格比周边其他地块出让价格略低，有一定成本优势。新干线大厦项目获得2012年詹天佑重庆住宅小区优秀建筑设计奖和优秀工程质量奖，山与城项目获得詹天佑重庆住宅小区优秀建筑设计奖、优秀规划设计奖和优秀环境设计奖，康居西城公租房项目获得2012年詹天佑重庆住宅小区金奖。各种建筑奖项的获得有利于提升公司品牌和项目形象。另外，公司土地储备和开发规模逐年扩大，为公司生产经营的平稳健康发展打下了良好的基础。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
79,845,766.18	121,646,861.75	-34.36%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
重庆长江三峡路桥有限责任公司	路桥经营；销售建筑材料、五金、交电、化工、金属材料	

重庆农村商业银行股份有限公司	货币银行服务	0.32%
重庆诚投再生能源发展有限公司	醇类燃料、生物柴油等新能源产品的研发、生产、销售	
重庆捷程置业有限公司	房地产开发	

## (2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
重庆农村商业银行股份有限公司	商业银行	48,000,000.00	30,000,000	0.5%	30,000,000	0.32%	48,000,000.00	4,200,000.00	长期股权投资	认购
合计		48,000,000.00	30,000,000	--	30,000,000	--	48,000,000.00	4,200,000.00	--	--

## (3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

不适用

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	本期实际收益	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	关联关系
合计	0	--	--	--	0	0	0	--	0	--	--
逾期未收回的本金和收益累计金额					0						
委托理财情况说明				不适用							

说明

### (2) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险	不适用
--	-----

等)	
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	不适用
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	不适用
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	不适用

报告期末衍生品投资的持仓情况

适用  不适用

说明

### (3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途	展期、逾期或诉讼事项	展期、逾期或诉讼事项等风险的应对措施
合计	--	0	--	--	--	--	--

说明

## 3、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	0
募集资金总体使用情况说明	

### (2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
承诺投资项目小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
超募资金投向										
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--

超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			不适用						

## 4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	6000	199,952,649.55	120,887,984.88	196,385,191.60	27,758,655.40	20,303,991.90
重庆渝开发物业管	子公司	物业管理	物业管理服务	500	16,642,390.80	10,545,595.03	17,244,724.22	1,830,881.33	1,631,747.11

理有限公司									
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	租赁	租赁服务	1000	162,058,708.75	17,682,132.22	11,970,799.00	1,781,833.78	1,828,993.90
重庆道金投资有限公司	子公司	市政设施管理	管理服务	12000	356,161,661.78	155,788,148.22	55,000,000.00	12,288,999.39	11,564,336.65
重庆祈年房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	3000	138,545,664.32	77,762,130.33	1,372,285.00	-532,268.57	-1,105,333.10
重庆会展中心置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	13117	802,541,064.85	168,486,319.66	80,219,967.60	-27,343,966.37	-28,554,423.05
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	子公司	会议及展览服务	会议及展览服务	200	156,562,883.22	120,142,025.19	97,873,537.70	36,796,905.06	36,711,193.85
重庆朗福置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	70000	1,813,936,405.51	654,178,568.64	0.00	-42,828,145.65	-27,457,294.55
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	3000	594,361,055.54	29,629,522.04	0.00	-372,915.46	-372,915.46
重庆捷程置业有限公司	参股公司	房地产开发经营	商品房	10000	1,822,209,153.32	90,814,803.66	22,500.00	-9,029,133.05	-9,020,920.76
重庆长江三峡路桥有限公司	参股公司	其他道路、隧道和桥梁工程建筑	建筑服务	1000	106,532,801.25	77,837,628.09		-13,455,176.20	-13,460,218.23
重庆诚投再生能源发展有限公司	参股公司	其他基础化学原料制造	化学原料	4166	97,278,726.18	62,087,989.53		-2,006,055.47	-2,000,671.59

#### 主要子公司、参股公司情况说明

1、公司控股子公司重庆渝开发新干线置业有限公司的净利润20,303,991.90元，与上年同期相比减少51.33%，主要系公司上期结转商业用房销售收入，本期结转住宅销售

收入所致；

2、公司控股子公司重庆道金投资有限公司的净利润11,564,336.65元，与上年同期相比增加37.83%，主要系财务费用减少所致；

3、公司控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司的净利润-1,105,333.10元，与上年同期相比减少102.21%，主要系房地产销售量减少所致；

4、公司控股子公司重庆会展中心置业有限公司的亏损28,554,423.05元，与上年同期相比减少139.16%，主要系凯宾斯基酒店开办费增加，房地产销售量减少；

5、公司控股子公司重庆国际会议展览中心经营管理有限公司的净利润36,711,193.85元，与上年同期相比增加32.41%，主要系2012年经营收入增加，所得税税率发生变动

所致；

6、公司控股子公司重庆朗福置业有限公司的亏损27,457,294.55元，与上年同期相比增加亏损69.99%，主要系广告宣传费用增加。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
合计	0	0	0	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
不适用					

## 七、公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

## 八、公司未来发展的展望

(一) 公司所在行业的发展趋势及公司发展战略

### 1、行业发展趋势

我国处在城镇化、工业化持续发展的阶段，居民收入持续提升，住房刚性需求和改善性需求潜力仍然较大，未来相当一段时期，房地产需求仍将持续上升，但增速将逐渐放缓；国家对房地产的调控将持续，特别是房产税扩容，将对房地产行业产生深远影响。

随着近年来房地产行业的高速发展，房地产开发企业跨地域扩张，房地产企业的优胜劣汰进程加快，企业之间的分化加重，行业集中度提升，未来房地产企业的竞争加剧。

### 2、公司在未来经营中可能面临的主要困难

- (1) 国家对房地产持续调控，销售回款达不到预期效果；
- (2) 土地投入比重增加，房地产开发成本增长较快，销售的净利率降低，盈利能力下降；
- (3) 房地产的融资工作困难加大。

### 3、公司发展战略

“房地产开发带动，公用产业投资联动，资产经营拉动，资本运作推动”四轮驱动，突出“房地产开发

+资产经营”两大主业，实现“资产规模、赢利能力与融资能力”三项突破，力争到十二五期末，房地产开发主业年均开发规模稳定在30万m<sup>2</sup>以上。创新公司的经营机制和竞争优势，建立学习型、开放型企业文化，打造房地产开发品牌，促进企业和员工的经济效益逐年提高，切实把公司打造成一个主营业务突出、核心竞争力较强的优质上市公司。

#### （二）公司2013年度的经营计划

2013年，公司计划新开工25万平方米，项目储备不低于20万方，实现营业收入10亿元。重点工作：

1、努力克服宏观调控带来的不利影响，千方百计、多渠道筹集资金，确保项目资金需求。  
2、积极推进新项目的储备工作，扩大储备规模、提升储备土地品质。  
3、强化项目管理，确保投资、进度、质量、成本、安全都得到较好控制。特别是要加强项目成本控制和工程进度的推进。

4、加强营售工作，尽快回笼资金。

5、加强内部管理，提高工作效率

（1）适时对公司管理体系、职能进行调整、完善，整合资源，以适应公司发展需求；

（2）加强财务预算、资金管理、合同管理，加强工程进度、成本控制、招投标和审计内控等工作，防范风险；

（3）加强制度建设，建立有效的内部管理机制，提高工作效率、执行力。

（4）加大人力资源管理力度和干部队伍建设，努力拓宽人才培养和储备的渠道。

#### （三）公司未来发展所需的资金需求

公司将根据实际情况及未来发展战略，努力克服宏观调控带来的不利影响，在合理利用现有资金的基础上，研究制定多种渠道的资金筹措计划和资金使用计划，提高资金使用效率，降低资金成本，打造安全、稳定的资金链条，满足公司生产经营和项目建设的资金需求。

#### （四）公司未来发展的主要风险、对策及措施

从重庆地区房地产行业的发展情况看，重庆已全面进入城市化的高速发展阶段。总体而言，不管是住宅市场还是非住宅市场，重庆地区均有较大的市场空间，但仍将面临一些风险：

##### 1、政策风险

国家对房地产持续调控，限购、限贷及房产税扩大征收范围，对房地产业带来重大影响；

##### 2、行业周期性风险

公司的经营状况、盈利能力和发展前景将与国民经济景气周期之间存在很大关联度。

##### 3、成本上升和房地产价格波动风险

成本上升特别是开发用地出让价格的持续上涨、房地产的价格波动及供需关系变化将对本公司的盈利能力产生重要影响。

##### 4、财务风险

公司在建规模和投资规模持续扩大，在一定程度上对后续生产经营构成财务风险。

公司将加强生产经营管理，做好成本控制，采用多种方式扩大融资规模，实时监控、分析复杂的市场环境和调控政策，积极应对，提高发现并抓住机遇的能力，不断壮大公司实力，全面完成2013年的各项工作目标，实现公司快速健康发展。

## 九、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

## 十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

## 十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内，公司合并报表范围未发生变化。

## 十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）和重庆证监局《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（渝证监发【2012】140号）的文件要求，并结合公司实际情况，2012年7月10日，公司召开第六届董事会第六十四次会议审议通过了《关于修订公司章程的预案》、《关于公司未来三年（2012-2014年）股东回报规划的预案》，并经公司2012年第二次临时股东大会审议批准。

报告期内，公司实施了2011年度利润分配方案。经2012年3月20日召开的2011年度股东大会审议通过，公司2011年度利润分配方案为：以2011年度末总股本697,331,377股为基数，向全体股东按每10股派0.20元人民币现金（含税）。该方案已于2012年5月18日实施完毕。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职履责，发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

公司制定的《公司章程》（2012年修订）、《未来三年股东回报规划（2012-2014年）》详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

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

### 1、《公司2010年度利润分配预案》，具体为：

经天健正信会计师事务所有限公司审计，2010年度实现归属于公司股东的净利润为134,972,092.88元，按照规定计提法定盈余公积和应付普通股红利后，2010年年末未分配利润为349,120,470.93元。为此，公司董事会决定2010年度将进行利润分配，即以截止2010年12月31日公司总股本697,331,377股为基数，向全体股东按每10股派0.30元人民币现金（含税），不再进行资本公积转增股本。2011年3月18日，公司召开2010年年度股东大会，审议通过了上述预案。

### 2、《公司2011年度利润分配预案》，具体为：

经天健正信会计师事务所有限公司审计，公司2011年度实现归属于公司股东的净利润为160,168,289.04元，可供股东分配的利润为476,085,508.46元。为此，公司董事会决定2011年度利润分配方案为：以公司2011年12月31日的总股本697,331,377股为基数，向全体股东按每10股送红股1股，同时每10股派发现金0.20元（含税）。此外，公司不再进行资本公积转增股本。2012年3月20日，公司召开2011年年度股东大会，审议通过了上述预案。

### 3、《公司2012年度利润分配预案》，具体为：

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2012年度实现归属于公司股东的净利润为59,064,388.37元，可供股东分配的利润为444,026,277.59元。为此，公司董事会决定2012年度利润分配方案为：以公司2012年12月31日的总股本767,064,514股为基数，向全体股东按每10股派发现金0.20元（含税），并以资本公积金向全体股东每10股转增1股。2012年度利润分配预案将提交公司2012年年度股东大会审议

批准。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	15,341,290.28	59,064,388.37	25.9738%
2011 年	13,946,627.54	160,168,289.04	8.7075%
2010 年	20,919,941.31	134,972,092.88	15.4995%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

#### 十四、社会责任情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和其他有关法律法规的要求，结合公司实际，建立了规范的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会和总经理负责的经理层责权分明，建立了所有权、经营权分离，决策权、执行权、监督权分立，股东大会、董事会、监事会并存的法人制衡管理机制。严格规定了股东大会、董事会、监事会、总经理的权利、义务及职责范围。

报告期内，公司重视履行社会责任，公司克服时间紧、任务重等困难，代建的重庆市两个公租房项目—康居西城项目（140余万平方米）实现了竣工备案,并交付使用；城南家园项目（200余万平方米）一期已交付使用，二期已达到交房条件，三期于年底前完工，得到政府有关部门一致好评。开展了送温暖活动和社会公益活动。在盛夏季节到生产一线为职工和建筑工人送清凉，发放清凉饮料或消暑解热药品；关爱留守儿童，公司联合渝中区团委、少工委在大田湾小学隆重开展“送温暖”主题活动，捐赠了价值5万元的学习体育用品；参加由《重庆晨报》发起的为城口县贫困小学生送冬衣的“暖冬行动”等活动。

#### 十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年04月09日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况，未提供资料。
2012年04月17日	董事会办公室	书面问询	个人	投资者	了解公司分红派息情况，未提供资料。
2012年05月04日	董事会办公室	书面问询	个人	投资者	了解公司分红派息情况，未提供资料。
2012年05月07日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	了解公司分红派息情况及整改情况，未提供资料。
2012年05月08日	董事会办公室	书面问询	个人	投资者	了解公司分红派息情况、整改情况及公司未来发展情况，未提供资料。
2012年05月14日	董事会办公室	书面问询	个人	投资者	了解公司关联交易情况，

					未提供资料。
2012年05月25日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	了解公司分红派息情况，未提供资料。
2012年06月21日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	了解公司治理情况，未提供资料。
2012年06月26日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	了解公司治理情况，未提供资料。
2012年10月22日	董事会办公室	书面问询	个人	投资者	了解公司目前的产业布局情况，未提供资料。
2012年11月15日	董事会办公室	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况，未提供资料。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2009年7月14日,公司控股子公司祈年公司所开发的位于重庆市渝北区龙溪镇街道银华路168号“祈年·悦城”价值30,000,000元的房产被天津市第一中级人民法院以《民事裁定书》[(2009)一中民四初字第47号]查封。	670	是	2012年9月11日,公司收到天津市第一中级人民法院于2012年8月30日发出的《刑事裁定书》。	1、裁定如下:(1)解除对重庆祈年房地产开发有限公司开发的坐落于重庆市渝北区龙溪街道银华路168号“祈年-悦城”价值670万元房产的查封;(2)解除重庆祈年房地产开发有限公司欠重庆中大东旭投资有限公司借款558.6万元及10%期限为二年的利息,总计670余万元的债权查封。 2、影响:本公司控股公司重庆祈年房地产开发有限公司未因该案遭受直接经济损失,该案未对公司本期利润或期后利润造成影响。	仲裁判决于2012年8月30日执行	2012年09月12日	详见公司2009年7月17日、2010年12月29日在《证券时报》、《中国证券报》及2012年9月12日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的公告内容
重庆市第一中级人民法院近日受理了周正贵诉公司控股子公司祈年公司建设工程施工合同纠纷一案。祈年公司于	6,706		相关诉讼正在进行中	鉴于案件尚未开庭审理,公司要求祈年公司采取有效措施,收集证据,积极应诉,力争将损失减少到最小;同时,		2012年11月16日	详见公司2012年11月16日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的

2012年11月14日,收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》[(2012)渝一中法民初字第00823号]及《民事起诉状》。				我司将对案件进展情况保持关注并及时履行披露义务。			公告内容
---	--	--	--	--------------------------	--	--	------

媒体质疑情况

适用  不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

## 二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数(万元)	报告期新增占用金额(万元)	报告期偿还总金额(万元)	期末数(万元)	预计偿还方式	预计偿还金额(万元)	预计偿还时间(月份)
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占期末净资产的比例(%)	0%								
相关决策程序	公司未发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况								
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明	不适用								
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明	不适用								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期	2013年02月28日								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的公告内容								

## 三、破产重整相关事项

公司未发生破产重整相关事项。

## 四、资产交易事项

### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
重庆市土地和矿业权交易中心	竞得重庆市巴南区李家沱-鱼洞组团 F、J 分区 F5-2/03 号宗地	5,102	2012 年 4 月 5 日, 公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。				否		2012 年 04 月 27 日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的公告内容
重庆市土地和矿业权交易中心	竞得九龙坡区大渡口组团 K 分区 38-3/02、37-2/02、37-3/02 宗地	26,083	2012 年 4 月 5 日, 公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订《国有建设用地使用权出让合同》正在办理中				否		2012 年 04 月 27 日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的公告内容
重庆市土地和矿业权	竞得重庆市沙坪坝区	32,111	2012 年 11 月 2 日, 公司				否		2012 年 12 月 22 日	详见《中国证券报》、《证券时

交易中 心	西永组 团 Ja 分 区 Ja08-3/0 2、 Ja09-1/0 2、 Ja11-1/0 2 号宗地		与重庆 市国土 资源和 房屋管 理局签 订《国有 建设用 地使用 权出让 合同》正 在办理 中								报》、《上海 证券报》和 巨潮资讯网 (www.cnin fo.com.cn) 上披露的公 告内容
----------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

## 收购资产情况概述

1、2012年4月23日，公司召开第六届董事会五十四次会议审议通过了《关于公司拟参与九龙坡区大渡口组团K分区地块竞拍的议案》和《关于公司拟参与巴南区李家沱-鱼洞组团F、J分区宗地竞拍的议案》。2012年4月23日，公司分别竞得重庆市巴南区李家沱-鱼洞组团F、J分区F5-2/03号宗地（该宗地成交单价为每平方米人民币2848元，成交总价为人民币5102万元）和九龙坡区大渡口组团K分区38-3/02、37-2/02、37-3/02宗地（该宗地成交单价为每平方米人民币1392元，成交总价为人民币26083万元）。2012年4月25日，公司与重庆市土地和矿业权交易中心（挂牌人）分别签定了《国有建设用地使用权成交确认书》（该事项公司于2012年4月24日、27日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

2、2012年7月26日，公司召开第六届董事会第六十五次会议审议通过了《关于授权公司及控股子公司经理团增加土地储备的预案》，并经公司2012年第三次临时股东大会审议批准。2012年12月17日，公司竞得重庆市沙坪坝区西永组团Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、Ja11-1/02号宗地。该宗地成交单价为每平方米人民币2925元，成交总价为人民币32111万元。2012年12月19日，公司与重庆市土地和矿业权交易中心签订《国有建设用地使用权成交确认书》（该事项公司于2012年12月22日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

3、公司于2012年3月和7月分两次与会展置业签订了《国汇中心项目写字楼认购协议》，认购会展置业写字楼合计14759平方米（建面），总价款22139万元。上述房屋已办理网签手续，截止报告期末，公司未接房。

## 2、出售资产情况

交易对 方	被出售 资产	出售日	交易价 格（万 元）	本期初 起至出 售日该 资产为 上市公 司贡献 的净利 润（万 元）	出售产 生的损 益（万 元）	资产出 售为上 市公司 贡献的 净利润 占利润 总额的 比例 （%）	资产出 售定价 原则	是否 为 关联 交 易	与交易 对方 的 关联 关 系 （适 用 关 联 交 易 情 形）	所涉 及 的 资 产 权 是 否 已 全 部 过 户	所涉 及 的 债 权 债 务 是 否 已 全 部 转 移	披 露 日 期	披 露 索 引
重庆市	重庆捷	2012 年	15,880				协议定	否		否	否	2012 年	详见

新城开发建设股份有限公司	程置业有限公司9%的股权及债权	04月26日					价					04月27日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的公告内容
成都川路塑胶集团有限公司	重庆川路塑胶销售有限公司20%股权	2012年8月13日	20	1.5	3.08		协议定价	否				2012年10月26日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的公告内容

## 出售资产情况概述

(1) 2012年4月26日，公司召开第六届董事会第五十六次会议，审议通过了《关于转让参股公司重庆捷程置业有限公司9%股权及债权的议案》。2012年4月26日，本公司与新城建设签定《股权转让协议书》，将公司持有对捷程置业有限公司的12,850.6645万元债权（股东借款）和所持捷程置业9%股权（所占注册资本为900万元）合计作价15,880万元转让给新城建设。报告期内，本公司已收到了全部款项，相关的产权过户手续正在办理过程中。

(2) 2012年6月8日，公司召开第六届董事会第五十九次会议，审议通过了《关于拟转让参股公司重庆川路塑胶销售有限公司20%股权的议案》。2012年8月13日，公司与成都川路塑胶集团有限公司（简称“成都川路”）签订了《股权转让协议》，转让价格20万元，转让完成后，公司不再持有川路塑胶的股份。2012年8月13日，成都川路已向本公司支付转让价款20万元，相关工商登记事宜已办理完毕。

(3) 2012年2月2日，公司召开第六届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于转让参股公司重庆

捷程置业有限公司股权及债权的议案》，并签订了《合作协议书》，就双方将捷程置业40%股权及债权转让给森源公司的相关事项进行了约定。在《合作协议书》履行和办理股权过户的过程中，重庆市国土资源和房屋管理局于2012年10月23日出具了《关于重庆捷程置业有限公司股权变更登记有关问题的复函》，重庆市国土资源和房屋管理局不受理公司与森源集团的股权转让申请。2012年12月20日，公司召开第七届董事会第七次会议，审议通过了《关于解除与森源集团<合作协议书>的议案》。2012年12月27日，公司与森源集团签订了《关于解除<合作协议书>的确认书》，双方确认于2012年12月21日解除2012年2月2日签订的《合作协议》；同时截至2012年12月21日，按人民银行一年期贷款基准利率上浮30%计算，公司应支付森源集团的资金占用利息计1,630.00万元，加上应退还的首付款12,000.00万元,总计应支付森源集团资金13,630.00万元。截止2012年12月31日，公司已向森源集团支付资金12,000.00万元，2013年1月11日，公司已向森源集团支付资金占用利息计1,630.00万元（该事项公司已于2012年2月3日、10月26日、12月22日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

(4) 2012年12月28日，公司召开的第七届董事会第八次会议审议通过了《关于放弃向参股公司重庆捷程置业有限公司增资并收回股东借款的议案》，公司与另一股东新城建设同时放弃向捷程置业增资，由中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）出资60000万元向捷程置业新增注册资本。增资完成后，捷程置业注册资本增加至70000万元，中融信托占有60000万元出资额（持股85.7%），新城建设占有5100万元出资额（持股7.3%），公司占有4900万元出资额（持股7%）。捷程置业在完成增资工商变更手续后，将增资款中的58000万元用于清偿公司对捷程置业的股东借款本息（上述事项公司已于2013年1月4日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

(5) 2012年2月7日，公司召开的第六届董事会第四十九次会议审议通过了《关于拟转让参股公司重庆长江三峡路桥有限责任公司股权的议案》，董事会同意：拟将公司持有的三峡路桥15%的股权，以不低于人民币1200万元的价格转让给重庆鸿恩实业（集团）有限责任公司（上述事项公司已于2012年2月9日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。截止报告期末，公司未与鸿恩公司签订《股权转让协议》。按照重庆市国资委的要求，该股权转让需以挂牌方式进行交易，因此，该议案未执行。

### 3、企业合并情况

公司未发生企业合并事项。

## 五、公司股权激励的实施情况及其影响

公司未实施股权激励计划。

## 六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	披露日期	披露索引
合计				--	--	0	0%	--	--	--	--

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

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

## 3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
不适用								

## 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)

## 5、其他重大关联交易

1、2012年5月9日，公司召开第六届董事会第五十七次会议审议通过了《关于确认本公司向重庆捷程置业有限公司借款(构成关联交易)的议案》。公司董事会确认，捷程置业尚欠本公司土地借款700,106,645.00元(该事项公司已于2012年5月11日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。

2012年4月26日，公司召开第六届董事会第五十六次会议，审议通过了《关于转让参股公司重庆捷程置业有限公司9%股权及债权的议案》。2012年4月26日，公司与新城建设签定《股权转让协议书》，将公司持有对捷程置业的12,850.6645万元债权(股东借款)和所持捷程置业9%股权(所占注册资本为900万元)合计作价15,880万元转让给新城建设。截至2012年12月31日，本公司已收到了全部款项，相关的产权过户手续正在办理过程中(该事项公司已于2012年4月27日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。

2012年12月28日，公司召开的第七届董事会第八次会议审议通过了《关于放弃向参股公司重庆捷程置业有限公司增资并收回股东借款的议案》。2012年12月31日，公司与新城建设和中融国际信托有限公司(以下简称“中融信托”)签订《关于重庆捷程置业有限公司之重庆中心项目合作协议》，协议约定：(1)中融信托以优先级信托资金向捷程置业增资，增资后中融信托持有捷程置业的85.7%股权。(2)增资款中的58,000万元将于工商变更登记完成后5个工作日内清偿公司对捷程置业股东借款之本息；(2)公司承诺在增资款支付之日起5个工作日内解除新城建设持有的捷程置业的股权之上设定的质押，承诺在增资款支付之日起放弃要求新城建设继续履行所签署《股权及债权反担保合同》中约定将72,870万元债权质押给公司的权利；(3)公司有权与新城建设按双方股权比例共同根据本协议约定的条件购买中融信托所持有的全部股权。

2012年12月31日，公司与新城建设和中融信托签订《关于重庆捷程置业有限公司之增资协议》。协议

约定：（1）中融信托认缴捷程置业新增注册资本60,000.00万元，全部增资款计入注册资本；（2）增资完成后，捷程置业注册资本增加至70,000万元，中融信托占有60,000万元出资额（持股85.7%），新城建设占有5,100万元出资额（持股7.3%），公司占有4,900万元出资额（持股7%）；（3）新城建设和公司确认放弃此次增资的优先权利。

2012年12月31日，根据上述《合作协议》和《增资协议》，公司与捷程置业签订了《关于偿还股东借款本息的协议书》，协议约定：（1）捷程公司同意按约定时间以增资款中的58,000万元清偿公司对捷程置业股东借款之本息，其中偿还公司借款本金49,015万元，利息8,986万元；利息按10%的年金和资金占用时间计算；（2）在协议签订前，捷程置业应向公司支付资金占用利息8,000万元。截止2012年12月31日，公司已收到资金占用利息8,000万元。

2012年12月31日，根据上述《合作协议》和《增资协议》，公司与新城建设、捷程置业签订了《关于捷程置业〈股权及债权质押反担保合同〉的补充协议》，协议约定：（1）在前述《合作协议》生效前提下，公司解除新城建设持有捷程置业的股权和债权的质押担保，新城建设对公司的担保变更为信用担保；（2）因捷程置业按新城建设要求为重庆国中贸易发展有限公司之信托借款提供土地抵押担保给捷程置业和公司造成的全部经济损失；本合同下担保的设定和实现的一切费用；新城建设违反约定应向公司和捷程置业支付违约金、赔偿金及其他所有可能的惩罚性费用；捷程置业承担担保责任，公司采取诉讼或其他方式或代捷程置业挽回损失而支付的一切费用；（3）担保期限为自本合同生效日至捷程置业与重庆国中贸易发展有限公司签订《土地抵押合同》约定的担保期限履行届满日另加两年（上述事项公司已于2013年1月4日、5日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

2013年2月7日，公司已收到捷程置业偿还的股东借款50,000万元。

2、2012年7月3日，公司召开第六届董事会第六十二次会议审议通过了《关于本公司向民生银行重庆分行申请由重庆市城市建设投资（集团）有限公司委托贷款暨关联交易的议案》。公司董事会同意，以公司在售项目销售回款作为还款来源，以公司橄榄郡项目存货资产即车库11058.04平方米、商业3651.34平方米作为贷款抵押物，向民生银行申请由城投集团委托贷款6000万元，贷款期限为6个月，年利率为12%，并由本公司向民生银行支付委托贷款额3‰的手续费，本次委托贷款发生的贷款催收费用由本公司承担并支付（该事项公司已于2012年7月4日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

3、2012年12月20日，公司召开第七届董事会第七次会议审议通过了《关于拟出售“国汇中心”21F与22F写字楼的议案》。2012年12月24日，公司与重庆金融后援服务有限公司及其子公司重庆巴云科技有限公司（以下简称“购买人”）正式签订了《“国汇中心”办公楼买卖协议书》及《办公楼改造协议书》。公司将控股公司会展置业的“国汇中心”21F、22F两层办公楼（写字楼）3024.45平方米（建筑面积）出售给购买人，转让总价款5988.411万元。公司已收到重庆金融后援服务公司房屋转让款3,948.61万元、房屋改造款600万，相关房屋尚未交付。截止信息披露前，公司已收到重庆巴云科技有限公司房屋转让款14,40.961万元（该事项公司已于2012年12月22日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
公司关于确认本公司向重庆捷程置业有限公司借款暨关联交易的补充公告	2012年05月11日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司关于向民生银行申请由控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司委托贷款暨关联交易的公告	2012年07月04日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司关联交易的公告	2012年12月22日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司关于放弃向参股公司增资及关联交易的公告	2013年01月04日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

公司关于放弃向参股公司增资及关联交易持续披露的公告	2013 年 01 月 04 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
---------------------------	------------------	---------------------------

## 七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明

无托管事项。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

#### (2) 承包情况

承包情况说明

无承包事项。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

#### (3) 租赁情况

租赁情况说明

无租赁事项。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

### 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
重庆朗福置业有限	2012 年 01	15,000	2012 年 01 月	14,500	抵押	30 个月	否	否

公司	月 12 日		12 日						
重庆会展中心置业有限公司	2012 年 07 月 04 日	2,400		2,400	质押	自股权出质登记之日开始直至信托贷款本金及收益全部分配完毕止	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		17,400		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		16,900			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		35,800		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		35,300			
公司担保总额 (即前两大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		17,400		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		16,900			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		35,800		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		35,300			
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				13.8406%					
其中:									

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用。

### (1) 违规对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额 (万元)	占期末净资产的比例 (%)	担保类型	担保期	截至年报前违规担保余额 (万元)	占期末净资产的比例 (%)	预计解除方式	预计解除金额 (万元)	预计解除时间 (月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

### 3、其他重大合同

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

## 八、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	是				
承诺的解决期限	2010 年 8 月 6 日，城投集团根据重庆市国资委要求，针对重庆证监局《关于请督促解决国有上市公司同业竞争和关联交易的函》中反映的情况，为解决同业竞争问题，城投集团下属子公司诚房公司在现住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。				
解决方式	城投集团承诺：下属子公司诚房公司在现住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。				
承诺的履行情况	截至报告期末，诚房公司原有住宅地产项目尚未完成开发及销售，因此，该承诺正在履行中；诚房公司自 2007 年 10 月以来，未增加任何新的市场化开发住宅项目。				

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

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

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	一年
境内会计师事务所注册会计师姓名	梁正勇、龙文虎

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

根据2011年年度股东大会审议通过，同意聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2012年度内控报告审计机构，2012年度内控报告审计费用20万元。

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

不适用。

## 十一、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
重庆渝开发股份有限公司	其他	公司于 2012 年 4 月 28 日收到重庆证监局下发的《关于对重庆渝开发股份有限公司采取责令改正措施的决定》（【2012】3 号）	被其他行政管理 部门处罚以及被 证券交易所公开 谴责的情形	已进行整改	2012 年 05 月 26 日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

### 整改情况说明

公司于2012年4月28日收到重庆证监局《关于对重庆渝开发股份有限公司采取责令改正措施的决定》[2012]3号（以下简称《决定书》），并在两个工作日内对《决定书》进行了披露（详见2012年5月3日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的内容），同时将该《决定书》上报控股股东城投集团。公司董事会接到《决定书》后非常重视，立即组织全体董事、监事和高级管理人员进行了认真的学习讨论，深入分析了问题存在的原因，制定了相应的整改措施。2012年5月24日，公司第六届董事会第五十八次会议审议通过了《关于重庆证监局对公司采取责令改正措施决定的整改报告》，2012年5月26日公司披露了相关整改报告。截至2012年5月26日公司尚未整改完毕事项的后续整改进展情况如下：

问题一：你公司于 2011 年 1 月 7 日向重庆市国土资源和房屋管理局正式提交参与渝中区组团 C 分区 C11-1 宗地投标[竞买]申请书，2011 年 1 月 10 日向重庆市土地和矿业权交易中心支付 44,476.00 万元投标保证金。2011 年 1 月 18 日取得该宗地国有建设用地使用权成交确认书，宗地成交出让总价 148,253.00 万元。但你公司 2011 年 1 月 18 日董事会才审议参与宗地竞拍议案，2011 年 3 月 18 日股东大会才审议批准参与竞拍。

整改进展情况：公司董事会已严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定制定决策程序办法，严格执行重大事项的决策程序，对涉及类似获取土地等事项，公司采取集中“打包”（即全年计划获取土地量）决策审议，在获取土地后，以持续披露的方式进行处理，避免因单个事项决策时间较紧而造成披露滞后。2012 年 7 月 26 日公司第六届董事会第六十五次会议审议通过《关于授权公司及控股子公司经理团增加土地储备的预案》，并经公司 2012 年第三次临时股东大会审议批准（详见 2012 年 7 月 28 日、8 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的内容）。

问题二：2011 年 9 月 20 日，你公司董事会审议通过转让你公司持有的捷程置业 51%股权及 51%债权的议案，交易作价 85,060.00 万元。转让后你公司尚持有捷程置业 49%股权，不再将捷程置业纳入你公司合并报表范围，捷程置业尚欠你公司借款 7 亿元。你公司在披露上述交易时，未披露捷程置业占用公司资金数额以及对公司的影响、解决措施等情况。

整改进展情况：为解决捷程置业尚欠本公司土地借款700,106,645.00元的问题，2012年2月2日公司第六届董事会第四十八次会议审议通过了将持有的捷程公司40%的股权及对应债权合计作价68,860万元转让给森源集团。在办理股权过户的过

程中,重庆市国土资源和房屋管理局于2012年10月23日出具了《关于重庆捷程置业有限公司股权变更登记有关问题的复函》,重庆市国土资源和房屋管理局不受理公司与森源集团的股权转让申请。2012年12月20日,公司召开第七届董事会第七次会议,审议通过了《关于解除与森源集团〈合作协议书〉的议案》。2012年12月27日,公司与森源集团签订了《关于解除〈合作协议书〉的确认书》,双方确认于2012年12月21日解除2012年2月2日签订的《合作协议书》(该事项公司已于2012年2月3日、10月26日、12月22日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。

2012年4月26日,公司召开第六届董事会第五十六次会议,审议通过了《关于转让参股公司重庆捷程置业有限公司9%股权及债权的议案》。2012年4月26日,公司与新城建设签订《股权转让协议书》,将公司持有对捷程置业有限公司的12,850.6645万元债权(股东借款)和所持捷程置业9%股权(所占注册资本为900万元)合计作价15,880万元转让给新城建设。截至2012年12月31日,本公司已收到了上述转让的全部款项,相关的产权过户手续正在办理过程中(该事项公司已于2012年4月27日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。

2012年12月28日,公司召开的第七届董事会第八次会议审议通过了《关于放弃向参股公司重庆捷程置业有限公司增资并收回股东借款的议案》。2012年12月31日,公司与新城建设和中融国际信托有限公司(以下简称“中融信托”)签订《关于重庆捷程置业有限公司之重庆中心项目合作协议》,协议主要内容:(1)中融信托以优先级信托资金向捷程置业增资,增资后中融信托持有捷程置业的85.7%股权;新城建设和公司放弃此次增资。(2)增资款中的58,000万元将于工商变更登记完成后5个工作日内清偿公司对捷程置业股东借款之本息。

2012年12月31日,公司与新城建设和中融信托签订《关于重庆捷程置业有限公司之增资协议》。协议约定:(1)中融信托认缴捷程置业新增注册资本60,000万元,全部增资款计入注册资本;(2)增资完成后,捷程置业注册资本增加至70,000万元,中融信托占有60,000万元出资额(持股85.7%),新城建设占有5,100万元出资额(持股7.3%),公司占有4,900万元出资额(持股7%);(3)新城建设和公司确认放弃此次增资的优先权利。

2012年12月31日,根据上述《合作协议》和《增资协议》,公司与捷程置业签订了《关于偿还股东借款本息的协议书》,协议约定:捷程置业同意按约定时间以增资款清偿公司对借款之本息,其中偿还公司借款本金49,015万元,利息8,986万元(利息按10%的年息和资金占用时间计算)(上述事项公司已于2013年1月4日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。截止2013年2月7日,公司已经收到捷程置业按上述协议约定偿还的股东借款本金。

截止目前,公司已收到捷程置业偿还的股东借款本金累计49,015万元,捷程置业尚欠本公司股东借款本金20,995.6645万元(若扣除第六届董事会第五十六次会议审议通过转让新城建设的债权12,850.6645万元(转让价款已收到),捷程置业尚欠本公司股东借款本金8,145万元)。

问题三:你公司于2011年1月18日取得渝中区组团C分区C11-1宗地国有建设用地使用权成交确认书,2011年3月23日才公告受让该宗土地;你公司子公司重庆捷兴置业有限公司于2011年12月5日取得渝北区两路组团国有建设用地使用权成交确认书,并于2011年12月31日与重庆市国土资源和房屋管理局签订《国有建设用地使用权出让合同》,但直至2012年1月19日才公告上述信息,信息披露不及时。

整改进展情况:公司对土地获取的信息披露流程进行了认真梳理,加强重大事项的跟踪,严格按照《公司重大信息内部报告制度》的规定,对土地成交事项及时向董事会秘书和董事长报告,并在收到成交确认书后及时进行公告。公司在后续参与的所有土地竞拍中,在取得成交确认书和签订土地出让合同后,都严格履行了信息披露(详见2012年4月27日、11月6日、12月22日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的内容)。

问题四、你公司在确认广告宣传费用时,以取得对方发票、实际支付广告款为确认费用时点,未按照会计准则的要求以广告的实际发布时间计入当期损益。

整改进展情况:公司已严格按照会计准则的要求,在确认广告宣传费用时,以广告的实际发布时间计入当期损益。

问题五、你公司内幕信息知情人登记中,未对相关重大事项(如重大股权转让、重大投资行为)以及向公司高管、会计师提供未审财务报表等事项进行登记,内幕信息知情人登记不完整。

整改进展情况:公司十分重视内幕信息的保密工作,在每次确定定期报告预约披露日期后,都及时向控股股东、公司董事、监事及高级管理人员及其他知情人员发出关于在定期报告编制、审议和披露期间履行信息保密义务及买卖本公司股票有关规定的通知。并严格按照《重庆渝开发股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度(修订)》规定,及时对相关重大事项各阶段、各环节的所有内幕信息知情人员进行全面登记、归档。

问题六、你公司在公司治理、信息披露、财务核算等方面存在上述违规行为,反映出你公司在资金活动控制、财务报告

控制、信息与沟通、人力资源管理、合同管理等方面存在相应内部控制缺陷。

整改进展情况：除针对责令整改事项进行具体整改外，公司在此基础上对存在的问题进行认真分析梳理，弥补相关的内部控制缺陷，完善各项内控制度和业务流程。公司 2012 年度先后制定了《内部控制管理制度》、《风险管理办法》、《管理制度及业务流程管理办法》、《反舞弊管理制度》等一系列有助于内部控制建设、评判、监督的制度，具体如下：

1、在公司治理方面，公司遵循科学、精简、高效的原则，根据业务发展的需要，公司对组织机构设置的合理性进行评估，并对组织架构的设置进行了优化，新增设立了市政工程项目部、研发部，调整法务内控部与审计部监察部职责和权限上的界限，同时更新部门（岗位）职责，确保不相容职责有效分离。同时，公司制定了《内部控制管理制度》，规范公司内部控制体系建设，明确了权力机构、决策机构、监督机构及执行机构的职责权限。

2、在人力资源方面，公司强化人力资源作为实施控制活动和履行控制责任等基础性工作，在加大人事制度的执行与管理的同时，制定了《员工手册》，《人力资源规划》等管理文件；补充了关键岗位保密约定等内容；深入开展薪酬体系调研工作，分析与行业同类职位人员之间的差距，同时开展内部岗位竞聘，挖掘内部优秀人才。

3、在资金活动方面，公司强化资金使用管理，补充颁布了《资金使用管理办法》，对于各类资金支出，严格规范了审批程序，复核证据、资金使用决策等内容，有效降低财务风险，合理组织公司财务活动，提高了资金使用效率。同时公司严格执行对筹集资金的专户存储、使用、变更、管理、监督，加大对外投资的可行性研究与审批，确保风险降至最低。

4、在财务报告方面，公司吸收教训，总结分析，在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，同时加强会计部门内部对会计准则的重大变化、最新的会计政策、适用的监管指引进行的交流、培训。为了规范财务报告，保证财务信息的真实、完整、合法，公司依照《财务制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《审计委员会年报工作规程》，对财务报告的编制与报送、财务分析、授权批准等流程进行了明确，补充完善了对财务报告编制人员的更改审批及授权手续。

5、在信息与沟通方面，公司除了正常的会议，还采取重大事项报告、专项报告、内部联系单、合理化建议、定期发布内部简讯、编制内刊等形式加强管理层与员工、员工与员工之间信息交流与沟通。公司加强董事会办公室人员的业务培训力度，严格按照相关法律法规和交易所和公司相关制度规进行信息披露。

通过落实整改措施，增强了公司规范运作意识和水平，完善内控制度建设，提高了信息披露质量和会计核算水平，维护全体股东的合法权益。随着公司的发展，公司规范运作状况及内部控制水平将不断提升。

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

适用  不适用

## 十二、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

## 十三、其他重大事项的说明

报告期内，公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网上披露的重要事项如下：

公告编号	披露时间	公告名称或内容
2012-001	2012年1月6日	公司第六届董事会第四十六次会议决议公告
2012-002	2012年1月12日	公司第六届董事会第四十七次会议决议公告
2012-003	2012年1月12日	公司关于对外担保的公告
2012-004	2012年1月19日	公司关于控股子公司重庆捷兴置业有限公司受让土地事项的公告
2012-005	2012年2月3日	公司第六届董事会第四十八次会议决议公告
2012-006	2012年2月3日	公司关于转让参股公司股权及债权的公告

2012-007	2012年2月9日	公司第六届董事会第四十九次会议决议公告
2012-008	2012年2月25日	2011年年报正文
2012-009	2012年2月25日	2011年年报摘要
2012-010	2012年2月25日	公司第六届董事会第五十次会议决议公告
2012-011	2012年2月25日	公司第六届监事会第十二次会议决议公告
2012-012	2012年2月25日	公司关于召开2011年度股东大会的通知
2012-013	2012年2月25日	公司内部控制自我评价报告
2012-014	2012年2月25日	关于公司第六届董事会第五十次会议相关事项的独立意见
2012-015	2012年3月14日	公司第六届董事会第五十一次会议决议公告
2012-016	2012年3月21日	公司2011年年度股东大会决议公告
2012-017	2012年3月29日	公司第六届董事会第五十二次会议决议公告
2012-018	2012年3月29日	公司关于对控股子公司重庆朗福置业有限公司增资的公告
2012-019	2012年3月29日	公司关于对2011年年度报告及摘要中财务数据(即合并财务报表)进行会计差错更正及追溯调整的公告
2012-020	2012年3月31日	公司第六届董事会第五十三次会议决议公告
2012-021	2012年4月7日	公司2012年一季度业绩预告
2012-022	2012年4月24日	公司第六届董事会第五十四次会议决议公告
2012-023	2012年4月26日	公司2012年第一季度季度报告正文
2012-024	2012年4月27日	公司第六届董事会第五十六次会议决议公告
2012-025	2012年4月27日	公司关于转让参股公司股权及债权的公告
2012-026	2012年4月27日	公司关于召开2012年第一次临时股东大会的通知
2012-027	2012年4月27日	公司关于签定国有建设用地使用权成交确认书的公告
2012-028	2012年5月3日	公司关于收到重庆证监局责令改正决定书的公告
2012-029	2012年5月11日	公司第六届董事会第五十七次会议决议公告
2012-030	2012年5月11日	公司关于确认本公司向重庆捷程置业有限公司借款暨关联交易的补充公告
2012-031	2012年5月11日	公司2011年年度权益分派实施公告
2012-032	2012年5月16日	公司2012年第一次临时股东大会决议公告
2012-033	2012年5月26日	公司第六届董事会第五十八次会议决议公告
2012-034	2012年5月26日	公司第六届监事会第十四次会议决议公告
2012-035	2012年5月26日	公司关于重庆证监局对公司采取责令改正措施决定的整改报告
2012-036	2012年6月5日	公司董事辞职公告
2012-037	2012年6月12日	公司第六届董事会第五十九次会议决议公告
2012-038	2012年6月21日	公司第六届董事会第六十次会议决议公告
2012-039	2012年7月4日	公司第六届董事会第六十二次会议决议公告
2012-040	2012年7月4日	公司关于向民生银行申请由控股股东重庆市城市建设投资(集团)有限公司委托贷款暨关联交易的公告
2012-041	2012年7月4日	公司关于对外担保的公告
2012-042	2012年7月10日	公司第六届董事会第六十三次会议决议公告
2012-043	2012年7月11日	公司第六届董事会第六十四次会议决议公告

2012-044	2012年7月11日	公司关于召开2012年第二次临时股东大会的通知
2012-045	2012年7月11日	公司2012年半年度业绩预告
2012-046	2012年7月26日	公司2012年第二次临时股东大会决议公告
2012-047	2012年7月27日	公司第六届董事会第六十五次会议决议公告
2012-048	2012年7月28日	公司第六届监事会第十五次会议决议公告
2012-049	2012年7月28日	公司2012年半年度报告全文
2012-050	2012年7月28日	公司2012年半年度报告摘要
2012-051	2012年7月28日	公司关于召开2012年第三次临时股东大会的通知
2012-052	2012年7月28日	公司独立董事提名人声明
2012-053	2012年7月28日	公司独立董事候选人声明（章新蓉）
2012-054	2012年7月28日	公司独立董事候选人声明（李嘉明）
2012-055	2012年7月28日	公司独立董事候选人声明(曹国华)
2012-056	2012年7月28日	公司独立董事候选人声明（陈正生）
2012-057	2012年8月14日	公司2012年第三次临时股东大会决议公告
2012-058	2012年8月14日	公司第七届董事会第一次会议决议公告
2012-059	2012年8月14日	公司第七届监事会第一次会议决议公告
2012-060	2012年9月12日	公司关于控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司房产被查封事项进展（解封）情况的公告
2012-061	2012年9月21日	公司关于参加投资者网上集体接待日活动的公告
2012-062	2012年10月17日	公司第七届董事会第二次会议决议公告
2012-063	2012年10月26日	公司2012年第三季度报告
2012-064	2012年10月26日	公司关于转让参股公司重庆捷程置业有限公司股权及债权债务事项持续披露的公告
2012-065	2012年11月1日	公司关于公司股东、关联方以及公司承诺履行情况的公告
2012-066	2012年11月6日	公司关于签定国有建设用地使用权出让合同的公告
2012-067	2012年11月16日	公司关于控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司诉讼事项公告
2012-068	2012年11月24日	公司第七届董事会第四次会议决议公告
2012-069	2012年11月27日	公司第七届董事会第五次会议决议公告
2012-070	2012年11月30日	公司第七届董事会第六次会议决议公告
2012-071	2012年12月18日	公司关于公司控股股东名称变更的公告
2012-072	2012年12月22日	公司关于签订国有建设用地使用权成交确认书的公告
2012-073	2012年12月22日	公司第七届董事会第七次会议决议公告
2012-074	2012年12月22日	公司关联交易的公告

#### 十四、公司子公司重要事项

1、公司控股子公司捷兴置业与重庆市国土资源和房屋管理局签定《国有建设用地使用权出让合同》。具体内容详见2012年1月19日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

2、公司控股子公司朗福置业向工行南岸支行申请额度为1.5亿元贷款。具体内容详见2012年7月10日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

3、公司控股子公司祈年公司收到天津市第一中级人民法院的《刑事裁定书》，解除对祈年公司开发的坐落于重庆市渝北区龙溪街道银华路168号“祈年-悦城”价值670万元房产的查封。具体内容详见2012年9月12日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

4、公司控股子公司祈年公司收到重庆市第一中级人民法院受理周正贵诉祈年公司建设工程施工合同纠纷一案的《应诉事项通知书》及《民事起诉状》。具体内容详见2012年11月16日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

5、公司控股子公司会展置业向重庆国际信托有限公司申请3亿元贷款。具体内容详见2012年11月30日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

## 十五、公司发行公司债券的情况

不适用。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	0		0		0		0	0	
二、无限售条件股份	697,331,377	100%		69,733,137			69,733,137	767,064,514	100%
1、人民币普通股	697,331,377	100%		69,733,137			69,733,137	767,064,514	100%
三、股份总数	697,331,377	100%		69,733,137			69,733,137	767,064,514	100%

股份变动的原因

报告期内，公司实施了2011年度利润分配方案，以公司2011年12月31日的总股本697,331,377股为基数，向全体股东按每10股送红股1股，派0.20元人民币现金（含税）。送股完成后，公司股份总数增至767,064,514股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2011年年度权益分配方案已获2012年3月20日召开的2011年年度股东大会审议通过。

股份变动的过户情况

送股于2012年5月18日直接记入股东证券账户。

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

√ 适用 □ 不适用

项目	股份变动后（元/股）	股份变动前（元/股）	变动（元/股）
基本每股收益	0.2088	0.2297	-0.0209
稀释每股收益	0.2088	0.2297	-0.0209
归属于上市公司股东的每股净资产	3.25	3.58	-0.33

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

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

前三年历次证券发行情况的说明

公司近3年内没有发行股票、可转换债券、分离交易的可转换公司债券，也没发行相关衍生证券。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司实施了2011年度利润分配方案，以公司2011年12月31日的总股本697,331,377股为基数，向全体股东按每10股送红股1股，同时每10股派发现金0.20元（含税）。送股完成后，公司股份总数增至767,064,514股。

### 3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
现存的内部职工股情况的说明		
公司没有内部职工股的情况。		

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		61,742	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		59,744			
持股5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	国有法人	63.83%	489,590,090		0	0		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）		不适用						

上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类	
		股份种类	数量
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	489,590,090	人民币普通股	489,590,090
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	17,118,735	人民币普通股	17,118,735
中国建设银行—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	4,400,000	人民币普通股	4,400,000
杨光	2,740,641	人民币普通股	2,740,641
俞银娣	1,950,600	人民币普通股	1,950,600
李凤霖	1,907,795	人民币普通股	1,907,795
神威医药科技股份有限公司	1,858,362	人民币普通股	1,858,362
成都国兴投资有限公司	1,800,000	人民币普通股	1,800,000
祁珍梅	1,551,000	人民币普通股	1,551,000
陈长青	1,104,459	人民币普通股	1,104,459
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	孙力达	1993 年 02 月 26 日	20281425-6	60 亿元	城市建设投资
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	<p>截止 2012 年 12 月 31 日，城投集团合并报表（未经审计）资产总额 1095 亿，负债总额 643 亿元，净资产 452 亿元、期末现金及现金等价物余额 103 亿元；2012 年实现归属于母公司的净利润 3.7 亿元；2012 年现金及现金等价物净增加额 13 亿元，其中经营活动产生的现金流量净额 15.6 亿元，投资活动产生的现金流量净额-39 亿元，筹资活动产生的现金流量净额 36.4 亿元。未来，城投集团要形成为“以城市基础设施建设为中心，具有明显金融特征的，有多种投融资渠道和较强投融资能力的特大型投融资控股集团”，逐步形成以城市投融资及市政基础设施重点项目建设能力为主体的多元化发展战略格局。</p>				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司	<p>持有 10304 万股西南证券股份有限公司 A 股，持股比例 4.44%；持有 870 万股重庆港九股份有限公司 A 股，持股比例 2.54%；持有 62144 万股重庆农村商业银行股份有限公司股份，持股</p>				

司的股权情况	比例 6.68%。
--------	-----------

报告期控股股东变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

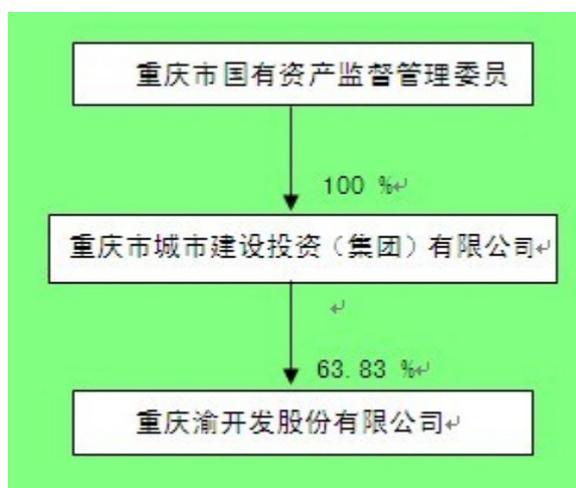
法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
重庆市国有资产监督管理委员会		2003 年 10 月 08 日			
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适用				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用				

报告期实际控制人变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

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

其他情况说明

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
徐平	董事长	现任	男	50	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
王秀莉	董事	现任	女	49	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
夏康	董事、总经理	现任	男	45	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
章新蓉	独立董事	现任	女	53	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
李嘉明	独立董事	现任	男	47	2013年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
陈正生	独立董事	现任	男	61	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
曹国华	独立董事	现任	男	45	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
叶坚	监事会主席	现任	男	48	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
张俊清	监事	现任	男	41	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
张咏梅	职工监事	现任	女	45	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
夏光明	副总经理	现任	男	53	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
陈尉纲	副总经理	现任	男	42	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
万先进	副总经理	现任	男	42	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
谢勇彬	董秘、总经理助理	现任	男	35	2012年11月29日	2015年08月13日	0	0	0	0
粟志光	前任董事长	离任	男	57	2009年04月29日	2012年08月13日	0	0	0	0

罗宇星	前任董事	离任	男	50	2009年04月29日	2012年06月04日	0	0	0	0
安传礼	前任独立董事	离任	男	70	2009年04月29日	2012年08月13日	0	0	0	0
徐小钦	前任独立董事	离任	男	56	2009年04月29日	2012年08月13日	0	0	0	0
张鹏	前任监事会主席	离任	男	37	2009年04月29日	2012年08月13日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事情况

徐平，男，1962年4月出生，汉族，研究生学历，高级工程师，中共党员。曾任贵州省水利水电勘测设计院项目设计总负责人、水工专业负责人；重庆市水利电力建筑勘测设计研究院土建设计室主任；重庆市城市建设投资公司工程部经理助理、副经理（主持工作）、经理，并先后兼任石桥铺立交、四公里立交建设项目部经理；重庆港务（集团）有限责任公司副总经理、党委委员，兼任重庆港寸滩港区建设指挥部指挥长；重庆港务物流集团有限公司副总经理、党委委员，兼任重庆港务物流建设投资公司董事长。现任重庆市城市建设投资(集团)有限公司副总经理、党委委员，并兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会董事长。

王秀莉，女，1963年10月出生，汉族，研究生学历，高级工程师，中共党员。曾在重庆市第二建筑公司从事管理及计划合同预算工作；曾任重庆市化工局工程建设承包公司预（结）算、工程管理主办；重庆市城市建设投资公司鹅公岩大桥建设项目经营计划部主任；重庆长江鹅公岩大桥管理处处长（法定代表人）；重庆市城投路桥管理有限公司董事长、执行董事、总经理、党总支书记；重庆南坪会展中心管理公司副董事长；重庆市城市建设投资(集团)有限公司国资部经理、审计监察室主任。现任重庆市城市建设投资(集团)有限公司党委委员，重庆渝开发股份有限公司第七届董事会董事、党委书记、党委委员，兼任重庆朗福置业有限公司董事长，重庆捷兴置业有限公司董事长，重庆市桥梁协会副秘书长，重庆市综合评标专家库成员。

夏康，男，1967年10月出生，汉族，研究生学历，高级工程师，中共党员。曾任重庆渝开发股份有限公司房地产开发部副经理、凤天项目部副经理、经理，重庆市城市建设投资公司会展中心项目部经理；重庆渝开发股份有限公司第六届董事会董事，副总经理、常务副总经理，重庆国际会展中心经营管理有限公司总经理、执行董事，重庆捷程置业有限公司董事长、副董事长。现任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会董事、总经理、党委委员，兼任重庆会展中心置业有限公司董事长，重庆朗福置业有限公司董事，重庆捷程置业有限公司董事。

章新蓉，女，1959年11月出生，汉族，大学学历，教授，硕士生导师。曾任重庆商学院会计系会计教研室主任，重庆工商大学会计学院副院长，重庆工商大学会计学院院长，重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任重庆工商大学现代会计研究所所长，兼任重庆市审计学会副会长，重庆市会计学会常务理事，重庆市注册会计师协会常务理事，重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，重庆百货大楼股份有限公司和重庆新世纪游轮股份有限公司独立董事。

李嘉明 男，1965年10月出生，汉族，经济学硕士，管理学博士，教授，中共党员。曾任重庆工商大学经二系教研室主任，重庆大学工商管理学院会计系副主任，重庆大学纪监审办公室副主任，重庆大学审计处副处长、处长、重庆大学科技企业集团总经理，重庆大学经济与工商管理学院MPAcc 中心主任，重庆大学城市科技学院常务副院长，兼任重庆渝开发股份

有限公司第六届董事会独立董事。现任重庆大学审计处处长，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，广西柳工机械股份有限公司独立董事，西南证券股份有限公司独立董事。

陈正生 男，1951年2月出生，汉族，研究生，高级经济师，中共党员。曾任人民银行重庆七星岗分理处信贷组副组长、副主任；中国工商银行重庆市分行解放碑分理处主任、渝中区办事处副主任、资金计划处处长、副行长、巡视员；现任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，重庆农村商业银行独立董事。

曹国华，男，1967年2月出生，汉族，管理学博士，重庆大学经济与工商管理学院教授、博士生导师，金融系主任。兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，贵州百灵制药集团股份有限公司，承德大路股份有限公司及天平汽车保险股份有限公司（拟上市企业）独立董事。

## 2、监事情况

叶坚，男，1964年7月出生，汉族，研究生学历，高级经济师，中共党员。曾任重庆机器制造学校干事；重庆市经委干事；重庆市委工交工委主任干事；重庆无线电专用设备厂副厂长；重庆市委企业工委副处级调研员；重庆渝开发股份有限公司第五届、六届监事会职工监事、党委副书记、纪委书记、工会主席、副总经理、总经理，兼任重庆珊瑚置业有限公司董事长、副董事长。现任重庆渝开发股份有限公司第七届监事会监事会主席、党委副书记、党委委员、纪委书记、工会主席，兼任重庆长江三峡路桥有限公司监事。

张俊清，男，1971年11月出生，汉族，大学学历，学士，律师。曾在重庆继发实业公司办公室工作；曾任重庆渝开发股份有限公司第五届、六届监事会监事。现任重庆市城市建设投资(集团)有限公司法律事务部工作，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届监事会监事。

张咏梅，女，1967年2月出生，汉族，大学学历，工程师，中共党员。曾在重庆市规划设计研究院从事技术资料管理、建筑设计工作；广西北海市建筑设计院从事建筑设计工作；广西北海市城市规划局从事规划行政管理工作；重庆渝开发股份有限公司总工办项目前期报建工作；曾任重庆渝开发股份有限公司经理办公室机要秘书、综合部主任助理、副主任、党工部（人力资源部）副主任（主持工作）、总经理办公室副主任。现任重庆渝开发股份有限公司第七届监事会职工监事、党工部（人力资源部）主任、公司纪委委员。

## 3、高管情况

夏光明，男，汉族，1959年12月出生，研究生学历，高级经济师，注册房地产经纪人，中共党员。曾任重庆渝开发股份有限公司经营管理部，企业策划部，投资经营管理部副经理、经理；兼任重庆市川东房屋经销有限公司董事长兼总经理；上海兴业防伪网络产业有限公司董事；重庆渝开发股份有限公司第三届董事会秘书兼总经理助理、房屋销售部经理；重庆渝开发股份有限公司第四、五、六届董事会秘书、副总经理，兼重庆祈年房地产开发有限公司董事长。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员，兼任重庆道金投资有限公司董事长、总经理，重庆长江三峡路桥有限公司董事。

陈尉纲，男，汉族，1970年5月出生，管理学博士，高级工程师，中共党员。曾任四川省重庆鸥鹏集团公司发展部副经理；重庆鸥鹏集团公司营销部经理；重庆大学科技企业集团投资中心主任；重庆重大科技股份有限公司董事会秘书兼副总经理；重庆大学房地产开发有限公司副总经理；曾任重庆渝开发股份有限公司总经理助理；兼任重庆渝开发资产经营管理有限公司执行董事、总经理，重庆渝开发物业管理有限公司董事长、总经理，重庆国际会展中心经营管理有限公司总经理、执行董事，重庆捷兴置业有限公司董事。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员，兼任重庆渝开发资产经营管理有限公司执行董事、总经理，重庆国际会展中心经营管理有限公司执行董事、总经理，重庆捷兴置业有限公司董事。

万先进，男，汉族，1970年2月出生，硕士研究生，正高级工程师，中共党员。曾任重庆职业技术学院汽车专业教师；重庆市城市建设投资公司工程部项目管理人员、工程部经理助理、工程部副经理。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员，兼任重庆捷程置业有限公司监事。

谢勇彬，男，汉族，1977年6月出生，大学本科，具有司法执业资格。曾任建设工业集团工程师、团支部书记；重庆树深律师事务所律师、公司业务部部长、非诉讼部部长；重庆渝开发股份有限公司法律审计部经理、总经理办公室主任。现任重庆渝开发股份有限公司董事会秘书、总经理助理，兼任重庆渝开发股份有限公司发展计划部经理、重庆祈年房地产开发公司董事、重庆再生能源有限公司监事、重庆朗福置业有限公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
徐平	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	副总经理、党委委员	2010年09月21日		是
王秀莉	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	党委委员	2005年11月28日		否
在股东单位任职情况的说明	不适用				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
章新蓉	重庆工商大学会计学院	所长、教授、硕士生导师	2009年01月16日		是
李嘉明	重庆大学审计处	处长、教授			是
陈正生	中国工商银行重庆市分行	退休			否
曹国华	重庆大学经济与工商管理学院	教授、博士生导师、金融系主任			是
在其他单位任职情况的说明	不适用				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

#### 1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

报告期内，根据《公司章程》的有关规定，本公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会根据公司薪酬管理制度，结合经营业绩进行考核，并向董事会提出公司高级管理人员相应的报酬标准，提交公司董事会审议批准。

#### 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

依据国家有关薪酬管理方面的法律法规和公司薪酬管理制度确定。

### 3、董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

报告期内公司共计支付董事、监事和高级管理人员报酬共178.5万元（其中独立董事报酬18.6万元）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
徐平	董事长	男	50	现任		311,100.00	311,100.00
王秀莉	董事	女	49	现任	210,000.00		210,000.00
夏康	董事、总经理	男	45	现任	210,000.00		210,000.00
章新蓉	独立董事	女	53	现任	50,000.00		50,000.00
李嘉明	独立董事	男	47	现任	50,000.00		50,000.00
陈正生	独立董事	男	61	现任	21,000.00		21,000.00
曹国华	独立董事	男	45	现任	21,000.00		21,000.00
叶坚	监事会主席	男	48	现任	182,000.00		182,000.00
张俊清	监事	男	41	现任		96,200.00	96,200.00
张咏梅	职工监事	女	45	现任	159,000.00		159,000.00
夏光明	副总经理	男	53	现任	168,000.00		168,000.00
陈尉纲	副总经理	男	42	现任	168,000.00		168,000.00
万先进	副总经理	男	42	现任	168,000.00		168,000.00
谢勇彬	董秘、总经理助理	男	35	现任	334,000.00		334,000.00
粟志光	前任董事长	男	57	离任		285,800.00	285,800.00
罗宇星	前任董事	男	50	离任			
安传礼	前任独立董事	男	70	离任	24,000.00		24,000.00
徐小钦	前任独立董事	男	56	离任	20,000.00		20,000.00
张鹏	前任监事会主席	男	37	离任		183,500.00	183,500.00
合计	--	--	--	--	1,785,000.00	876,600.00	2,661,600.00

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
粟志光	董事长	离职	2012年08月13日	换届
罗宇星	董事	离职	2012年06月04日	因工作原因辞去公司第六届董事职务

			日	
安传礼	独立董事	离职	2012年08月13日	换届
徐小钦	独立董事	离职	2012年08月13日	换届
张鹏	监事会主席	离职	2012年08月13日	换届

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

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员无变动情况。

## 六、公司员工情况

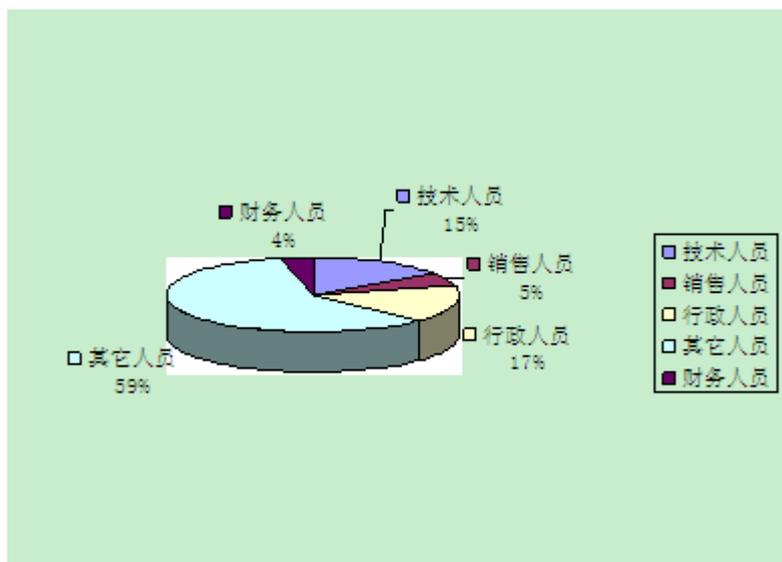
### （一）在职员工数量

截止2012年12月31日，公司及控股子公司在岗职工1344人（其中会展酒店试营业增加在岗职工570人）

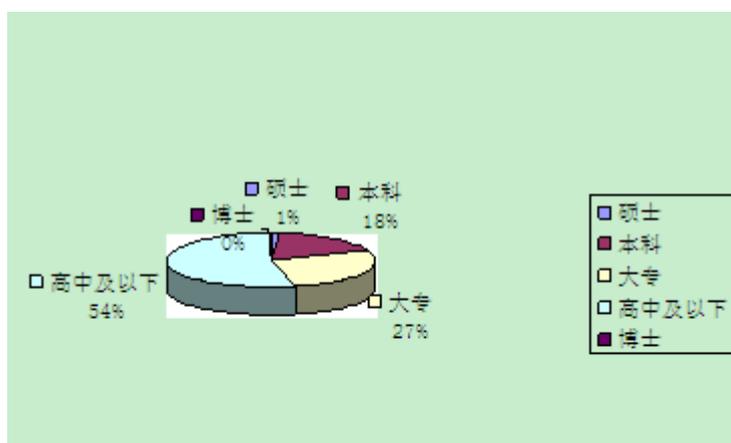
### （二）专业构成及受教育程度情况如下：

分类	类别	人数
专业构成	技术人员	207
	销售人员	69
	财务人员	49
	行政人员	222
	其他人员	797
教育程度	博士	2
	硕士	17
	本科	237
	大专	365
	高中及以下	723

专业构成:



教育程度:



### （三）员工薪酬政策

公司员工薪酬政策以企业经济效益为出发点，根据公司年度经营计划和经营目标，进行综合绩效考核，确定员工的年度薪酬分配。

### （四）培训计划

公司建立了员工培训和再教育机制，制定并实施与公司业务相关的培训计划，为确保培训达到预期效果，公司对员工培训进行考核，建立了员工培训档案，由人力资源部门对员工的培训评价结果记录备案，并作为年终绩效考核及岗位或职务调整的依据。

（五）截止报告期，公司离退休职工人数为103人（含内退8人），需公司承担费用的离退休职工103人。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、重庆证监局有关规定，不断完善公司法人治理结构，积极开展规范运作。先后修改了《公司章程》、制定了《公司董事会审计与风险管理委员会工作制度》、《关于公司未来三年（2012-2014年）股东回报规划》、《公司管理制度及业务流程管理办法》、《公司内部控制管理》、《公司反舞弊管理制度》。公司股东大会、董事会、监事会及经理层各司其职，行使决策权、执行权和监督权，保障了公司经营管理的有力监督和问责。

报告期内，为促进公司现金分红，提升公司对股东的合理回报，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》要求，公司于2012年7月26日召开2012年第二次临时股东大会审议通过《公司未来三年（2012—2014年）股东回报规划》和《关于修改公司章程的预案》，进一步修改和完善了公司利润分配政策，有利于增强公司现金分红的规范化和透明度。

为进一步做好公司与投资者关系管理工作，深入开展“积极回报投资者”主题宣传活动，公司于2012年9月25日参加了重庆证监局组织举办的“重庆辖区上市公司投资者网上集体接待日主题活动”，通过网络远程的方式，公司董事长、总经理、董秘与投资者在网上进行了在线交流与沟通，本次活动对完善公司治理结构和改善投资者关系起到了积极的作用。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

为规范公司内幕信息知情人管理行为，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及《公司章程》的有关规定，制定了《公司内幕信息知情人登记管理制度》，明确内幕信息的范围、报告程序、登记备案管理、保密管理及相关的责任追究等。报告期内，公司严格按照《公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定做好内幕信息保密工作，做好内幕信息知情人登记备案工作。经自查，未发现2012年度公司内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。公司及相关人员不存在因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。公司董事、监事和高级管理人员不存在违规买卖公司股票的情况。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011年年度股东大会	2012年03月20日	1、《公司2011年年度报告正文》及《公司2011年年度报告摘要》；2、《公司2011年度董事会报告》；3、《公司2011	上述议案全部审议通过	2012年03月21日	《2011年年度股东大会决议公告》（2012-016）于2012年3月21日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券

		年度监事会报告》；4、《公司 2011 年度财务报告》；5、《公司 2011 年度利润分配预案》；6、《关于变更 2012 年度公司财务审计机构、聘请 2012 年度内部控制审计机构的预案》。			报》及巨潮资讯网。
--	--	--	--	--	-----------

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 05 月 15 日	1、《关于确认本公司向重庆捷程置业有限公司借款(构成关联交易)的议案》；2、《关于对已披露的公司 2011 年年度报告及摘要中财务数据进行会计差错更正及追溯调整的议案》；3、《关于公司独立董事年度津贴调整的议案》。	上述议案全部审议通过	2012 年 05 月 16 日	《2012 年第一次临时股东大会决议公告》(2012-032) 于 2012 年 5 月 16 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 07 月 26 日	1、《关于修改公司章程的预案》；2、《关于公司未来三年(2012-2014 年)股东回报规划的预案》。	上述议案全部审议通过	2012 年 07 月 27 日	2012 年第一次临时股东大会决议公告》(2012-046)于 2012 年 7 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 08 月 13 日	1、审议《关于公司董事会换届选举的预案》；2、审议《关于公司监事会换届选举的预案》。3、审议《关于修改公司章程的预案》；4、审议《关于授权公司及控股子公司经理团增加土地储备的预案》。	上述议案全部审议通过	2012 年 08 月 14 日	2012 年第一次临时股东大会决议公告》(2012-057)于 2012 年 8 月 14 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
章新蓉	28	6	22	0	0	否
李嘉明	28	4	22	2	0	否
陈正生	8	3	5	0	0	否
曹国华	8	3	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

连续两次未亲自出席董事会的说明  
不适用。

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》和《独立董事工作制度》关注公司运作的规范性，独立认真履行职责，勤勉尽责，对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了专业性建议，对报告期内公司发生的聘请年报及内控报告审计机构、聘请公司高级管理人员、关联交易事项及其他需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正的独立董事意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

按照中国证券监督管理委员会公告（〔2012〕42号）、深圳证券交易所《关于做好上市公司2012年年度报告披露工作的通知》（深证上〔2012〕462号）和重庆证监局《关于做好重庆辖区上市公司2012年年报工作的通知》等有关规定，公司董事会各专业委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

#### 1、公司董事会审计与风险管理委员会的履职情况

报告期内，公司董事会审计与风险管理委员会根据《公司章程》、《董事会审计与风险管理委员会工作制度》、《审计委员会年报工作规程》、《审计机构选聘及评价制度》等有关规定，认真履行职责，在年报及相关工作中发挥了监督作用。

（1）审计与风险管理委员会就公司2012年审计工作安排与会计事务所进行沟通，协商确定了公司2012

年度审计工作的时间安排，并向公司独立董事提交。在年审注册会计师进场前，审计与风险管理委员会认真审阅了公司编制的2012年度财务报告初稿，认为：公司会计报表的编制符合《企业会计准则》和其他相关规定的要求，会计政策与会计估计基本合理，基本反映了公司的资产情况、经营情况及现金流量情况，同意以此财务报表提交年审注册会计师开展审计工作。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计与风险管理委员会再一次审阅了公司财务会计报表，认为：公司2012年度的会计报表编制符合《企业会计准则》等要求，各项支出合理，收入、费用和利润的确认真实、准确，有关提留符合法律、法规和有关制度规定，真实、准确、完整地反映了公司2012年年度报告的财务状况、经营成果和现金流量情况，并形成了书面意见。在年审注册会计师出具审计报告后，审计与风险管理委员会召开了审计委员会会议，认真审阅了《财务审计报告》，并同意提交董事会审议。

#### (2) 关于聘请公司财务、内控审计机构：

报告期内，公司审计与风险管理委员会通过监督和参与公司2012年度审计工作，跟踪了解天健会计师事务所对公司2012年度年审工作及审阅出具的财务审计报告，认为：公司聘请的天健会计师事务所，在为公司提供2012年度审计服务工作中，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的职业准则，从会计专业角度维护公司与股东利益。建议公司董事会续聘天健会计师事务所为公司2013年度财务审计机构，同时聘请天健会计师事务所为公司2013年度内部控制审计机构。

#### 2、公司董事会薪酬委员会的履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会根据《公司章程》及《董事会薪酬与考核委员会工作制度》赋予的职责，积极开展工作，对2012年度公司高级管理人员所披露薪酬情况进行了审核，认为公司有关高管人员薪酬主要是根据公司的效益及个人工作业绩等因素，对其进行绩效考评的基础上确定的，符合公司薪酬管理的有关规定。

#### 3、公司董事会提名委员会的履职情况

报告期内，公司第六届董事会任期届满，须进行换届选举。公司董事会提名委员会根据《公司章程》及《董事会提名委员会工作制度》的有关规定，就城投集团提名徐平先生、王秀莉女士、夏康先生、章新蓉女士、李嘉明先生、曹国华先生、陈正生先生为公司第七届董事会董事候选人（其中：章新蓉女士、李嘉明先生、曹国华先生、陈正生先生为独立董事候选人）的当选条件、选择程序进行了认真的审议，并形成如下决议：

(1) 认为公司控股股东提名徐平先生、王秀莉女士、夏康先生、章新蓉女士、李嘉明先生、曹国华先生、陈正生先生为公司第七届董事会董事候选人（其中：章新蓉女士、李嘉明先生、曹国华先生、陈正生先生为独立董事候选人），符合《公司章程》的有关规定，故同意该项提名，并形成本预案；

(2) 同意将本预案提交公司董事会审议，独立董事候选人任职资格需经深圳证券交易所核准后，再提交公司2012年第三次临时股东大会审议批准。董事的选举将实行累积投票制；

(3) 徐平先生、王秀莉女士、夏康先生、章新蓉女士、李嘉明先生、曹国华先生、陈正生先生的董事任期为三年，自公司2012年第三次临时股东大会审议批准之日起至公司第七届董事会届满之日止。

提名委员会对公司拟任高管、董秘，从专业水平、职业操守等多方面做了详细调研，并对公司聘任高管及董秘提出了建议。

#### 4、战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会根据《公司章程》及《董事会战略委员会工作制度》赋予的职责，本着将股东利益最大化的目标，时刻关注公司的经营发展方向，积极参与公司“十二五规划”的制定工作，审议和决策公司的重大事项，并对公司的重大投资项目等提出建议。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、人员方面：公司总经理、副总经理和董事会秘书等高级管理人员及财务人员均未在控股股东及关联公司兼职和领取报酬；本公司的人事及工资管理均与控股股东完全分开，人员独立管理。

2、资产方面：公司与控股股东明确界定资产的权属关系，控股股东没有违规占用公司的资金、资产及其他资源。

3、财务方面：本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法纳税，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

4、业务方面：公司的开发经营完全独立于控股股东，开发经营均由公司自主决策，公司无需依赖控股股东单位进行开发经营活动。

5、机构方面：公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

## 七、同业竞争情况

2010年8月6日，城投集团根据重庆市国资委要求，针对重庆证监局《关于请督促解决国有上市公司同业竞争和关联交易的函》中反映的情况，为解决同业竞争问题，城投集团承诺：下属子公司诚房公司在现住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。

截至报告期末，诚房公司原有住宅地产项目尚未完成开发及销售，因此，该承诺正在履行中；诚房公司自2007年10月以来，未增加任何新的市场化住宅项目。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了高级管理人员的年度薪酬与公司经营业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制，并设立风险金制度（考核后，每人预提年度绩效标准的30%），公司对高级管理人员实行经营任务指标、管理任务指标双考核制。董事会薪酬与考核委员会根据公司经营指标及管理指标的完成情况，年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。公司高级管理人员的绩效考评和激励已形成制度化。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司根据 2011 年度内控工作实施情况,结合重庆市证监局[2012]3 号文件的通知要求,于年初制定并经董事会通过了《2012 年度内部控制规范实施工作方案》。按照实施工作方案的布署,公司以内控规范实施工作小组作为组织保障,相关部门与责任人具体实施,根据时间节点,完成包括风险信息库更新,以风险为导向的制度、评估体系等的建设,通过个别访谈、问题调查、专题讨论等方法,对比梳理内控缺陷,补充完善内部控制文件库,组织实施内控测试与评价。年度重点工作如下:

1、在内部环境方面,公司遵循科学、精简、高效的原则,根据业务发展的需要,公司对组织机构设置的合理性进行评估,并对组织架构的设置进行优化,公司新增设立了市政工程项目部,调整法务内控部与审计部监察部职责和权限上的界限,实现了不相容职责有效分离。同时不断强化人力资源、企业文化、社会责任作为实施控制活动和履行控制责任等基础性工作,制定了《员工手册》,《人力资源规划》等管理文件;补充了关键岗位保密约定的内容;为规范公司内部控制体系建设,公司制定了《内部控制管理制度》;公司结合宏观经济形势研判以及公司产业结构及相关市场环境分析,并着眼于中国经济结构调整,基于公司发展现状、经营特征、存在的问题与不足,进行产业链分析,制定了《重庆渝开发十二五发展战略规划》。

2、在风险评估方面,公司根据战略目标和发展规划,结合自身及行业特点,公司进一步明确了有效的风险评判标准、风险评估程序和风险评估机制等内容,确定了风险动态监测和识别影响战略目标实现的内外部状况和风险因素,进行定性和定量的识别和分析。通过风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等应对策略的综合运用,实现对风险的有效控制。目前公司以风险为导向的内部控制体系基本形成,基本覆盖公司及其所属单位的各种业务和事项,确保风险防范落到实处。

3、在控制活动上方面,公司重点关注工程项目管理、工程成本与费用管理、招标及采购管理、商品房销售、投资与筹资管理、固定资产管理、财务报告、预算分析与控制、资金管理、关联交易、内部信息传递等控制活动,对重点领域进行流程细分,同时制定了《管理制度及业务流程管理办法》,明确了制度与业务流程管理职责、主要内容和管理程序,统一公司和各子、分公司的业务流程架构,为业务流程管理提供了标准和规范。公司补充颁布了《资金使用管理办法》,对于各类资金支出,严格规范了审批程序,复核证据、资金使用决策等内容,有效降低财务风险,合理组织公司财务活动,提高了资金使用效率。《工程成本管理操作细则》正在征求意见。

4、在信息与沟通方面,针对目前公司不具备办公网络等信息系统的问题,考虑到目前公司办公场所不是公司自有资产,且办公网络等信息系统的建立需要花费大量的资源,在企业搬迁之后会存在较大的资源浪费,故我司拟在今后各方面条件具备的情况下加以完善,目前公司除了正常的会议,学习沟通外,还采取思想沙龙、奖励合理化建议、头脑风暴、定期发布简讯、编制内刊等形式加强员工与管理层、员工对公司发展等方面的信息交流与沟通。同时公司设立了监察意见箱及监察电话,鼓励员工参与监督管理。

5、在内部监督方面,公司不断优化与提升保障机制,通过多种手段帮助董事会及经理层预防、发现和整改内部控制设计与运行中存在的问题与薄弱环节,并及时加以改进,对内部控制合理结论的有效性提供了支持。公司制定了《风险管理制度》,实行三级风险管控。公司办理各项业务,必须由经办部门进行风险评价一级把关,职能部门会审进行风险审核评估二级把关,经理团进行风险评估三级把关。除上述风险管控防线外,公司发生重大风险,提交董事会审议决策。公司制定了《反舞弊管理制度》,对舞弊案件的举报、调查和报告、反舞弊工作的指导和监督、处罚等内容进一步细化明确。公司积极支持审计监察部反舞弊的工作开展,并从经费、人员配置、工作条件等方面给与充分保障,有效防止有损公司利益的行为发生。此外,公司建立了以法务内控部、审计监察部、安全生产管理办公室等职能部门为主的专项巡检机制,对各项目部,二级单位的经营管理、生产活动等事项实施巡检。通过公司各部门(单位)通力协作,积极推进,2012 年度内部控制体系建设取得一定成效,经内部测试,公司不存在重大缺陷。我们将继续巩固内部控制体系,不断完善管理,对一些有待改善的一般缺陷公司将持续关注,纳入 2013 年计划加以完善。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会认为:公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》等法律、法规,建立了较为完善的内部控制体系,符合当前公司实际情况,能够保证经营风险的控制及各项业务的健康运行;

内控制度具有合法性、合理性和有效性。公司内部控制活动涵盖公司及控股公司经营管理的各个环节，具有较为科学合理的决策、执行和监督机制，内控制度能够较为顺畅地得以贯彻执行。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据是《企业内部控制基本规范》及其配套指引。

### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 02 月 28 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	《公司 2012 年度内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

### 五、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，渝开发公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 02 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	《重庆渝开发股份有限公司内部控制的审计报告》详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步加强对年报信息披露的管理，提高年报信息披露的质量和透明度，并明确对信息披露重大差错的责任追究。2012 年 3 月 28 日，公司第六届董事会第五十二次会议审议通过了《关于对已披露的公司 2011 年年度报告及摘要中财务数据进行会计差错更正及追溯调整的议案》，并经 2012 年 5 月 15 日公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过（详见 2012 年 3 月 29 日、5 月 16 日公司在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的公告内容）。报告期内，公司一贯严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及证监会和深交所发布的有关年报信息披露指引、准则、通知等的要求，认真学习，严谨工作，未发生重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 02 月 26 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2013）8-24 号

审计报告正文

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的重庆渝开发股份有限公司（以下简称渝开发公司）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，渝开发公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了渝开发公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	805,737,608.03	613,317,914.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	115,570,556.87	296,139,464.73
预付款项	210,344,718.12	5,573,221.74
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	656,323,413.89	771,768,071.38
买入返售金融资产		
存货	2,917,115,058.32	1,777,720,666.22
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,705,091,355.23	3,464,519,338.49
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
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	79,845,766.18	121,646,861.75
投资性房地产	215,782,074.23	235,845,974.62
固定资产	1,227,802,243.28	892,286,793.49
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	487,590,096.81	511,920,399.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	50,226,734.18	27,330,751.05
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,061,281,914.68	1,789,065,779.99
资产总计	6,766,373,269.91	5,253,585,118.48
流动负债：		
短期借款	160,000,000.00	50,000,000.00
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		3,403,299.00
应付账款	115,924,870.40	111,724,931.32
预收款项	775,775,242.09	76,932,370.10
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	6,966,698.99	6,183,745.61
应交税费	56,853,053.75	164,649,657.34
应付利息	20,630,109.23	2,565,650.86
应付股利	23,740,500.00	
其他应付款	751,612,921.56	698,732,991.38
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	125,020,000.00	334,388,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,036,523,396.02	1,448,580,645.61
非流动负债：		

长期借款	1,688,940,000.00	943,500,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	3,621,582.14	3,621,582.14
其他非流动负债	2,181,758.77	2,181,758.77
非流动负债合计	1,694,743,340.91	949,303,340.91
负债合计	3,731,266,736.93	2,397,883,986.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	767,064,514.00	697,331,377.00
资本公积	1,262,877,682.15	1,252,545,305.65
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	76,493,741.97	69,049,887.27
一般风险准备		
未分配利润	444,026,277.59	476,085,508.46
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,550,462,215.71	2,495,012,078.38
少数股东权益	484,644,317.27	360,689,053.58
所有者权益（或股东权益）合计	3,035,106,532.98	2,855,701,131.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,766,373,269.91	5,253,585,118.48

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 2、母公司资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	246,319,095.69	338,542,408.30
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	503,191.39	27,472,477.53

预付款项	203,907,609.00	372,900.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,304,025,427.20	1,177,457,189.73
存货	467,336,719.55	264,352,666.11
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,222,092,042.83	1,808,197,641.67
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	715,212,100.15	557,013,195.72
投资性房地产	96,824,104.17	113,618,657.81
固定资产	856,016,531.37	881,455,331.64
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	144,008,174.86	148,612,722.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	24,461,274.59	11,059,451.48
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,836,557,185.14	1,711,794,359.35
资产总计	4,058,649,227.97	3,519,992,001.02
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	14,368,153.41	15,219,881.59
预收款项	209,188,435.17	18,311.17

应付职工薪酬	343,309.45	1,122,865.82
应交税费	23,976,715.11	58,705,162.90
应付利息	17,763,677.77	1,561,552.36
应付股利		
其他应付款	556,660,308.93	395,007,518.54
一年内到期的非流动负债	61,000,000.00	161,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	983,300,599.84	632,635,292.38
非流动负债：		
长期借款	717,000,000.00	589,500,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,941,132.42	1,941,132.42
非流动负债合计	718,941,132.42	591,441,132.42
负债合计	1,702,241,732.26	1,224,076,424.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	767,064,514.00	697,331,377.00
资本公积	1,142,938,164.37	1,142,938,164.37
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	76,493,741.97	69,049,887.27
一般风险准备		
未分配利润	369,911,075.37	386,596,147.58
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,356,407,495.71	2,295,915,576.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,058,649,227.97	3,519,992,001.02

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

### 3、合并利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	608,252,997.38	900,451,841.87
其中：营业收入	608,252,997.38	900,451,841.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	600,865,508.34	766,522,901.80
其中：营业成本	339,151,893.76	492,322,610.49
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	64,808,565.12	82,529,633.97
销售费用	57,977,705.11	31,652,096.08
管理费用	86,296,814.05	43,314,701.11
财务费用	26,035,528.00	62,873,233.29
资产减值损失	26,595,002.30	53,830,626.86
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）	-569,600.57	117,473,273.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,820,385.49	-431,736.12
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	6,817,888.47	251,402,213.11
加：营业外收入	19,326,440.00	31,208,517.60
减：营业外支出	162,749.78	559,806.98
其中：非流动资产处置损失	14,290.49	182,165.68
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	25,981,578.69	282,050,923.73

减：所得税费用	-3,588,073.37	57,480,649.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,569,652.06	224,570,274.58
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	59,064,388.37	160,168,289.04
少数股东损益	-29,494,736.31	64,401,985.54
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.077	0.2088
（二）稀释每股收益	0.077	0.2088
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	29,569,652.06	224,570,274.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	59,064,388.37	160,168,289.04
归属于少数股东的综合收益总额	-29,494,736.31	64,401,985.54

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

#### 4、母公司利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	150,327,215.41	131,378,102.19
减：营业成本	65,540,854.66	66,274,920.87
营业税金及附加	11,908,560.87	7,663,610.96
销售费用	5,306,773.38	2,855,662.47
管理费用	30,975,624.88	23,247,558.32
财务费用	-23,385,522.59	51,233,953.91
资产减值损失	28,846,637.99	38,709,237.48
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）	11,068,904.43	204,261,533.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-41,631,880.49	-512,231.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,203,190.65	145,654,692.04

加：营业外收入	16,879,700.00	12,078,697.92
减：营业外支出	17,090.49	319,329.63
其中：非流动资产处置损失	14,290.49	99,605.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,065,800.16	157,414,060.33
减：所得税费用	-15,372,746.87	34,580,958.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	74,438,547.03	122,833,102.04
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.097	0.16
（二）稀释每股收益	0.097	0.16
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	74,438,547.03	122,833,102.04

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 5、合并现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,486,532,457.65	729,042,584.78
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,201,653,169.09	1,699,396,367.20

经营活动现金流入小计	2,688,185,626.74	2,428,438,951.98
购买商品、接受劳务支付的现金	1,708,321,758.19	1,443,516,367.49
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	94,581,252.82	56,958,384.98
支付的各项税费	208,898,613.78	94,765,413.62
支付其他与经营活动有关的现金	1,201,433,066.71	1,533,555,610.27
经营活动现金流出小计	3,213,234,691.50	3,128,795,776.36
经营活动产生的现金流量净额	-525,049,064.76	-700,356,824.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,000,000.00	77,139,906.27
取得投资收益所收到的现金	4,220,000.00	1,820,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		62,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		86,514,408.61
收到其他与投资活动有关的现金	238,800,000.00	
投资活动现金流入小计	246,020,000.00	165,536,314.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,777,645.49	22,094,475.81
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		
投资活动现金流出小计	15,777,645.49	22,094,475.81
投资活动产生的现金流量净额	230,242,354.51	143,441,839.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	60,000,000.00	12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	60,000,000.00	12,000,000.00

取得借款收到的现金	1,405,000,000.00	320,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,465,000,000.00	332,000,000.00
偿还债务支付的现金	757,428,000.00	244,492,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	164,794,297.14	114,579,385.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	22,809,500.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	68,148,000.00	
筹资活动现金流出小计	990,370,297.14	359,071,385.27
筹资活动产生的现金流量净额	474,629,702.86	-27,071,385.27
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	179,822,992.61	-583,986,370.58
加：期初现金及现金等价物余额	557,770,430.85	1,141,756,801.43
六、期末现金及现金等价物余额	737,593,423.46	557,770,430.85

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 6、母公司现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	402,102,838.63	178,229,736.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	626,370,097.99	1,085,346,778.73
经营活动现金流入小计	1,028,472,936.62	1,263,576,515.36
购买商品、接受劳务支付的现金	389,691,892.25	145,391,932.72
支付给职工以及为职工支付的现金	21,033,074.55	18,582,886.57
支付的各项税费	66,236,041.79	44,222,278.76
支付其他与经营活动有关的现金	879,128,358.35	1,637,701,908.70
经营活动现金流出小计	1,356,089,366.94	1,845,899,006.75
经营活动产生的现金流量净额	-327,616,430.32	-582,322,491.39

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,000,000.00	77,139,906.27
取得投资收益所收到的现金	4,220,000.00	1,820,000.00
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		89,190,093.74
收到其他与投资活动有关的现金	238,800,000.00	
投资活动现金流入小计	246,020,000.00	168,150,000.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	925,005.00	1,139,549.00
投资支付的现金	60,000,000.00	118,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	60,925,005.00	119,139,549.00
投资活动产生的现金流量净额	185,094,995.00	49,010,451.01
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	350,000,000.00	100,000,000.00
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	350,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	221,000,000.00	91,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,553,877.29	74,178,557.85
支付其他与筹资活动有关的现金	68,148,000.00	
筹资活动现金流出小计	365,701,877.29	165,178,557.85
筹资活动产生的现金流量净额	-15,701,877.29	-65,178,557.85
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	-158,223,312.61	-598,490,598.23
加：期初现金及现金等价物余额	336,398,223.73	934,888,821.96
六、期末现金及现金等价物余额	178,174,911.12	336,398,223.73

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	697,331,377.00	1,252,545,305.65			69,049,887.27		476,085,508.46		360,689,053.58	2,855,701,131.96
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	697,331,377.00	1,252,545,305.65			69,049,887.27		476,085,508.46		360,689,053.58	2,855,701,131.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	69,733,137.00	10,332,376.50			7,443,854.70		-32,059,230.87		123,955,263.69	179,405,401.02
（一）净利润							59,064,388.37		-29,494,736.31	29,569,652.06
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							59,064,388.37		-29,494,736.31	29,569,652.06
（三）所有者投入和减少资本		10,332,376.50							200,000,000.00	210,332,376.50
1. 所有者投入资本									200,000,000.00	200,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		10,332,376.50								10,332,376.50
（四）利润分配					7,443,854.70		-21,390,482.24		-46,550,000.00	-60,496,627.54
1. 提取盈余公积					7,443,854.70		-7,443,854.70			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分							-13,946,		-46,550,000.00	-60,496,627.54

配							627.54		00.00	7.54
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	69,733,137.00						-69,733,137.00			
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	69,733,137.00						-69,733,137.00			
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	767,064,514.00	1,262,877,682.15			76,493,741.97		444,026,277.59		484,644,317.27	3,035,106,532.98

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	697,331,377.00	1,171,834,690.18			56,766,577.07		349,120,470.93		179,463,714.41	2,454,516,829.59
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	697,331,377.00	1,171,834,690.18			56,766,577.07		349,120,470.93		179,463,714.41	2,454,516,829.59
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		80,710,615.47			12,283,310.20		126,965,037.53		181,225,339.17	401,184,302.37
(一) 净利润							160,168,289.04		64,401,985.54	224,570,274.58

(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						160,168, 289.04		64,401,98 5.54	224,570,27 4.58	
(三) 所有者投入和减少资本		80,710,6 15.47							80,710,615 .47	
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		80,710,6 15.47							80,710,615 .47	
(四) 利润分配					12,283, 310.20	-33,203, 251.51		116,823,3 53.63	95,903,412 .32	
1. 提取盈余公积					12,283, 310.20	-12,283, 310.20				
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配						-20,919, 941.31			-20,919,94 1.31	
4. 其他								116,823,3 53.63	116,823,35 3.63	
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	697,331 ,377.00	1,252,54 5,305.65			69,049, 887.27	476,085, 508.46		360,689,0 53.58	2,855,701, 131.96	

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	697,331,377.00	1,142,938,164.37			69,049,887.27		386,596,147.58	2,295,915,576.22
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	697,331,377.00	1,142,938,164.37			69,049,887.27		386,596,147.58	2,295,915,576.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	69,733,137.00				7,443,854.70		-16,685,072.21	60,491,919.49
（一）净利润							74,438,547.03	74,438,547.03
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							74,438,547.03	74,438,547.03
（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					7,443,854.70		-21,390,482.24	-13,946,627.54
1. 提取盈余公积					7,443,854.70		-7,443,854.70	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-13,946,627.54	-13,946,627.54
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	69,733,137.00						-69,733,137.00	
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	69,733,137.00						-69,733,137.00	
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	767,064,514.00	1,142,938,164.37				76,493,741.97	369,911,075.37	2,356,407,495.71

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	697,331,377.00	1,142,938,164.37			56,766,577.07		296,966,297.05	2,194,002,415.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	697,331,377.00	1,142,938,164.37			56,766,577.07		296,966,297.05	2,194,002,415.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					12,283,310.20		89,629,850.53	101,913,160.73
（一）净利润							122,833,102.04	122,833,102.04
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							122,833,102.04	122,833,102.04
（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					12,283,310.20		-33,203,251.51	-20,919,941.31
1. 提取盈余公积					12,283,310.20		-12,283,310.20	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-20,919,941.31	-20,919,941.31
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	697,331,377.00	1,142,938,164.37				69,049,887.27	386,596,147.58	2,295,915,576.22

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

### 三、公司基本情况

重庆渝开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）原名为重庆市房地产开发股份有限公司，系经重庆市经济体制改革委员会渝改委（1992）33号文批准，于1992年5月由原重庆市房屋开发建设公司改制为股份公司，并于1993年7月在深圳证券交易所上市。1999年8月经公司临时股东大会审议批准，公司更名为“重庆渝开发股份有限公司”。2005年11月24日，经重庆市国有资产监督管理委员会批准，公司2005年第二次临时股东大会审议通过了《公司资本公积转增股本暨股权分置改革方案》。

2006年12月28日，中国证券监督管理委员会以证监公司字[2006]298号文《关于核准重庆渝开发股份有限公司向重庆市城市建设投资公司发行股份购买资产的通知》，核准公司向重庆市城市建设投资（集团）有限公司（原名：重庆市城市建设投资公司）发行31,133万股人民币普通股，用于购买重庆市城市建设投资（集团）有限公司拥有的重庆国际会议展览中心以及位于合川市南津街办事处牌坊村的365,691平方米土地使用权两项资产。2008年3月20日，经公司2007年度股东大会批准，向全体股东按10股送1股，同时用资本公积按10股转增2股转增股本。2011年3月18日，经公司2010年第一次临时股东大会批准，向全体股东按10股送1股，送股后总股本增至697,331,377元。2012年3月20日，经公司2011年年度股东大会决议批准，向全体股东按10股送1股，送股后总股本增至767,064,514元。

截至2012年12月31日，公司注册资本为767,064,514元，股份总数为767,064,514股，均为无限售条件的流通股767,064,514股。

公司《企业法人营业执照》注册号为500000000005053，注册地址为重庆市渝中区上曾家岩1号，法定代表人为徐平。本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可证后，在行政许可核定范围内承接业务），场地租赁，受重庆市城市建设投资公司（现为重庆市城市建设投资（集团）有限公司）委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或资本公积。

### (2) 外币财务报表的折算

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和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）、其他金融负债。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，

按照公允价值计量；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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 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，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 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，按照成本计量；(3) 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当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### (4) 金融负债终止确认条件

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资

产或金融负债，采用估值技术（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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

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，可以单独进行减值测试，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。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

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

### 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	100 万元以上（含 100 万元）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
账龄分析法组合	其他方法	并表范围内的关联单位

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%

2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

组合名称	方法说明
并表范围内的关联单位	不计提坏账

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

存货包括开发成本、开发产品、低值易耗品、原材料、库存商品、低值易耗品等。

### (2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

1) 存货在取得时，按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本，符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

2) 房产销售时，采用销售面积与单位成本确定发出存货的实际成本。

3) 开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

4) 如果公共配套设施不能有偿转让的其成本由该公共配套设施服务的商品房承担，按面积比例分配计入该商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在该商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提；如果公共配套设施能有偿转让的以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5) 周转房按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### (4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：分次摊销法

包装物

摊销方法：

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### (2) 后续计量及损益确认

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指

对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

### 13、投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

#### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

#### (3) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	36	4%	2.67%
运输设备	11	4%	8.73%
房屋装修	5		20%
办公设备	5	4%	19.2%
专用设备	12	4%	8%
通用设备	5	4%	19.2%
其他设备	5	4%	19.2%

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (5) 其他说明

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

### 16、借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### (2) 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### (3) 暂停资本化期间

#### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 17、生物资产

## 18、油气资产

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

无形资产包括石黄隧道收费经营权、会展中心土地使用权、财务软件等，按成本进行初始计量。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

项目	预计使用寿命	依据
石黄隧道收费经营权	20	
会展中心土地使用权	37.25	
财务软件	5	

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

### (4) 无形资产减值准备的计提

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

### (6) 内部研究开发项目支出的核算

## 20、长期待摊费用

## 21、附回购条件的资产转让

## 22、预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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初始计量，并在资产负债表日对

预计负债的账面价值进行复核。

### (1) 预计负债的确认标准

### (2) 预计负债的计量方法

## 23、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

## 24、回购本公司股份

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入公司；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。 本公司确认商品房销售收入实现的条件包括：(1) 签订商品房销售合同并经房屋管理部门备案登记；(2) 工程已经完工并通过有关部门验收；(3) 商品房交付购买方或按销售合同约定履行了交房的义务。 合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采

用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

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

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定完工进度。

(4) 资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入，对于建造合同中按约定利率计息的垫付费项目，如征地拆迁费、勘察设计费、房屋建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费，单独计算此部分的资金占用费用，作为财务费用-利息收入冲减合同总收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

## 26、政府补助

### (1) 类型

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (2) 会计处理方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产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或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递

延所得税负债。

## **(2) 确认递延所得税负债的依据**

1. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。 2. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。 3. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## **28、经营租赁、融资租赁**

### **(1) 经营租赁会计处理**

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### **(2) 融资租赁会计处理**

### **(3) 售后租回的会计处理**

## **29、持有待售资产**

### **(1) 持有待售资产确认标准**

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：1. 已经就处置该非流动资产作出决议；2. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；3. 该项转让很可能在一年内完成。

### **(2) 持有待售资产的会计处理方法**

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

## **30、资产证券化业务**

## **31、套期会计**

## **32、主要会计政策、会计估计的变更**

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

本报告期未发生前期会计差错更正。

### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	售房收入、租赁收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	建造收入	3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	根据《重庆市地方税务局关于调整土地

		增值税预征率有关问题的通告》(重庆市地方税务局通告 2011 年 2 号),公司及重庆地区子公司自 2011 年 5 月 1 日起,对销售普通标准住宅、非普通标准住宅、独栋商品住宅分别按预收账款的 2%、3.5%、5%预征土地增值税。
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 70%后余值的 1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴	1.2%; 12%

各分公司、分厂执行的所得税税率

## 2、税收优惠及批文

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号):在《西部地区鼓励类产业目录》公布前企业符合《产业结构调整指导目录(2005年版)》、《产业结构调整指导目录(2011年版)》、《外商投资产业指导目录(2007年修订)》和《中西部地区优势产业目录(2008年修订)》范围的,经税务机关确认后,其企业所得税可按照15%税率缴纳。按上述规定重庆道金投资有限公司、重庆祈年房地产开发有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司经2011年度企业所得税汇算已减按15%税率缴纳。本期按15%税率计缴企业所得税。

除上述公司的企业所得税税率为15%外,本公司及其余子公司2012年度企业所得税税率为25%。

## 3、其他说明

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位: 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东

						额					金额	分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
重庆渝 开发新 干线置 业有限 公司	控股子 公司	重庆渝 中区学 田湾正 街 90 号 -1#	房地产	6000	房地产 开发、 房地产 经纪及 咨询、 销售建 筑材料	6,035.0 0		95%	95%	是	6,044,3 99.24	
重庆渝 开发物 业管理 有限公 司	全资子 公司	重庆市 渝中区 学田湾 正街 90-1#	服务业	500	物业管 理、房 屋租赁	450.00		100%	100%	是		
重庆道 金投资 有限公 司	控股子 公司	重庆江 北建新 东路 54 号白云 大厦 21 楼	投资	12000	利用自 有资金 从事企 业项目 投资	11,640.0 0		97%	97%	是	4,673,6 44.45	
重庆渝 开发资 产经营 管理有 限公司	全资子 公司	重庆江 北建新 东路 54 号白云 大厦 21 楼	资产经 营管理	1000	企业资 产经营 管理， 建筑材 料销 售，房 屋租赁 及销售	1,000.0 0		100%	100%	是		
重庆祈 年房地 产开发 有限公 司	控股子 公司	渝北回 兴街道 高岩路 82 号金 都雅园	房地产	3000	房地产 开发、 物业管 理	3,619.6 1		51%	51%	是	38,103, 443.86	

		1 幢 1-8											
重庆会展中心置业有限公司	控股子公司	重庆南岸区南坪北路西侧（会展中心）	房地产	13117.49	房地产开发、酒店管理	5,247.00		40%	40%	是	96,881,736.58		
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	全资子公司	重庆市南岸区江南大道 2 号	服务业	200	会议展览、展示策划、商场管理	200.00		100%	100%	是			
重庆朗福置业有限公司（注）	控股子公司	经开区江南大道 2 号重庆国际会议展览中心第五层	房地产	70000	房地产开发	35,000.00		50%	50%	是	327,089,284.32		
重庆捷兴置业有限公司	控股子公司	重庆市渝北区回兴街道服装大道 43 号 2 幢 -1-1	房地产	3000	房地产开发	1,800.00		60%	60%	是	11,851,808.82		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

公司全称	持股比例	纳入合并财务报表范围的原因说明
重庆朗福置业有限公司	50%	能决定该公司的财务和经营政策
重庆会展中心置业有限公司	40%	能决定该公司的财务和经营政策

## （2）同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少	从母公司所有者权益中冲减子
-------	-------	-----	------	------	------	---------	--------------	---------	----------	--------	--------	--------------	---------------

							的其他项目余额					数股东损益的金额	公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	----------	---

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

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

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

### 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用  不适用

### 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
----	-------	-------

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

### 5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

同一控制下企业合并的其他说明

### 6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

非同一控制下企业合并的其他说明

### 7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
-------	-----	--------

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

### 8、报告期内发生的反向购买

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

反向购买的其他说明

## 9、本报告期发生的吸收合并

单位：元

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

吸收合并的其他说明

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	747,858.23	--	--	700,821.66
人民币	--	--	746,697.02	--	--	699,659.74
港元	1,432.00	0.8109%	1,161.21			1,161.92
银行存款：	--	--	803,238,900.03	--	--	607,460,183.88
人民币	--	--	803,238,900.03	--	--	607,460,183.88
其他货币资金：	--	--	1,750,849.77	--	--	5,156,908.88
人民币	--	--	1,750,849.77	--	--	5,156,908.88
合计	--	--	805,737,608.03	--	--	613,317,914.42

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

银行存款期末数中有66,000,000.00元为已质押的定期存款，393,334.80元为银行按揭保证金；其他货币资金期末数中有1,750,849.77元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金和房款。前述款项共计68,144,184.57元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

### 2、交易性金融资产

#### (1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值

#### (2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
----	------------------	------

## (3) 套期工具及对相关套期交易的说明

## 3、应收票据

## (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

## (2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

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

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

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

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

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

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

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

## 4、应收股利

单位：元

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

说明

## 5、应收利息

## (1) 应收利息

单位：元

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

## (2) 逾期利息

单位：元

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

## (3) 应收利息的说明

## 6、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	127,618,591.96	100%	12,048,035.09	9.44%	313,294,476.31	100%	17,155,011.58	5.48%
组合小计	127,618,591.96	100%	12,048,035.09	9.44%	313,294,476.31	100%	17,155,011.58	5.48%
合计	127,618,591.96	--	12,048,035.09	--	313,294,476.31	--	17,155,011.58	--

应收账款种类的说明

按组合计提坏账准备的应收账款

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	25,084,876.01	19.66%	1,254,243.80	293,063,447.37	93.54%	14,653,172.37
1 至 2 年	101,506,476.50	79.54%	10,150,647.66	19,658,744.51	6.27%	1,965,874.45
2 至 3 年	511,647.43	0.4%	153,494.23	51,885.25	0.02%	15,565.58
3 至 4 年	51,885.25	0.04%	25,942.63			
5 年以上	463,706.77	0.36%	463,706.77	520,399.18	0.17%	520,399.18
合计	127,618,591.96	--	12,048,035.09	313,294,476.31	--	17,155,011.58

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

应收账款核销说明

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
重庆市城市建设投资 (集团) 有	61,100.00	3,055.00		

限公司				
合计	61,100.00	3,055.00		

**(5) 应收账款中金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
重庆保成商业经营管理 有限公司	非关联方	72,495,205.31	1 年以内 1-2 年	56.81%
重庆市轨道交通总公司	非关联方	25,516,301.50	1-2 年	19.99%
浙江银建装饰工程有限 公司	非关联方	14,564,849.12	1 年以内	11.41%
重庆东银（实业）集团 有限公司	非关联方	6,346,738.00	1 年以内	4.97%
吴汉华、吴优	非关联方	3,480,000.00	1-2 年	2.73%
合计	--	122,403,093.93	--	95.91%

**(6) 应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)

**(7) 终止确认的应收款项情况**

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失

**(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额**

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

**7、其他应收款****(1) 其他应收款按种类披露**

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	730,592,430.95	100%	74,269,017.06	10.17%	814,335,109.65	100%	42,567,038.27	5.23%
组合小计	730,592,430.95	100%	74,269,017.06	10.17%	814,335,109.65	100%	42,567,038.27	5.23%
合计	730,592,430.95	--	74,269,017.06	--	814,335,109.65	--	42,567,038.27	--

其他应收款种类的说明

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	15,981,519.61	2.19%	799,075.96	805,723,548.33	98.93%	40,286,177.42
1 至 2 年	710,201,257.32	97.21%	71,020,125.73	3,789,885.13	0.47%	378,988.51
2 至 3 年	470,477.83	0.06%	141,143.35	4,097,735.06	0.5%	1,229,320.52
3 至 4 年	3,256,335.06	0.45%	1,628,167.53	52,283.18	0.01%	26,141.59
4 至 5 年	11,683.18		9,346.54	126,238.62	0.02%	100,990.90
5 年以上	671,157.95	0.09%	671,157.95	545,419.33	0.07%	545,419.33
合计	730,592,430.95	--	74,269,017.06	814,335,109.65	--	42,567,038.27

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

**(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况**

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

**(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

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

其他应收款核销说明

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

单位：元

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

**(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容**

单位：元

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

说明

**(6) 其他应收款金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	关联方	710,034,930.84	1 年以内 1-2 年	97.19%
重庆市劳动保障监察总队	非关联方	7,175,400.00	1 年以内 3-4 年	0.98%
重庆市南岸区建设工程 施工安全监督站	非关联方	5,363,100.00	1 年以内 1-2 年	0.73%
重庆市大渡口区建设委员会	非关联方	1,000,000.00	3-4 年	0.14%

重庆市电力公司南岸供电局	非关联方	872,000.00	1 年以内 1-2 年	0.12%
合计	--	724,445,430.84	--	99.16%

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	联营企业	710,034,930.84	97.19%
合计	--	710,034,930.84	97.19%

## (8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失

## (9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

## 8、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	209,490,101.32	99.59%	5,137,521.74	92.18%
1 至 2 年	691,196.80	0.33%	395,700.00	7.1%
2 至 3 年	123,420.00	0.06%	40,000.00	0.72%
3 年以上	40,000.00	0.02%		
合计	210,344,718.12	--	5,573,221.74	--

预付款项账龄的说明

无

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
重庆市土地和矿业权交易中心	非关联方	194,975,333.00	2013年12月31日	协议尚未履行完毕
重庆诚达电力开发有限责任公司配电分公司	非关联方	3,149,480.00	2013年12月31日	协议尚未履行完毕
湖北盛隆电力工程有限公司	非关联方	1,106,022.00	2013年12月31日	协议尚未履行完毕
重庆市电力公司	非关联方	730,035.02	2013年12月31日	协议尚未履行完毕
重庆图腾装饰工程有限公司	非关联方	500,000.00	2013年12月31日	协议尚未履行完毕

预付款项主要单位的说明

公司根据与重庆市土地和矿业权交易中心签订的《国有建设用地使用权成交确认书》(渝地交易出[2012]61号及渝地交易出[2012]212号)，预付九龙坡区大渡口组团K分区38-3/02、37-2/02、37-3/02宗地的土地价款13,041.50万元、重庆市沙坪坝区西永组团Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、Ja11-1/02号宗地的土地价款6,456.03万元。

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

单位：元

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

## (4) 预付款项的说明

## 9、存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	538,437.66		538,437.66	488,083.56		488,083.56
在产品	2,706,096,891.17		2,706,096,891.17	1,423,563,768.09		1,423,563,768.09
库存商品	198,275,501.73		198,275,501.73	349,821,471.29		349,821,471.29
周转材料	12,204,227.76		12,204,227.76	3,847,343.28		3,847,343.28

合计	2,917,115,058.32		2,917,115,058.32	1,777,720,666.22		1,777,720,666.22
----	------------------	--	------------------	------------------	--	------------------

**(2) 存货跌价准备**

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	

**(3) 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
----	-------------	---------------	------------------------

存货的说明

## 1) 借款费用资本化情况

公司本期借款费用资本化金额合计6,300.15万元。

2) 期末，已有账面价值为83,552.50万元的存货用于担保。

## 3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
金竹项目一期	2010年9月	2013年12月	1,000,000,000.00	412,912,547.24	263,409,973.24
南岸黄桷垭项目	2011年5月	2013年4月	1,669,139,000.00	1,368,665,974.78	857,030,274.65
重庆凯宾斯基饭店	2008年8月	2013年9月	800,000,000.00	278,185,157.71	303,123,520.20
巴南燕尾山	未开工			53,481,479.44	
捷兴	未开工			592,851,732.00	
小计				2,706,096,891.17	1,423,563,768.09

[注] 如项目为分期开发交房，预计竣工时间为最后一期结算时间。

## 4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华新广场商品房	2000年	820,048.87			820,048.87
祈年悦城	2010年	4,879,033.57		711,796.33	4,167,237.24
国汇中心写字楼	2011年	115,105,013.78	368,543,511.69	397,580,792.40	86,067,733.07
轻轨上盖物	2011年	228,865,541.70	20,373,181.96	143,159,116.58	106,079,607.08
小计		349,669,637.92	388,916,693.65	541,451,705.31	197,134,626.26

[注] 如项目为分期开发交房，竣工时间为最后一期竣工时间。

## 5) 开发产品中用于出租的存货

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国汇中心写字楼		3,608,320.30		3,608,320.30
轻轨上盖物		28,758,820.84		28,758,820.84
小计		32,367,141.14		32,367,141.14

**10、其他流动资产**

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

其他流动资产说明

**11、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

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

可供出售金融资产的说明

**(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资**

单位：元

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

可供出售金融资产的长期债权投资的说明

**12、持有至到期投资****(1) 持有至到期投资情况**

单位：元

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

持有至到期投资的说明

**(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况**

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例 (%)
----	----	-------------------

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明

**13、长期应收款**

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

## 14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
重庆诚投再生能源发展有限公司	20%	20%	9,727.87	3,519.07	6,208.80		-200.07
重庆捷程置业有限公司	49%	49%	182,220.92	173,139.43	9,081.49	2.25	-902.09

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

## 15、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆川路塑胶销售有限责任公司	成本法	169,215.08	169,215.08	-169,215.08		20%	20%				20,000.00
重庆长江三峡路桥有限责任公司	成本法	2,952,655.45	2,952,655.45		2,952,655.45	15%	15%				
重庆农村商业银行股份有限公司	成本法	48,000,000.00	48,000,000.00		48,000,000.00	0.32%	0.32%				4,200,000.00
重庆诚投再生能源发展有限	权益法	8,340,000.00	7,055,732.22	-400,134.32	6,655,597.90	20%	20%				

公司											
重庆捷程 置业有限 公司	权益法	49,000,00 0.00	63,469,25 9.00	-41,231,7 46.17	22,237,51 2.83	49%	49%				
合计	--	108,461,8 70.53	121,646,8 61.75	-41,801,0 95.57	79,845,76 6.18	--	--	--			4,220,000 .00

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

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

长期股权投资的说明

## 16、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	248,820,083.50		14,239,628.74	234,580,454.76
1.房屋、建筑物	248,820,083.50		14,239,628.74	234,580,454.76
二、累计折旧和累计 摊销合计	11,173,840.88	6,427,058.07	602,786.42	16,998,112.53
1.房屋、建筑物	11,173,840.88	6,427,058.07	602,786.42	16,998,112.53
三、投资性房地产账 面净值合计	237,646,242.62	-6,427,058.07	13,636,842.32	217,582,342.23
1.房屋、建筑物	237,646,242.62	-6,427,058.07	13,636,842.32	217,582,342.23
四、投资性房地产减 值准备累计金额合计	1,800,268.00			1,800,268.00
1.房屋、建筑物	1,800,268.00			1,800,268.00
五、投资性房地产账 面价值合计	235,845,974.62	-6,427,058.07	13,636,842.32	215,782,074.23
1.房屋、建筑物	235,845,974.62	-6,427,058.07	13,636,842.32	215,782,074.23

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	8,882.57

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	

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

## 17、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	1,107,749,329.68	366,621,309.29		658,680.00	1,473,711,958.97
其中：房屋及建筑物	1,006,030,136.26	191,464,247.85			1,197,494,384.11
运输工具	11,607,596.15	2,453,194.87		658,680.00	13,402,111.02
房屋装修	1,318,843.40	107,683,589.41			109,002,432.81
办公设备	4,141,120.30	1,157,319.00			5,298,439.30
专用设备	1,779,734.00	59,428,137.76			61,207,871.76
通用设备	74,972,001.40	2,986,735.40			77,958,736.80
其他设备	7,899,898.17	1,448,085.00			9,347,983.17
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	215,462,536.19		31,011,569.01	564,389.51	245,909,715.69
其中：房屋及建筑物	132,430,486.67		26,824,787.52		159,255,274.19
运输工具	2,730,777.17		1,096,891.78	564,389.51	3,263,279.44
房屋装修	606,168.81		372,439.92		978,608.73
办公设备	2,157,415.47		812,341.99		2,969,757.46
专用设备	48,797.72		145,635.37		194,433.09
通用设备	70,536,080.98		1,370,610.53		71,906,691.51
其他设备	6,952,809.37		388,861.90		7,341,671.27
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	892,286,793.49	--			1,227,802,243.28
其中：房屋及建筑物	873,599,649.59	--			1,038,239,109.92
运输工具	8,876,818.98	--			10,138,831.58
房屋装修	712,674.59	--			108,023,824.08

办公设备	1,983,704.83	--	2,328,681.84
专用设备	1,730,936.28	--	61,013,438.67
通用设备	4,435,920.42	--	6,052,045.29
其他设备	947,088.80	--	2,006,311.90
房屋装修		--	
办公设备		--	
专用设备		--	
通用设备		--	
其他设备		--	
五、固定资产账面价值合计	892,286,793.49	--	1,227,802,243.28
其中：房屋及建筑物	873,599,649.59	--	1,038,239,109.92
运输工具	8,876,818.98	--	10,138,831.58
房屋装修	712,674.59	--	108,023,824.08
办公设备	1,983,704.83	--	2,328,681.84
专用设备	1,730,936.28	--	61,013,438.67
通用设备	4,435,920.42	--	6,052,045.29
其他设备	947,088.80	--	2,006,311.90

本期折旧额 31,011,569.01 元；本期由在建工程转入固定资产原价为元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

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

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
----	--------

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	------	------	--------	--------

**(6) 未办妥产权证书的固定资产情况**

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
----	-----------	------------

固定资产说明

期末，已有账面价值为84,615.78 万元的固定资产用于担保。

**18、在建工程****(1) 在建工程情况**

单位：元

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

**(2) 重大在建工程项目变动情况**

单位：元

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

在建工程项目变动情况的说明

**(3) 在建工程减值准备**

单位：元

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

**(4) 重大在建工程的工程进度情况**

项目	工程进度	备注
----	------	----

**(5) 在建工程的说明****19、工程物资**

单位：元

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

工程物资的说明

**20、固定资产清理**

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
----	--------	--------	---------

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

**21、生产性生物资产****(1) 以成本计量**

单位：元

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

**(2) 以公允价值计量**

单位：元

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

生产性生物资产的说明

**22、油气资产**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

油气资产的说明

**23、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计	671,609,655.00	5,380,000.00		676,989,655.00
石黄隧道收费经营权	500,000,000.00			500,000,000.00
会展中心土地使用权	171,519,405.00			171,519,405.00
财务软件	90,250.00	5,380,000.00		5,470,250.00
二、累计摊销合计	159,689,255.92	29,710,302.27		189,399,558.19
石黄隧道收费经营权	136,736,111.00	25,000,000.00		161,736,111.00
会展中心土地使用权	22,906,682.30	4,604,547.84		27,511,230.14
财务软件	46,462.62	105,754.43		152,217.05
三、无形资产账面净值合计	511,920,399.08	-24,330,302.27		487,590,096.81
石黄隧道收费经营权	363,263,889.00	-25,000,000.00		338,263,889.00
会展中心土地使用权	148,612,722.70	-4,604,547.84		144,008,174.86
财务软件	43,787.38	5,274,245.57		5,318,032.95
石黄隧道收费经营权				
会展中心土地使用权				
财务软件				
无形资产账面价值合计	511,920,399.08	-24,330,302.27		487,590,096.81
石黄隧道收费经营权	363,263,889.00	-25,000,000.00		338,263,889.00
会展中心土地使用权	148,612,722.70	-4,604,547.84		144,008,174.86
财务软件	43,787.38	5,274,245.57		5,318,032.95

本期摊销额 29,710,302.27 元。

## (2) 公司开发项目支出

单位：元

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

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例。

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

## 24、商誉

单位：元

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

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
----	-----	-------	-------	-------	-----	---------

长期待摊费用的说明

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

## (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	20,097,801.14	14,930,512.48
可抵扣亏损	2,728,380.67	
辞退福利	32,574.72	140,686.19
内部交易存货抵消	2,139,832.97	3,533,078.86
内部交易投资性房地产抵消	5,096,260.53	8,726,473.52
内部交易固定资产抵消	701,924.25	
可抵扣亏损		
房地产行业预计利润	19,429,959.90	
小计	50,226,734.18	27,330,751.05
递延所得税负债：		
因处置部分股权投资丧失了对原有子公司控制权的，对剩余股权按公允价值计量确认的投资收益	3,621,582.14	3,621,582.14
小计	3,621,582.14	3,621,582.14

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	15,299,732.50	
资产减值准备	2,757,915.00	
房地产行业预计利润	8,965,078.87	
投资性房地产减值准备	1,800,268.00	1,800,268.00
合计	28,822,994.37	1,800,268.00

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2017 年	15,268,463.18		
合计	15,268,463.18		--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
因处置部分股权投资丧失了对原有子公司控制权的，对剩余股权按公允价值计量确认的投资收益	14,486,328.55	
小计	14,486,328.55	
可抵扣差异项目		
资产减值准备	83,559,137.15	
辞退福利	130,298.86	
内部交易存货抵消	8,570,723.33	
内部交易投资性房地产抵消	33,975,070.25	
内部交易固定资产抵消	2,807,697.00	
可抵扣亏损	10,913,522.69	
房地产行业预计利润	77,719,839.58	
小计	217,676,288.86	

**(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示**

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	50,226,734.18		27,330,751.05	
递延所得税负债	3,621,582.14		3,621,582.14	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
递延所得税资产和递延所得税负债的说明	

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	59,722,049.85	26,595,002.30			86,317,052.15
六、投资性房地产减值准备	1,800,268.00				1,800,268.00
合计	61,522,317.85	26,595,002.30			88,117,320.15

资产减值明细情况的说明

## 28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
毛主席像章	35,000.00	35,000.00
合计	35,000.00	35,000.00

其他非流动资产的说明

## 29、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	60,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	100,000,000.00	
合计	160,000,000.00	50,000,000.00

短期借款分类的说明

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期

资产负债表日后已偿还金额元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

## 30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

交易性金融负债的说明

### 31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票		3,403,299.00
合计		3,403,299.00

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明

### 32、应付账款

#### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
工程款	48,338,799.33	67,000,634.14
购货款	32,045,843.55	6,842,254.01
暂估工程款	34,055,499.82	37,021,208.25
其他	1,484,727.70	860,834.92
合计	115,924,870.40	111,724,931.32

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
重庆市城市建设投资公司	333,437.00	498,676.00
合计	333,437.00	498,676.00

#### (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	期初数	备注
重庆城建控股（集团）有限责任公司	13,760,000.00	19,760,000.00	工程未结算
重庆南电实业（集团）有限公司	2,860,000.00	2,860,000.00	苏家坝暂估款
常州黎明玻璃幕墙工程有限公司重庆分公司	1,760,000.00	5,200,000.00	工程未结算
重庆劳达尔智能工程技术有限公司	1,480,000.00	1,480,000.00	工程未结算
重庆渝康建设（集团）有限公司	1,233,524.00	1,258,134.00	未支付橄榄郡工程款

合 计	21,093,524.00	30,558,134.00
-----	---------------	---------------

### 33、预收账款

#### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
南岸黄桷垭项目	455,247,837.85	21,022,475.25
金竹项目一期	163,684,073.00	
国汇中心写字楼及重庆凯宾斯基饭店	127,734,521.00	
轻轨上盖物	23,425,201.00	51,059,334.00
会务费、定金	3,144,110.67	4,663,068.43
租金	1,772,025.70	
其他	767,472.87	187,492.42
合计	775,775,242.09	76,932,370.10

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数

#### (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

南岸黄桷垭项目预收款项中的20,609,016.25元为2011年收到的预收房款，由于该项目目前在建，尚未交房。

### 34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,015,184.21	72,541,627.70	71,536,969.21	5,019,842.70
二、职工福利费		6,179,738.80	6,179,738.80	
三、社会保险费	266,582.92	11,487,879.46	11,715,012.95	39,449.43
基本养老保险费	255,276.59	7,328,957.14	7,564,850.40	19,383.33
失业保险费	5,046.50	695,356.81	696,284.29	4,119.02

医疗保险费		2,959,121.53	2,956,025.92	3,095.61
工伤保险费	6,255.99	271,545.41	270,856.98	6,944.42
生育保险费	3.84	232,898.57	226,995.36	5,907.05
四、住房公积金	17,686.00	4,264,584.37	3,749,742.62	532,527.75
五、辞退福利	562,744.77	12,350.00	444,795.91	130,298.86
六、其他	1,321,547.71	982,542.27	1,059,509.73	1,244,580.25
工会经费和职工教育经费	1,321,547.71	982,542.27	1,059,509.73	1,244,580.25
合计	6,183,745.61	95,468,722.60	94,685,769.22	6,966,698.99

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,244,580.25 元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

### 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	-13,117,489.15	29,917,828.76
企业所得税	57,656,863.16	111,644,153.00
个人所得税	111,178.59	176,053.40
城市维护建设税	-872,298.12	2,140,119.15
土地增值税	13,362,864.08	19,183,336.72
房产税	244,047.81	26,910.67
教育费附加	-529,847.58	793,966.93
地方教育附加	-240,242.46	529,311.29
其他税项	237,977.42	237,977.42
合计	56,853,053.75	164,649,657.34

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

### 36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,330,109.23	2,565,650.86
森源家具集团有限公司战略合作保证金利息	16,300,000.00	
合计	20,630,109.23	2,565,650.86

应付利息说明

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
重庆中大东旭投资公司	23,740,500.00		
合计	23,740,500.00		--

应付股利的说明

### 38、其他应付款

#### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
往来款	659,808,921.54	637,928,044.14
保证金	45,669,776.15	26,114,431.32
押金	14,550,023.05	372,394.94
诚意金	5,704,946.57	9,651,930.73
代收代缴业主税费	21,530,682.69	17,133,897.73
其他	4,348,571.56	7,532,292.52
合计	751,612,921.56	698,732,991.38

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
重庆市城市建设投资（集团）有限公司		354,300.59
重庆诚投再生能源发展有限公司	77.44	
合计	77.44	354,300.59

#### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	期初数	备注
上海复地投资管理有限公司	182,100,000.00	482,100,000.00	未到期
重庆渝康建设（集团）有限公司	19,840,000.00	19,840,000.00	未到期
重庆市轨道交通总公司	14,070,621.61	14,070,621.61	未到期
重庆海航中弘投资有限公司	5,000,000.00	5,099,024.00	未到期
小计	221,010,621.61	521,109,645.61	

**(4) 金额较大的其他应付款说明内容**

单位名称	期末数	款项性质及内容
上海复地投资管理有限公司	233,000,000.00	往来款及保证金
上海复昭投资有限公司	225,886,000.00	往来款
重庆市新城开发建设股份有限公司	158,800,000.00	捷程置业股权及债权转让款
重庆渝康建设（集团）有限公司	19,840,000.00	保证金
重庆市轨道交通总公司	14,070,621.61	往来款
森源家具集团有限公司	17,500,000.00	往来款
小 计	669,096,621.61	

**39、预计负债**

单位：元

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

预计负债说明

**40、一年内到期的非流动负债****(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	125,020,000.00	334,388,000.00
1 年内到期的应付债券	0.00	0.00
1 年内到期的长期应付款	0.00	0.00
合计	125,020,000.00	334,388,000.00

**(2) 一年内到期的长期借款**

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	34,500,000.00	33,000,000.00
抵押借款	90,520,000.00	301,388,000.00
合计	125,020,000.00	334,388,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行重庆人民路支行	2010年06月13日	2020年06月12日	人民币元			61,000,000.00		61,000,000.00
中国银行渝中支行	2006年05月30日	2018年05月30日	人民币元			34,500,000.00		33,000,000.00
中国银行重庆渝中支行	2009年06月18日	2012年06月14日	人民币元					100,000,000.00
工商银行重庆两路口支行	2010年08月25日	2012年08月24日	人民币元					79,000,000.00
上海浦东发展银行重庆南坪支行	2010年07月31日	2012年07月30日	人民币元					61,388,000.00
中国农业银行股份有限公司沙坪坝支行	2012年11月15日	2015年06月30日	人民币元			29,520,000.00		
合计	--	--	--	--	--	125,020,000.00	--	334,388,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

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

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

### (3) 一年内到期的应付债券

单位：元

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

一年内到期的应付债券说明

### (4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
------	----	------	--------	------	------	------

一年内到期的长期应付款的说明

#### 41、其他流动负债

单位：元

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

其他流动负债说明

#### 42、长期借款

##### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	149,500,000.00	184,000,000.00
抵押借款	1,389,440,000.00	758,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	
财政拨款改贷		1,500,000.00
合计	1,688,940,000.00	943,500,000.00

长期借款分类的说明

##### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交行人民路支行	2010年06月13日	2020年06月12日	人民币元			427,000,000.00		488,000,000.00
中国农业银行	2012年11月15日	2015年06月30日	人民币元			220,000,000.00		
中国邮政储蓄银行股份有限公司	2012年06月29日	2014年07月12日	人民币元			240,000,000.00		
重庆国际信托有限公司	2012年11月30日	2014年11月30日	人民币元			170,000,000.00		
中国银行渝中支行	2006年05月30日	2018年05月30日	人民币元			149,500,000.00		184,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,206,500,000.00	--	672,000,000.00

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

#### 43、应付债券

单位：元

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

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间

#### 44、长期应付款

##### (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
----	----	------	--------	------	------	------

##### (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

#### 45、专项应付款

单位：元

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

专项应付款说明

#### 46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
代管维修基金	2,181,758.77	2,181,758.77
合计	2,181,758.77	2,181,758.77

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

#### 47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	697,331,377.00		69,733,137.00			69,733,137.00	767,064,514.00

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

本期公司新增股本 69,733,137.00 元，系公司以 2011 年 12 月 31 日的总股份 697,331,377 股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1 股的比例送股所致。本次增资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（天健验〔2012〕8-4 号），公司已办妥工商变更登记手续。

#### 48、库存股

库存股情况说明

#### 49、专项储备

专项储备情况说明

#### 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,206,867,731.81	10,332,376.50		1,217,200,108.31
其他资本公积	45,677,573.84			45,677,573.84
合计	1,252,545,305.65	10,332,376.50		1,262,877,682.15

资本公积说明

公司上年度将持有的重庆朗福置业有限公司 20% 股权转让给上海复地投资管理有限公司，以及将重庆会展中心置业有限公司 15% 的股权转让给重庆海航中弘投资有限公司，在股权变更后均未丧失控制权，在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资（权益法核算）相对应享有两家公司净资产的差额由投资收益转入资本公积。因 2011 年度企业所得税汇算的税率由 25% 变为 15%，本期转回增加资本公积 10,332,376.50 元。

#### 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	69,049,887.27	7,443,854.70		76,493,741.97
合计	69,049,887.27	7,443,854.70		76,493,741.97

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

本期增加系根据母公司净利润10%计提盈余公积所致。

## 52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

## 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	476,085,508.46	--
调整后年初未分配利润	476,085,508.46	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	59,064,388.37	--
减：提取法定盈余公积	7,443,854.70	10%
应付普通股股利	13,946,627.54	
转作股本的普通股股利	69,733,137.00	
期末未分配利润	444,026,277.59	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

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

2012年3月20日，经公司2011年年度股东大会批准，公司以2011年末总股份697,331,377股为基数，向全体股东按每10股送红股1股，同时每10股派发现金红利0.20元的比例，共计派发股票红利69,733,137.00元和现金红利13,946,627.54元（含税）。

## 54、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	605,015,878.38	885,962,196.80
其他业务收入	3,237,119.00	14,489,645.07

营业成本	339,151,893.76	492,322,610.49
------	----------------	----------------

**(2) 主营业务（分行业）**

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	306,501,351.00	192,798,761.84	616,607,374.90	344,543,832.21
会议展览	174,729,654.55	82,813,091.49	184,838,537.14	95,186,511.54
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	25,600,000.00	55,000,000.00	25,600,000.00
物业管理	14,568,606.49	10,703,937.52	9,693,035.87	7,249,403.10
房屋租赁	17,020,548.18	10,397,125.98	13,011,154.09	6,893,085.40
大渡口 BT 项目	35,032,712.41	8,662,947.79	6,812,094.80	6,557,177.34
酒店经营	2,163,005.75	747,423.36		
合计	605,015,878.38	331,723,287.98	885,962,196.80	486,030,009.59

**(3) 主营业务（分产品）**

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	306,501,351.00	192,798,761.84	616,607,374.90	344,543,832.21
会议展览	174,729,654.55	82,813,091.49	184,838,537.14	95,186,511.54
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	25,600,000.00	55,000,000.00	25,600,000.00
物业管理	14,568,606.49	10,703,937.52	9,693,035.87	7,249,403.10
房屋租赁	17,020,548.18	10,397,125.98	13,011,154.09	6,893,085.40
大渡口 BT 项目	35,032,712.41	8,662,947.79	6,812,094.80	6,557,177.34
酒店经营	2,163,005.75	747,423.36		
合计	605,015,878.38	331,723,287.98	885,962,196.80	486,030,009.59

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆	605,015,878.38	331,723,287.98	885,962,196.80	486,030,009.59
合计	605,015,878.38	331,723,287.98	885,962,196.80	486,030,009.59

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	78,996,840.00	12.99%
法人二	63,467,373.00	10.43%
法人三	55,000,000.00	9.04%
法人四	35,032,712.41	5.76%
法人五	32,451,932.00	5.34%

营业收入的说明

**55、合同项目收入**

单位：元

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

合同项目的说明

**56、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	28,468,695.92	49,751,536.93	
城市维护建设税	1,989,284.09	3,484,208.39	
教育费附加	852,081.66	1,439,426.52	
土地增值税	32,930,212.28	26,894,844.45	
地方教育附加	568,291.17	959,617.68	
合计	64,808,565.12	82,529,633.97	--

营业税金及附加的说明

税率详见本财务报表附注三之说明

**57、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	31,147,466.90	17,289,547.25

职工薪酬	1,805,652.35	1,931,063.49
社会保险费	55,275.36	271,261.72
代理销售佣金	13,875,570.93	4,299,791.53
交易相关手续费	4,724,395.28	5,247,149.93
咨询费	830,188.16	1,196,248.00
营销设施费	1,419,510.49	540,126.22
业务宣传费	241,919.88	65,475.20
推广费	1,255,050.00	
其他	2,622,675.76	811,432.74
合计	57,977,705.11	31,652,096.08

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,414,680.37	18,673,771.60
保险费	1,499,077.69	1,602,751.79
办公费	2,305,877.22	2,803,775.05
业务招待费	1,158,556.80	864,148.24
差旅费及汽车费用	2,498,970.02	2,399,454.05
折旧摊销及租赁费	1,413,938.49	1,632,131.24
董事会费及中介服务费	3,377,248.49	2,915,479.00
税金	12,606,578.66	7,505,973.61
水电及物管费	282,116.70	605,364.89
信息披露费	457,700.00	420,000.00
会费及会务费	1,895,352.79	890,405.92
党团工作经费	126,369.80	444,416.80
广告宣传费	207,795.00	301,000.00
酒店开办费	23,367,697.59	
其他	3,684,854.43	2,256,028.92
合计	86,296,814.05	43,314,701.11

## 59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	75,881,215.06	66,542,559.15
利息收入	-50,583,788.64	-6,962,372.16
汇兑损益	102.79	-1,442.28
其他	737,998.79	3,294,488.58
合计	26,035,528.00	62,873,233.29

## 60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

公允价值变动收益的说明

## 61、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	4,220,000.00	1,820,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4,820,385.49	-431,736.12
处置长期股权投资产生的投资收益	30,784.92	101,598,680.61
其他		14,486,328.55
合计	-569,600.57	117,473,273.04

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆川路塑胶销售有限公司	20,000.00	20,000.00	
重庆农村商业银行股份有限公司	4,200,000.00	1,800,000.00	被投资单位本期利润增加
合计	4,220,000.00	1,820,000.00	--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆诚投再生能源发展有限公司	-400,134.32	-431,736.12	经营成果变动
重庆捷程置业有限公司	-4,420,251.17		由于上期转让股权丧失控制权，本期

			按权益法核算
合计	-4,820,385.49	-431,736.12	--

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

本公司不存在投资收益汇回的重大限制

## 62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	26,595,002.30	53,830,626.86
合计	26,595,002.30	53,830,626.86

## 63、营业外收入

### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		3,600.00	
其中：固定资产处置利得		3,600.00	
政府补助	15,706,900.00	31,170,667.60	15,706,900.00
罚没收入	229,840.00		229,840.00
其他	3,389,700.00	34,250.00	3,389,700.00
合计	19,326,440.00	31,208,517.60	19,326,440.00

### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
会展中心承租财政补助资金	13,890,000.00	8,830,000.00	渝财税(2011)168号、渝财企(2012)587号
房屋拆迁改造补助		16,312,837.60	
可再生能源建筑应用示范补助资金		4,428,000.00	
商业发展资金	1,113,800.00	882,400.00	渝财企(2012)738号，渝商(2012)84号，南岸府发(2012)38号
会展扶持资金	700,000.00	637,000.00	渝财企(2012)80号

其他	3,100.00	80,430.00	
合计	15,706,900.00	31,170,667.60	--

营业外收入说明

#### 64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	14,290.49	182,165.68	14,290.49
其中：固定资产处置损失	14,290.49	182,165.68	14,290.49
对外捐赠		50,000.00	
罚款支出	65,659.29		65,659.29
其他	82,800.00	327,641.30	82,800.00
合计	162,749.78	559,806.98	162,749.78

营业外支出说明

#### 65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	19,307,909.76	76,672,727.47
递延所得税调整	-22,895,983.13	-19,192,078.32
合计	-3,588,073.37	57,480,649.15

#### 66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2012年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	59,064,388.37
非经常性损益	B	41,725,571.42
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	17,338,816.95
期初股份总数	D	697,331,377.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	69,733,137.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	

报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G / K - H \times I / K - J$	767,064,514.00
基本每股收益	$M=A / L$	0.0770
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C / L$	0.0226

## 67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

## 68、现金流量表附注

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	1,006,285,529.98
代收代缴客户款	65,701,653.61
保证金	37,617,741.00
其他	92,048,244.50
合计	1,201,653,169.09

收到的其他与经营活动有关的现金说明

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付单位资金往来	905,658,692.54
代收代缴客户款	42,889,311.24
付现费用	80,457,516.40
付森源家具集团有限公司战略合作保证金	120,000,000.00
退展览现场保证金	7,161,753.20
其他	45,265,793.33
合计	1,201,433,066.71

支付的其他与经营活动有关的现金说明

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
收新城开发建设公司股权转让款	158,800,000.00
收捷程公司资金占用利息	80,000,000.00
合计	238,800,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与投资活动有关的现金说明

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
定期存款用于借款质押担保	66,000,000.00
中信银行贷款承诺费	1,968,000.00
民生银行委托贷款手续费	180,000.00
合计	68,148,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

**69、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	29,569,652.06	224,570,274.58

加：资产减值准备	26,595,002.30	53,830,626.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,438,627.08	53,355,774.57
无形资产摊销	29,710,302.27	29,621,280.49
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）	14,290.49	178,565.68
财务费用（收益以“-”号填列）	35,228,706.57	66,542,559.15
投资损失（收益以“-”号填列）	569,600.57	-117,473,273.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,895,983.13	-21,627,114.54
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		3,621,582.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,428,872,710.21	-44,172,540.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	74,507,066.67	-1,039,977,237.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	693,086,380.57	134,118,386.71
其他		-42,945,709.38
经营活动产生的现金流量净额	-525,049,064.76	-700,356,824.38
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	737,593,423.46	557,770,430.85
减：现金的期初余额	557,770,430.85	1,141,756,801.43
现金及现金等价物净增加额	179,822,992.61	-583,986,370.58

## （2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		200,630,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		89,190,093.74
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		2,675,685.13
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		86,514,408.61
4. 处置子公司的净资产		149,649,339.75
流动资产		1,597,437,273.51
非流动资产		12,625.00
流动负债		1,447,800,558.76

**(3) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	737,593,423.46	557,770,430.85
其中：库存现金	747,858.23	700,821.66
可随时用于支付的银行存款	736,845,565.23	557,066,849.08
可随时用于支付的其他货币资金		2,760.11
三、期末现金及现金等价物余额	737,593,423.46	557,770,430.85

现金流量表补充资料的说明

截至2012年12月31日止，银行存款中66,000,000.00元为质押定期存款，393,334.80元为银行按揭保证金；其他货币资金年末账面余额中有1,750,849.77元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金和房款。前述款项共计68,144,184.57元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

**70、所有者权益变动表项目注释**

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

**八、资产证券化业务的会计处理****1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款****2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况**

单位：元

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

**九、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	控股股东	国有独资	重庆市渝中区中山三路128号	孙力达	城市建设投资	600000000	63.83%	63.83%	重庆市国有资产监督管理委员会	20281425-6

本企业的母公司情况的说明

重庆市城市建设投资（集团）有限公司（原名：重庆市城市建设投资公司）为重庆市国有资产监督管理委员会下属子公司重庆市国有资产监督管理委员会系本公司的实际控制人

## 2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代 码
重庆渝开发 新干线置业 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	重庆渝中区 学田湾正街 90号-1#		房地产	60000000	95%	95%	66892820-4
重庆渝开发 物业管理有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	重庆市渝中 区学田湾正 街90-1#		服务业	5000000	100%	100%	20329108- X
重庆道金投 资有限公司	控股子公司	有限责任公 司	重庆江北建 新东路54 号白云大厦 21楼		投资	120000000	97%	97%	78420983- X
重庆渝开发 资产经营管 理有限公司	控股子公司	有限责任公 司	重庆江北建 新东路54 号白云大厦 21楼		资产经营管 理	10000000	100%	100%	78422405-2
重庆祈年房 地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	渝北回兴街 道高岩路 82号金都 雅园1幢 1-8		房地产	30000000	51%	51%	78745700-3
重庆会展中 心置业有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	重庆南岸区 南坪北路西 侧（会展中 心）		房地产	131174900	40%	40%	77849945-5
重庆国际会 议展览中心 经营管理有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	重庆市南岸 区江南大道 2号		服务业	2000000	100%	100%	79804484-5
重庆朗福置 业有限公司	控股子公司	有限责任公 司	经开区江南 大道2号重 庆国际会议 展览中心第 五层		房地产	700000000	50%	50%	69657039-3

重庆捷兴置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市渝北区回兴街道服装大道43号2幢-1-1	房地产	30000000	60%	60%	58804600-9
------------	-------	--------	-------------------------	-----	----------	-----	-----	------------

### 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
重庆诚投再生能源发展有限公司	有限公司	重庆市渝中区中三四路81号附1号	梁培军	醇类燃料、生物柴油等新能源产品的研发、生产、销售	41660000	20%	20%	联营企业	66088963-4
重庆捷程置业有限公司	有限公司	渝中区学田湾正街128号3-1	高晓东	房地产开发、经纪、咨询；从事建筑相关业务	100000000	49%	49%	联营企业	56872877-4

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
安诚财产保险股份有限公司	母公司的控股子公司	79074968-0
重庆市诚投路桥管理有限公司	母公司的控股子公司	73982355-8
重庆市城投公租房建设有限公司	母公司的控股子公司	554093288
重庆金融后援服务有限公司	母公司的联营企业	577980031
重庆巴云科技有限公司	重庆金融后援服务有限公司的子公司	588017443

本企业的其他关联方情况的说明

不适用

## 5、关联方交易

### (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
重庆市诚投路桥管理有限公司	接受石黄隧道提供维护服务	市场价	600,000.00	100%	60.00	100%
安诚财产保险股份有限公司	接受保险服务		161,000.00	84.28%	3.87	80.88%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
重庆市城投公租房建设有限公司	茶园公租房代建	渝财建[2003]71号文件	3,192,000.00	100%	7,858,000.00	55.61%
重庆市城投公租房建设有限公司	西永康居公租房代建	渝财建[2003]71号文件			6,271,300.00	44.39%
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	石黄隧道经营权	《石黄隧道付费协议》	55,000,000.00	100%	55,000,000.00	100%

### (2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	重庆渝开发资产经营管理有限公司	房屋资产			按照扣除税费后租金收入的80%支付给重庆市城市建设投资(集团)有限公司, 剩余部分为托管费收入	578,599.12

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	----------------

关联托管/承包情况说明

**(3) 关联租赁情况**

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
-------	-------	--------	-------	-------	----------	-------------

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
-------	-------	--------	-------	-------	---------	------------

关联租赁情况说明

**(4) 关联担保情况**

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

**(5) 关联方资金拆借**

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	60,000,000.00	2012年07月17日	2012年12月15日	向民生银行申请由重庆市城市建设投资(集团)有限公司委托贷款
拆出				
重庆捷程置业有限公司	710,034,900.00			借款及利息

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

**(7) 其他关联交易****1、购置房屋**

2012年12月24日，公司与重庆金融后援服务有限公司、重庆巴云科技有限公司签订了国汇中心21、22楼办公楼共计3,024.45平方米的转让协议，转让总价5,988.411万元，交付房屋的时间为2013年3月31日前。截至2012年12月31日，公司已收到重庆金融后援服务公司房屋转让款3,948.61万元，相关房屋尚未交付。

**2、房屋改造款**

2012年12月24日，公司与重庆金融后援服务有限公司签订了办公楼改造协议书，双方约定公司为重庆金融后援服务有限公司实施上述办公楼改造工程，合同约定改造款共计600万元，截至2012年12月31日，公司已收到重庆金融后援服务公司改造款600万元。

**6、关联方应收应付款项**

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	61,100.00	3,055.00		
其他应收款	重庆捷程置业有限公司	710,034,930.84	70,507,078.79	700,106,645.00	35,005,332.25

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	333,437.00	498,676.00
预收款项	重庆金融后援服务中心有限公司	45,486,091.00	
其他应付款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司		354,300.59

其他应付款	重庆诚投再生能源发展有 限公司	77.44	
-------	--------------------	-------	--

## 十、股份支付

### 1、股份支付总体情况

单位：元

股份支付情况的说明

### 2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

以权益结算的股份支付的说明

### 3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

以现金结算的股份支付的说明

### 4、以股份支付服务情况

单位：元

### 5、股份支付的修改、终止情况

## 十一、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

重庆市第一中级人民法院于近日受理了周正贵诉本公司子公司重庆祈年房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案。重庆祈年房地产开发有限公司于2012年11月14日收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》（（2012）渝一中法民初字第00823号）及《民事起诉状》，涉及诉讼金额6,700万元，相关诉讼正在进行中。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

## 十二、承诺事项

### 1、重大承诺事项

根据公司于2012年4月25日与重庆市土地和矿业权交易中心签订的《国有建设用地使用权成交确认书》[渝地交易出[2012]61号]。公司以人民币26,083万元受让宗地编号为K分区38-3/02、37-2/02、37-3/02的土地使用权，该地块位于重庆九龙坡区大渡口，占地面积187,377.87平方米，截至2012年12月31日，公司已支付上述土地出让价金13,041.50万元。

根据公司于2012年12月19日与重庆市土地和矿业权交易中心签订的《国有建设用地使用权成交确认书》[渝地交易出(2012)212号]。公司以人民币32,111万元受让宗地编号为Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、Ja11-1/02的土地使用权，该地块位于重庆市沙坪坝区西永，占地面积109,781.20平方米，截至2012年12月31日，公司已支付上述土地出让价金6,456.03万元。

### 2、前期承诺履行情况

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	15,341,290.28
经审议批准宣告发放的利润或股利	15,341,290.28

### 3、其他资产负债表日后事项说明

#### 1. 公司向民生银行重庆分行申请由重庆市城市建设投资（集团）有限公司委托贷款

2013年1月6日，本公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于本公司向民生银行重庆分行申请由重庆市城市建设投资（集团）有限公司委托贷款暨关联交易的议案》。公司以“橄榄郡”项目的商业地产、车库（其中车库面积11058.04平方米、商业地产面积3651.34平方米）和“凤天锦园”项目的商业（面积4263.06平方米）作为贷款抵押物，向民生银行重庆分行申请由重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“城投集团”）委托贷款1亿元，贷款期限为6个月，年利率为6.72%（同期基准利率上浮20%），并由本公司按委托贷款金额的3%向民生银行重庆分行支付委托贷款手续费。

#### 2. 收回重庆捷程置业有限公司借款本金及利息

2013年2月7日，公司已收到联营企业重庆捷程置业有限公司（以下简称捷程公司）的拆借资金中的50,000万元，与捷程公司相关的资金归还事项详见其他重大事项。

#### 3. 解除与重庆金融后援服务有限公司“办公楼改造协议书”

公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于解除与重庆金融后援服务有限公司“办公楼改造协

议书”的议案》：由于重庆金融后援服务有限公司对其所购买的办公楼使用功能进行了调整，不再需要进行房屋改造。目前该项工作尚未实施，双方同意解除签订的《办公楼改造协议书》，公司退还重庆金融后援服务有限公司已经支付的改造价款600万元（不计息）。

#### 4. 拟转让参股公司重庆长江三峡路桥有限责任公司股权

公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于拟转让参股公司重庆长江三峡路桥有限责任公司股权的议案》：董事会同意公司将持有的重庆长江三峡路桥有限责任公司15%的股权，经重庆市国有资产管理委员会批准后，在重庆市联合产权交易所进行挂牌交易，转让价格不低于人民币1500万元。本次股权转让完成后，本公司不再持有重庆长江三峡路桥有限责任公司的股权。

## 十四、其他重要事项

### 1、非货币性资产交换

#### （一）与重庆捷程公司有关的事项

##### 1. 向重庆市新城开发建设股份有限公司转让9%股权

2012年4月26日，公司与重庆市新城开发建设股份有限公司（以下简称新城公司）签定《股权转让协议书》，新城公司以15,880万元购买公司持有捷程公司12,850.6645万元的债权（股东借款）和所持捷程公司9%股权。该事项已经公司第六届董事会第五十六次会议决议审议通过。截至2012年12月31日，本公司已收到了全部款项，相关的产权过户手续正在办理过程中。

##### 2. 解除与森源家具集团有限公司签订的《合作协议书》

2012年2月2日，公司与森源家具集团有限公司（以下简称森源公司）签订了《合作协议书》，就双方将捷程公司40%股权及债权转让给森源公司的相关事项进行了约定。在《合作协议书》履行和办理股权过户的过程中，重庆市国土资源和房屋管理局于2012年10月23日出具了《关于重庆捷程置业有限公司股权变更登记有关问题的复函》，该局不受理公司与森源公司的股权转让申请。2012年12月27日，公司与森源公司签订了《关于解除《合协议书》的确认书》，双方确认于2012年12月21日解除2012年2月2日签订的《合作协议》；同时截至2012年12月21日，按人民银行一年期贷款基准利率上浮30%计算，公司应支付森源公司资金占用利息共计1,630.00万元，加上应退还的首付款12,000.00万元，总计应支付森源公司资金13,630.00万元。该事项已经公司第七届董事会第七次会议审议通过。截至2012年12月31日，公司已向森源公司支付资金12,000.00万元。

##### 3. 资金归还事项

2012年12月31日，公司与新城公司和中融国际信托有限公司（以下简称中融信托）签订《关于重庆捷程置业有限公司之重庆中心项目合作协议》，协议约定：（1）中融信托以优先级信托资金向捷程公司增资，增资后中融信托持有捷程公司85.7%股权。（2）增资款中的58,000万元将于工商变更登记完成后5个工作日内清偿公司对捷程公司股东借款之本息；（3）公司承诺在增资款支付之日起5个工作日内解除新城公司持有的捷程公司的股权之上设定的质押，承诺在增资款支付之日起放弃要求新城公司继续履行所签署《股权及债权反担保合同》中约定将72,870万元债权质押给公司的权利；（4）公司有权与新城公司按双方股权比例共同根据本协议约定的条件购买中融信托所持有的全部股权。

2012年12月31日，公司与新城公司和中融信托签订《关于重庆捷程置业有限公司之增资协议》。协议约定：（1）中融信托认缴捷程公司新增注册资本60,000.00万元，全部增资款计入注册资本；（2）增资完成后，捷程公司注册资本增加至70,000万元，中融信托占有60,000万元出资额（持股85.7%），新城公司占有5,100万元出资额（持股7.3%），公司占有4,900万元出资额（持股7%）；（3）新城公司确认放弃此次增资的优先权利。

2012年12月31日，根据上述《合作协议》和《增资协议》，公司与捷程公司签订了《关于偿还股东借款本息的协议书》，协议约定：（1）捷程公司同意按约定时间以增资款中的58,000.00万元清偿公司对捷

程公司股东借款之本息，其中偿还公司借款本金49,015.00万元，利息8,986.00万元；利息按10%的年息和资金占用时间计算；（2）在协议签订前，捷程公司应向公司支付资金占用利息8,000.00万元。截至2012年12月31日，公司已收到资金占用利息8,000.00万元。

2012年12月31日，根据上述《合作协议》和《增资协议》，公司与新城公司、捷程公司签订了《关于捷程置业〈股权及债权质押反担保合同〉的补充协议》，协议约定的担保范围：（1）在前述《合作协议》生效前提下，公司解除新城公司持有捷程公司的股权和债权的质押担保，新城公司对公司的担保变更为信用担保；（2）因捷程公司按新城公司要求为重庆国中贸易发展有限公司之信托借款提供土地抵押担保给捷程公司和公司造成的全部经济损失；本合同下担保的设定和实现的一切费用；新城公司违反约定应向公司和捷程公司支付违约金、赔偿金及其他所有可能的惩罚性费用；捷程公司承担担保责任，公司采取诉讼或其他方式或代捷程公司挽回损失而支付的一切费用；（3）担保期限为自本合同生效日至捷程公司与重庆国中贸易发展有限公司签订《土地抵押合同》约定的担保期限届满日另加两年。

上述事项经2012年12月28日召开的公司第七届董事会第八次会议审议通过。

## （二）控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司开发产品解除冻结

2010年12月，由于重庆祈年房地产开发有限公司欠重庆中大东旭投资有限公司借款本息合计670万元，天津市第一中级人民法院继续查封坐落于重庆市渝北区龙溪街道银华路168号“祈年-悦城”价值670万元的房屋（共计24套）。

2012年9月11日，公司收到天津市第一中级人民法院于2012年8月30日发出的《刑事裁定书》（（2010）一中刑初字第88号），裁定如下：（1）解除对重庆祈年房地产开发有限公司开发的坐落于重庆市渝北区龙溪街道银华路168号“祈年-悦城”价值670万元房产的查封。（2）解除重庆祈年房地产开发有限公司欠重庆中大东旭投资有限公司借款558.6万元及年利率为10%期限为二年的利息总计670余万元的债权查封。

## 2、债务重组

## 3、企业合并

## 4、租赁

## 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

## 6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

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

## 7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动	计入权益的累计公	本期计提的减值	期末金额

		损益	允价值变动		
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

## 8、年金计划主要内容及重大变化

## 9、其他

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	993,381.92	100%	490,190.53	49.35%	30,442,717.48	100%	2,970,239.95	9.76%
组合小计	993,381.92	100%	490,190.53	49.35%	30,442,717.48	100%	2,970,239.95	9.76%
合计	993,381.92	--	490,190.53	--	30,442,717.48	--	2,970,239.95	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内								
其中：	--	--	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	529,675.15	53.32%	26,483.76		10,847,821.22	35.63%	542,391.06	

1 至 2 年				19,074,497.08	62.66%	1,907,449.71
5 年以上	463,706.77	46.68%	463,706.77	520,399.18	1.71%	520,399.18
合计	993,381.92	--	490,190.53	30,442,717.48	--	2,970,239.95

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

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

应收账款核销说明

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

单位：元

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

## (5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

## (6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

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

重庆市大渡口区建胜镇人民政府财政所	非关联方	529,675.15	1 年内	53.32%
重点拆迁办	非关联方	200,000.00	5 年以上	20.13%
重点工程拆迁开发公司	非关联方	153,429.00	5 年以上	15.45%
风天面积差	非关联方	75,152.30	5 年以上	7.57%
风天锦园面积差	非关联方	32,131.47	5 年以上	3.23%
合计	--	990,387.92	--	99.7%

### (7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	联营企业	710,034,930.84	51.6%
重庆捷兴置业有限公司	子公司	338,844,721.00	24.62%
重庆会展中心置业有限公司	子公司	178,979,034.95	13.01%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	84,228,210.73	6.12%
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	15,257,714.84	1.11%
重庆道金投资有限公司	子公司	7,712,629.50	0.56%
重庆渝开发物业管理公司	子公司	1,352,278.13	0.1%
重庆朗福置业有限公司	子公司	458,918.46	0.03%
合计	--	1,336,868,438.45	97.15%

### (8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

### (9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元

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

按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	715,985,978.20	52.03%	72,031,508.61	5.23%	798,226,006.79	65.53%	40,704,821.20	3.34%
并表范围内往来	660,070,957.61	47.97%			419,936,004.14	34.47%		
组合小计	1,376,056,935.81	100%	72,031,508.61	5.23%	1,218,162,010.93	100%	40,704,821.20	3.34%
合计	1,376,056,935.81	--	72,031,508.61	--	1,218,162,010.93	--	40,704,821.20	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	10,345,276.49	1.44%	517,263.82	796,455,594.42	99.78%	39,822,779.72
1 至 2 年	703,881,579.34	98.32%	70,388,157.93	175,537.83	0.02%	17,553.78
2 至 3 年	164,247.83	0.02%	49,274.35	1,034,124.06	0.13%	310,237.22
3 至 4 年	1,034,124.06	0.14%	517,062.03	5,000.00		2,500.00
4 至 5 年	5,000.00	0%	4,000.00	20,000.00		16,000.00
5 年以上	555,750.48	0.08%	555,750.48	535,750.48	0.07%	535,750.48
合计	715,985,978.20	--	72,031,508.61	798,226,006.79	--	40,704,821.20

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

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

			提坏账准备金额	
--	--	--	---------	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

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

其他应收款核销说明

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

单位：元

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

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	关联方	710,034,930.84	1 年内, 1-2 年	51.6%
重庆捷兴置业有限公司	关联方	338,844,721.00	1 年内	24.62%
重庆会展中心置业有限公司	关联方	212,216,484.95	1 年内, 1-2 年	15.42%
重庆渝开发资产经营管理 有限公司	关联方	84,228,210.73	1 年内, 1-2 年	6.12%
重庆渝开发新干线置业 有限公司	关联方	15,257,714.84	1 年内	1.11%
合计	--	1,360,582,062.36	--	98.87%

### (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

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

重庆捷程置业有限公司	联营企业		710,034,930.84	51.6%
重庆捷兴置业有限公司	子公司		338,844,721.00	24.62%
重庆会展中心置业有限公司	子公司		212,216,484.95	15.42%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司		84,228,210.73	6.12%
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司		15,257,714.84	1.11%
重庆道金投资有限公司	子公司		7,712,629.50	0.56%
重庆渝开发物业管理公司	子公司		1,352,278.13	0.1%
重庆朗福置业有限公司	子公司		458,918.46	0.03%
合计	--		1,370,105,888.45	99.56%

## (8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆渝开发物业管理有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	100%	100%				
重庆道金投资有限公司	成本法	116,400,000.00	116,400,000.00		116,400,000.00	97%	97%				
重庆祈年房地产开发有限公司	成本法	36,196,128.00	36,196,128.00		36,196,128.00	51%	51%				
重庆渝开发资产经	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				

营管理有 限公司											
重庆川路 塑胶销售 有限责任 公司	成本法	169,215.0 8	169,215.0 8	-169,215. 08		20%	20%				20,000.00
重庆长江 三峡路桥 有限责任 公司	成本法	2,952,655 .45	2,952,655 .45		2,952,655 .45	15%	15%				
重庆国际 会议展览 中心经营 管理有限 公司	成本法	2,000,000 .00	2,000,000 .00		2,000,000 .00	100%	100%				
重庆会展 中心置业 有限公司	成本法	52,469,96 0.00	52,469,96 0.00		52,469,96 0.00	40%	40%				
重庆渝开 发新干线 置业有限 公司	成本法	60,350,00 0.00	60,350,00 0.00		60,350,00 0.00	95%	95%				
重庆农村 商业银行 股份有限 公司	成本法	48,000,00 0.00	48,000,00 0.00		48,000,00 0.00	0.32%	0.32%				4,200,000 .00
重庆朗福 置业有限 公司	成本法	150,000,0 00.00	150,000,0 00.00	200,000,0 00.00	350,000,0 00.00	50%	50%				
重庆捷兴 置业有限 公司	成本法	18,000,00 0.00	18,000,00 0.00		18,000,00 0.00	60%	60%				
重庆诚投 再生能源 发展有限 公司	权益法	8,340,000 .00	7,055,732 .22	-400,134. 32	6,655,597 .90	20%	20%				
重庆捷程 置业有限 公司	权益法	49,000,00 0.00	48,919,50 4.97	-41,231,7 46.17	7,687,758 .80	49%	49%				
合计	--	558,377,9 58.53	557,013,1 95.72	158,198,9 04.43	715,212,1 00.15	--	--	--			4,220,000 .00

长期股权投资的说明

重庆朗福置业有限公司对子公司增资

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	147,135,215.41	117,241,702.20
其他业务收入	3,192,000.00	14,136,399.99
合计	150,327,215.41	131,378,102.19
营业成本	65,540,854.66	66,274,920.87

##### (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	32,451,932.00	13,688,902.24	16,225,559.40	3,156,979.81
会议展览	78,996,840.00	32,672,787.45	92,930,000.00	47,102,929.20
房屋租赁	653,731.00	3,087,611.40	1,274,048.00	3,165,233.62
大渡口 BT 项目	35,032,712.41	8,662,947.79	6,812,094.80	6,557,177.34
合计	147,135,215.41	58,112,248.88	117,241,702.20	59,982,319.97

##### (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	32,451,932.00	13,688,902.24	16,225,559.40	3,156,979.81
会议展览	78,996,840.00	32,672,787.45	92,930,000.00	47,102,929.20
房屋租赁	653,731.00	3,087,611.40	1,274,048.00	3,165,233.62
大渡口 BT 项目	35,032,712.41	8,662,947.79	6,812,094.80	6,557,177.34
合计	147,135,215.41	58,112,248.88	117,241,702.20	59,982,319.97

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆	147,135,215.41	58,112,248.88	117,241,702.20	59,982,319.97
合计	147,135,215.41	58,112,248.88	117,241,702.20	59,982,319.97

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	78,996,840.00	52.55%
法人二	35,032,712.41	23.3%
法人三	32,451,932.00	21.59%
法人四	3,192,000.00	2.12%
法人五		0.08%
合计	149,788,151.41	99.64%

营业收入的说明

**5、投资收益****(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	52,670,000.00	1,820,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-41,631,880.49	-512,231.15
处置长期股权投资产生的投资收益	30,784.92	202,953,765.01
合计	11,068,904.43	204,261,533.86

**(2) 按成本法核算的长期股权投资收益**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆川路塑胶销售有限责任公司	20,000.00	20,000.00	
重庆农村商业银行股份有限公司	4,200,000.00	1,800,000.00	被投资单位本期利润增加

重庆祈年房地产开发有限公司	48,450,000.00		
合计	52,670,000.00	1,820,000.00	--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆诚投再生能源发展有限公司	-400,134.32	-431,736.12	
重庆捷程置业有限公司	-41,231,746.17	-80,495.03	由于上期转让股权丧失控制权，本期按权益法核算
合计	-41,631,880.49	-512,231.15	--

投资收益的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	74,438,547.03	122,833,102.04
加：资产减值准备	28,846,637.99	38,709,237.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,100,033.58	49,934,230.92
无形资产摊销	4,604,547.84	4,604,547.84
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）	14,290.49	99,605.08
财务费用（收益以“-”号填列）	-18,613,768.05	51,222,562.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,068,904.43	-204,261,533.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,401,823.11	-10,162,376.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	-190,388,750.23	-75,149,149.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-406,693,017.08	-908,283,406.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	172,545,775.65	348,173,099.94
其他		-42,410.38
经营活动产生的现金流量净额	-327,616,430.32	-582,322,491.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	178,174,911.12	336,398,223.73

减：现金的期初余额	336,398,223.73	934,888,821.96
现金及现金等价物净增加额	-158,223,312.61	-598,490,598.23

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位：元

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

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元

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

## 十六、补充资料

### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.34%	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.69%	0.02	0.02

### 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	805,737,608.03	613,317,914.42	31.37%	主要系本期预收账款和借款增加所致
应收账款	115,570,556.87	296,139,464.73	-60.97%	主要系本期收回祈年悦城及国汇中心写字楼项目房款、收回大渡口竹园小区BT建设款所致
预付款项	210,344,718.12	5,573,221.74	3674.20%	系本期预付沙坪坝西永香蕉园和九龙坡大渡口华岩地块的土地出让金所致
存货	2,917,115,058.32	1,777,720,666.22	64.09%	主要系本期金竹项目一期、南岸黄桷垭项目建设增加投入；捷兴项目增加土地出让金所致
长期股权投资	79,845,766.18	121,646,861.75	-34.36%	主要系对捷程公司按权益法核算抵销未实现内部关联交易的利润所致
固定资产	1,227,802,243.28	892,286,793.49	37.60%	主要系期凯宾斯基酒店转固所致
递延所得税资产	50,226,734.18	27,330,751.05	83.77%	主要系计提坏账准备及根据房地产预售收入测算可以在未来弥补亏损的递

				延所得税资产所致
短期借款	160,000,000.00	50,000,000.00	220.00%	主要系本期在建项目增加引起借款增加
一年内到期的非流动负债	125,020,000.00	334,388,000.00	-62.61%	
长期借款	1,688,940,000.00	943,500,000.00	79.01%	
预收款项	775,775,242.09	76,932,370.10	908.39%	主要系本期房屋预售款增加所致，其中：金竹项目一期、国汇中心项目、南岸黄桷垭项目本期未满足确认收入的条件
应交税费	56,853,053.75	164,649,657.34	-65.47%	主要系本期收入减少，相应税金及附加减少，且经所得税汇算税率变动冲回所得税所致
应付利息	20,630,109.23	2,565,650.86	704.09%	主要系本期解除与森源家具集团有限公司战略合作而应付保证金的利息
应付股利	23,740,500.00			主要系本期末子公司重庆祈年房地产开发有限公司应付重庆中大东旭投资公司股利所致
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	608,252,997.38	900,451,841.87	-32.45%	主要系本期部分房地产项目未达到确认收入条件，房地产销售收入和成本同时减少
营业成本	339,151,893.76	492,322,610.49	-31.11%	
销售费用	57,977,705.11	31,652,096.08	83.17%	系南岸黄桷垭项目广告宣传费用及销售代理费增加所致
管理费用	86,296,814.05	43,314,701.11	99.23%	主要系本期发生凯宾斯基酒店开办费增加及职工薪酬有所增加所致
财务费用	26,035,528.00	62,873,233.29	-58.59%	主要系确认捷程公司借款利息收入4583万元，计提森源公司借款利息1630万元所致
资产减值损失	26,595,002.30	53,830,626.86	-50.60%	系应收款项余额较去年同期减少及账龄影响所致
投资收益	-569,600.57	117,473,273.04	-100.48%	主要系股权转让收益减少所致
营业外收入	19,326,440.00	31,208,517.60	-38.07%	主要系上期收到轻轨上盖物危旧房改造补助1300万元，本期无该部分补贴收入
所得税费用	-3,588,073.37	57,480,649.15	-106.24%	主要系经2011年度所得税汇算，部分公司税率由25%变为15%

## 第十一节 备查文件目录

- 一、公司法定代表人、总经理、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上公开披露过的所有文件的正本及原稿。

重庆渝开发股份有限公司

董事长 徐平

二〇一三年二月二十八日