

# 重庆渝开发股份有限公司 2008 年第一季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对第一季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 本公司董事长粟志光先生，主管会计工作负责人叶坚先生，会计机构负责人（会计主管人员）廖忠海先生声明：保证第一季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产	2,670,545,606.96	2,662,903,177.06	0.29%
所有者权益（或股东权益）	1,882,790,720.99	1,853,099,447.83	1.60%
每股净资产	3.8610	3.8001	1.60%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
净利润	29,691,273.16	17,465,619.23	70.00%
经营活动产生的现金流量净额	30,002,117.12	55,310,790.72	-45.76%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.0615	0.1344	-54.24%
基本每股收益	0.0609	0.0424	43.63%
稀释每股收益	0.0609	0.0424	43.63%
净资产收益率	1.58%	1.71%	-0.13%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	1.51%	1.70%	-0.19%

非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
投资收益	1,135,021.00
营业外收入	80,949.05

合计	1,215,970.05
----	--------------

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	32,727	
前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
重庆市城市建设投资公司	13,046,899	人民币普通股
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	4,600,000	人民币普通股
陈穗标	1,100,000	人民币普通股
上海苏能投资有限公司	803,363	人民币普通股
李凤霖	509,567	人民币普通股
周明	440,139	人民币普通股
郑毅仁	427,600	人民币普通股
徐莉芸	350,000	人民币普通股
王军	323,500	人民币普通股
徐成	286,100	人民币普通股

## § 3 重要事项

### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>2008 年第一季度会计报表中期末数与期初数对比、期末数与上年同期数对比有大幅变动，变动原因如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、应收账款较上年度末增长 632.93%，主要原因系应收会展中心一季度固定承租收入所致；</li> <li>2、其他应收款较上年度末增长 200.01%，主要原因系应收支付的保证金增加所致；</li> <li>3、营业收入较上年同期增长 101.29%，主要原因系本期商品房销售收入增加所致；</li> <li>4、营业成本较上年同期增长 541.51%，主要原因系本期商品房销售结算成本增加所致；</li> <li>5、营业税金及附加较上年同期增长 131.83%，主要原因系本期收入增加所致；</li> <li>6、管理费用较上年同期减少 59.65%，主要原因系 2007 年一季度管理费用含会展中心折旧 802 万元（本期将会展中心折旧计入了营业成本）；</li> <li>7、投资净收益较上年同期增长 641.84%，主要原因系本期参与新股申购，取得投资收益所致；</li> <li>8、所得税较上年同期增长为 71.64%，主要原因系本期利润增加所致；</li> <li>9、营业利润较上年同期增长 70.28%，主要原因系本期商品房销售利润增加所致；</li> <li>10、净利润较上年同期增长 70.00%，主要原因系本期商品房销售利润增加所致；</li> <li>11、经营活动产生的现金流量较上年同期减少 45.76%，主要原因系本期实际收到预售商品房销售款较上年同期减少及支付各项成本增加所致；</li> <li>12、投资活动产生的现金流量较上年同期增长 293.46%，主要原因系本期申购新股取得收益较上年同期增加所致；</li> <li>13、筹资活动产生的现金流量较上年同期减少 483.05%，主要原因系本期偿还借款较上年同期金额相对增加所致；</li> <li>14、现金及现金等价物净增加额较上年同期减少 91.39%，主要原因系本期取得银行借款金额减少及偿还借款相对增加所致。</li> </ol>
--

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

#### 一、有关资产（股权）转让事项的进展情况

2008 年 1 月 25 日，公司第五届董事会第二十九次会议审议通过了《关于拟转让全资子公司重庆渝开发高端房地产开发有限公司股权的预案》。2008 年 4 月 1 日公司与重庆瑞海投资发展有限公司（以下简称：瑞海公司）签定《股权转让协议》，本公司将高端公司 49% 的股权转让给瑞海公司，协议转让价格为人民币 4885.3 万元。截至报告期末，有关股权转让涉及的相关事宜仍在办理中（该事项详本公司 2008 年 1 月 29 日、2008 年 4 月 4 日在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上披露的公告内容）。

#### 二、有关对外投资事项的进展情况

2008 年 1 月 25 日，公司第五届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司增加认购新股资金总额的预案》；董事会同意公司继续利用短期闲置资金参与 A 股新股申购，并将原申购资金不超过 1.5 亿元的控制额度增加至不超过 5 亿元人民币。该证券投资事项将提交公司临时股东大会审议批准。截至报告期末，尚未召开股东大会审议该预案（该事项详本公司 2008 年 1 月 29 日在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上披露的公告内容）。

#### 三、有关 2007 年度利润分配进展情况

经重庆天健会计师事务所有限责任公司审计，公司 2007 年度实现净利润 141,183,305.09 元，可供股东分配的利润 104,764,071.55 元。公司 2007 年度利润分配预案为：以公司现有总股本 487,644,320 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股、派人民币现金 0.12 元（含税。扣税后，个人股东、投资基金实际每 10 股派现 0.008 元）；向全体股东以公积金每 10 股转增 2 股。分红转增派息前公司总股本为 487,644,320 股，分红转增派息后公司总股本增至 633,937,616 股。该预案已经公司召开 2007 年年度股东大会审议通过，公司已于 2008 年 4 月 1 日实施完毕上述利润分配方案（该事项详本公司 2008 年 3 月 21 日、2008 年 3 月 27 日在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上披露的公告内容）。

#### 四、期后事项

2008 年 4 月 3 日，公司第五届董事会第三十一次会议审议通过了《关于设立重庆渝开发珊瑚置业有限公司的议案》和《关于设立重庆联捷置业有限公司的议案》。决定设立重庆渝开发珊瑚置业有限公司，公司性质为有限责任公司(法人独资)，经营范围为房地产开发，注册资本为人民币 1000 万元。决定设立重庆联捷置业有限公司，公司性质为有限责任公司(法人独资)，经营范围为房地产开发，注册资本为人民币 3000 万元（该事项详本公司 2008 年 4 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上披露的公告内容）。截至报告日，上述两公司已完成有关工商登记等相关事宜。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

#### （一）承诺事项

1、在公司进行股权分置改革时，公司控股股东重庆市城市建设投资公司（简称“城投公司”）承诺：（1）将为反对和未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东垫付其持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的的对价安排。代为垫付后，上述股东如需通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股份，应当向重庆市城市建设投资公司偿还垫付的现金及利息，或者取得重庆市城市建设投资公司的同意。将在相关股东会议网络投票开始前 2 个工作日支付足额现金（包括为其他非流通股股东垫付的资金）至本公司帐户，使本公司收到的对价安排资金为 1.0226 亿元，否则赔偿其它股东因其未能按时足额付款而受到的损失。（2）其持有的非流通股股份自改革方案实施后首个交易日起，在 12 个月内不上市交易或者转让，在上述禁售期满后 12 个月内通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量占渝开发股份总数的比例不超过 5%，在 24 个月内不超过

10%。

2、公司向特定对象城投公司非公开发行 31,133 万股股份，收购其拥有的重庆国际会议展览中心及位于合川市南办处牌坊村面积 365,691 平方米土地使用权资产，城投公司为此承诺：新增股份 31,133 万股自增持之日起 36 个月内不转让。

(二) 承诺履行情况

1、城投公司于 2005 年 11 月 18 日将对价安排资金共计 1.0226 亿元（包括为其他非流通股股东垫付的资金）按时足额划至公司账户。2005 年 12 月 1 日公司以资本公积金向全体股东按 10：5 比例转增股本（计人民币 58,771,440.00 元）。

2、截止报告期末，城投公司通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量未超过本公司股份总数比例的 5%。

3、截止报告期末，城投公司通过非公开发行新增的 31,133 万股股份仍在限售期内。

4、2007 年 3 月 13 日，城投公司收到富国投资有限公司（简称“富国投资”）和中国宝安集团股份有限公司（简称“宝安集团”）以现金 3,782,782 元和 1,134,850 元，所持渝开发股票 1,505,086 股和 451,532 股来偿还城投公司股改时所代为垫付的全部股改对价。为此，城投公司同意富国投资和宝安集团所持本公司股份（6,740,354 股和 2,022,100 股）解除限售并上市流通，上市流通日为 2007 年 3 月 21 日（本事项详细情况可见本公司于 2007 年 3 月 20 日在《证券时报》刊载的公告内容）。

5、2007 年 8 月 23 日，城投公司收到西安怡和地产发展集团有限公司（简称“西安怡和”）应向城投公司支付股改时所代垫对价安排股份 657,129 股。为此，城投公司同意西安市碑林区农村信用合作联社朱雀路信用社（2007 年 7 月 10 日西安怡和按照西安市碑林区人民法院《民事裁定书》裁定，将其名下的本公司股票 1,142,871 股法人股过户至西安市碑林区农村信用合作联社朱雀路信用社）所持本公司股份 1,142,871 股解除限售并上市流通，上市流通日为 2007 年 8 月 27 日（本事项详细情况可见本公司于 2007 年 8 月 24 日在《证券时报》刊载的公告内容）。

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 3.5 其他需说明的重大事项

#### 3.5.1 证券投资情况

适用  不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量	期末账面值	占期末证券 总投资比例 (%)	报告期损益
1	申购新股	000000	无	150,000,000.00	0	0.00	0.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	1,115,021.00
合计				150,000,000.00	-	0.00	100%	1,115,021.00

#### 3.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

## 3.5.3 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008 年 01 月 29 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司转让高瑞公司股权情况，咨询公司停牌原因，未提供资料。
2008 年 01 月 30 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司业绩修正预告中每股收益如何计算，未提供资料。
2008 年 02 月 26 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司经营情况，询问是否送股，未提供资料。
2008 年 02 月 28 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司 07 年度利润分配方案的具体内容，未提供资料。
2008 年 02 月 29 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司的股本结构及限售股份变动情况，未提供资料。
2008 年 03 月 03 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	公司实施 07 年度利润分配方案的时间安排，未提供资料。
2008 年 03 月 20 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司经营情况、发展前景，未提供资料。
2008 年 03 月 21 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司投资项目的情况，未提供资料。
2008 年 03 月 26 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	询问公司实施 07 年度利润分配方案的具体时间安排，未提供资料。
2008 年 03 月 31 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司经营情况，未提供资料。

## § 4 附录

## 4.1 资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2008 年 03 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	337,080,373.79	241,585,609.88	332,752,659.98	218,571,111.90
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据			6,000,000.00	6,000,000.00
应收账款	37,312,934.12	36,057,766.54	5,090,937.76	3,938,326.67
预付款项	39,014,581.54	35,301,327.98	35,980,989.90	34,120,800.18
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	11,136,328.77	21,828,009.86	3,711,927.67	23,643,422.60
买入返售金融资产				
存货	468,965,528.53	336,065,572.76	483,417,944.38	392,251,918.54
一年内到期的非流动资产				

其他流动资产				
流动资产合计	893,509,746.75	670,838,287.02	866,954,459.69	678,525,579.89
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	5,351,870.53	294,940,670.53	5,351,870.53	255,424,670.53
投资性房地产	49,587,410.15	44,563,241.96	49,956,815.47	44,883,476.24
固定资产	1,071,949,727.30	1,069,070,231.69	1,082,916,835.38	1,080,084,794.57
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	647,871,626.25	190,831,989.25	655,447,970.01	192,157,211.41
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,240,225.98	2,202,376.24	2,240,225.98	2,202,376.24
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,777,035,860.21	1,601,643,509.67	1,795,948,717.37	1,574,787,528.99
资产总计	2,670,545,606.96	2,272,481,796.69	2,662,903,177.06	2,253,313,108.88
流动负债：				
短期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
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				
应付账款	47,909,721.59	46,233,527.45	54,976,819.68	53,056,766.54
预收款项	145,505,380.49	143,502,288.17	179,108,748.87	177,647,678.17
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,214,603.43	1,949,498.04	2,810,112.41	1,888,123.09
应交税费	56,998,683.88	55,774,977.30	53,791,593.41	52,787,464.27
应付股利			336,488.40	336,488.40
应付利息				
其他应付款	102,942,171.02	76,148,227.45	79,548,345.25	47,351,784.22
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				
其他流动负债				
流动负债合计	395,570,560.41	363,608,518.41	410,572,108.02	373,068,304.69
非流动负债：				
长期借款	355,500,000.00	23,500,000.00	362,500,000.00	23,500,000.00
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	18,000.00		18,000.00	
其他非流动负债	3,270,574.13	2,030,144.75	3,334,019.13	2,030,144.75
非流动负债合计	358,788,574.13	25,530,144.75	365,852,019.13	25,530,144.75
负债合计	754,359,134.54	389,138,663.16	776,424,127.15	398,598,449.44
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	487,644,320.00	487,644,320.00	487,644,320.00	487,644,320.00
资本公积	1,240,467,028.37	1,240,467,028.37	1,240,467,028.37	1,240,467,028.37
减：库存股				
盈余公积	20,224,027.91	20,224,027.91	20,224,027.91	20,224,027.91
一般风险准备				
未分配利润	134,455,344.71	135,007,757.25	104,764,071.55	106,379,283.16
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,882,790,720.99	1,883,343,133.53	1,853,099,447.83	1,854,714,659.44
少数股东权益	33,395,751.43		33,379,602.08	
所有者权益合计	1,916,186,472.42	1,883,343,133.53	1,886,479,049.91	1,854,714,659.44
负债和所有者权益总计	2,670,545,606.96	2,272,481,796.69	2,662,903,177.06	2,253,313,108.88

## 4.2 利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2008 年 1-3 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	110,564,825.59	87,598,485.00	54,928,277.42	40,032,864.00
其中：营业收入				
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	76,607,969.98	55,133,897.30	34,472,581.31	18,958,252.27
其中：营业成本	56,677,720.13	45,686,414.43	8,835,040.78	1,588,192.21
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	6,304,705.53	5,342,955.58	2,719,543.22	2,221,892.50
销售费用	893,576.84	560,912.91	1,718,214.29	1,718,214.29
管理费用	5,975,902.41	2,843,794.67	14,811,363.48	13,505,114.17
财务费用	6,756,065.07	699,819.71	6,388,419.54	-75,160.90
资产减值损失				
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）	1,135,021.00	1,135,021.00	153,000.00	153,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	35,091,876.61	33,599,608.70	20,608,696.11	21,227,611.73
加：营业外收入	80,949.05	80,949.05		
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	35,172,825.66	33,680,557.75	20,608,696.11	21,227,611.73
减：所得税费用	5,465,403.15	5,052,083.66	3,184,141.76	3,184,141.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,707,422.51	28,628,474.09	17,424,554.35	18,043,469.97
归属于母公司所有者的净利润	29,691,273.16		17,465,619.23	
少数股东损益	16,149.35		-41,064.88	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0609	0.0587	0.0424	0.0438
（二）稀释每股收益	0.0609	0.0587	0.0424	0.0438

### 4.3 现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2008 年 1-3 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
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	58,725,445.39	34,863,882.54	114,858,583.28	98,044,442.81
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	1,050,000.00			
收到其他与经营活动有关的现金	43,209,546.52	103,794,293.26	6,248,932.69	5,297,778.22
经营活动现金流入小计	102,984,991.91	138,658,175.80	121,107,515.97	103,342,221.03
购买商品、接受劳务支付的现金	32,618,765.58	24,231,091.05	49,919,532.37	47,277,731.34
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	5,939,496.65	2,068,346.15	2,218,226.10	2,156,926.17
支付的各项税费	8,691,951.01	7,459,734.78	4,120,958.65	3,649,388.15
支付其他与经营活动有关的现金	25,732,661.55	80,346,180.02	9,538,008.13	8,242,766.03
经营活动现金流出小计	72,982,874.79	114,105,352.00	65,796,725.25	61,326,811.69
经营活动产生的现金流量净额	30,002,117.12	24,552,823.80	55,310,790.72	42,015,409.34
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	2,336,570.00	2,336,570.00	101,500.00	101,500.00
取得投资收益收到的现金	1,135,021.00	1,135,021.00	152,056.99	152,056.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	3,471,591.00	3,471,591.00	253,556.99	253,556.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	224,767.50		588,570.63	207,577.63
投资支付的现金	2,336,570.00	2,336,570.00	135,500.00	135,500.00
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	2,561,337.50	2,336,570.00	724,070.63	343,077.63
投资活动产生的现金流量净额	910,253.50	1,135,021.00	-470,513.64	-89,520.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			60,000,000.00	60,000,000.00
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			60,000,000.00	60,000,000.00
偿还债务支付的现金	17,000,000.00		56,750,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,435,037.07	2,523,727.08	7,809,615.62	1,340,457.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	149,619.74	149,619.74		
筹资活动现金流出小计	26,584,656.81	2,673,346.82	64,559,615.62	51,340,457.44
筹资活动产生的现金流量净额	-26,584,656.81	-2,673,346.82	-4,559,615.62	8,659,542.56
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	4,327,713.81	23,014,497.98	50,280,661.46	50,585,431.26
加：期初现金及现金等价物余额				
六、期末现金及现金等价物余额	4,327,713.81	23,014,497.98	50,280,661.46	50,585,431.26

#### 4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

重庆渝开发股份有限公司

董事长：粟志光

2008 年 4 月 23 日