

证券代码：000514

证券简称：G渝开发

公告编号：2006-040

重庆渝开发股份有限公司

CHONGQING YUKAIFA CO., LTD.

2006 年度中期报告全文



报告日期：2006 年 8 月 12 日

重庆渝开发股份有限公司 2006 年度中期报告全文

第一节 重要提示及目录

一、重要提示

公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

公司所有董事均出席董事会。

公司半年度财务报告未经审计。

公司董事长粟志光先生，主管会计工作负责人总经理罗宇星先生，财务总监徐孝民先生，会计机构负责人（会计主管人员）甘露女士声明：保证公司 2006 年中期报告中财务报告的真实、完整。

二、目 录

第一节	重要提示释义及目录	第 02 页
第二节	公司基本情况	第 03 页
第三节	股本变动和主要股东持股情况	第 06 页
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	第 10 页
第五节	管理层讨论与分析	第 11 页
第六节	重要事项	第 13 页
第七节	财务报告	第 21 页
第八节	备查文件	第 21 页
附件：	会计报表及附注	第 22 页

第二节 公司基本情况

一、基本情况

- 1、 公司法定中文名称： 重庆渝开发股份有限公司
公司法定英文名称： CHONGQING YUKAIFA CO.,LTD
公司英文名称缩写： YKF
- 2、 公司法定代表人： 粟志光
- 3、 公司董事会秘书： 夏光明
联系电话： 023-63858883
传真： 023-63858883
电子信箱： xgm_123@sina.com
联系地址： 重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号
证券事务代表： 钱华
联系电话： 023-63856995
传真： 023-63856995
电子信箱： hzqhua06@sina.com
联系地址： 重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号
- 4、 公司注册地址： 重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号
公司办公地址： 重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号
邮政编码： 400015
公司国际互联网网址： <http://www.prcproperty.com>
公司电子信箱： ukf514@188.com
- 5、 公司选定的信息披露报刊名称： 中国证券报》、《证券时报》
公司登载年度报告的中国证监会指定网站网址： <http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点： 重庆渝开发股份有限公司董事会办公室
- 6、 公司股票上市交易所： 深圳证券交易所
公司股票简称： G 渝开发
公司股票代码： 000514

7、 公司其他有关资料

公司首次注册登记日期： 1992 年 09 月 08 日
 公司变更注册登记日期： 1999 年 12 月 24 日
 公司注册地点： 重庆市工商行政管理局
 公司企业法人营业执照注册 渝直 5000001801620
 公司税务登记号码： 500103202809457
 公司聘请的会计师事务所名称： 重庆天健会计师事务所
 办公地址： 重庆市渝中区人和街 74 号

二、 主要财务数据和指标

1、 主要财务数据和指标

(单位：人民币元)

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
流动资产	474,759,893.95	998,570,964.49	-52.46
流动负债	324,335,176.45	691,319,472.50	-53.08
总资产	994,904,454.90	1,024,872,730.26	-2.92
股东权益(不含少数股东权益)	280,583,030.25	276,836,632.06	1.35
每股净资产	1.5914	1.5701	1.36
调整后的每股净资产	1.59	1.57	1.27
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
净利润	3,746,398.19	3,278,913.12	14.26
扣除非经常性损益后的净利润	3,551,457.94	3,278,913.12	8.31
每股收益	0.0212	0.0300	-29.33
每股收益(注)	0.02	—	—
净资产收益率	1.34%	1.85%	-0.51
经营活动产生的现金流量净额	36,252,142.13	-51,229,557.73	170.76

说明：本报告期每股收益系按公司股改每 10 股转增 5 股后的总股份 176,314,320 股计算,若以上年同期总股份 117,542,880 股计算,本报告期与上年同期每股收益基本持平(为 0.0319 元/股)。

2、扣除的非经常性损益项目和涉及金额 (单位:人民币元)

非经常性损益项目	金额
1、以前已计提减值准备的转回	230,514.10
2、营业外支出	-1,172.63
合 计	229,341.47

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

报告期利润		净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	9,750,337.38	3.4750	3.4984	0.0553	0.0553
营业利润	3,648,795.95	1.3004	1.3092	0.0207	0.0207
净利润	3,746,398.19	1.3352	1.3442	0.0212	0.0212
扣除非经常性损益后的净利润	3,551,457.94	1.2657	1.2742	0.0201	0.0201

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、公司股份变动情况

1、报告期内,本公司不存在因送股、转增股本、增发新股、可转换公司债券转股或其它原因引起的股份总数及结构发生变动的情况。

2、公司股份总数及结构表

公司全称	重庆渝开发股份有限公司		
证券简称	G 渝开发	证券代码	000514

		股数	比例(%)
总股份		176,314,320	100.00
无限售条件的流通股		64,845,842	36.778
有限售条件的 流通股	1、股权分置改革变更的有限 售条件的流通股	111,449,520	63.210
	其中：国有法人持股	92,200,680	52.293
	境内法人持股	19,248,840	10.917
	2、内部职工股		
	3、机构投资者配售股份		
	4、高管股份	18,958	0.010
	5、其他		
有限售条件流通股合计		111,468,478	63.221

二、公司股东情况介绍

1、公司股东数量和持股情况

(单位：股)

公司股东总数		13,865			
公司前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东 性质	持股 比例	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结 的股份数量
重庆市城市建设投资公司	国家股	52.29	92,200,680	92,200,680	46,100,250
富国投资有限公司	法人股	4.68	8,245,440	8,245,440	无
中国银河证券有限责任公司	法人股	2.65	4,680,000	4,680,000	4,680,000
信泰证券有限责任公司	流通股	2.56	4,510,175	无	无
中国宝安集团股份有限公司	法人股	1.40	2,473,632	2,473,632	2,473,632
深圳市信诚投资有限公司	法人股	1.16	2,049,768	2,049,768	无
西安怡和平地产发展 集团有限公司	法人股	1.02	1,800,000	1,800,000	1,800,000

马德胜	流通股	0.42	748,575	无	无
丰县新华投资咨询有限公司	流通股	0.40	710,085	无	无
徐莹	流通股	0.33	580,140	无	无
公司前 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	
信泰证券有限责任公司		4,510,175		A	
马德胜		748,575		A	
丰县新华投资咨询有限公司		710,085		A	
徐莹		580,140		A	
谢雄飞云		568,800		A	
谢百英		519,750		A	
崔志月		503,400		A	
刘晋川		468,600		A	
唐素文		468,414		A	
田如英		427,000		A	
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>1、报告期内，公司控股股东未发生变化，仍为重庆市城市建设投资公司（国有法人股）；</p> <p>2、前 10 名股东中第 2、3、5、6、7 名系法人股东，所持股份为有限售条件的流通股。其中富国投资有限公司系中国宝安集团股份有限公司的子公司，两股东之间存在关联关系，属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；</p> <p>3、前 10 名股东中第 4、8、9、10 名股东所持股份系无限售条件的流通股。公司未知其是否存在关联关系；也未知其他流通股股东是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p> <p>4、公司未知前 10 名无限售条件股东是否存在关联关系；也未知前 10 名流通股股东是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p>			

3、公司有限售条件股份可上市交易时间 (单位:股)

时 间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说 明
2006 年 12 月 1 日	10,615,716	100,833,804	无	详注 1、注 2、注 3、注 4
2007 年 12 月 1 日	8,815,716	92,018,088	无	详注 1、注 2、注 3、注 4
2008 年 12 月 1 日	74,569,248	17,448,840	无	详注 1、注 2、注 3、注 4

4、公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件 (单位:股)

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	重庆市城市建设投资公司	8,815,716	2006 年 12 月 1 日	8,815,716	详注 1、注 3
		8,815,716	2007 年 12 月 1 日	8,815,716	详注 1、注 3
		74,569,248	2008 年 12 月 1 日	74,569,248	详注 1、注 3、注 4
2	富国投资有限公司	8,245,440		8,245,440	详注 2
3	中国银河证券有限责任公司	4,680,000		4,680,000	详注 2
4	中国宝安集团股份有限公司	2,473,632		2,473,632	详注 2
5	深圳市信诚投资有限公司	2,049,768		2,049,768	详注 2
6	西安怡和地产发展集团有限公司	1,800,000	2006 年 12 月 1 日	1,800,000	详注 3、注 4

注 1、公司持股百分之五以上的非流通股股东重庆市城市建设投资公司承诺，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，在上述禁售期满后的 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百分之五，在 24 个月内不超过百分之十。

注 2、截止公司改革方案实施公告刊登日，富国投资有限公司、中国宝安集团股份有限公司、中国银河证券有限责任公司、深圳市信诚投资有限公司等 4 家非流通股股东未明确表示同意本股权分置改革方案。为了使公司股权分置改革得以顺利进行，本公司非流通股股东重庆市城市建设投资公司同意对该部分股东应执行的的对价安排先行代为垫付。重庆市城市建设投资公司代为垫付后，被代为垫付对价安排的非流通股股东所持股份如上市流通，应当向重庆市城市建设投资公司偿还代为垫付的现金对价安排款项及利息，或者取得重庆市城市建设投资公司的同意。

注 3、参与本次股权分置改革的非流通股股东重庆市城市建设投资公司和西安怡和地产发展集团有限公司承诺，其持有的非流通股股份自改革方案实施后首个交易日起，在十二个月内不上市交易或者转让。

注 4、未考虑西安怡和地产发展集团有限公司因重庆市城市建设投资公司为其垫付的现金而需要向重庆市城市建设投资公司给付部分公司股票的因素。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有公司股票的情况

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员未持有和买卖公司股票。

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

1、2005 年 12 月 27 日公司第四届董事会召开第四十九次会议，审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》；2006 年 3 月 6 日公司召开 2005 年年度股东大会，选举栗志光先生、罗宇星先生、丁文川先生、王安金先生为公司第五届董事会董事，选举张孝友先生、安传礼先生、罗宪平女士为公司第五届董事会独立董事。

2、2005 年 12 月 27 日公司第四届监事会召开第十五次会议，审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》；2006 年 3 月 6 日公司召开 2005 年年度股东大会，选举张鹏先生、张俊清先生为公司第五届监事会监事，与公司推选的职工代表监事叶坚先生共同组成公司第五届监事会。

3、2006 年 3 月 6 日公司第五届董事会召开第一次会议，选举栗志光先生为公司第五届董事会董事长。

4、2006 年 3 月 6 日公司第五届监事会召开第一次会议，选举张鹏先生为公司第五届监事会主席。

5、2006 年 3 月 6 日公司第五届董事会召开第一次会议，会议根据董事长粟志光先生提名，审议通过了聘任罗宇星先生为公司总经理，夏光明先生为公司董事会秘书的议案；会议根据总经理罗宇星先生提名，审议通过了聘任周怡行先生、王安金先生、夏光明先生为公司副总经理，徐孝民先生为公司财务总监的议案。

第五节 管理层讨论与分析

一、公司经营活动总体状况

1、公司主营业务范围及经营状况

本公司主要业务范围包括房地产开发与经营、房地产信息咨询、实施土地整治、代办拆迁、工程监理、物业管理、建筑材料经销等。报告期内，公司按照以房地产开发带动、土地整治和市政工程联动、资产经营推动、资本营运拉动的“四动”战略推进相关工作。同时启动 ISO9000 贯标工作，优化管理流程，着力建立以客户为中心的工作导向、机制和持续改进的工作体系，努力为公司参与市场竞争、建立企业核心竞争力打下基础。

报告期内，公司大力发展房地产开发主业，积极推行质量、进度和投资控制管理体系和项目网络计划目标考核体系，贯彻效率第一、效益为先的原则，进一步强化内部管理制度，工作取得一定成效。公司投资开发的渝北区冉家坝（北岭锦园）片区项目在及时总结已竣工交付使用的凤天锦园项目经验的基础上，实施了以限额设计、限价招标、工程总包、乙方供材和设计变更不超过 1% 的新的项目管理模式，在有效控制开发成本方面进行了积极有益的探索，为提高项目开发效益奠定了基础；长寿区世纪新城一期（商业）项目按计划如期竣工，根据该项目所处区域发展的实际状况，公司采取了销售及招商并举的方式，积极推进项目的销售和招商工作；其它拟开发项目的前期准备工作，也在按计划有条不紊的进行。公司整个房地产开发主营业务发展正常，并逐渐呈现出较好的发展趋势。

公司实现主营业务收入 4359.95 万元，与去年同期比较增加 58.51 %；实现主营业务利润 975.03 万元，与去年同期比较增加 41.77 %；实现净利润 375 万元，与去年同期比较增加 14.26%。

2、报告期内公司主营业务收入按产品分情况表

主营业务项目	主营业务收入(元)	主营业务利润(元)
房地产开发经营	40,866,756.00	9,047,678.85
房地产管理(物业管理等)	2,732,771.32	702,658.53
合计	43,599,527.32	9,750,337.38

3、报告期内占公司主营业务收入总额 10%以上的行业或产品具体情况如下：

行业或产品	主营业务收入 (元)	主营业务成本 (元)	主营业务 利润率 (%)	主营业务收 入比上年同 期增减(%)	主营业务成 本比上年同 期增减(%)	主营业务利 率比上年同 期增减(%)
房地产开发经营	40,866,756.00	29,203,738.18	22.14	66.23	69.99	-2.69
房地产管理(物业管理等)	2,732,771.32	1,879,810.37	25.71	-6.46	-5.43	-9.12
其中:关联交易	--	--	--	--	--	--

4、主营业务分地区情况

地区	主营业务收入(元)	主营业务收入比上年同期增减(%)
重庆市	43,599,527.32	58.51

5、报告期内单个参股公司的投资收益对本公司净利润的影响均未达到 10%。

二、报告期内，公司利润构成主营业务及其结构，主营业务盈利能力未发生重大变化。

三、报告期内，公司未发生对利润产生重大影响的其他经营业务活动。

四、经营中的问题和困难及解决方案

报告期内，国家相继出台了涉及土地出让、住房价格等一系列持续宏观调控政策和措施，对整个房地产行业产生了较大的影响。报告期内，房地产行业的经营环境发生了较大的变化，公司作为以房地产开发为主业的企业，与行业宏观层面的影响和市场的变化关系密切，直接面临市场客户需求的多样化，住宅产品结构的调整的问题，同时还面临宏观调控政策带来的项目市场定位、项目规划设计能力以及开发建设资金等各方面新的考验。公司面对市场形势和环境的变化，适时调整了经营策略，在强化市场调研，深化产品研究，提高项目规划设计和开发能力的同时，积极拓宽各类融资渠道，并采用新的项目管理模式，努力降低开发成本，以期在新的市场形势和环境中，获得持续稳定发展。

五、公司报告期投资情况

1、募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金或报告期以前募集资金的使用延继到报告期内的情况。

2、非募集资金的投资情况

报告期内，公司非募集资金投资主要为公司开发建设的沙区凤天锦园小区、长寿区世纪新城和渝北区冉家坝（北岭锦园）三个房地产项目。

六、公司对上年年度报告中披露的本年度经营计划的修改情况

报告期内，公司未对本年度经营计划做出修改。公司的主营业务运行基本正常，发展较为顺利。

七、公司对本报告期至下一报告期期末盈利的预测

公司预测本报告期至下一报告期期末仍将实现盈利，净利润将与上年同期基本持平。

第六节 重要事项

一、公司治理状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》的要求，不断完善公司法人治理结构，规范运作。公司治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求基本上不存在差异。报告期内，公司按照中国证监会的要求，对《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》、《公司信息披露管理办法》、《公司独立董事工作制度》和《董事会专门委员会工作制度》等进行了修改和完善。从基本制度方面保证了公司的规范运作与保障中、小股东权益，促进了公司法人治理结构的进一步完善。公司将加强涉及法人治理结构的各项制度的建设和完善，强化投资者关系管理工作，完善信息披露制度，以促进公司持续、健康发展。

二、报告期内利润分配方案、公积金转增股本方案的执行情况

1、经公司 2006 年 3 月 6 日召开的 2005 年年度股东大会审议通过，公司 2005 年度未实施利润分配，也未进行资本公积金转增股本。

2、2005 年半年度公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

三、报告期内的重大诉讼事项

1、报告期内公司未发生重大诉讼事项。

2、关于报告期以前发生延续至报告期内的有关德恒证券有限责任公司挪用本公司保证金诉讼事项，仍然处于中止阶段。

有关该债权转让事项可参见本报告第六节第七项内容。

公司受重庆市诚投路桥管理有限公司的委托，按照上海市第一中级人民法院《通知》[(2006)沪一中民三(商)破字第2号]要求，于2006年7月18日向“德隆国际战略投资有限公司破产清算组”报送了《破产债权申报表》。

四、报告期内重大资产收购、出售及资产重组事项

1、报告期内公司未有资产出售事项

2、报告期内的资产收购事项

2006年1月27日公司第四届董事会第五十三次会议审议通过了《关于收购石黄隧道20年期收费经营权的议案》。2006年1月27日重庆道金投资有限公司（以下简称道金投资公司）与重庆市城市建设投资公司（以下简称城投公司）签订了《石黄隧道收费经营权转让协议》。本次道金投资公司系购买城投公司石黄隧道20年期收费经营权。协议约定的期限届满后，收费经营权由城投公司收回。石黄隧道20年期收费经营权经具有证券从业资格的重庆康华会计师事务所评估，并出具《资产评估报告书》[重康会评报字(2005)第154号]，评估确定公允市价为50,032万元。协议双方据此约定转让价格为人民币5亿元整。2006年3月6日公司召开2005年年度股东大会，审议通过了《关于收购石黄隧道20年期收费经营权的议案》。报告期内，道金投资公司先后两次向城投公司支付了收购价款共计5亿元人民币。截止2006年6月30日，道金投资公司已经全额支付了上述收购款50000万元，并取得石黄隧道20年期收费经营权。

五、报告期内及报告期前发生延续到报告期内重大担保、控股股东及其子公司占用公司资金的总体情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》的要求，认真贯彻落实证监公司字(2005)37 号和证监发(2005)120 号文件的精神，规范公司与控股股东及其他关联方的资金往来行为，规范公司的对外担保行为，严格控制和防范公司的经营风险，维护广大股东的利益。报告期内，公司未发生资金被大股东占用和违规担保的情况。

1、2005年12月，重庆市城市建设投资公司与兴业银行重庆分行签订《保证合同》，为公司与兴业银行重庆分行签订《短期借款合同》所形成的债务（包括借款本金4,000.00万元及利息、违约金、损害赔偿金等）提供连带责任保证。公司该项借款期限为自2005年12月1日至2006年12月1日。公司与重庆市城市建设投资公司签订《反担保协议书》，约定公司以房屋建筑物及公司拥有产权、住户拥有使用权的拆迁还建房屋为重庆市城市建设投资公司的该项担保行为提供反担保，担保价值合计为4,070万元（详见公司2005年度报告披露内容）。

2、2004年12月，重庆市城市建设投资公司与中国建设银行重庆渝中支行签订《保证合同》，为公司与中国建设银行重庆渝中支行签订《人民币资金借款合同》所形成的债务（包括借款本金8,000.00万元及利息、违约金、赔偿金等）提供连带责任保证。保证期间为自2004年12月14日至债务履行期限届满之日后两年止。公司该项借款期限为自2004年12月14日至2006年12月13日。截止2006年6月30日，该笔借款余额为4,090.00万元（详见公司2005年度报告披露内容）。截止2006年7月底，公司已提前全额偿清该笔借款。

3、报告期内，本公司于2006年3月30日召开第五届董事会第三次会议，审议通过了《关于公司拟为控股子公司重庆道金投资有限公司申请1.3亿元贷款提供担保的议案》；鉴于本公司控股子公司重庆道金投资有限公司（以下简称道金投资公司）拟在近期实施以总价款5亿元收购重庆市城市建设投资公司石黄隧道20年期收费经营权，需在原定贷款额度1.3亿元基础上再增加2.5亿元，共计需贷款人民币3.8亿元，本公司于2006年6月13日召开第五届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司为控股子公司重庆道金投资有限公司增加2.5亿元贷款提供担保的议案》。两次会议审议通过担保金额共计为人民币3.8亿元。2006年6月26日公司召开2006年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司拟为控股子公司重庆道金投资有限公司申请3.8亿元贷款提供担保的议案》（详见公司于2006年4月1日和2006年6月15日在《中国证券报》和《证券时报》披露的公告内容）。

4、2006年6月30日，子公司重庆道金投资有限公司向中信银行重庆分行取得一年期借款4000万元，该项借款由重庆市城市建设投资公司提供连带责任保证。

5、报告期前，公司分别与交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行重庆渝中

支行签订个人住房贷款合作协议，协议约定：交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行重庆渝中支行分别向购买公司商品房的购房者发放个人住房按揭贷款，公司对上述按揭贷款承担连带保证责任及回购房屋责任（详见公司2005年度报告披露内容）。

六、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的独立意见

张孝友先生、安传礼先生和罗宪平女士作为本公司的独立董事，按照中国证监会证监发（2005）120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（以下简称《通知》）的相关规定，本着对本公司及全体股东认真负责和实事求是的精神，对本公司累计和当期对外担保情况进行了认真的调查和核实，基于独立、客观判断的原则，对本公司累计和当期对外担保情况进行了专项说明并发表了如下独立意见：

公司独立董事认为，公司能够严格按照《通知》的规定和要求执行，报告期内公司没有发生为控股股东及持股50%以下的其它关联方、任何非法人单位提供担保和违规对外担保的情况。

对报告期内及报告期以前发生延续到报告期内的担保事项，公司独立董事认为，公司未违反《通知》的相关规定，担保事项不会对公司产生担保风险，对公司的生产经营和财务状况不会产生不利影响。

七、报告期内重大关联交易情况

本公司2006年1月20日第四届董事会第五十一次会议审议通过了《关于将德恒证券挪用本公司保证金债权实施转让的议案》，并于同日与重庆市诚投路桥管理有限公司（以下简称诚投路桥）签订《债权转让协议》。协议约定：将德恒证券有限责任公司（以下简称德恒证券）挪用本公司的3928万元保证金债权本金按照2749.60万元作价转让给诚投路桥。2006年4月7日，公司接到控股股东重庆市城市建设投资公司转来重庆市国有资产监督管理委员会《关于同意收购渝开发德恒证券债权的批复》（渝国资产[2006]39号）批准同意公司将拥有的德恒证券3928万元保证金，以2749.60万元的价格，按照协议转让方式转让给诚投路桥公司。同时要求转让双方按规定进行帐务处理，办理有关资料移交。报告期内，公司按照《债权转让协议》约定，已全额收回了上述转让价款。按照《债权转让协议》约定，本公司将协助债权受让方诚投路桥向德恒证券追偿该笔债权（详见公司于2006年1月24日和2006年4月8日在《中国证券报》和《证券时报》披露的公告内容）。

八、报告期内对外投资情况

1、本公司根据2005年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过的《关于公司资本公积转增股本暨股权分置改革方案的议案》，于2005年12月29日与重庆市诚投路桥管理有限公司和重庆渝开发物业管理有限公司签订《出资协议书》，决定共同出资设立重庆道金投资有限公司。该公司注册资金为1.2亿元人民币，其中本公司出资1.14亿元人民币，资金来源为自有资金，占道金投资95%的股份；重庆市诚投路桥管理有限公司出资为360万元人民币，占道金投资3%的股份；重庆渝开发物业管理有限公司出资为240万元人民币，占道金投资2%的股份。上述出资方式均为现金出资。该公司经营范围为：利用自有资金对路桥、市政工程进行投资、信息咨询（详见公司于2006年1月12日在《中国证券报》和《证券时报》披露的公告内容）。

2、本公司2006年1月7日第四届董事会第五十次会议审议通过的《关于拟设立资产经营管理公司的议案》，于2006年1月9日与控股子公司重庆渝开发物业管理有限公司签订《出资协议书》，决定共同出资设立重庆渝开发资产经营管理有限公司。重庆渝开发资产经营管理有限公司注册资金为1000万元人民币，其中本公司出资950万元人民币，资金来源为自有资金，占资产经营公司95%的股份；渝开发物业出资为50万元人民币，占资产经营公司5%的股份；经营范围为：资产经营管理、建筑材料及销售、房屋租赁及销售、资产信息咨询。

3、本公司根据2006年3月20日第五届董事会第二次会议审议通过的《关于拟设立重庆顺恒房地产开发有限公司的议案》，决定出资设立重庆顺恒房地产开发有限公司（以下简称顺恒公司）。顺恒公司由本公司独资设立，无其他投资主体。注册资本：1000万元（自筹资金），营范围：房地产开发。2006年3月27日公司第五届董事会第三次会议，审议通过《关于增加重庆顺恒房地产开发有限公司注册资本的议案》。根据顺恒公司业务发展，为满足该公司房地产开发资质评定的要求，公司决定以拥有的渝北区龙溪街道冉家坝33、40号地块国有土地使用权对顺恒公司进行追加投资。经委托重庆众望资产评估有限责任公司对该地块土地使用权进行评估，并出具《土地估价报告》（重庆众望（2006）（估）字第204号）评估土地总价为4934.33万元。公司决定将该地块按评估总价全部注入顺恒公司，并将其中2000万元作为追加顺恒公司的注册资本金（追加后的顺恒公司注册资本金为3000万元），2934.33万元转为顺恒公司的资本公积（详见公司于

2006年3月24日和2006年4月1日在《中国证券报》和《证券时报》披露的公告内容)。

九、重大合同及其履行情况

1、报告期内公司未发生重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司重大托管、承包、租赁公司资产的事项。

2、报告期内公司未发生或以前发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

3、公司或持有公司 5%以上(含 5%)的股东在报告期内未发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

公司或持有公司 5%以上(含 5%)的股东在报告期内均未在指定报刊及网站上刊登任何对公司经营成果、财务状况可能产生重大影响的承诺事项。

十、报告期内公司、公司董事会及董事未发生受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十一、报告期后事项。

1、公司第五届董事会于 2006 年 7 月 12 日召开第七次会议,审议通过了如下议案:

(1) 审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》公司已于 2005 年 11 月顺利实施了股权分置改革,解决了股权分置的历史遗留问题。根据《公司法》、《证券法》及中国证监会颁发的《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的有关规定,公司经过认真的自查和论证,认为公司已符合非公开发行境内人民币普通股(A股)的条件。

(2) 审议通过了《关于公司非公开发行股票收购资产的议案》本公司本次拟向特定对象城投公司以非公开发行方式发行 31,133 万股流通 A 股,用于收购城投公司拥有的重庆国际会议展览中心资产以及位于合川市南办处牌坊村 365,691 平方米的土地使用权。收购价格为上述两项资产以 2006 年 4 月 30 日为基准日的评估净值 146,329.69 万元。

本公司本次拟向特定对象城投公司以非公开发行方式发行的 31,133 万股流通 A 股股份,以本次董事会会议(2006 年 7 月 12 日)前二十个交易日公司股票均价 4.70 元/股的价格折为 146,325.10 万元,作为收购城投公司拥有的重庆国际会议展览中心资产以及位于合川市南办处牌坊村 365,691 平方米的土地使用权两项资产收购资金。该部分收购资金不足以支付本次收购价款的缺口部分计 4.59 万元,将由本公司以现金形式

补足。

(3) 审议通过了《本次非公开发行股票完成后公司的利润分配方案》在本次非公开发行股票完成后，由公司全体股东共享公司本次公开发行股票前的滚存未分配利润。

(4) 审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》具体授权为：1) 根据具体情况实施本次非公开发行股票的具体方案，签署本次非公开发行股票收购资产过程中的相关重大合同；2) 聘请保荐机构、财务顾问、审计机构、资产评估机构及律师事务所等中介机构，办理公司本次非公开发行股票的申报、审计、评估等事宜；3) 根据本次非公开发行股票的实际结果，对《公司章程》有关条款进行修改，同时具体办理相关工商变更登记事宜；4) 在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在深圳证券交易所锁定上市时间事宜；5) 办理与本次非公开发行股票相关的其它事宜；6) 如中国证监会对证券发行政策有新的规定，授权董事会根据中国证监会新的政策规定，对本次非公开发行股票方案作相应的调整；7) 本次授权自股东大会审议批准之日起 1 年内有效。

2、本公司第五届监事会于 2006 年 7 月 12 日召开第四次会议，审议通过了如下议案：(1) 审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；(2) 审议通过了《关于公司非公开发行股票收购资产的议案》；(3) 审议通过了《本次非公开发行股票完成后公司的利润分配方案》。

3、本公司于 2006 年 7 月 28 日召开 2006 年第二次临时股东大会，大会采取现场投票、网络投票相结合的方式，审议通过了如下决议：审议《关于公司非公开发行股票收购资产的议案》；审议《本次非公开发行股票完成后公司的利润分配方案》；(3) 审议《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》(以上事项详见公司于 2006 年 7 月 13 日和 2006 年 7 月 29 日在《中国证券报》和《证券时报》披露的公告内容)。

截至报告日，公司有关非公开发行股票收购资产事项处于报审过程中。

十二、报告期内公司披露重要信息索引

报告期内及报告期内后本公司在《证券时报》、《中国证券报》和深圳证券交易所巨潮资讯网站 <http://www.cninfo.com.cn> 上披露的相关重要信息索引表

公告序号	披露时间	报告期内公告名称或内容
2006-001	2006 年 1 月 12 日	公司关于对外投资的公告
2006-002	2006 年 1 月 14 日	公司 2005 年度业绩预告修正公告
2006-003	2006 年 1 月 24 日	公司第四届董事会第五十一次会议决议公告
2006-004	2006 年 1 月 24 日	第四届监事会第十六次会议决议公告
2006-005	2006 年 1 月 24 日	公司关于召开 2005 年年度股东大会的通知
2006-006	2006 年 1 月 24 日	公司关于债权转让暨关联交易的公告
2006-007	2006 年 1 月 24 日	公司 2005 年年度报告摘要
2006-008	2006 年 2 月 6 日	公司更正公告
2006-009	2006 年 2 月 10 日	公司关于收购资产暨关联交易的公告
2006-010	2006 年 2 月 10 日	公司第四届董事会第五十三次会议决议公告
未单独编号	2006 年 2 月 10 日	公司独立董事关于公司控股子公司收购石黄隧道 20 年期收费经营权之关联交易事项的独立意见
2006-011	2006 年 2 月 22 日	公司关于增加 2005 年年度股东大会议案并延期召开 2005 年年度股东大会的公告
2006-012	2006 年 3 月 7 日	公司 2005 年年度股东大会决议公告
2006-013	2006 年 3 月 7 日	公司第五届董事会第一次会议决议公告
2006-014	2006 年 3 月 7 日	公司独立董事关于公司高级管理人员聘任及 2005 年度公司高级管理人员绩效奖励的独立意见
2006-15	2006 年 3 月 7 日	公司第五届监事会第一次会议决议公告
2006-016	2006 年 3 月 24 日	公司对外投资公告
2006-017	2006 年 4 月 1 日	公司第五届董事会第三次会议决议公告
2006-018	2006 年 4 月 8 日	公司关于债权转让获得市国资委批准事项公告
2006-019	2006 年 4 月 15 日	公司 2006 年第一季度报告
2006-020	2006 年 4 月 15 日	公司第五届董事会第四次会议决议公告
2006-021	2006 年 4 月 15 日	公司第五届监事会第二次会议决议公告
2006-022	2006 年 5 月 25 日	公司第五届董事会第五次会议决议公告
2006-023	2006 年 5 月 25 日	公司第五届监事会第三次会议决议公告
2006-024	2006 年 5 月 25 日	公司关于召开 2006 年度第一次临时股东大会的通知
2006-025	2006 年 6 月 15 日	公司第五届董事会第六次会议决议公告
2006-026	2006 年 6 月 15 日	公司关于 2006 年度第一次临时股东大会合并议案的公告
2006-027	2006 年 6 月 15 日	公司董事会对外担保公告

2006-028	2006 年 6 月 27 日	公司 2006 年第一次临时股东大会决议公告
公告序号	披露时间	报告期后公告名称或内容
2006-029	2006 年 7 月 11 日	公司关于股票临时停牌的公告
2006-030	2006 年 7 月 13 日	公司第五届董事会第七次会议决议公告
2006-031	2006 年 7 月 13 日	公司第五届监事会第四次会议决议公告
2006-032	2006 年 7 月 13 日	公司独立董事关于公司非公开发行股票收购资产事项的 独立意见
2006-033	2006 年 7 月 13 日	公司关于召开 2006 年度第二次临时股东大会的通知
2006-034	2006 年 7 月 13 日	公司关于重大资产购买暨关联交易事项公告
2006-035	2006 年 7 月 13 日	公司向特定对象发行新股购买资产报告书（草案）
2006-036	2006 年 7 月 25 日	公司关于召开 2006 年度第二次临时股东大会的再次通知
2006-037	2006 年 7 月 29 日	公司 2006 年度第二次临时股东大会决议公告

第七节 财务报告

一、公司 2006 年度中期财务报告（未经审计）

- 1、会计报表（附后）。
- 2、会计报表附注（附后）。

第八节 备查文件目录

- 一、 载有公司董事长签名的半年度报告文本。
- 二、 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 三、 报告期内公司在中国证监会指定报纸上公开披露的所有文件文本。
- 四、 公司章程文本。

重庆渝开发股份有限公司

董事长签名 粟志光

2006 年 8 月 12 日

附件： 会计报表及附注

资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2006年6月30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	95,529,383.04	51,453,272.90	583,247,929.13	446,862,928.61
短期投资				
应收票据			2,500,000.00	2,500,000.00
应收股利				
应收利息				
应收账款	10,955,643.18	10,761,997.44	16,898,977.39	16,715,013.94
其他应收款	2,716,656.55	5,742,925.13	29,412,283.62	149,982,223.94
预付账款	83,132,815.16	83,128,378.04	62,388,846.16	62,384,409.04
应收补贴款				
存货	282,425,396.02	282,413,784.02	304,122,928.19	304,111,316.19
待摊费用				
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	474,759,893.95	433,500,357.53	998,570,964.49	982,555,891.72
长期投资：				
长期股权投资	3,121,870.53	135,367,851.74	3,121,870.53	9,232,530.60
长期债权投资				
长期投资合计	3,121,870.53	135,367,851.74	3,121,870.53	9,232,530.60
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	19,113,281.32	17,443,160.82	19,368,908.02	17,708,156.52
减：累计折旧	7,747,833.09	7,371,722.28	7,344,618.14	7,059,346.27
固定资产净值	11,365,448.23	10,071,438.54	12,024,289.88	10,648,810.25
减：固定资产减 值准备				
固定资产净额	11,365,448.23	10,071,438.54	12,024,289.88	10,648,810.25
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	11,365,448.23	10,071,438.54	12,024,289.88	10,648,810.25
无形资产及其他资 产：				
无形资产	500,000,000.00			
长期待摊费用				
其他长期资产	5,657,242.19	35,000.00	11,155,605.36	4,989,739.96
无形资产及其他资 产合计	505,657,242.19	35,000.00	11,155,605.36	4,989,739.96
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	994,904,454.90	578,974,647.81	1,024,872,730.26	1,007,426,972.53

流动负债：				
短期借款	80,000,000.00	40,000,000.00	475,280,000.00	475,280,000.00
应付票据			2,500,000.00	2,500,000.00
应付账款	40,635,249.54	40,630,948.63	74,828,295.74	62,338,185.61
预收账款	71,476,802.45	71,334,752.45	62,357,892.72	62,349,642.72
应付工资				
应付福利费	687,877.84	435,364.34	552,343.09	297,528.67
应付股利				
应交税金	18,205,816.11	18,249,566.35	18,992,632.35	18,956,107.93
其他应交款	516,686.01	516,072.50	538,999.79	536,130.35
其他应付款	21,912,744.50	32,884,962.88	9,074,740.74	7,770,371.62
预提费用			594,568.07	594,568.07
预计负债				
一年内到期的长期 负债	90,900,000.00	90,900,000.00	46,600,000.00	46,600,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	324,335,176.45	294,951,667.15	691,319,472.50	677,222,534.97
长期负债：				
长期借款	381,500,000.00	1,500,000.00	51,500,000.00	51,500,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	4,385,105.08	1,939,950.41	4,636,707.71	1,867,805.50
长期负债合计	385,885,105.08	3,439,950.41	56,136,707.71	53,367,805.50
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	710,220,281.53	298,391,617.56	747,456,180.21	730,590,340.47
少数股东权益	4,101,143.12		579,917.99	
所有者权益（或股东 权益）：				
实收资本（或股本）	176,314,320.00	176,314,320.00	176,314,320.00	176,314,320.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本） 净额	176,314,320.00	176,314,320.00	176,314,320.00	176,314,320.00
资本公积	94,003,502.41	94,003,502.41	94,003,502.41	94,003,502.41
盈余公积	6,168,561.48	5,663,958.02	6,168,561.48	5,663,958.02
其中：法定公益 金	5,809,403.29	5,557,101.56	5,809,403.29	5,557,101.56
未分配利润	4,096,646.36	4,601,249.82	350,248.17	854,851.63
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益（或股 东权益）合计	280,583,030.25	280,583,030.25	276,836,632.06	276,836,632.06
负债和所有者权益 （或股东权益）合计	994,904,454.90	578,974,647.81	1,024,872,730.26	1,007,426,972.53

法定代表人：粟志光

主管会计机构负责人：罗宇星

会计机构负责人：甘露

利润及利润分配表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司
币元

2006年1—6月

单位：人民

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	43,599,527.32	41,990,045.84	27,505,729.11	24,933,041.00
减：主营业务成本	31,083,548.55	29,543,662.98	19,166,946.33	17,184,330.26
主营业务税金及附加	2,765,641.39	2,734,593.93	1,461,227.63	1,371,317.27
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	9,750,337.38	9,711,788.93	6,877,555.15	6,377,393.47
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	7,980.00		2,584,535.86	2,390,023.00
减：营业费用	1,435,116.49	1,435,116.49	1,499,878.53	1,499,878.53
管理费用	5,373,983.91	4,486,507.73	4,539,857.38	4,005,878.37
财务费用	-699,578.97	-652,084.97	-457,157.19	-432,919.86
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	3,648,795.95	4,442,249.68	3,879,512.29	3,694,579.43
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	20,000.00	-694,678.86		166,458.22
补贴收入				
营业外收入				
减：营业外支出	1,172.63	1,172.63		
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	3,667,623.32	3,746,398.19	3,879,512.29	3,861,037.65
减：所得税			582,124.53	582,124.53
少数股东损益	-78,774.87		18,474.64	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	3,746,398.19	3,746,398.19	3,278,913.12	3,278,913.12
加：年初未分配利润	350,248.17	854,851.63	-84,092,634.33	-83,597,429.63
其他转入			83,597,429.63	83,597,429.63
六、可供分配的利润	4,096,646.36	4,601,249.82	2,783,708.42	3,278,913.12
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				

利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	4,096,646.36	4,601,249.82	2,783,708.42	3,278,913.12
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	4,096,646.36	4,601,249.82	2,783,708.42	3,278,913.12
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

法定代表人：粟志光

主管会计机构负责人：罗宇星

会计机构负责人：甘露

现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2006年1—6月

单位：人民币元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	51,617,335.61	49,718,459.27
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	57,968,539.90	324,145,706.28
现金流入小计	109,585,875.51	373,864,165.55
购买商品、接受劳务支付的现金	40,836,376.73	38,851,476.72
支付给职工以及为职工支付的现金	2,758,756.90	2,718,726.61
支付的各项税费	5,080,075.03	4,932,186.23
支付的其他与经营活动有关的现金	24,658,524.72	148,360,112.48
现金流出小计	73,333,733.38	194,862,502.04
经营活动产生的现金流量净额	36,252,142.13	179,001,663.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	20,000.00	20,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金	14,000,000.00	14,000,000.00
现金流入小计	14,020,000.00	14,020,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	500,048,537.00	39,168.00
投资所支付的现金		126,850,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	13,756,882.00	13,756,882.00
现金流出小计	513,805,419.00	140,646,050.00
投资活动产生的现金流量净额	-499,785,419.00	-126,626,050.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	3,600,000.00	
借款所收到的现金	420,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	423,600,000.00	
偿还债务所支付的现金	440,980,000.00	440,980,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,662,645.26	5,662,645.26
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	446,642,645.26	446,642,645.26
筹资活动产生的现金流量净额	-23,042,645.26	-446,642,645.26
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-486,575,922.13	-394,267,031.75
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,746,398.19	3,746,398.19

加：计提的资产减值准备	-230,514.10	-230,514.10
固定资产折旧	683,358.02	592,519.08
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）	-594,568.07	-594,568.07
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（减：收益）	1,172.63	1,172.63
固定资产报废损失		
财务费用	100,130.03	100,130.03
投资损失（减：收益）	-20,000.00	694,678.86
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	33,006,862.50	32,463,239.29
经营性应收项目的减少（减：增 加）	13,785,365.04	131,717,832.21
经营性应付项目的增加（减：减 少）	-15,289,911.20	9,368,151.43
其他	1,142,623.96	1,142,623.96
少数股东损益	-78,774.87	
经营活动产生的现金流量净额	36,252,142.13	179,001,663.51
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	89,595,008.88	45,518,898.74
减：现金的期初余额	576,170,931.01	439,785,930.49
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-486,575,922.13	-394,267,031.75

法定代表人：粟志光

主管会计机构负责人：罗宇星

会计机构负责人：甘露

合并资产减值准备明细表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2006 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合 计	
一、坏账准备合计	12,544,657.71	0.00	0.00	0.00	12,012,066.10	532,591.61
其中：应收账款	440,851.94			0.00	227,988.00	212,863.94
其他应收款	12,103,805.77			0.00	11,784,078.10	319,727.67
二、短期投资跌价准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：股票投资					0.00	0.00
债券投资					0.00	0.00
三、存货跌价准备合计					0.00	0.00
其中：开发成本					0.00	0.00
开发产品					0.00	0.00
出租开发产品					0.00	0.00
四、长期投资减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：长期股权投资					0.00	0.00
长期债权投资					0.00	0.00
五、固定资产减值准备合计					0.00	0.00
其中：房屋、建筑物					0.00	0.00
机器设备					0.00	0.00
六、无形资产减值准备合计					0.00	0.00
其中：土地使用权					0.00	0.00
商标权					0.00	0.00
七、在建工程减值准备合计					0.00	0.00
八、其他长期资产减值准备	1,800,268.00				0.00	1,800,268.00
九、总计	14,344,925.71	0.00	0.00	0.00	12,012,066.10	2,332,859.61

法定代表人：粟志光

主管会计机构负责人：罗宇星

会计机构负责人：甘露

会计报表附注

一、公司简介

重庆渝开发股份有限公司（以下简称“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有限公司，并于1993年7月在深圳证券交易所上市。

1999年8月经临时股东大会审议通过，公司由“重庆市房地产开发股份有限公司”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》。截止2006年6月30日，公司总股本为176,314,320股，其中：国有法人持股92,200,680股，占总股本的52.29%；境内法人持股19,248,840股，占总股本的10.92%；高管持股18,958股，占总股本的0.01%；无限售条件的流通股64,845,842股，占总股本的36.78%。

公司注册地址为重庆市渝中区上曾家岩1号，法定代表人为粟志光。经营范围为主营房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，物业管理，受重庆市城市建设投资公司委托实施土地整治，代办拆迁，兼营各种建筑装饰材料、铝合金型材、油漆、涂料、玻璃制品、日用杂品、家电设备等。

二、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度

执行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

发生外币业务时，按当月月初的中国人民银行公布的中间价和国家外汇管理局提供的纽约外汇市场汇率将有关外币金额折合为人民币记账；月末时，将外币账户的外币余额按该月末的收盘价折合为人民币。按照月末汇率折合的人民币金额与账面人民币金额之间的差额，作为汇兑损益计入当期损益；属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理。

6、现金等价物的确定标准

将期限短（一般是指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资等确认为现金等价物。

7、短期投资核算方法

能够随时变现并且持有时间不准备超过1年（含1年）的投资确认为短期投资，短期投资取得时以投资成本计价。短期投资持有期间所收到的股利、利息等，不确认投资收益，作冲减投资成本处理；处置时按实际取得价款与账面价值的差额确认为当期损益。

期末时，短期投资以成本与市价孰低计量，按单项投资市价低于成本的差额计提短期投资跌价准备。

8、坏账核算方法

（1）坏账确认标准

因债务人已破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或者债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明确实无法收回的应收款项。对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销计提的坏账准备。

（2）坏账损失核算方法

采用备抵法核算坏账损失。

（3）坏账准备的确认标准、计提方法和计提比例

期末时，按账龄分析法结合个别认定法对应收款项（包括应收账款和其他应收款）计提坏账准备，根据历史经验确定的不同账龄应收款项的坏账准备计提比例列示如下：

账 龄	计提比例(%)
1年以内	5
1—2年	10

2—3年	30
3—4年	50
4—5年	80
5年以上	100

关联单位的应收款项、有抵押或担保的应收款项、具有明显特征表明无法收回的应收款项等，其坏账准备的计提比例单独考虑。

(4) 账龄的确定方法

在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，收到债务单位当期偿还的部分债务，逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

9、存货核算方法

(1) 存货分类

存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品、库存材料和库存商品、低值易耗品等。

(2) 存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

(3) 存货计价方法和摊销方法

开发产品采用实际成本核算，销售时按个别计价法结转其成本；开发成本采用实际成本核算；出租开发产品采用实际成本核算；库存材料和库存商品按实际成本计价，发出时采用加权平均法结转成本；低值易耗品采用五五摊销法核算。

开发用土地的核算方法：

尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其帐面价值转入开发成本核算。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。

公共配套设施费用的核算方法：

A、不能有偿转让的公共配套设施：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该商品房建设，在该商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

B、能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

出租开发产品及周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末时，存货以成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来估价进行估价的存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资

持有时间准备超过1年（不含1年）的各种股权性质的投资，包括购入的股票和其他股权投资等，确认为长期股权投资，取得时以初始投资成本计价。

对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额20%或20%以上，或虽投资不足20%但具有重大影响的，采用权益法核算；对其他单位的长期股权投资占该单位有表决权资本总额20%以下，或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额20%或20%以上，但不具有重大影响的，采用成本法核算。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与其享有被投资单位所有者权益份额的差额作为股权投资差额。对于初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的借方差额，按一定期间摊销计入当期损益，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，股权投资差额按10年平均摊销。对于初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的贷方差额，作为资本公积处理。初次投资和追加投资产生的股权投资差额按批分别计算，并按以下情况区别处理：

A、初次和追加投资产生的股权投资差额均为借方的，分别按规定的摊销年限摊销。但对金额较小的追加投资借方差额并入原借方差额按剩余年限一并摊销；

B、初次投资为借方差额，追加投资为贷方差额的，以追加投资产生的贷方差额为限冲减尚未摊销完的借方差额余额，未冲减完的借方或贷方差额分别按规定年限继续摊销或计入资本公积；

C、初次投资为贷方差额且已计入资本公积，追加投资为借方差额的，以初次投资产生的贷方差额为限冲减追加投资产生的借方差额，未冲减完的借方差额按规定年限分期摊销。

(2) 长期债权投资

持有的在1年内（不含1年）不能变现或不准备随时变现的债券和其他债权投资，确认为长期债权投资，取得时以初始投资成本计价。

债券投资在持有期间按期计提利息收入，调整溢价或折价摊销额以及减去取得时发生的相关费用的摊销额后，计入当期损益。其他债权投资按期计算的应收利息确认为当期损益，但若计提的利息到期不能收回，则停止计提利息。到期收回或未到期提前处置债权投资时，实际取得的价款与其账面价值的差额，计入当期损益。

债券投资的初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息，与债券面值之间的差额，作为债券投资的溢价或折价。债券投资的溢价或折价采用直线法于确认相关债券利息收入时摊销。

(3) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

期末时，若长期投资由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期投资的账面价值，则按单项长期投资可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

11、固定资产核算方法

(1) 固定资产标准

同时满足以下条件的有形资产：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；使用年限超过一年；单位价值超过2,000.00元。

(2) 固定资产计价

按其取得时的成本作为入账的价值，取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。

融资租入固定资产，将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

(3) 固定资产分类和折旧方法

采用直线分类计提折旧，固定资产分类、估计经济使用年限、年折旧率及预计净残值率如下：

类别	估计经济使用年限(年)	年折旧率(%)	预计净残值率(%)
房屋及建筑物	36	2.67	4.00
房屋装修	5-10	10-20	0.00
运输设备	11	8.73	4.00
办公设备	5-8	12.00-19.20	4.00
专用设备	12	8.00	4.00
其他设备	5-8	12.00-19.20	4.00

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备），以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

(4) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法

期末时，对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。

12、在建工程核算方法

在建工程在达到预定可使用状态时结转固定资产。

期末时，对有证据表明在建工程已经发生了减值的，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、借款费用核算方法

(1) 购建固定资产专门借款的借款费用核算方法：

A、因购建固定资产专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额及辅助费用等，予以资本化，计入所购建固定资产（在建工程）成本。

B、借款费用资本化期间，在以下三个条件同时具备时开始：a. 资产支出已经发生，b. 借款费用已经发生，c. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始；在固定资产达到预定可使用状态时结束。如果固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用。

C、借款费用资本化金额的计算方法如下：

$$\begin{array}{l} \text{每一会计期间利息的} \\ \text{资本化金额} \end{array} = \begin{array}{l} \text{至当期末止购建固定资产累} \\ \text{计支出加权平均数} \end{array} \times \text{资本化率}$$

(2) 房地产开发的借款费用核算方法：

因开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

14、无形资产核算方法

(1) 无形资产系公司为生产商品、提供劳务、出租给他人或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产，取得时以实际成本计价。

(2) 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益；该摊销期限不得超过相关合同规定的受益年限及法律规定的有效年限，且如无前述规定年限，则不应超过10年。

(3) 期末时，根据各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。若预计某项无形资产已经不能给公司带来未来经济利益，则将其一次性转入当期费用。

15、长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

筹建期间发生的费用（除购建固定资产外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次转入损益。

16、维修基金的核算方法

收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“代管基金”，专项用于住宅共同部

位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新；或存入商品房所在地房屋管理局设立的物业专项维修资金专户，由商品房所在地房屋管理局负责指导、监督专项维修资金的管理与使用。

17、质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项目列支，保修期结束后结算。

18、预计负债的核算方法

如发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中反映为预计负债。（1）该义务是公司承担的现实义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

19、收入确认原则

（1）销售商品的收入

在下列条件均能满足时确认收入实现：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务的收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，按谨慎性原则对劳务收入进行确认和计量。

（3）让渡资产使用权的收入

在下列条件同时满足时确认收入实现：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠的计量。

（4）出租物业收入

以合同约定的租赁时间和方法计算，且预计租金收入能够流入时，确认收入实现。

(5) 物业管理收入

按合同约定和提供物业管理的期限和收费标准计算，且预计相关的价款能够流入时，确认收入实现。

20、所得税的会计处理方法

所得税的会计处理采用应付税款法。

21、合并会计报表的编制方法

(1) 合并的会计方法

以母公司及纳入合并范围的子公司个别会计报表为基础，汇总各项目数额，并抵销母子公司间和子公司间的投资、往来款项和重大的内部交易后，编制合并会计报表；对合营企业的会计报表则采用比例合并法编制合并会计报表。

(2) 合并范围的确定原则

除公司（母公司）外，将满足下述条件的单位的会计报表纳入合并范围：公司对该单位的投资占该单位有表决权资本总额50%以上（不含50%）；或公司对该单位的投资占该单位有表决权资本总额50%以下（含50%）但公司对其具有实质控制权。满足上述条件的单位，如果其规模较小也可不予以合并，但未予合并单位的资产总额之和、主营业务收入之和占有所有母子公司相应指标总和的比例应在10%以下，该单位当期净利润中母公司所拥有的数额占母公司当期净利润额的比例也应在10%以下。

三、税项

1、主要税种及税率

税 种	税 率 (%)
营业税	5
土地增值税	按超率累进税率30%—60%
企业所得税*	15
城市维护建设税	7

*注：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布的财税[2001]202号文，对设在西部地区国家鼓励类产业的内资企业，在2001年至2010年期间，减按15%的税率征收企业所得税。

2、附加税费及比例

种 类	比 例 (%)
教育费附加	3

四、控股子公司基本情况

控股子公司名称	业务性质	经营范围	注册资本 (万元)	公司对其投 资额 (万元)	所占权 益比例	是否合 并报表
1、重庆渝开发物业管理 有限公司	服务业	物业管理、房屋租赁	500	450	90%	是
2、重庆渝开发物资实业 公司	商业	批发及零售建筑材料、 钢材、电器等	250	250	100%	是
3、重庆渝开发资产经营 管理有限公司*	服务业	资产经营管理、房屋租 赁及销售等	1000	300	100%	是
4、重庆道金投资有限公 司*	服务业	路桥、市政工程投资、 信息咨询	12000	11640	97%	是
5、重庆顺恒房地产开发 有限公司	房地产业	房地产开发	1000	1000	100%	是

*注：（1）公司对其投资额及所占权益比例系直接持股与间接持股之和。

（2）本期新设立的各控股子公司情况如下：

2006年1月，公司与重庆市诚投路桥管理有限公司（以下简称：诚投路桥公司）和重庆渝开发物业管理有限公司（以下简称：物业公司）共同出资成立了重庆道金投资有限公司。道金投资公司注册资本1.2 亿元人民币，其中公司现金出资1.14 亿元，占道金投资公司注册资本的95%；诚投路桥公司现金出资360 万元，占道金投资公司注册资本的3%；物业公司现金出资240 万元，占道金投资公司注册资本的2%。

2006年2月，公司与重庆渝开发物业管理有限公司（以下简称：物业公司）共同出资成立了重庆渝开发资产经营管理有限公司。资产经营公司注册资本1000万元人民币，其中公司应以现金出资950万元，占注册资本的95%；物业公司应以现金出资50万元，占注册资本的5%。资产经营公司第一期实收资本300万元，其中公司实际出资285万元，占实收资本的95%；物业公司实际出资15万元，占实收资本的5%。第一期合计实际出资占注册资本的30%，余下的70%注册资本将于三年内全部到位。

2006年3月，公司独资设立了重庆顺恒房地产开发有限公司。顺恒公司注册资本1000万元人民币，其中公司现金出资1000万元，占顺恒公司注册资本的100%。

五、合并会计报表主要项目注释(金额单位：人民币元)

1、货币资金

项 目	期 末 数	年 初 数
现 金	129,760.42	37,234.27
银行存款	93,649,954.86	539,208,158.10
其中：按揭保证金	4,181,706.40	5,361,461.36
银行贷款质押保证金		436,270,000.00
POS机保证金	3,000.00	3,000.00
其他货币资金	1,749,667.76	44,002,536.76
其中：住房资金管理中心售房款	304.76	302.55
住房资金管理中心公共维修基金	1,749,363.00	1,712,234.21
银行本票存款		42,290,000.00
合 计	<u>95,529,383.04</u>	<u>583,247,929.13</u>

注：货币资金期末数较年初数减少的原因主要系本期偿还了银行短期借款导致。

2、应收款项

(1) 应收账款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	期 末 数			年 初 数		
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
1年以内	9,513,885.08	85.18	2,804.65	15,778,853.03	91.01	198,092.65
1—2年	785,645.74	7.03		592,000.00	3.41	0
2—3年	856,024.30	7.67	197,107.29	956,024.30	5.51	229,807.29
3—4年	0	0	0	0	0	0
4—5年	0	0	0	0	0	0
5年以上	12,952.00	0.12	12,952.00	12,952.00	0.07	12,952.00
合 计	<u>11,168,507.12</u>	<u>100.00</u>	<u>212,863.94</u>	<u>17,339,829.33</u>	<u>100.00</u>	<u>440,851.94</u>

b. 欠款金额前五名单位的总欠款金额为914,661.00元，占应收账款总额的8.19%。

c. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

d. 坏账准备计提的特别说明：公司应收按揭售房款系向按揭银行收取。该按揭售房款由商品房购买人以其所购房屋作为抵押物，属于有抵押的债权，基本不存在不能收回的风险，故公司对其不计提坏账准备。

(2) 其他应收款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	期 末 数			年 初 数		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	1,658,880.21	54.63	56,794.25	1,017,734.09	2.45	50,886.70
1—2年	955,123.66	31.46	84,412.64	40,038,722.95	96.44	11,859,872.30
2—3年	217,172.00	7.15	61,311.60	256,872.00	0.62	77,061.60
3—4年	175,998.35	5.80	87,999.18	173,550.35	0.42	86,775.17
4—5年	0	0	0	0	0	0
5年以上	29,210.00	0.96	29,210.00	29,210.00	0.07	29,210.00
合 计	<u>3,036,384.22</u>	<u>100.00</u>	<u>319,727.67</u>	<u>41,516,089.39</u>	<u>100.00</u>	<u>12,103,805.77</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为1,500,151.05元，占其他应收款总额的49.41%。

c. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

d. 期末数较年初数减少的原因主要是本期向重庆市诚投路桥管理有限公司转让了应收德恒证券公司保证金债权，并收回了转让价款2,749.60万元。

3、预付账款

(1) 账龄分析列示如下：

账 龄	期 末 数		年 初 数	
	金 额	所占比例 (%)	金 额	所占比例 (%)
1年以内	82,238,697.48	98.92	61,647,409.28	98.81
1-2年	889,680.56	1.07	736,999.76	1.18
3年以上	4,437.12	0.01	4,437.12	0.01
合 计	<u>83,132,815.16</u>	<u>100.00</u>	<u>62,388,846.16</u>	<u>100.00</u>

(2) 账龄超过1年的预付账款未结转的原因是工程尚未办理结算。

(3) 无持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

4、存货

存货账面余额及跌价准备列示如下：

项 目	期 末 数		年 初 数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	197,764,909.12		195,561,169.40	
开发产品	84,572,770.90		108,474,042.79	
低值易耗品	87,716.00		87,716.00	
合 计	<u>282,425,396.02</u>	<u>0.00</u>	<u>304,122,928.19</u>	<u>0.00</u>

5、长期股权投资

(1) 分项列示如下：

项 目	期 末 数		年 初 数	
	投资金额	减值准备	投资金额	减值准备
对子公司投资				
其他股权投资	3,121,870.53		3,121,870.53	
合 计	<u>3,121,870.53</u>		<u>3,121,870.53</u>	

(2) 其他股权投资明细列示如下：

被投资单位名称	投资起止日期	占被投资单位注册 资本比例	初始投资金额
重庆川路塑胶销售有限责任公司	1996.10—长期	20%	169,215.08
重庆长江三峡路桥有限责任公司	1999.9—2025.9	15%	2,952,655.45
合计			3,121,870.53

6、固定资产

(1) 固定资产原值列示如下：

项 目	年 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
房屋及建筑物	6,133,602.57			6,133,602.57
房屋装修	5,084,721.90			5,084,721.90

运输设备	4,660,744.03		291,815.70	4,368,928.33
办公设备	3,375,767.19	36,189.00		3,411,956.19
其他设备	114,072.33			114,072.33
合计	<u>19,368,908.02</u>	<u>36,189.00</u>	<u>291,815.70</u>	<u>19,113,281.32</u>

(2) 累计折旧列示如下：

项 目	年 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
房屋及建筑物	2,143,289.24	94,873.74		2,238,162.98
房屋装修	615,423.51	246,424.02		861,847.53
运输设备	2,212,720.67	185,353.62	280,143.07	2,117,931.22
办公设备	2,265,469.62	153,383.84		2,418,853.46
其他设备	107,715.10	3,322.80		111,037.90
合计	<u>7,344,618.14</u>	<u>683,358.02</u>	<u>280,143.07</u>	<u>7,747,833.09</u>

(3) 报告期内无应提取减值准备的情况。

7、无形资产

项 目	期 末 数		年 初 数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
石黄隧道收费经营权	500,000,000.00			
合计	<u>500,000,000.00</u>			

注：2006年1月27日，子公司重庆道金投资有限公司与重庆市城市建设投资公司签订了《石黄隧道收费经营权转让协议》，双方约定以石黄隧道20年期收费经营权在评估基准日2005年9月30日的公允市价50,032.33万元为基础，对其作价50000万元转让给道金投资公司（资产评估报告为重康会评报字（2005）第154号）。截止2006年6月30日，道金投资公司已经全额支付了上述收购款50000万元，并取得石黄隧道20年期收费经营权。

8、短期借款

明细列示如下：

借款类别	期 末 数	年 初 数
抵押借款		11,830,000.00

保证借款	80,000,000.00	40,000,000.00
质押借款		423,450,000.00
合 计	<u>80,000,000.00</u>	<u>475,280,000.00</u>

注： 期末数较年初数减少系本期偿还了银行抵押借款和质押借款导致。

期末增加的保证借款4000万元系：2006年6月30日，子公司重庆道金投资有限公司向中信银行重庆分行取得一年期借款4000万元，该项借款由重庆市城市建设投资公司提供连带责任保证。

9、应付款项

(1) 应付账款

- a. 无账龄超过三年的大额应付账款。
- b. 无欠持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(2) 预收账款

欠持公司52.29%表决权股份的股东单位重庆市城市建设投资公司的款项为71,325,990.28元。

(3) 其他应付款

- a. 金额较大的其他应付款余额列示如下：

单位名称	金 额	性质或内容
重庆长江建筑工程公司	1,200,000.00	保证金
重庆渝康建筑工程有限公司	13,500,000.00	保证金

- b. 无欠持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位的款项。

c. 期末数较年初数增加的原因主要系本期收到重庆渝康建筑工程有限公司土建施工履约保证金13,500,000.00元导致。

10、应交税金

税 种	期 末 数	年 初 数	执行税率(%)
营 业 税	10,632,300.16	11,376,092.66	5

城市维护建设税	668,874.43	720,939.93	7
企业所得税	6,147,067.26	6,233,613.87	15
个人所得税	4,136.15	5,566.28	
土地增值税	753,438.11	656,419.61	
合 计	<u>18,205,816.11</u>	<u>18,992,632.35</u>	

11、其他应交款

项 目	期 末 数	年 初 数	性 质	计缴标准(%)
交通重点建设附加费	256,443.15	256,443.15	附加税	已停征
教育费附加	260,242.86	282,556.64	附加税	3
合 计	<u>516,686.01</u>	<u>538,999.79</u>		

12、一年内到期的长期负债

(1) 分项列示如下：

项 目	期 末 数	年 初 数
一年内到期的长期借款	90,900,000.00	46,600,000.00
合 计	<u>90,900,000.00</u>	<u>46,600,000.00</u>

(2) 一年内到期的长期借款列示如下：

借款条件	期 末 数	年 初 数
保证借款	40,900,000.00	46,600,000.00
抵押借款	50,000,000.00	
小 计	<u>90,900,000.00</u>	<u>46,600,000.00</u>

注：公司在2006年7月已经提前偿清了将于一年内到期的长期保证借款4,090.00万元。

一年内到期的长期抵押借款5,000.00万元，系公司以出让价格为8,163.00万元的重庆市渝北区龙溪街道冉家坝32号、39号地块的国有土地使用权提供抵押。

13、长期借款

借款条件	期 末 数	年 初 数
------	-------	-------

抵押借款	0	50,000,000.00
质押借款*	380,000,000.00	0
财政拨款贷	1,500,000.00	1,500,000.00
合 计	381,500,000.00	51,500,000.00

*注：期末增加的质押借款38000万元系2006年6月20日，子公司重庆道金投资有限公司向中国银行股份有限公司重庆渝中支行取得借款38000万元，借款期限144个月，借款用途为向重庆市城市建设投资公司收购石黄隧道20年收费经营权。为此，公司与上述贷款银行签订了《保证合同》，为道金投资公司该项借款提供连带责任保证，保证范围为上述借款本金、利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用、因债务人违约而给债权人造成的损失和其他所有应付费用，保证期间为自借款合同生效之日开始到借款合同债务履行期届满之日起两年。同时，道金投资公司与上述贷款银行签订了《权利质押合同》，以石黄隧道20年收费经营权为上述借款提供质押担保。

14、其他长期负债

类 别	项 目	期 末 数	年 初 数
其他来源取得的款项	代管维修基金	4,385,105.08	4,636,707.71
合 计		4,385,105.08	4,636,707.71

15、股本

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
一、无限售条件的流通股				
人民币普通股	64,855,842.00		10,000.00	64,845,842.00
二、有限售条件的流通股				
国有法人持股	92,200,680.00			92,200,680.00
境内法人持股	19,248,840.00			19,248,840.00
高管持股	8,958.00	10,000.00		18,958.00
三、股份总数	176,314,320.00	10,000.00	10,000.00	176,314,320.00

16、资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	43,488,560.00			43,488,560.00
关联交易差价	27,809,668.53			27,809,668.53

其他资本公积	22,705,273.88			22,705,273.88
合 计	94,003,502.41	0.00	0.00	94,003,502.41

17、盈余公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
法定盈余公积	359,158.19			359,158.19
公益金	5,809,403.29			5,809,403.29
任意盈余公积				
合 计	6,168,561.48	0.00	0.00	6,168,561.48

18、未分配利润

项 目	本年利润 分配比例	本 期 数	上 年 数
年初未分配利润		350,248.17	-84,092,634.33
加：本年净利润		3,746,398.19	1,068,564.55
其他转入			83,597,429.63
减：提取法定盈余公积			111,555.84
提取法定公益金			111,555.84
应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润		4,096,646.36	350,248.17

19、主营业务收入与主营业务成本

按主营业务性质列示如下：

主营业务性质	本 期 数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	40,866,756.00	29,203,738.18	24,584,178.00	17,179,286.26
物业管理	1,601,036.48	1,539,885.57	2,572,688.11	1,982,616.07
房租收入	1,000,505.84	339,924.80	242,063.00	5,044.00

其他	131,229.00		106,800.00	
合 计	<u>43,599,527.32</u>	<u>31,083,548.55</u>	<u>27,505,729.11</u>	<u>19,166,946.33</u>

20、主营业务税金及附加

项 目	计缴标准 (%)	本期数	上年同期数
营业税	5	2,149,365.76	1,324,835.98
城市维护建设税	7	150,768.60	92,737.45
交通重点建设附加费	已停征		3,909.15
教育费附加	3	64,615.13	39,745.05
土地增值税	按预售房收入的1%预计	400,891.90	
合 计		<u>2,765,641.39</u>	<u>1,461,227.63</u>

21、财务费用

项 目	本 期 数	上年同期数
利息支出	100,130.03	
减:利息收入	829,714.58	501,130.08
加:其他	30,005.58	43,972.89
合 计	<u>-699,578.97</u>	<u>-457,157.19</u>

22、现金的年初余额和期末余额

现金流量表中的现金年初余额为576,170,931.01元，期末余额为89,595,008.88元，分别较资产负债表中的货币资金年初余额583,247,929.13元、期末余额95,529,383.04元少7,076,998.12元、5,934,374.16元，原因系将货币资金中流动性受到限制的项目作了扣除。期末余额中扣除的项目明细如下：

- (1) 按揭保证金4,181,706.40元；
- (2) Pos机保证金3,000.00元；
- (3) 存放于住房资金管理中心的售房款和公共维修基金1,749,667.76元。

23、收到或支付的其他与经营活动、投资活动有关的现金

(1) 本期收到的其他与经营活动有关的现金中金额较大的项目列示如下：

项 目	金 额
-----	-----

收到重庆市诚投路桥管理有限公司德恒保证金债权受让款	27,496,000.00
收到重庆渝康建筑工程有限公司土建施工履约保证金	13,500,000.00

(2) 本期支付的其他与经营活动有关的现金中金额较大的项目列示如下：

项 目	金 额
支付代收的住房维修基金	4,796,771.58

(3) 本期收到的其他与投资活动有关的现金中金额较大的项目列示如下：

项 目	金 额
收到重庆顺达机械化工程公司股权受让预付款	14,000,000.00

(4) 本期支付的其他与投资活动有关的现金中金额较大的项目列示如下：

项 目	金 额
退还重庆顺达机械化工程公司股权受让预付款	13,756,882.00

六、母公司会计报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

1、应收款项

(1) 应收账款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	期 末 数			年 初 数		
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
1年以内	9,513,885.08	86.69	2,804.65	15,585,207.29	90.91	188,410.36
1—2年	592,000.00	5.39		592,000.00	3.45	0
2—3年	856,024.30	7.80	197,107.29	956,024.30	5.58	229,807.29
3—4年				0	0	0
4—5年				0	0	0
5年以上	12,952.00	0.12	12,952.00	12,952.00	0.06	12,952.00
合 计	<u>10,974,861.38</u>	<u>100.00</u>	<u>212,863.94</u>	<u>17,146,183.59</u>	<u>100.00</u>	<u>431,169.65</u>

b. 欠款金额前五名单位的总欠款金额为914,661.00元，占应收账款总额的8.33%。

c. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

(2) 其他应收款

a. 账龄分析及坏账准备列示如下：

账龄	期 末 数		坏账准备	年 初 数		坏账准备
	金 额	比 例 (%)		金 额	比 例 (%)	
1年以内	4,856,138.90	80.52	33,330.01	121,644,549.70	75.05	37,104.76
1—2年	765,618.52	12.69	76,561.85	39,960,214.92	24.66	11,852,021.49
2—3年	204,372.00	3.39	61,311.60	256,872.00	0.16	77,061.60
3—4年	175,998.35	2.92	87,999.18	173,550.35	0.11	86,775.18
4—5年				0	0	0
5年以上	29,210.00	0.48	29,210.00	29,210.00	0.02	29,210.00
合 计	<u>6,031,337.77</u>	<u>100.00</u>	<u>288,412.64</u>	<u>162,064,396.97</u>	<u>100.00</u>	<u>12,082,173.03</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为5,192,503.51元，占其他应收款总额的86.09%。

c. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

2、长期股权投资

(1) 分项列示如下：

项 目	期 末 数		年 初 数	
	投 资 金 额	减 值 准 备	投 资 金 额	减 值 准 备
对子公司投资	132,245,981.21		6,110,660.07	
其他股权投资	3,121,870.53		3,121,870.53	
合 计	<u>135,367,851.74</u>		<u>9,232,530.60</u>	

(2) 长期股权投资明细列示如下：

被投资单位名称	投资起止日期	占被投资单位注 册资本比例	初始投资额
重庆渝开发物资实业公司	1992.11—长期	100%	2,500,000.00
重庆渝开发物业管理有限公司	1999.11—长期	90%	4,500,000.00

重庆渝开发资产经营管理有限公司	2006.2—长期	95%	2,850,000.00
重庆道金投资有限公司	2006.1—长期	95%	114,000,000.00
重庆顺恒房地产开发有限公司	2006.3—长期	100%	10,000,000.00
重庆川路塑胶销售有限责任公司	1996.10—长期	20%	169,215.08
重庆长江三峡路桥有限责任公司	1999.9—2025.9	15%	2,952,655.45

(3) 按权益法核算的长期股权投资列示如下：

被投资单位名称	初始投资额	追加投资额	被投资单位权益累计增减额	累计分得的现金红利额	累计增减额
重庆渝开发物资实业公司	2,500,000.00		-1,608,400.75	0	-1,608,400.75
重庆渝开发物业管理有限公司	4,500,000.00		1,077,668.72	1,063,153.86	14,514.86
重庆渝开发资产经营管理有限公司	2,850,000.00		4,738.93	0	4,738.93
重庆道金投资有限公司	114,000,000.00		-14,871.83	0	-14,871.83
重庆顺恒房地产开发有限公司	10,000,000.00		0	0	0
合 计	133,850,000.00		-540,864.93	1,063,153.86	-1,604,018.79

3、主营业务收入与主营业务成本

主营业务性质	本 期 数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商品房销售	41,058,840.00	29,203,738.18	24,584,178.00	17,179,286.26
房屋租赁	931,205.84	339,924.80	242,063.00	5,044.00
其他			106,800.00	
合 计	41,990,045.84	29,543,662.98	24,933,041.00	17,184,330.26

4、投资收益

项 目	本期数	上年同期数
期末调整的被投资公司投资日后净利润净增减金额	-694,678.86	166,458.22

合 计

-694,678.86

166,458.22

七、子公司与母公司会计政策不一致对合并会计报表的影响

报告期内无子公司与母公司会计政策不一致的情况。

八、关联方关系及其交易

1、存在控制关系的关联方及交易

(1) 存在控制关系的关联方 (金额单位: 人民币万元)

关联方名称	注册地点	注册资本	主营业务	与公司关系	经济性质或类型	法定代表人
重庆渝开发物资实业公司	重庆市渝中区曾家岩1-1号	250	批发及零售建筑材料、钢材等	子公司	股份制	杜肇嘉
重庆渝开发物业管理有限公司	重庆渝中区上曾家岩1-1号	500	物业管理、房屋中介、房屋租赁等	子公司	有限责任公司	周怡行
重庆渝开发资产经营管理有限公司	重庆市江北区建新东路54号白云大厦21楼	1000	企业资产经营管理、房屋租赁及销售等	子公司	有限责任公司	罗宇星
重庆道金投资有限公司	重庆市江北区建新东路54号白云大厦21楼	12000	利用自有资金从事企业项目投资	子公司	有限责任公司	罗宇星
重庆顺恒房地产开发有限公司	渝北区回兴街道高岩路82号金都雅园1幢1-8	1000	房地产开发	子公司	有限责任公司	周文
重庆市城市建设投资公司	重庆市渝中区人民路123-1号蒲田大厦8楼	200,000	城市建设投资	母公司	国有经济	华渝生

(2) 存在控制关系的关联方注册资本及其变动 (金额单位: 人民币万元)

关 联 方 名 称	年 初 数	本期增加数	本期减少数	期 末 数
重庆渝开发物资实业公司	250			250
重庆渝开发物业管理有限公司	500			500
重庆渝开发资产经营管理有限公司		1000		1000
重庆道金投资有限公司		12000		12000
重庆顺恒房地产开发有限公司		1000		1000
重庆市城市建设投资公司	200,000			200,000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份的变动(金额单位:人民币万元)

关联方名称	年初数		本期增 加	本期减 少	期末数	
	金额	比例			金额	比例
重庆渝开发物资实业公司	250	100%			250	100%
重庆渝开发物业管理有限公司	450	90%			450	90%
重庆渝开发资产经营管理有限公司			300		300	100%
重庆道金投资有限公司			11640		11640	97%
重庆顺恒房地产开发有限公司			1000		1000	100%
重庆市城市建设投资公司	9,220.07	52.29%			9,220.07	52.29%

(4) 存在控制关系的关联方交易

a. 工程项目代理

2004年,公司与重庆市城市建设投资公司签订《“重庆投资大厦”重建工程项目建设代理合同》,代理其实施重庆投资大厦的装饰装修及设备安装工程工作。项目总投资为8,853.579万元(原7,946万元)。代理项目的代理费依据渝财建(2003)71号文件的规定执行:对总投资1,000万元以下部分,按2%收取代理费;总投资1,001—5,000万元部分,按2%收取代理费;总投资5,001—10,000万元部分,按1%收取代理费。

截止2006年6月30日,公司累计收到城市建设投资公司该代理项目的投资款为70,074,509.45元。

b. 借款担保

2005年12月,重庆市城市建设投资公司与兴业银行重庆分行签订《保证合同》,为公司与兴业银行重庆分行签订《短期借款合同》所形成的债务(包括借款本金4,000.00万元及利息、违约金、损害赔偿金等)提供连带责任保证。保证期间为自2006年12月1日至2008年12月1日。公司该项借款期限为自2005年12月1日至2006年12月1日。公司与重庆市城市建设投资公司签订《反担保协议书》,约定公司以房屋建筑物及公司拥有产权、住户拥有使用权的拆迁还建房屋为重庆市城市建设投资公司的该项担保行为提供反担保,担保价值合计为4,070万元。

2004年12月,重庆市城市建设投资公司与中国建设银行重庆渝中支行签订《保证合同》,为与中国建设银行重庆渝中支行签订《人民币资金借款合同》所形成的债

务（包括借款本金8,000.00万元及利息、违约金、赔偿金等）提供连带责任保证。保证期间为自2004年12月14日至债务履行期限届满之日后两年止。公司该项借款期限为自2004年12月14日至2006年12月13日。截止2006年6月30日，该笔借款余额为4,090.00万元。

截止2006年7月底，该笔借款余额已为零，即公司已提前偿清该笔借款。

2006年6月30日，子公司重庆道金投资有限公司向中信银行重庆分行取得一年期借款4000万元，该项借款由重庆市城市建设投资公司提供连带责任保证。

c. 无形资产受让

2006年1月27日，子公司重庆道金投资有限公司与重庆市城市建设投资公司签订了《石黄隧道收费经营权转让协议》，双方约定以石黄隧道20年期收费经营权在评估基准日2005年9月30日的公允市价50,032.33万元为基础，对其作价50000万元转让给道金投资公司（资产评估报告为重康会评报字[2005]第154号）。同时，双方签订了《石黄隧道付费协议》，约定付费期间为20年，付费标准为每年5500万元人民币，并按季度平均支付。

截止2006年6月30日，道金投资公司已经全额支付了上述收购款50000万元，并取得石黄隧道20年期收费经营权。

（5）存在控制关系的关联方应收应付款项余额（金额单位：人民币元）

项 目	余 额		占此全部应收（付）款项余额的比例（%）	
	期末数	年初数	期末数	年初数
应收票据：				
重庆市城市建设投资公司		2,500,000.00		100.00
预收账款：				
重庆市城市建设投资公司	71,325,990.28	61,758,419.44	99.79	99.04

2、不存在控制关系的关联方及交易

（1）不存在控制关系的关联方

关 联 方 名 称	与 公 司 关 系
重庆市诚投房地产开发有限公司	同一母公司

(2) 不存在控制关系的关联方交易

a. 债权转让

2006年1月20日，公司与重庆市诚投路桥管理有限公司签署了《债权转让协议》，公司将存入德恒证券公司的保证金3,928.00万元按照账面价值2,749.60万元作价转让给诚投路桥公司，该《债权转让协议》于2006年1月20日经公司第四届董事会第五十一次会议审议通过，并于2006年4月5日经重庆市国有资产监督管理委员会批准生效(渝国资产[2006]39号文)。

公司已于2006年6月30日收到诚投路桥公司上述债权受让款2,749.60万元。

b. 吸收权益性投资

2006年1月，公司与重庆市诚投路桥管理有限公司（以下简称：诚投路桥公司）和重庆渝开发物业管理有限公司（以下简称：物业公司）共同出资成立了重庆道金投资有限公司。道金投资公司注册资本1.2 亿元人民币，其中公司现金出资1.14亿元，占道金投资公司注册资本的95%；诚投路桥公司现金出资360万元，占道金投资公司注册资本的3%；物业公司现金出资240万元，占道金投资公司注册资本的2%。

道金投资公司已于2006年1月收到诚投路桥公司上述现金出资360万元。

九、或有事项

截止2006年6月30日，公司没有需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

截止2006年6月30日，公司没有需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、偿还借款

公司在2006年7月提前偿清了将于一年内到期的长期保证借款4,090.00万元。

2、非公开发行股票收购资产

2006年7月28日，公司2006年度第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开

发行股票收购资产的议案》，公司本次拟向特定对象重庆市城市建设投资公司以非公开发行股票方式发行31,133万股流通A股，用于收购城投公司拥有的重庆国际会议展览中心（以下简称“会展中心”）以及位于合川市南津街办事处牌坊村365,691平方米的土地使用权（以下简称“合川土地”）两项资产。收购价格为上述两项资产以2006年4月30日为基准日的评估净值146,329.69万元。本次拟非公开发行的股票每股面值1元，发行价格为公司第五届董事会第七次会议（2006年7月12日）前二十个交易日公司股票收盘价的算术平均值4.70元/股。此事项已经重庆市国资委以渝国资产[2006]65号文《关于实施重庆渝开发股份有限公司定向增发方案有关问题的批复》批准，上述两项资产的评估结果也已经重庆市国资委《关于渝开发拟收购市城投公司部分资产的资产评估核准的通知》核准备案。

上述非公开发行股票收购资产事项尚待中国证监会核准。

除上述事项外，截止2006年8月11日，公司没有其他需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十二、其他重要事项

公司法人股股权质押事项

（1）重庆市城市建设投资公司将其持有的公司46,100,250股法人股（占公司总股本的26.15%）质押给中国建设银行重庆市分行营业部，质押从2004年10月12日开始。

（2）中国银河证券有限责任公司所持公司4,680,000股法人股（占公司总股本的2.65%）被司法冻结。

（3）西安怡和地产发展集团有限公司将其持有的公司1,800,000股法人股（占公司总股本的1.02%）质押给西安市商业银行钟楼支行，质押从2002年8月1日开始。

（4）中国宝安集团股份有限公司将其持有的公司2,473,632股法人股（占公司总股本的1.40%）质押给富国投资有限公司，质押期为2000年6月28日至2006年6月28日。

重庆渝开发股份有限公司

公司法定代表人：粟志光

主管会计工作的公司负责人：罗宇星

公司会计机构负责人：甘露

二 六年八月十二日