

重庆渝开发股份有限公司

CHONGQING YUKAIFA CO., LTD.

2005 年年度报告正文



报告日期：2006 年 01 月 24 日

第一节 重要提示及目录

重要提示

一、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。

二、本公司董事（其中董事华渝生先生、贺雪琴先生因公未能出席，均书面分别委托董事张玉昌先生、粟志光先生代理出席并行使表决权）均出席了本次董事会会议，对本公司 2005 年年度报告进行了审议。公司监事、高级管理人员列席了本次董事会会议。

三、重庆天健会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司董事长粟志光先生，主管会计工作负责人罗宇星先生，会计机构负责人（会计主管人员）陈勇先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	重要提示及目录	02
第二节	公司基本情况简介	04
第三节	会计数据和业务数据摘要	05
第四节	股本变动及股东情况	07
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	12
第六节	公司治理结构	19
第七节	股东大会情况简介	22
第八节	董事会报告	24
第九节	监事会报告	36
第十节	重要事项	38
第十一节	财务报告	44
第十二节	备查文件	90

第二节 公司基本情况简介

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
公司法定代表人：粟志光
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
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
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
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
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号：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

第三节 会计数据和业务数据摘要

(一) 公司本年度的利润总额及其构成

(金额单位：人民币 元)

项 目	金 额
利润总额	3,570,637.13
净利润	1,068,564.55
扣除非经营性损益后的净利润	
主营业务利润	28,824,219.36
其他业务利润	3,321,960.91
营业利润	5,406,820.87
投资收益	-36,000.00
补贴收入	0
营业外收支净额	-1,800,183.74
经营活动产生的现金流量净额	-54,716,829.89
现金及现金等价物净增加额	491,922,333.50

注：扣除非经营性损益项目和涉及金额

(金额单位：人民币 元)

明 细 项 目	金 额
(一) 处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-36,000.00
(二) 扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-1,800,183.74
合 计	-1,836,183.74
所得税的影响金额	-270,027.56
扣除所得税影响后的非经常性损益	-1,566,156.18

(二) 公司近三年的主要会计数据及财务指标

(金额单位：人民币 元)

项 目	单位	2005 年	2004 年	2003 年
主营业务收入	元	131,117,035.84	168,890,101.08	67,331,229.16
净利润	元	1,068,564.55	30,095,468.77	17,442,677.22
总资产	元	1,024,872,730.26	360,502,596.99	543,518,492.26
股东权益 (不含少数股东权益)	元	276,836,632.06	173,508,067.51	142,911,378.92
摊薄后每股收益	元	0.0061	0.256	0.1484
加权平均每股收益	元	0.0087	0.256	0.1484
扣除非经常性损益后的每股收益	元	0.0149	0.0161	0.0584
每股净资产	元	1.570	1.4761	1.2158
调整后的每股净资产	元	1.570	1.465	1.2147
每股经营活动产生的现金流量净额	元	-0.31	1.891	-2.011
净资产收益率	%	0.39	17.35	12.21
加权净资产收益率	%	0.59	18.99	13.01
扣除非经常性损益后的加权净资产收益率	%	1.44	1.20	5.12

(三) 利润表附表

报告期利润	净资产收益率 (%)				每股收益 (元)			
	全面摊薄		加权平均		全面摊薄		加权平均	
	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务利润	10.41	13.51	15.79	14.80	0.1635	0.1995	0.2354	0.1995
营业利润	1.95	18.90	2.96	20.70	0.0307	0.2790	0.0442	0.2790
净利润	0.39	17.35	0.59	18.99	0.0061	0.2560	0.0087	0.2560

扣除非经常性损益后的净利润	0.95	1.09	1.44	1.20	0.0149	0.0161	0.0215	0.0161
---------------	------	------	------	------	--------	--------	--------	--------

(四) 报告期内股东权益的变动情况

(金额单位：人民币元)

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	117,542,880.00	122,715,663.23	17,342,158.61	5,697,847.45	-84,092,634.33	173,508,067.51
本期增加	58,771,440.00	102,260,000.00	223,111.68	111,555.84	84,665,994.18	245,920,545.86
本期减少	0.00	130,972,160.82	11,396,708.81	0.00	223,111.68	142,591,981.31
期末数	176,314,320.00	94,003,502.41	6,168,561.48	5,809,403.29	350,248.17	276,836,632.06
增长百分比%	50	-23.40	-64.43	1.96	100.42	59.55

注：股东权益变动原因说明：

1、本年度总股本为 176,314,320.00 股，比年初增长 50%；增加的主要原因系公司报告期内股权分置改革对价安排法人现金增加资本公积金 1.0226 亿元，并用于转增股本 58,771,440.00 元。

2、本年度末股东权益余额为 276,836,632.06 元，比年初增长 59.55%；增加的主要原因系本公司年度净利润及资本公积增加所致。

3、各项权益的变动情况如下：

(1) 本年度末资本公积余额为 94,003,502.41 元，比年初减少 23.40%；减少的主要原因系弥补以前年度亏损；

(2) 本年度末盈余公积余额为 6,168,561.48 元，比年初减少 64.43%；减少的主要原因系弥补以前年度亏损；

(3) 本年度末未分配利润余额为 350,248.17 元，比年初增长 100.42%；原因是本年度净利润增加所致。

第四节 股本变动及股东情况

(一) 公司股本变动情况

1、公司股份变动情况表

(单位：股)

	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	74,305,652	63.22			37,152,826		37,152,826	111,458,478	63.22
1、国家持股	61,467,120	52.29			30,733,560		30,733,560	92,200,680	52.29
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	12,838,532	10.92			6,419,266		6,419,266	19,257,798	10.92
其中： 境内法人持股	12,832,560	10.92			6,416,280		6,416,280	19,248,840	10.92
境内自然人持股(高管股份)	5,972	0.01			2,986		2,986	8,958	0.01
4、外资持股 其中： 境外法人持股 境外自然人持股									
二、无限售条件股份	43,237,228	36.78			21,618,614		21,618,614	64,855,842	36.78
1、人民币普通股	43,237,228	36.78			21,618,614		21,618,614	64,855,842	36.78
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	117,542,880	100			58,771,440		58,771,440	176,314,320	100

2、公司股票发行与上市情况

(1) 截止报告期末前三年公司未发生股票发行的情况；

(2) 报告期内，公司因股权分置改革并经公司 2005 年度第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过，向全体股东按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本。公司实施资本公积转增股本后股份总数由股权分置改革前的 117,542,880 股增加为 176,314,320 股；公司股份结构也因股权分置改革发生变化，由股权分置改革前的非流通股份 74,299,680 股，流通股份 43,243,200 股，变更为有限售条件的流通股 111,458,478 股（其中高管股份 8,958 股），无限售条件的流通股 64,855,842 股。

(3) 截止报告期末公司无内部职工股。

(二) 公司股东情况

1、公司股东数量和持股情况

(单位：股)

公司股东总数	20435				
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	1.78	3,145,941	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
谢百英	流通股	0.29	519,750	无	无
崔志月	流通股	0.28	503,400	无	无
田如英	流通股	0.25	432,000	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	3,145,941		A		
谢百英	519,750		A		
崔志月	503,400		A		
田如英	432,000		A		
张士洪	375,600		A		
崔洪高	369,150		A		

熊国信	367,199	A
周乐力	366,750	A
崔中山	272,700	A
奉西京	248,700	A
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、控股股东重庆市城市建设投资公司系代表国家持有股份（国家股）；</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 名流通股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>	

2、公司控股股东及实际控制人情况介绍

（1）控股股东情况介绍

控股股东名称：重庆市城市建设投资公司（持有本公司股份：92,200,680 股，占本公司总股份的 52.29%）；

法定代表人：华渝生；

成立日期：1994 年 03 月 08 日；

注册资本：200,000 万元；

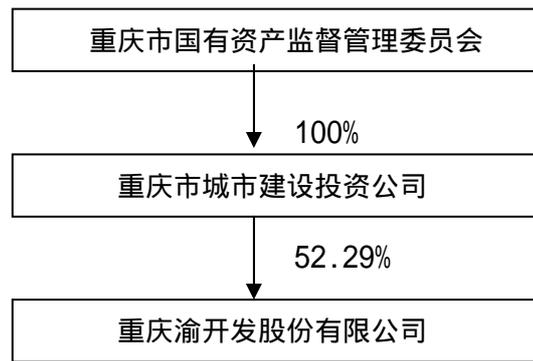
注册地址：重庆市渝中区人民路 123-1 号蒲田大厦 8 楼；

经济性质：国有经济；

经营方式：服务；

经营范围主营：城市建设投资。

(2) 公司实际控制人情况介绍



3、公司其他持股 10% (含 10%) 以上的法人股东情况

报告期内,除控股股东重庆市城市建设投资公司外,本公司没有其他持股 10% (含 10%) 以上的法人股东。

(三) 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

(四) 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。

(五) 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响情况

2005 年 11 月 30 日(股权变更登记日)公司向全体股东按照每 10 股转增 5 股的比例实施资本公积转增股本后，股份总数由股权分置改革前的 117,542,880 股增加为 176,314,320 股，致公司最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标随之发生相应变化(摊薄)。

第五节 公司董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 公司董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	出生年月	职务	任期起止日期	期初持股数	期末持股数
粟志光	男	1955.12	董事长	2002.12—2005.12	0	0

华渝生	男	1953.06	董 事	2002.12—2005.12	0	0
张玉昌	男	1958.03	董 事	2002.12—2005.12	0	0
刘永贤	男	1952.09	董 事	2003.05—2005.12	0	0
安传礼	男	1942.01	董 事	2004.12—2005.12	0	0
贺雪琴	男	1968.09	董 事	2002.12—2005.12	0	0
张孝友	男	1952.09	独立董事	2002.12—2005.12	0	0
许明月	男	1963.02	独立董事	2002.12—2005.12	0	0
罗宪平	女	1954.11	独立董事	2003.05—2005.12	0	0
陈义华	男	1963.02	监事会召集人	2002.12—2005.12	0	0
陈 良	男	1968.06	监 事	2002.12—2005.12	0	0
罗 茜	女	1963.08	职工监事	2002.12—2005.12	0	0
罗宇星	男	1962.11	总经理	2005.06—2005.12	0	0
周怡行	男	1950.05	副总经理	2002.12—2005.12	0	0
王安金	男	1972.05	副总经理	2005.06—2005.12	0	0
夏光明	男	1959.12	董秘、副总	2002.12—2005.12	0	0
徐孝民	男	1963.11	财务总监	2004.07—2005.12	0	0

1、上表所列公司董事、监事及高级管理人员在报告期内均未持有和买卖本公司股票。

2、公司董事、监事在股东单位任职情况

(1) 董事 华渝生先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司总经理，董事任期为 2002 年 12 月 28 日至 2005 年 12 月 28 日；

(2) 董事 张玉昌先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司常务副总经理，董事任期为 2002 年 12 月 28 日至 2005 年 12 月 28 日；

(3) 董事长 粟志光先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司副总经理，董事任期为 2002 年 12 月 28 日至 2005 年 12 月 28 日；

(4) 董事 刘永贤先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司企划部经理，董事任期为 2003 年 5 月 30 日至 2005 年 12 月 28 日；

(5) 董事 贺雪琴先生，现任本公司股东单位中国宝安集团资产经营部部长助理，董事任期为 2002 年 12 月 28 日至 2005 年 12 月 28 日；

(6) 监事会召集人 陈义华先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司投融资部经理，监事任期为 2002 年 12 月 28 日至 2005 年 12 月 28 日；

(7) 监事 陈良先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司国资部副经理，监事任期为 2002 年 12

月 28 日至 2005 年 12 月 28 日；

3、公司现任董事主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职情况或兼职情况

(1) 董事长 粟志光，男，现年 50 岁，1975 年参加工作，研究生，高级经济师，中共党员。曾任中国长航集团重庆长江轮船公司秘书、经理办公室副主任、企业管理处副处长、企业发展研究室主任、计划处处长；重庆长航实业开发总公司总经理（法定代表人）；重庆市城市建设投资公司总经理助理。现任重庆市城市建设投资公司副总经理，重庆渝开发股份有限公司第四届董事会董事长。

(2) 董事 华渝生，男，现年 52 岁，1971 年参加工作，研究生，高级经济师，中共党员。曾任重庆市大溪沟发电厂团委副书记；重庆社科咨询服务中心副主任、主任；重庆社会主义学院副院长、党组成员。现任重庆市城市建设投资公司党委书记、总经理（法定代表人）。

(3) 董事 张玉昌，男，现年 47 岁，1977 年参加工作，大学，高级经济师，中共党员。曾在中国人民解放军福州军区司令部服役；曾任重庆市建委办公室秘书、主任科员；重庆市城乡建设发展公司总经理；重庆渝开发股份有限公司第三、四届董事会董事长。现任重庆市城市建设投资公司常务副总经理。

(4) 董事 刘永贤，男，现年 53 岁，1970 年参加工作，研究生，高级经济师，中共党员。曾任重庆冶金工业局办公室副主任、主任；重庆市政府研究室经济处正处级调研员、社会发展处处长；国营第 716 厂厂长；重庆北部新区法制局局长；重庆渝开发股份有限公司党委书记、常务副总经理、总经理；重庆渝开发股份有限公司第四届董事会董事长；兼任控股子公司重庆渝开发物业管理有限公司董事长。现任重庆市城市建设投资公司企划部经理。

(5) 董事 贺雪琴，男，现年 37 岁，1990 年参加工作，大学。曾任中国宝安集团电子研究所助理工程师、办公室副主任、主任；厦门龙舟集团股份有限公司总经理助理（期间兼任厦门龙舟电器有限公司董事长）；现任中国宝安集团资产经营部部长助理。

(6) 董事 安传礼，男，现年 63 岁，1964 年参加工作，研究生，教授级高级工程师，中共党员。曾任重庆东风化工厂科长、副厂长；重庆化工局副局长、局长兼党委书记；重庆市国有企业监事会主席；重庆大学兼职教授、硕士生导师；重庆市政府科技顾问团成员；重庆渝开发股份有限公司第四届董事会董事，兼任重庆三峡油漆股份有限公司独立董事。

(7) 独立董事 张孝友，男，现年 52 岁，1970 年参加工作，研究生，教授，中共党员。曾任陆军 14 军 40 师高炮营高机连班长；巴县长坪乡中学教师；西南农业大学科技开发公司总经理。现任西南大学经济管理学院副院长；兼任重庆注册会计师协会理事；重庆市农业会计学会副会长；重庆市审计学会副会长；重庆市统计学会副会长；中国会计教授会理事；重庆渝开发股份有限公司第三、四届董事会独立董事；兼任重庆民丰农化股份有限公司独立董事。

(8) 独立董事 许明月，男，现年 42 岁，1985 年参加工作，博士，教授，民盟盟员。曾任西南政法大学经济法系讲师、法学二系教授；现任重庆大学法学院教授、院长，中国经济学会常务理事，重庆市人民政府法律顾问，兼任重庆经博律师事务所律师，中国人民政治协商会议重庆市委员会委员、沙坪坝区委员会常委。

(9) 独立董事 罗宪平，女，现年 51 岁，1972 年参加工作，大专，高级会计师。曾任重庆市农垦局财务处会计、副处长、处长；重庆市农工商控股集团公司财务部经理；现任重庆农垦总公司总经理。重庆渝开发股份有限公司第四届董事会独立董事、攀钢集团重庆钛业股份有限公司独立董事。

4、公司现任监事主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职情况或兼职情况

(1) 监事 陈义华，男，现年 42 岁，1979 年参加工作，会计师，中共党员。曾任中国人民解放军三十七师舟桥连司务长、师财务科助理员；十三军生产经营办公室助理员、9783 工厂财务科长、党委委员；四川省民航管理局财务处会计；重庆沙坪坝百货公司副总经理；沙莉服饰公司副总经理；渝丰路桥公司计财部经理。现任重庆市城市建设投资公司投融资部经理。

(2) 监事 陈良，男，现年 37 岁，1990 参加工作，大学，会计师。曾在建设集团子弟校任教；建设集团财务部、审计部从事财务审计工作，任审计室主任；曾任建设集团蛇口南方模具厂财务部部长；曾在招商银行重庆分行从事信审工作；重庆铂码会计师事务所任审计业务主管。现任重庆市城市建设投资公司国资部副经理。

(3) 监事（职工监事）罗茜，女，现年 42 岁，1981 年参加工作，大专，高级工程师，中共党员。曾在重庆渝开发股份有限公司直属中房建筑设计事务所、南坪工程处、川东房屋经销有限公司、工程技术部担任施工、设计、销售及项目管理等工作，曾任重庆敬业建设监理有限公司经理。现外借重庆敬业建设监理有限公司工作。

5、公司现任高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职情况或兼职情况

(1) 总经理 罗宇星，男，现年 43 岁，中共党员，大学本科，公职律师，四级高级法官。曾任重庆市江北区人民检察院检察员、检察委员会委员、办公室主任、副检察长、反贪污贿赂局局长；重庆市江北区人民法院副院长；中共重庆市江北区委办公室副主任、政策研究室主任；重庆市江北区市政绿化党工委书记、管理委员会主任；重庆市城市建设投资公司法律事务部主任。现任公司党委书记、总经理，兼任重庆道金投资有限公司董事长，重庆渝开发资产经营管理有限公司董事长。

(2) 副总经理 周怡行，男，现年 55 岁，1969 年参加工作，大学，经济师，中共党员。曾任重庆工业设备安装公司副经理；重庆市建管局政策法规处处长；重庆渝开发股份有限公司办公室主任、证券部经理、物业管理公司副经理、经理；曾挂职任重庆市秀山土家族苗族自治县人民政府副县长，县政府

党组成员。现任公司副总经理,兼任控股子公司重庆渝开发物业管理有限公司董事长,重庆渝开发资产经营管理有限公司总经理。

(3) 副总经理 王安金,男,现年 33 岁,中共党员,研究生,工程硕士,高级工程师。曾任重庆市技术发展中心信息部负责人;曾在重庆市城市建设投资公司工程部工作;曾挂职担任大足县城乡委副主任一年;曾由市建委委派任重庆市城市建设发展公司总经理助理、办公室主任、项目经理;曾任重庆市城市建设投资公司石坪桥立交项目部工程处处长、城投公司团委书记;曾由重庆市城市建设投资公司委派任重庆市新城开发建设股份有限公司副总经理、重庆东金管理顾问有限公司董事长。现任公司副总经理。

(4) 董事会秘书、副总经理 夏光明,男,现年 46 岁,1977 年参加工作,研究生,高级经济师,中共党员。曾在中国人民解放军沈阳军区服役;曾任公司经营管理部副经理、经理;策划发展部副经理;投资经营管理部副经理(主持工作);重庆市川东房屋经销有限公司董事长兼总经理;公司房屋销售部经理,总经理助理,董事会秘书。现任公司董事会秘书、副总经理,兼任重庆道金投资有限公司董事。

(5) 财务总监 徐孝民,男,现年 42 岁,1988 年参加工作,研究生。曾在光大信托重庆办事处、招商银行重庆分行计划信贷部、重庆国际信托投资公司信托业务部、国家外汇管理局重庆分局、中国保监会重庆保监局检查处综合科工作。曾任光大信托重庆办事处信托二部经理;招商银行重庆分行计划信贷部经理;重庆国际信托投资公司信托业务部高级经理。现任公司财务总监、总经理助理,兼任重庆道金投资有限公司总经理。

(二) 公司董事、监事及高级管理人员年度报酬情况

1、2005 年度在本公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员的年度报酬(包括基本工资、各项奖金、福利、补贴、住房津贴等)均依据公司制定的有关工资管理和等级标准的相关规定按月进行发放。

2、2005 年度公司现任董事、监事及高级管理人员中,在本公司领取年度报酬的共计 9 人(不含独立董事和在股东单位领取年度报酬的董事、监事及党委副书记)。

2005 年度公司高级管理人员年度报酬情况表

(金额单位:人民币 元)

姓名	职务	报酬月数	报酬合计	备注
安传礼	董事	12	24,000	全年报酬
罗宇星	总经理	6	34,810	7-12 月报酬

周怡行	副总经理	12	86,643	全年报酬
王安金	副总经理	6	26,978	7-12 月报酬
夏光明	董事会秘书、副总经理	12	82,740	全年报酬
徐孝民	财务总监	12	71,776	全年报酬
刘永贤	原董事长	6	65,283	1-6 月报酬
张勋斌	原总经理	6	62,478	1-6 月报酬
夏 盛	原副总经理	8	64,392	1-8 月报酬

注：出现报酬差额系因任职月数不同所致。

3、未在公司领取年度报酬、津贴的董事、监事情况

公司董事粟志光先生、华渝生先生、张玉昌先生、刘永贤先生（7-12 月）、贺雪琴先生、监事陈义华先生、陈良先生 2005 年度未在本公司领取报酬和津贴，均各自在股东单位领取年度报酬和津贴；

职工监事罗茜女士外借其它单位，2005 年度未在本公司领取报酬和津贴。

4、2005 年度公司独立董事的津贴为每人 2.5 万元（含税）。

（三）报告期末公司第四届董事会、监事会换届选举情况

1、2005 年 12 月 30 日经公司第四届董事会第四十九次会议审议通过了粟志光先生、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候选人；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候选人的议案；

2、2005 年 12 月 30 日经公司第四届监事会第十五次会议审议通过了张鹏先生、张俊清先生为公司第五届监事会监事候选人的议案。

公司董事会、监事会换届选举的预案尚需提交公司股东大会审议批准。换届涉及相关候选人的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职情况或兼职情况，公司将在股东大会对换届选举预案审议批准后再作详细披露（或详见公司 2005 年 12 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登的公告）。

（四）报告期内公司离任的董事、监事、高级管理人员姓名及离任原因

1、报告期内公司被选举或离任的董事姓名及离任原因

（1）2005 年 6 月 20 日经公司第四届董事会第三十九次会议审议，通过了关于刘永贤先生辞去公司

第四届董事会董事长职务的议案。刘永贤先生离任原因为工作调整。

(2) 2005 年 6 月 20 日经公司第四届董事会第三十九次会议审议,通过了关于推举董事粟志光先生为公司第四届董事会董事长的议案;

(3) 2005 年 12 月 30 日经公司第四届董事会第四十九次会议审议,通过了《关于公司董事会换届选举的预案》。根据公司控股股东重庆市城市建设投资公司提名,推荐粟志光先生、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候选人;推荐张孝友先生、安传礼先生、罗宪平女士为公司第五届董事会独立董事候选人。

华渝生先生、张玉昌先生、刘永贤先生、贺雪琴先生因换届选举不再担任公司董事,许明月先生因换届选举不再担任公司独立董事。

公司董事会换届选举的预案尚需提交公司股东大会审议批准。

2、报告期内,公司被选举或离任的监事姓名及离任原因

2005 年 12 月 30 日经公司第四届监事会第十五次会议审议,通过了《关于公司监事会换届选举的预案》。根据公司控股股东重庆市城市建设投资公司提名,推荐张鹏先生、张俊清先生为公司第五届监事会监事候选人。陈义华先生、陈良先生因换届选举不再担任公司监事,罗茜女士因换届选举不再担任公司职工监事。

公司监事会换届选举的预案尚需提交公司股东大会审议通过。

公司推荐提名叶坚同志为公司第五届监事会职工监事。

3、报告期内,公司聘任、解聘高级管理人员姓名及聘任、解聘原因

(1) 2005 年 2 月 1 日经公司第四届董事会第三十四次会议审议,通过了关于聘任夏光明先生为公司副总经理(兼)的议案;

(2) 2005 年 6 月 20 日经公司第四届董事会第三十九次会议审议,通过了关于张勋斌先生辞去公司总经理及总工程师职务的议案。张勋斌先生解聘原因为工作调整;

(3) 经公司第四届董事会董事长粟志光先生提名,并经 2005 年 6 月 20 日经公司第四届董事会第三十九次会议审议,通过了关于聘任罗宇星先生为公司总经理的议案;会议同时审议通过了关于聘任王安金先生为公司副总经理的议案。

(五) 公司员工情况

1、截止 2005 年 12 月 31 日,本公司在职员工共计 133 人。

(1) 其中按专业构成分类为:销售人员 19 人,占在职员工总数的 14.29%;技术人员 54 人,占在职员工总数的 40.60%;财务人员 10 人,占在职员工总数的 7.52%;管理及行政人员 50 人,占在职员工

总数的 37.59 %。

(2) 其中按教育程度分类为：具有本科以上学历的 51 人，占在职员工总数的 38.35 %；具有大专以上学历的 58 人，占在职员工总数的 43.61 %；具有中专及高中学历的 17 人，占在职员工总数的 12.78 %；

(3) 其中按技术职务分类为：具有高级技术职务的 27 人，占在职员工总数的 20.30 %；具有中级技术职务的 43 人，占在职员工总数的 32.33 %；具有初级技术职务的 27 人，占在职员工总数的 20.30 %。

2、截止 2005 年 12 月 31 日，本公司需承担费用的离、退休职工共计 90 人（含内退 21 人）。

第六节 公司治理结构

（一）公司治理情况

1、报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司的运作。公司法人治理结构的实际情况与上市公司规范性文件规定和要求不存在任何差异。公司董事会认为目前公司的法人治理结构基本符合中国证监会的要求。

2、报告期内，公司按照中国证监会的要求，修改了《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会会议事规则》、《公司监事会议事规则》，并严格遵守和实施了上述一系列规章制度，进一步明确了股东大会、董事会和监事会的职能和责任，使公司的治理和“三会”的运作更加规范。

3、报告期内，公司按照中国证监会的要求和《深圳证券交易所股票上市规则》结合公司信息披露工作的实际情况，制定并执行《公司信息披露管理制度》。公司董事会秘书专职负责信息披露管理工作，负责按照信息披露有关规定，确保真实、准确、完整和及时地披露公司信息，使公司所有股东均有平等的机会获得公司所公告的全部信息。

4、报告期内，公司按照中国证监会颁布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发（2003）56 号）要求，规范运作，并严格执行对外担保的审批程序和被担保对象的资信审核，对公司以往年度和报告期内对外担保情况进行了全面清理。报告期内公司未发生控股股东资金占用及对外担保的情况。报告期前发生的关联方资金往来事项均在报告期内得以妥善、彻底的处理完毕。公司业务经营运作规范，切实控制和防范了各种风险，确保了公司及广大股东的利益不受任何损害。

5、报告期内，公司按照中国证监会颁布的《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》（证监发（2004）118 号）规定，为切实做好公司社会公众股股东权益保护工作。在股权分置改革中，公司严格

执行了全体股东和流通股股东的分类表决制度，维护了广大股东，特别是中小股东的利益。

6、报告期内，公司按照中国证监会颁布的《关于推动上市公司加强投资者关系管理工作的通知》和《上市公司加强投资者关系管理工作指引》的要求，在总结公司多年来在信息披露工作方面积累的的经验的基础上，结合公司投资者关系管理的实际情况，制定了《公司投资者关系管理制度》，并设立了专门与投资者联系沟通的邮箱和电话，切实保证了公司与投资者联系沟通的渠道畅通。公司董事会秘书具体负责投资者关系管理工作，并按照该制度具体实施了公司投资者关系的管理工作，公司的投资者关系管理日趋正常。

7、报告期内，公司按照中国证监会的要求和《公司章程》的有关规定，为进一步加强公司董事会的组织建设和制度建设，建立健全公司董事会系统的决策机制，设立了董事会战略决策、薪酬考核和审计委员会，同时制定了各个专业委员会相应的工作制度，完善了相应的决策机制、激励机制和约束机制，对充分调动公司管理层的积极性，促使公司规范化、制度化和结构治理的不断完善进行了积极的探索。

8、报告期内，公司董事会认真履行了诚信勤勉义务与责任，董事会成员均能按规定参加董事会会议，并以合理的谨慎态度勤勉行事，对会议所议事项充分发表明确意见，因故不能亲自参会的董事，均审慎地选择了受托人；董事会成员均能认真阅读公司各项商务、财务报表和关注公共传媒有关公司的重大报道，及时了解并持续关注公司业务经营管理状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响。公司董事会能够认真执行股东大会决议，董事会会议记录完整准确，参加会议的董事均能按规定签字。未出现董事会越权行使股东大会权力的行为，未出现董事会越权干预监事会运作的行为，未出现董事会越权干预管理层运作的行为。

（二）公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司三名独立董事均能够独立履行职责，对公司及全体股东尽诚信与勤勉义务。公司三名独立董事能够按照中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及其它规定和《公司章程》的要求，认真履行独立董事职责，维护公司和广大股东的整体利益，并特别关注中小股东的合法权益不受损害。报告期内，公司三名独立董事均有足够的时间和精力履行其独立董事的相关职责，出席了2005年度本公司召开的历次董事会会议和股东大会，并对公司涉及有关重大关联交易、提名、任免董事、高级管理人员的任免、薪酬等事项，在进行独立客观判断后，分别发表了独立意见，为公司董事会科学、客观地决策，促进公司的持续、健康、有序发展发挥了积极作用。

1、报告期内独立董事出席董事会会议的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注

张孝友	17	14	3	0	三次书面委托
许明月	17	11	2	4	两次书面委托
罗宪平	17	17	0	0	

2、报告期内独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，未发生公司独立董事对公司董事会会议的有关事项提出异议的情况。

（三）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务等方面“五分开”情况

本公司与控股股东重庆市城市建设投资公司之间均能严格按照《上市公司治理准则》的规定，在公司业务、人员、资产、机构、财务方面严格分开，本公司与控股股东重庆市城市建设投资公司之间均具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务方面：本公司在业务方面完全独立于控股股东，拥有独立的生产、经营及销售系统；控股股东下属的其它单位与本公司从事的相似房地产开发业务，控股股东重庆市城市建设投资公司均采取了有效措施避免同业竞争。

2、人员方面：本公司与控股股东重庆市城市建设投资公司在劳动、人事及工资管理等方面相对独立。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取薪酬，均未在控股股东单位担任或兼任其他重要职务。

3、资产方面：本公司与控股股东重庆市城市建设投资公司之间产权关系明确和清晰，各自均拥有独立的生产经营及销售系统；控股股东未占用、支配或干预本公司资产的经营管理。本公司与控股股东只存在股权投资关系，不存在隶属关系，双方资产均完全独立分开。

4、机构方面：本公司依照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定，建立了公司股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了《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》等基本工作制度，设立了完全独立于控股股东的组织机构，建立健全了公司的决策体系。公司控股股东均依照法定程序参与公司决策，未影响本公司经营管理的独立性。本公司不存在与控股股东合署办公的情况，公司拥有独立的组织和机构，与控股股东的机构完全分开。

5、财务方面：本公司系按照上市公司财务管理制度建立的独立会计核算体系，独立在银行建立帐户；控股股东未干预本公司的财务、会计活动。

（四）公司在报告期内对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制的奖励实施情况

报告期内，公司董事会将根据公司的经营情况，对公司高级管理人员在 2005 年度的工作和经营业绩进行绩效考核，并将按照董事会确定的薪酬考核原则和标准，对公司高级管理人员分别实施奖励。

第七节 股东大会情况简介

本公司在 2005 年度共计召开三次股东大会（包括年度股东大会和临时股东大会）。

（一）公司 2005 年年度股东大会

1、股东大会的通知、召集、召开情况

本公司董事会于 2005 年 2 月 4 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了召开公司 2004 年年度股东大会的通知。2005 年 4 月 8 日上午 9:30 时，公司 2004 年年度股东大会在公司总部（渝中区曾家岩 1 号附 1 号）二楼会议室如期召开，出席本次股东大会的股东(代理人)共计 34 人，代表股份 61,623,320 股，占上市公司有表决权总股份 52.43%；其中社会公众股股东（代理人）33 人、代表股份 156,200 股，占公司社会公众股股东表决权股份总数 0.36 %。

2、股东大会审议通过的决议情况

出席会议的股东及股东代理人以记名投票表决方式审议通过了：

- （1）《公司 2004 年年度报告正文及摘要》；
- （2）《公司 2004 年度董事会报告》；
- （3）《公司 2004 年度监事会报告》；
- （4）《公司 2004 年度财务报告》；
- （5）《公司 2004 年度利润分配预案》；
- （6）《关于公司用盈余公积和资本公积弥补累计未弥补亏损的预案》；
- （7）《关于续聘重庆天健会计师事务所为公司 2005 年度审计单位的预案》。

3、股东大会决议的刊登情况

本次股东大会决议公告刊登在 2005 年 4 月 9 日的《证券时报》和《中国证券报》上。

（二）公司 2005 年度第一次临时股东大会

1、股东大会的通知、召集、召开情况

本公司董事会于 2005 年 7 月 2 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了召开 2005 年度第一次临时股东大会的通知。

2005 年 8 月 4 日上午 9:00 时，公司 2005 年度第一次临时股东大会在公司总部（渝中区曾家岩 1 号附 1 号）二楼第一会议室如期召开，出席本次临时股东大会的股东(代理人)共计 28 人，代表股份 61,577,520 股，占上市公司有表决权总股份 52.39%；其中社会公众股股东（代理人）27 人、代表股份

110,400 股，占公司社会公众股股东表决权股份总数 0.26%。

2、股东大会审议通过决议的情况

出席会议的股东及股东代理人以记名投票表决方式审议通过了：

- (1)《关于修改 公司章程（2005 年修订）的预案》；
- (2)《关于修改 公司股东大会事规则（2005 年修订）的预案》；
- (3)《关于修改 公司董事会议事规则（2005 年修订）的预案》；
- (4)《关于修改 公司监事会议事规则（2005 年修订）的预案》。

3、股东大会决议的刊登情况

本次临时股东大会决议公告刊登在 2005 年 8 月 5 日的《证券时报》和《中国证券报》上。

(三) 公司 2005 年度第二次临时股东大会暨相关股东会议

1、股东大会的通知、召集、召开情况

本公司董事会于 2005 年 10 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了《召开 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议的通知》，2005 年 11 月 15 日、21 日在《中国证券报》、《证券时报》上分别刊登了《关于召开 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议的第一次提示公告》、《关于召开 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议的第二次提示公告》。

2005 年 11 月 24 日下午 2:00 时，公司 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议在公司总部（渝中区曾家岩 1 号附 1 号）二楼会议室如期召开。

参加本次临时股东大会暨相关股东会议现场会议及网络投票表决的股东及股东代表共计 906 人，代表公司股份 74,350,268 股，占公司股份总数的 63.25%。其中：(1) 参加本次临时股东大会暨相关股东会议现场会议的非流通股股东及股东代表共计 1 人，代表公司股份 61,467,120 股，占公司非流通股股份的 82.73%；占公司股份总数的 52.29 %。(2) 参加本次临时股东大会暨相关股东会议现场会议、通过公司董事会委托征集投票方式表决和网络投票表决的流通股股东及股东代表共计 905 人，代表公司股份 12,883,148 股，占公司流通股股东表决权股份总数的 29.79 %。其中，现场出席会议的流通股股东及股东代表 17 人，代表股份 4,376,524 股，占公司流通股股东表决权股份总数的 10.12%；通过董事会委托征集方式表决的流通股股东及股东代表 46 人，代表股份 389,998 股，占公司流通股股东表决权股份总数的 0.90%；通过网络投票的流通股股东 842 人，代表股份 8,116,626 股，占公司流通股股东表决权股份总数的 18.77%。

2、股东大会审议通过的决议的情况

公司 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了《公司资本公积转增股本暨股权分置改

革方案的议案》。

(1) 全体股东表决情况

同意 71,098,719股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的95.63%；反对3,249,049股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的4.37%；弃权 2500股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的0.003%。

(2) 流通股股东表决情况：

同意 9,631,599股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议流通股有效表决权股份总数的74.76%；反对3,249,049股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议流通股有效表决权股份总数的25.22%；弃权2500股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议流通股有效表决权股份总数的0.019%。其中：

现场出席会议的流通股股东及股东代表17人，代表股份4,376,524股，占公司流通股股东表决权股份总数的10.12%，同意4,376,524股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的33.97%；反对 0 股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的0%；弃权 0 股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的 0%。

通过董事会委托征集方式表决的流通股股东及股东代表46人，代表股份389,998股，占公司流通股股东表决权股份总数的0.90%，同意389,998股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的3.027%；反对 0 股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的0%；弃权 0 股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的 0%。

(通过网络投票的流通股股东842人，代表股份8,116,626 股，占公司流通股股东表决权股份总数的 18.77%，同意4,865,077股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的37.76%；反对 3,249,049股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的25.22%；弃权 2500股，占参加本次临时股东大会暨相关股东会议有效表决权股份总数的0.0194 %。

3、股东大会决议的刊登情况

本次临时股东大会决议公告刊登在 2005 年 11 月 25 日的《证券时报》和《中国证券报》上。

第八节 董事会报告

(一)报告期内公司经营情况的回顾

报告期内，公司在市委、市政府的领导和关心，以及控股股东重庆市城市建设投资公司的大力支持和推动下，公司管理层按照董事会确定的经营思路和发展战略，实施年度生产经营活动。报告期内，公

司房地产开发投资规模、建设规模和经营效益均比上年有一定增长。其中：(1) 公司投资开发建设的凤天锦园高档住宅小区二期工程三、四、五组团近 7 万余平方米商品住宅，报告期内全部实现工程竣工备案验收。(2) 公司投资开发建设的长寿区世纪新城项目，报告期内实施了一期 2.6 万余平方米商业街的开发建设，报告期末达到了主体竣工的计划要求，为在新年度实现全面销售创造了条件；(3) 公司投资开发建设的渝北区冉家坝北岭锦园项目，报告期内委托专门机构对项目进行了前期的市场调研和项目定位策划，进行了项目规划设计等前期准备工作，针对房地产市场的形势变化，报告期内对项目规划方案进行了调整，故工程实施进度略受影响，公司拟在新年度全面实施该项目的开发建设，并计划在新年度后期推向市场实施预售。

报告期内，公司代理实施的投资大厦（装饰装修）工程项目按计划完成了工程备案验收和竣工交付使用；代理实施的重庆市老干部活动中心工程项目的建设，在实施项目工程质量、进度和投资控制等方面均取得了成效。

截止报告期末，公司实现房地产开发、物业管理、工程代理等主营业务收入 131,117,035.84 元，与上年比较减少 22.37%；实现主营业务利润 28,824,219.36 元，与上年比较增加 22.95 %。

（二）报告期内公司经营情况

1、主营业务的范围及其经营状况

公司主营业务范围及主营业务收入、主营业务利润的构成情况。

本公司主要业务范围包括房地产开发与经营、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。

2、报告期内主营业务及其结构、主营业务盈利能力较 2004 年度的变化情况

（1）公司主营业务收入、成本分项列示情况表

（金额单位：人民币 元）

项 目	2005 年度		2004 年度	
	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	125,424,170.57	90,018,571.20	84,229,722.67	74,824,751.90
代理土地整治及其它工程	—	—	12,278,115.61	1,035,842.00
外购房屋转让	—	—	67,550,000.00	60,000,000.00
物业管理	5,035,651.64	3,812,385.11	4,832,262.80	2,858,285.55
其它	657,213.63	5,044.00	—	—

合计	131,117,035.84	93,836,000.31	168,890,101.08	138,718,879.45
----	----------------	---------------	----------------	----------------

(2) 公司主营业务利润构成情况表：

(金额单位：人民币 元)

项 目	2005 年度	2004 年 度
商品房销售利润	27,253,028.28	3,661,813.21
代理土地整治及其它工程利润	—	10,536,281.96
外购房屋转让利润	—	7,550,000.00
物业管理利润	946,305.69	1,696,122.14
其它利润	624,885.39	—
合计	28,824,219.36	23,444,217.31

注：1) 公司 2005 年度主营业务收入与 2004 年度同比减少的主要原因系公司在 2005 年度未实施代理土地整治工程及未发生外购房屋转让事项。

2) 公司 2005 年度主营业务和利润与 2004 年度同比增加的主要原因系商品销售利润增加。

3、公司资产构成情况表

(金额单位：人民币 元)

项目	2005 年度		2004 年 度	
	金额	占总资产的比重 (%)	金额	占总资产的比重 (%)
存货	304,122,928.19	29.67	173,531,924.56	48.14
短期借款	475,280,000.00	46.37	40,000,000.00	11.10
长期借款	51,500,000.00	5.03	81,500,000.00	22.61

注：1) 2005 年度与 2004 年度存货同比增加的主要原因为：本年公司房地产开发项目渝北区冉家坝、长寿晏家与凤天锦园二期开发成本增加额，扣除已销售的凤天锦园二期开发产品后的净增加额；

2) 2005 年度与 2004 年度短期借款同比增加的主要原因为：公司年末贷款增加所致；

3) 2005 年度与 2004 年度长期借款同比减少的主要原因为：系长期借款重分类列入本报项目所致增加，同时造成长期借款减少。

4、公司期间费用及所得税情况表

(金额单位：人民币 元)

项目	2005 年度	2004 年 度	同比增减 (±%)
----	---------	----------	-----------

营业费用	3,013,423.99	3,956,806.94	-23.84
管理费用	23,641,378.56	-15,932,200.86	248.39
财务费用	84,556.85	1,697,131.91	-95.02
所得税	2,496,851.05	1,182,409.49	111.17

注：1) 2005 年度与 2004 年度管理费用同比增加的主要原因系 2004 年公司因华新广场二期工程项目转让而转回的存货跌价准备导致本项目出现大额红字发生额，并因此造成本年变动较大

2) 2005 年度与 2004 年度财务费用同比减少 95.02 %的主要原因：系本年项目借款增加，从而借款利息资本化入存货成本增加所致。

5、公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量构成情况表 (金额单位：人民币 元)

项目	2005 年度	2004 年 度	同比增减 (±%)
经营活动产生的现金流量	-54,716,829.89	222,277,497.56	-124.62
投资活动产生的现金流量	-229,146.94	-4,664,055.97	95.09
筹资活动产生的现金流量	546,868,310.33	-215,003,230.00	354.35

注：1) 2005 年度与 2004 年度经营活动产生的现金流量同比产生变化的主要影响因素为：本年投入开发项目资金增加导致流出较多，而流入相对较少；

2) 2005 年度与 2004 年度投资活动产生的现金流量同比产生变化的主要影响因素为：上年公司办公大楼装修导致投资流出较多，而本年较少所致；

3) 2005 年度与 2004 年度筹资活动产生的现金流量同比产生变化的主要影响因素为：上年偿还银行借款，而本年新增加银行借款及股改非流通股股东注入资金所致。

6、公司财务状况、经营成果表 (金额单位：人民币 元)

项 目	2005 年	2004 年	同比增减比率 (±%)
总资产	1,024,872,730.26	360,502,596.99	184.29
股东权益	276,836,632.06	173,508,067.51	59.55
主营业务利润	28,824,219.36	23,444,217.31	22.95
净利润	1,068,564.55	30,095,468.77	-96.45
现金及现金等价物净增加额	491,922,333.50	2,610,211.59	18746.07

注：公司财务状况、经营成果增减变动的主要原因说明：

- 1) 总资产增加主要系本年度公司新增银行借款及股改非流通股股东注入资金所致；
- 2) 股东权益增加主要系本公司年度净利润、股本及资本公积增加所致；
- 3) 主营业务利润增加主要是商品房销售增加了主营业务利润所致；
- 4) 净利润减少系上年转回华新前排跌价准备导致管理费用较少所致；
- 5) 现金及现金等价物净增加额增加的原因主要系本年度公司新增银行借款及股改非流通股股东注入资金所致。

7、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 报告期内，公司控股的重庆渝开发物业管理有限公司，经营业务范围包括：物业管理、房屋中介、与物业管理有关的计算机软件开发、房屋租赁等。注册资本：500 万元；报告期内，该公司严格按照 ISO9002 .2000 质量标准，并与深长城物业开展了广泛的业务合作，引进深长城物业的管理理念和管理模式，依托规范的管理和良好的信誉，努力打造物业管理品牌。该公司在负责管理本公司所开发和经营的物业的同时，积极拓展外部市场业务，物业管理工作和经营取得成效。

(2) 报告期内，公司参股（15%）的重庆长江三峡路桥有限责任公司正按计划实施建设奉节长江大桥项目，工程实施进度基本达到计划要求。

(3) 报告期内，公司参股（20%）的重庆川路塑胶销售有限公司，经营情况正常。

(三) 报告期内公司主要客户及供应商情况

本公司的主营业务主要包括房地产开发与经营，开发产品主要是商品房，从全年的销售情况分析，本公司商品房购买者主要系个人客户，未有集团客户购买商品房的情形。截止报告期末，本公司主营业务前五名客户销售收入总额为 3,353,416 元，占本年度主营业务收入的 2.56 %。本公司采购业务涉及的主要建筑材料及设备，主要是通过中标的工程施工单位进行采购，其中有少部分建筑材料及设备系本公司材料部门直接向供应商采购后，提供工程施工单位使用（指部分甲供材）。

(四) 对公司未来发展的展望

国家宏观政策的调整以及土地管理方式的改变，对房地产开发行业产生了较为深远的影响，加之房地产开发市场经过近几年的培育和发展，步入全面竞争时期。本公司作为以房地产开发为主业的企业，现有可供开发土地资源储备仍显不足，较为明显地制约着公司房地产开发主营业务的拓展、开发规模的扩大和主营业绩的提升等。

2006 年将是公司全面启动“追赶期”发展规划的第一年，公司将抓住股改后带来的机遇，坚定不移地推进改革、夯实基础、狠抓管理、勇于探索创新，按照房地产开发带动，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”，实现单一业务向相关多元化战略的转型，为公司获取新

的利润增长点和长期健康持续发展创造条件，为公司参与市场竞争，构建核心竞争力奠定基础。

1、抓好重点项目建设和重点工作的展开

- (1) 加快冉家坝北岭锦园项目 A 区的开发建设，确保秋交会开盘的进度目标；
- (2) 加快世纪新城一期工程商业组团的竣工收尾，确保该项目的销售和招商工作的推进；
- (3) 积极作好项目储备；
- (4) 以金融创新为主导，参与市政公用设施建设代理和土地整治项目工作。
- (5) 不断强化营销执行能力，逐步实现营销工作与市场并轨，全面参与市场竞争。

2、搭建公司新的产业结构布局，做好结构转型的准备

(1) 公司新的产业结构布局的思路是：通过战略合作和建立公司融资平台，促进房地产开发、土地整治、市政公用设施建设三大主业的发展，开展资产经营、物业管理、营销代理，实现以开发、投资及资产运营为主的相关多元化发展。

(2) 依托重庆市未来公用市政投资领域的高速发展和大股东城投公司的优势，按照股改确定的发展思路，逐步介入收益稳定的市政公用设施投资领域，做大做强公司的主营规模，增强公司的盈利能力和抗风险能力。

(3) 利用公司资源优势，在做好公司自身经营性资产管理的同时，按照市场原则，参与城投公司经营性资产的管理工作，进行经营性资产的代理经营。

3、完善公司治理结构，强化管理

按照“董事会总揽全局、监事会监督制衡、经理团自主经营、党委监督保证、职工民主管理、股东最高权益”的方针，进一步完善公司的结构治理，致力打造一支讲诚信、有能力的团队。在强化管理、提高素质的同时，参与市场竞争。

(五) 报告期内公司投资情况

- 1、报告期内，公司无募集资金使用情况。也无报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。
- 2、非募集资金使用情况。

报告期内，非募集资金主要投入公司凤天锦园高档住宅小区二期项目、长寿区世纪新城一期项目、渝北区冉家坝北岭锦园片区项目。报告期内，公司非募集资金投资的上述项目完成投资额为 18,555 万元，其中(1)凤天锦园高档住宅小区二期工程三、四、五组团近 7 万余平方米商品住宅，报告期内全部实现了工程竣工备案验收。陆续推向市场进行预(销)售，取得了较好的预(销)售效果；(2)长寿区世纪新城项目一期工程，报告期内如期完成了近 2.6 万余平方米商业一条街的开发建设主体竣工的计划；(3)渝北区冉家坝北岭锦园项目，报告期内完成了项目规划设计等前期准备工作，由于项目规划方案的调整，工程

实施进度稍受影响。

(六) 报告期内公司董事会日常工作情况

本年度公司董事会共召开 17 次会议，各次会议情况如下：

1、公司第四届董事会第三十四次会议于 2005 年 2 月 1 日在公司总部二楼四会议室召开，会议应到董事 9 人，实到 9 人，公司监事 3 人及部分高管人员列席了会议。会议审议通过了如下议案：

- (1) 《公司 2004 年年度报告正文及摘要》；
- (2) 《公司 2004 年度董事会报告》；
- (3) 《公司 2004 年度财务报告》；
- (4) 《公司 2004 年度利润分配预案》；
- (5) 《关于计提渝中大厦资产减值准备的议案》；
- (6) 《关于用盈余公积和资本公积弥补累计未弥补亏损的预案》；
- (7) 《关于公司控股股东及其他关联方资金占用的专项说明》；
- (8) 《关于续聘重庆天健会计师事务所为公司 2005 年度审计单位的预案》；
- (9) 《关于聘任夏光明先生为公司副总经理的议案》；
- (10) 《关于对公司高管人员 2004 年度进行绩效奖励的议案》；
- (11) 《关于召开公司 2004 年年度股东大会的议案》。

此次会议公告于 2005 年 2 月 4 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

2、公司第四届董事会第三十五次会议于 2005 年 2 月 21 日在公司总部(渝中区曾家岩 1 号附 1 号)二楼四会议室如期召开，会议应到董事 9 人，实到 8 人（其中董事张玉昌先生、粟志光先生书面分别委托董事华渝生先生，董事贺雪琴先生书面委托董事长刘永贤先生代为出席并表决），公司监事 3 人及部分高管人员列席了会议。会议审议通过了如下议案：

- (1) 《公司二 00 五年度生产经营计划》；
- (2) 《公司拟与建设银行签订<个人住房借款最高额保证合同>的议案》。

3、公司第四届董事会第三十六次会议于 2005 年 4 月 14 日以电话传真方式召开，会议审议通过了如下议案：

- (1) 《公司 2005 年第一季度报告》；
- (2) 《关于公司向银行申请人民币 2 亿元授信额度的议案》。

此次会议公告于 2005 年 4 月 15 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

4、公司第四届董事会第三十七次会议于 2005 年 6 月 8 日在公司（渝中区曾家岩 1 号附 1 号）二楼会

议室如期召开，会议应到董事 9 人，实到 5 人（其中董事张玉昌、贺雪琴先生分别书面委托董事粟志光先生、董事长刘永贤先生，独立董事张孝友委托独立董事罗宪平女士代为出席并表决；独立董事许明月因出国未能参加会议），公司监事 3 人及部分高管人员列席了会议。

（1）听取公司经理团生产经营情况的汇报；

（2）听取公司经理团对被德恒证券挪用的 4000 万元保证金追讨情况的汇报。

5、公司第四届董事会第三十八次会议于 2005 年 6 月 14 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《关于公司向招商银行重庆分行申请 3000 万元流动资金贷款的议案》。

6、公司第四届董事会第三十九次会议于 2005 年 6 月 20 日在公司（渝中区曾家岩 1 号附 1 号）二楼会议室如期召开。会议应到董事 9 人，实到 8 人（其中独立董事张孝友因病住院书面委托独立董事罗宪平女士、董事贺雪琴先生书面委托董事刘永贤先生代为出席并表决），公司监事 3 人及部分高管人员列席了会议。会议审议通过了如下议案：

（1）《关于刘永贤先生辞去公司第四届董事会董事长职务的议案》；

（2）《关于推举粟志光先生为公司第四届董事会董事长的议案》；

（3）《关于张勋斌先生辞去公司总经理及总工程师职务的议案》；

（4）《关于聘任罗宇星先生为公司总经理的议案》；

（5）《关于聘任王安金先生为公司副总经理的议案》。

此次会议公告于 2005 年 6 月 21 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上

7、公司第四届董事会第四十次会议于 2005 年 6 月 30 日以电话传真方式召开。会议审议通过了如下议案：

（1）《公司章程（2005 年修订）》的预案；

（2）《公司股东大会议事规则（2005 年修订）》的预案；

（3）《公司董事会议事规则（2005 年修订）》的预案；

（4）《公司信息披露管理办法》的议案；

（5）《关于召开公司 2005 年度第一次临时股东大会》的议案。

此次会议公告于 2005 年 6 月 31 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

8、公司第四届董事会第四十一次会议于 2005 年 7 月 25 日以电话传真方式召开。会议审议通过了如下议案：

（1）《公司 2005 年半年度报告》议案；

（2）《公司 2005 年半年度报告摘要》议案；

(3)《公司 2005 年半年度财务报告》议案。

此次会议公告于 2005 年 7 月 29 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

9、公司第四届董事会第四十二次会议于 2005 年 8 月 26 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《关于公司拟将冉家坝北岭锦园（东区）项目实施转让的议案》（该事项报告期内未能正式实施）。

10、公司第四届董事会第四十三次会议于 2005 年 10 月 11 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《关于公司拟向重庆国际信托投资公司申请 5000 万元信托贷款的议案》。

11、公司第四届董事会第四十四次会议于 2005 年 10 月 20 日在公司二楼会议室召开。应到董事 9 人，实到及委托出席董事 8 人（其中董事华渝生、贺雪琴先生书面委托董事长粟志光先生代为出席和表决，董事刘永贤先生因公出差未能出席会议，未委托）。公司监事和高级管理人员列席了本次会议。会议审议通过了如下议案：

(1)《关于公司进行股权分置改革的议案》；

(2)《关于公司拟以资本公积向全体股东转增股本的议案》；

(3)《关于召开公司 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议的议案》；

(4)《关于公司董事会征集临时股东大会暨相关股东会议委托投票权的议案》。

此次会议公告于 2005 年 10 月 23 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

12、公司第四届董事会第四十五次会议于 2005 年 10 月 27 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《公司 2005 年第三季度报告》。

13、公司第四届董事会临时会议于 2005 年 11 月 11 日以电话传真方式召开。会议审议通过了如下议案：《关于公司拟向招商银行重庆分行贷款 6000 万元的议案》。

14、公司第四届董事会第四十六次会议于 2005 年 11 月 28 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《关于公司向兴业银行南岸支行申请 4000 万元开发贷款的议案》；

15、公司第四届董事会第四十七次会议于 2005 年 12 月 14 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《关于公司拟设立投资有限公司的议案》。

16、公司第四届董事会第四十八次会议于 2005 年 12 月 19 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《关于公司拟向民生银行和华夏银行申请 5 亿元流动资金贷款的议案》。

17、公司第四届董事会第四十九次会议于 2005 年 12 月 30 日在公司（渝中区曾家岩 1 号附 1 号）二楼会议室如期召开。会议应到董事 9 人，实到 8 人，独立董事许明月先生未出席会议。公司监事和部分高级管理人员列席了本次会议。会议审议通过了如下议案：

(1)《关于公司董事会换届选举的预案》；

(2)《<公司董事会各专业委员会工作制度(草案)>的议案》;

(3)《关于公司独立董事津贴调整的预案》

此次会议公告于 2005 年 12 月 31 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

(七) 报告期内公司董事会对股东大会决议的执行情况

1、公司 2004 年度利润分配方案的执行情况：

经重庆天健会计师事务所审定，公司 2004 年度公司实现净利润 30,095,468.77 元，加期初未分配利润-114,106,807.16 元，本年度可供分配利润-84,011,338.39 元，提取法定盈余公积和法定公益金后，可供投资者分配的利润为-84,092,634.33 元。公司董事会决定 2004 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。(公司本年度不进行利润分配和资本公积转增股本的原因主要系公司累计亏损尚未全部弥补，可供分配利润仍为负利润)。该利润分配方案经本公司 2005 年 4 月 8 日召开的 2004 年年度股东大会审议批准后已执行。

2、关于公司用盈余公积和资本公积弥补累计未弥补亏损的方案的情况；

经重庆天健会计师事务所审计，截止 2004 年 12 月 31 日，公司累计亏损额为 83,597,429.63 元。公司盈余公积 16,846,953.91 元，扣除法定公益金 5,450,245.10 元后可用于弥补累计未弥补亏损的盈余公积为 11,396,708.81 元；资本公积 122,715,663.23 元，扣除关联交易差价 27,809,668.53 元后可用于弥补累计未弥补亏损的资本公积为 94,905,994.70 元。为此，按照弥补累计未弥补亏损顺序的相关规定，公司以可用于弥补亏损的盈余公积 11,396,708.81 元弥补累计未弥补亏损后，累计未弥补亏损余额为 72,200,720.82 元，公司再以可用于弥补亏损的资本公积中的 72,200,720.82 元对累计未弥补亏损余额全额进行弥补。该关于用盈余公积和资本公积弥补累计未弥补亏损的方案经本公司 2005 年 4 月 8 日召开的 2004 年年度股东大会审议批准后已执行。

3、关于公司 2005 年度利润分配的预案

经重庆天健会计师事务所审计，公司 2005 年度公司实现净利润 1,068,564.55 元，加期初未分配利润 -84,092,634.33 元及其他转入 83,597,429.63 元，2005 年度可供分配利润为 573,359.85 元，提取法定盈余公积和法定公益金后，可供股东分配的利润为 350,248.17 元。

鉴于公司在实施股权分置改革方案中，公司全体非流通股股东向公司注入 1.0226 亿元现金，相应增加公司资本公积金为全体股东共享。公司于 2005 年 11 月 30 日以对价安排形成的资本公积向全体股东按每 10 股转增 5 股的比例转增股份。加之公司 2005 年度可供股东分配的利润仅为 350,248.17 元。为此，公司决定 2005 年度不进行利润分配，也不再进行资本公积转增股本。

4、独立董事对本公司 2005 年度利润分配预案的独立意见

对公司 2005 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本的利润分配预案。作为公司的独立董事，基于独立、客观判断的原则，我们认为符合公司的实际状况，故同意公司 2005 年度利润分配预案。并同意将此预案提交公司 2005 年年度股东大会审议批准

独立董事 张孝友、许明月、罗宪平

5、关于公司股权分置改革方案的执行情况

公司按照 2005 年 11 月 24 日公司 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过的《公司资本公积转增股本暨股权分置改革方案的议案》，全体非流通股股东如期向公司注入 1.0226 亿元现金（包括由控股股东重庆市城市建设投资公司代其他非流通股股东垫付的对价安排资金），相应增加公司资本公积为全体股东共享。本公司根据股东大会决议，于 2005 年 11 月 30 日以形成的资本公积向全体股东按每 10 股转增 5 股的比例实施了转增股份。

按照 2005 年 11 月 24 日公司 2005 年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过的《公司资本公积转增股本暨股权分置改革方案的议案》中对价安排实施后公司获得资金的使用计划，公司已将获得的 1.0226 亿元现金投资用于设立重庆道金投资有限公司（公司持股比例为 95%）的资本金。拟用于收购道路、桥梁、隧道等优质市政公用设施资产经营权（该对外投资事项公告于 2006 年 1 月 12 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上）。

（八）报告期内公司其它事项

- 1、报告期内，公司聘请的财务审计机构是重庆天健会计师事务所。
- 2、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《证券时报》、《中国证券报》。

（九）注册会计师对公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明（重天健函[2006]1 号）

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托对重庆渝开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）2005 年年度会计报表进行审计，并出具了重天健审[2006]6 号标准无保留意见审计报告。根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的规定，我们将 2005 年度贵公司控股股东及其他关联方占用资金的情况专项说明如下：

一、截止 2005 年 12 月 31 日，贵公司控股股东及其他关联方占用资金情况：

关联方名称	与公司关系	对应的会计科目	年初余额	全年借方累计额	全年贷方累计额	年末余额	占用方式	占用原因
-------	-------	---------	------	---------	---------	------	------	------

经营性占用：

重庆市	母公司	应收	8,080,000.00		8,080,000.00			
-----	-----	----	--------------	--	--------------	--	--	--

城市建
设投资
公司

账款

二、2005 年度贵公司控股股东及其他关联方偿还占用资金情况：

关联方名称	与公司关系	偿还金额	偿还方式
经营性占用：			
重庆市城市建设投资 公司	母公司	8,080,000.00	现金或银行承兑汇票

重庆天健会计师事务所有限责任公司 中国注册会计师：石义杰
中国注册会计师：郭悦
二 六年一月二十一日

(十一) 独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

作为公司的独立董事，按照中国证监会证监发（2003）56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（以下简称《通知》）的相关规定，我们本着对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，特对公司累计和当期对外担保情况进行专项说明并发表独立意见如下：

我们认为，公司能够严格按照《通知》的规定和要求执行，公司截至 2005 年 12 月 31 日没有发生控股股东占用公司资金的情况；也没有为控股股东及持股 50%以下的其它关联方、任何非法人单位提供担保。

报告期内，公司分别与交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行股份有限公司重庆市分行及重庆渝中支行等银行签订个人住房贷款合作协议，由各上述银行向购买公司商品房的购房者发放个人住房按揭贷款，公司对该按揭贷款承担连带保证责任。该事项自报告期前延续至报告期内继续存在，截止 2005 年 12 月 31 日，公司为购房人的按揭贷款提供担保的余额为 8,295.42 万元（其中：7,195.02 万元的担保责任自贷款合同签订之日起至购房人办妥所购商品房的房地产权属证书并交银行作抵押时止，1,100.40 万元自贷款合同签订之日起至购房人向银行结清按揭贷款时止）。由于各购房人必须将其房屋所有权证、土地使用权证交给银行作贷款抵押，因此，公司基本不存在担保风险或风险相对较小。公司的行为未违反《通知》的相关规定。

独立董事 张孝友、许明月、罗宪平

第九节 监事会报告

（一）公司 2005 年度监事会会议情况

2005 年公司监事会依照《公司法》、《公司章程》及《公司监事会议事规则》有关规定，认真履行了股东大会赋予的职责。报告期内，本公司监事会召开了五次会议，各次会议情况如下：

1、2005 年 2 月 1 日公司第四届监事会第十一次会议在公司总部二楼会议室召开。应到监事 3 人，实到 3 人，会议由监事会召集人陈义华先生主持。会议审议通过了如下议案：

- （1）《公司 2004 年年度报告及摘要》；
- （2）《公司 2004 年年度利润分配预案》；
- （3）《关于计提渝中大厦资产减值准备的议案》；
- （4）《关于公司用盈余公积和资本公积弥补累计未弥补亏损的预案》；
- （5）《关于续聘重庆天健会计师事务所为公司 2005 年度审计单位的预案》；
- （6）《公司 2004 年年度监事会报告》。

此次会议公告于 2005 年 2 月 4 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

2、2005 年 6 月 8 日公司第四届监事会第十二次会议以传真方式召开。会议审议通过了《关于修改公司监事会议事规则 的预案》

此次会议公告于 2005 年 7 月 1 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上。

3、2005 年 7 月 27 日公司第四届监事会第十三次会议以传真方式召开。会议审议通过了如下议案：

- （1）《公司 2005 年半年度报告》议案；
- （2）《公司 2005 年半年度报告摘要》议案；
- （3）《公司 2005 年半年度财务报告》议案。

此次会议决议公告于 2005 年 7 月 29 日刊登在《证券时报》《中国证券报》上。

4、2005 年 10 月 27 日公司第四届监事会第十四次会议以传真方式召开。会议审议通过《公司 2005 年第三季度报告》。

此次会议决议公告于 2005 年 10 月 28 日刊登在《证券时报》《中国证券报》上。

5、2005 年 12 月 30 日公司第四届监事会第十五次会议在公司总部（渝中区曾家岩 1 号附 1 号）二楼四会议室召开，应到监事 3 人，实到 3 人。会议审议通过《关于公司监事会换届选举的预案》。

此次会议决议公告于 2005 年 12 月 31 日刊登在《证券时报》《中国证券报》上。

（二）监事会对公司 2005 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会列席了公司召开的所有董事会、股东大会，并根据有关法律、法规，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理执行公司职务的情况进行了监督。监事会认为，公司董事会能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规进行规范运作，能够严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立了各项内部控制制度。公司董事及经理等高级管理人员的工作是卓有成效的，未发现公司董事及经理等高级管理人员在执行公司职务过程中，违反国家法律、法规、公司章程或损害公司及中小股东利益的行为。

2、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2005 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、检查公司募集资金延续到本报告期使用的情况

报告期内，公司无募集资金延续到本报告期使用的情况。非募集资金主要投入公司凤天锦园高档住宅小区房地产开发项目建设投资、长寿世纪新城开发一期项目、渝北区冉家坝片区项目土地及前期投资以及代理实施的南岸茶园新区土地整治项目。

4、检查公司收购、出售资产情况

（1）报告期前延续至报告期内的收购资产事项为：经本公司 2004 年 8 月 26 日第四届董事会第二十九次会议审议通过，本公司按照有关规定，先期缴纳保证金 8000 万元参与由重庆市土地交易中心组织的重庆市渝北区冉家坝 256 余亩土地竞买的议案。报告期内，经过 2005 年 4 月 4 日挂牌交易，并根据重庆市政府对《关于渝北区冉家坝 32、33、39、40、48、49 地块遗留问题处理意见的请示》（渝国土房管文（2005）27 号）的批复，本公司 2005 年 4 月 8 日收到重庆市土地交易中心发出的《重庆市土地交易中心国有土地使用权成交确认书》（渝地交易出（2005）67 号）（以下简称《确认书》），《确认书》确认本公司以土地出让综合价金人民币 12860 万元获得渝北区冉家坝 32、33、39、40 号地块的土地使用权受让资格。确认上述地块总面积约 103674.7 平方米，其中出让面积约 60526.5 平方米（土地面积以实测为准）。

（2）报告期内公司未发生出售资产情况。

5、检查公司关联交易情况

（1）本公司与控股股东重庆市城市建设投资公司之间，报告期内涉及的关联交易事项主要有：代理银杏山庄项目前期工作。公司接受中国农业生产资料集团公司、重庆市城市建设投资公司的共同委托，

协助该两公司开展银杏山庄项目前期工作，后该两公司出资设立重庆中泓房地产开发有限公司（以下简称：重庆中泓），重庆中泓成为银杏山庄项目的开发业主，因此由重庆中泓承担并支付了公司银杏山庄项目前期工作费用。

（2）公司代理实施的重庆投资大厦项目装饰装修及设备安装工程，以及代理实施的重庆老干部活动中心项目之事项。

监事会认为，公司与控股股东重庆市城市建设投资公司之间形成的代理银杏山庄项目前期工作、代理实施重庆投资大厦项目装饰装修及设备安装工程和代理实施的重庆老干部活动中心项目之关联交易事项，交易公平、定价合理，无损害公司利益和中小股东利益的情况。

6、对会计师事务所出具的审计报告意见

本年度重庆天健会计师事务所为本公司 2005 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，监事会认为重庆天健会计师事务所出具的审计报告意见及所涉事项客观公允地反映了公司的实际情况。监事会对该报告内容及结论均无异议。

第十节 重要事项

（一）报告期前延续至报告期内公司的重大诉讼，仲裁事项

本公司于 2004 年 8 月 6 日在《中国证券报》和《证券时报》上披露重庆市高级人民法院（以下简称重庆高法院）（2004）渝高法民初字第 37 号《民事判决书》就有关本公司保证金被德恒证券有限责任公司（以下简称德恒公司）挪用，本公司于 2004 年 5 月 26 日向重庆高法院起诉案的判决情况。重庆高法院以（2004）渝高法民初字第 37 号《民事判决书》判决如下：1、德恒公司（被告）于判决生效之日起十日内偿还本公司（原告）保证金 3928 万元及利息（挪用资金以人民银行同期贷款利率为标准计算，未挪用资金以人民银行同期存款利率为标准计算），并承担给本公司造成的经济损失 24564 元。2、德隆国际战略投资有限公司（以下简称德隆公司）对德恒公司的上述付款义务承担连带责任。3、案件受理费 210010 元，诉讼保全费 200520 元，合计 410530 元，由被告德恒公司和德隆公司共同承担。被告德恒公司和德隆公司不服重庆高法院（2004）渝高法民初字第 37 号民事判决，向中华人民共和国最高人民法院（以下简称最高人民法院）提起了上诉。最高人民法院以（2004）民二终字第 188 号《民事裁定书》，裁定内容如下：1、最高人民法院依法对该案组成合议庭进行了审理；2、本案二审期间，最高人民法院下发了《关于涉及德恒证券等四家金融机构民事诉讼和执行等事项的通知》，规定自通知发布一年内，以德恒

证券有限责任公司等金融机构为被告的民事案件，尚未审理或正在审理的中止审理；3、最高人民法院根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十六条第一款第（六）项、第一百四十四条第一款第（六）项之规定，裁定如下：本案中止审理。

为了维护公司及广大股东的利益，报告期内，公司采取积极有效措施，切实做好本案中中止诉讼后的有关应对工作，继续通过法律手段和正常途径，落实被德恒证券挪用保证金的追讨或收购等工作。

2、截止报告期末，本公司以往年度发生的有关诉讼、仲裁事项，本公司均在报告期内进行了妥善的处理和解决。

3、报告期内，本公司未发生其它新的重大诉讼、仲裁事项。

(二)报告期内公司收购及出售资产情况

1、报告期前延续至报告期内的收购资产事项

经本公司 2004 年 8 月 26 日第四届董事会第二十九次会议审议通过，本公司按照有关规定，先期缴纳保证金 8000 万元参与由重庆市土地交易中心组织的重庆市渝北区冉家坝 256 余亩土地竞买的议案。报告期内，经过 2005 年 4 月 4 日挂牌交易，并根据重庆市政府对《关于渝北区冉家坝 32、33、39、40、48、49 地块遗留问题处理意见的请示》（渝国土房管文（2005）27 号）的批复，本公司 2005 年 4 月 8 日收到重庆市土地交易中心发出的《重庆市土地交易中心国有土地使用权成交确认书》（渝地交易出（2005）67 号）（以下简称《确认书》）。《确认书》确认本公司以土地出让综合价金人民币 12860 万元获得渝北区冉家坝 32、33、39、40 号地块的土地使用权受让资格。确认上述地块总面积约 103674.7 平方米，其中出让面积约 60526.5 平方米（土地面积以实测为准）。

本公司系具有一级房地产开发资质，并以房地产开发为主业的企业，开发土地的储备量在一定程度上直接影响公司的开发规模和经营业绩。本公司此次通过市场挂牌交易的方式获取上述地块，对于公司扩大房地产开发规模、提升主营业绩，改善公司的经营状况和财务状况都将产生有利的影响。

报告期内，公司委托专门机构对该项目进行了前期的市场调研和项目定位策划，项目规划设计等前期准备工作，尽管该项目因规划方案的调整，工程实施进度稍受影响，但公司拟在新年度全面实施该项目的建设，并计划在新年度后期陆续推向市场进行预售。

2、报告期内公司未发生出售资产的情况。

(三)报告期内的关联交易事项

报告期内，公司发生的关联交易事项主要有：代理银杏山庄项目前期工作。公司接受中国农业生产资料集团公司、重庆市城市建设投资公司的共同委托，协助该两公司开展银杏山庄项目前期工作，后该两公司出资设立重庆中泓房地产开发有限公司（以下简称：重庆中泓），重庆中泓成为银杏山庄项目的

开发业主，因此由重庆中泓承担并支付了公司银杏山庄项目前期工作费用。

报告期前延续至报告期内的关联交易事项为：1、公司代理实施的重庆投资大厦项目装饰装修及设备安装工程，截止报告期末，该工程已按计划竣工交付使用；2、公司控股股东重庆市城市建设投资公司受中共重庆市委委托，负责重庆老干部活动中心工程项目的建设。由于本公司系主营房地产开发企业，故控股股东重庆市城市建设投资公司将此项工作交由本公司代理实施。截止报告期末，公司代理实施的重庆老干部活动中心项目施工进度、质量均能满足计划要求。

以上关联交易事项对公司的独立性均未产生影响。

（四）报告期内公司其它关联交易事项

1、报告期内公司无托管、承包、租赁其它公司资产或其它公司托管、承包、租赁本公司资产的情况。

2、报告期前延续至报告期内其他重大担保事项

（1）2004年7月29日以电话传真方式召开的公司第四届董事会第二十七次会议，审议通过了《本公司为控股股东重庆市城市建设投资公司担保本公司银行借款提供反担保的议案》。本公司据此于2004年7月29日与控股股东重庆市城市建设投资公司签订了《反担保协议书》。本公司以〔（1）办公楼，建筑面积4,508平方米；招待所，建筑面积831.71平方米；（2）渝中区学田湾正街63号、65号、67号房屋，建筑面积11,219.99平方米；（3）渝中区春森路67号房屋，建筑面积4,233.62平方米；（4）渝中区聚兴村1号、2号房屋，建筑面积3,105.93平方米〕。四项房屋资产总作价为4,510万元，总担保价值为4,070万元，一并抵押给控股股东市城投公司，作为控股股东市城投公司担保本公司向兴业银行借款4000万元的反担保标的物（该事项公告于2004年8月4日刊登在《证券时报》、《中国证券报》上）。该事项自报告期前延续至报告期内继续存在。

（2）2004年9月20日以电话传真方式召开的公司第四届董事会第三十次会议，审议通过了《公司向建设银行重庆分行申请8000万元项目开发贷款（贷款期限两年）的议案》。本公司据此于2004年12月14日与建设银行重庆渝中支行签订《人民币借款合同》，借款人民币8000万元，该借款将主要用于公司开发建设的凤天锦园二期项目，借款期限为两年，从2004年12月14日至2006年12月13日。控股股东重庆市城市建设投资公司与建设银行重庆渝中支行签订《保证合同》，为本公司与建设银行重庆渝中支行签订的《人民币借款合同》所形成的债务提供连带责任保证。该事项自报告期前延续至报告期内继续存在，截止2005年12月31日，该笔贷款余额为4,660.00万元。

（3）公司分别与交通银行重庆分行人民路支行、中国建设银行股份有限公司重庆市分行及重庆渝中支行等银行签订个人住房贷款合作协议，由各上述银行向购买公司商品房的购房者发放个人住房按揭贷款，公司对该按揭贷款承担连带保证责任。该事项自报告期前延续至报告期内继续存在，截止2005年12

月31日，公司为购房人的按揭贷款提供担保的余额为8,295.42万元（其中：7,195.02万元的担保责任自贷款合同签订之日起至购房人办妥所购商品房的房地产权属证书并交银行作抵押时止，1,100.40万元自贷款合同签订之日起至购房人向银行结清按揭贷款时止）。由于各购房人必须将其房屋所有权证、土地使用权证交给银行作贷款抵押，因此，公司基本不存在担保风险或风险相对较小。

3、报告期内或报告期继续，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项或委托贷款的事项。

4、报告期内公司无其他重大合同事项

（五）报告期内公司关联债权债务往来情况

1、报告期内，公司按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和《国务院批转证监会关于提高上市公司质量意见的通知》精神，认真清理了大股东及其附属企业非经营性占用资金情况。报告期内，控股股东重庆市城市建设投资公司因本公司代理实施南岸茶园新区土地整治项目涉及的按照工程管理规定及与公司签定《土地整治工程项目建设代理合同》的约定暂扣的 250 万元工程质量保证金，公司在报告期内办理完毕该工程决算，并全额收回该笔工程质量保证金。

2、报告期内，公司控股子公司重庆力达物资贸易公司非经营性占用的 1,353,733.33 元（其他应收款），公司虽在以往年度计提了坏账准备处理，但挂账多年。报告期内，公司按照会计制度对该笔账款进行了核销处理。

报告期内，公司除已处理完毕的上述两项关联债权债务往来外，公司未发生大股东及其附属企业非经营性占用资金情况。

（六）报告期内，公司或持股 5%以上的股东在指定报刊及网站上披露过的承诺事项

本公司控股股东重庆市城市建设投资公司（持有本公司股份 52.29%）于 2005 年 10 月 22 日在《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《重庆渝开发股份有限公司股权分置改革说明书》中作出如下承诺：

1、法定承诺：

遵守法律、法规和规章的规定，履行法定义务。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本公司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。

2、特别承诺：

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。

将在本次临时股东大会暨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。

3、承诺事项履行情况

本公司控股股东重庆市城市建设投资公司按照在股改方案中的承诺，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，公司于 2005 年 11 月 30 日以资本公积金 1.0226 亿元转增股本 58,771,440.00 元。

（七）公司聘请会计师事务所情况

报告期内，公司聘请重庆天健会计师事务所为本公司的财务审计机构。该事务所已为本公司提供服务的连续年限为 8 年。

公司 2005 年度支付给重庆天健会计师事务所的审计报酬表 （金额单位：人民币 元）

会计师事务所名称	2005 年度		2005 年三季度	
	财务审计费用	专项审计费用	财务审计费用	其它费用
重庆天健会计师事务所	300000	30000	200000	—

说明：除上述审计报酬外，本公司均不承担重庆天健会计师事务所为审计而发生的差旅等其它费用。

（八）报告期内，公司、公司董事会及董事未发生受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、深圳证券交易所公开谴责的情况。

（九）报告期内，公司未发生属于《证券法》第六十二条、《公开发行股票公司信息披露实施细则》第十七条所列的重大事件，以及公司董事会判断为重大事件的事项。

（十）公司控股子公司报告期内未发生按照上述标准判断的重要事项。

（十一）公司报告期后事项

1、关于对外投资的事项

（1）本公司根据 2005 年 11 月 24 日公司 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》，公司于 2005 年 12 月 29 日与重庆市诚投路桥管理有限公司（以下简称诚投路桥）和重庆渝开发物业管理有限公司（以下简称渝开发物业）签订《出资协议书》，决定共同出资设立重庆渝开发投资有限公司（暂定名）。本公司后于 2006 年 1 月 4 日获得重庆市工商行政管理局颁发的《企业（字号）名称核准通知书》（渝名称核准字渝江第 2006-001259 号），同意核准企业名称为重庆道金投资有限公司。

重庆道金投资有限公司（以下简称道金投资）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；诚投路桥出资为 360 万元人民币，占道金投资 3% 的股份；渝开发物业出资为 240 万元人民币，占道金投资 2% 的股份。道金投资经营范围为：利用自有资金对路桥、市政工程进行投资、信息咨询。

本公司出资设立重庆道金投资有限公司的目的系根据 2005 年 11 月 24 日公司第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过的股改方案确定的对价安排资金使用计划，即股改完成后公司获得的 1.0226 亿元资金将仅限于用作投资一家投资公司（公司持股比例在 80% 以上）的资本金，拟用于收购道路、桥梁、隧道等优质市政公用设施资产经营权，将有利于拓宽本公司经营领域，增强市场竞争力，降低经营风险，改善财务状况和经营状况，同时有利于公司的持续稳定发展（该对外投资事项公告于 2006 年 1 月 12 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上）。

（2）公司第四届董事会第五十次会议于 2006 年 1 月 9 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《关于拟设立重庆渝开发资产经营有限公司的议案》。

公司于 2006 年 1 月 9 日与重庆渝开发物业公司签订《出资协议书》，决定共同出资设立资产经营公司，注册资金为 1000 万元，其中公司以现金出资 950 万元，占 95% 的股份，物业公司应以现金出资 50 万元，占 5% 的股份。根据重庆通冠会计师事务所出具的“重通会所验（2006）1002 号”验资报告，第一期投入注册资本 300 万元，由全体股东于 2006 年 1 月 6 日之前缴足。其中公司出资 285 万元，占注册资本的 28.5%，物业公司出资 15 万元，占注册资本的 1.5%，余下的 70% 注册资金将于两年内全部到位。

2、关于公司 2005 年度业绩预告修正

经初步测算，本公司 2005 年度全年业绩虽预计盈利，但与上年同期相比，降幅将超过 50% 以上。主要原因是公司在 2005 年度商品房销售未完成年度计划，加之计提了大额坏帐准备所致。公司 2005 年度业绩预告修正未经过注册会计师预审计（该业绩预告修正公告于 2006 年 1 月 14 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上）。

3、关于公司债权转让的事项

2006 年 1 月 20 日公司第四届董事会第五十一次会议审议通过，本公司于 2006 年 1 月 20 日与重庆市诚投路桥管理有限公司（以下简称诚投路桥公司）签订《债权转让意向协议》，协议将本公司享有的经重庆高法院以（2004）渝高法民初字第 37 号《民事判决书》判决的德恒证券公司挪用的本公司保证金 3928 万元债权按 2749.6 万元作价转让给诚投路桥公司。鉴于诚投路桥公司系本公司控股股东重庆市城市建设投资公司的全资子公司，本次债权转让事项已构成关联交易。本次债权转让事项须经上级主管部门批准。

4、公司于 2006 年 1 月 20 日召开第四届董事会第五十一次会议，审议通过了如下议（预）案：（1）《公司 2005 年年度报告正文及摘要》；（2）《公司 2005 年度董事会报告》；（3）《公司 2005 年度财务报告》；（4）《公司 2005 年度利润分配预案》；（5）《公司 2005 年核销部分资产的议案》；（6）《关于德恒证券 3928 万元保证金计提坏帐准备的议案》；（7）《关于将德恒证券挪用本公司保证金债权实施转让的议案》；（8）《关于续聘重庆天健会计师事务所为公司 2006 年度审计单位的预案》；（9）《关于召开公司 2005 年年度股东大会的议案》。

第十一节 财务报告

（一） 审计意见全文

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“公司”）2005年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2005年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表，以及现金流量表和合并现金流量表。这些会计报表的编制是公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了公司2005年12月31日的财务状况以及2005年度的经营成果和现金流量。

重庆天健会计师事务所有限责任公司 中国注册会计师：石义杰

中国注册会计师：郭悦

2006 年 1 月 21 日

（二）经审计的会计报表

合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

资 产	附注编号	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	五.1	583,247,929.13	89,145,629.29
短期投资			
应收票据	五.2	2,500,000.00	10,000,000.00
应收股利			
应收利息			
应收账款	五.3	16,898,977.39	14,085,966.06
其他应收款	五.3	29,412,283.62	42,239,394.74
预付账款	五.4	62,388,846.16	8,353,326.88
应收补贴款			
存货	五.5	304,122,928.19	173,531,924.56
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		998,570,964.49	337,356,241.53
长期投资：			
长期股权投资	五.6	3,121,870.53	3,157,870.53
其中：合并价差			
长期债权投资			
长期投资合计		3,121,870.53	3,157,870.53
固定资产：			
固定资产原价	五.7	19,368,908.02	19,931,574.80
减：累计折旧	五.7	7,344,618.14	6,483,382.88
固定资产净值		12,024,289.88	13,448,191.92
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		12,024,289.88	13,448,191.92
工程物资			
在建工程	五.8		
固定资产清理			
固定资产合计		12,024,289.88	13,448,191.92
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产	五.9	11,155,605.36	6,540,293.01
无形资产及其他资产合计		11,155,605.36	6,540,293.01
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		1,024,872,730.26	360,502,596.99

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：陈勇

合并资产负债表(续)

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

负债和股东权益	附注编号	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	五.10	475,280,000.00	40,000,000.00
应付票据	五.11	2,500,000.00	5,949,916.25
应付账款	五.12	74,828,295.74	28,969,847.90
预收账款	五.12	62,357,892.72	2,310,607.75
应付工资			
应付福利费		552,343.09	157,344.68
应付股利			
应交税金	五.13	18,992,632.35	13,357,245.55
其他应交款	五.14	538,999.79	470,863.70
其他应付款	五.12	9,074,740.74	8,971,120.62
预提费用		594,568.07	
预计负债			
一年内到期的长期负债	五.15	46,600,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		691,319,472.50	100,186,946.45
长期负债：			
长期借款	五.16	51,500,000.00	81,500,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	五.17	4,636,707.71	4,732,886.57
长期负债合计		56,136,707.71	86,232,886.57
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		747,456,180.21	186,419,833.02
少数股东权益		579,917.99	574,696.46
股东权益：			
股本	五.18	176,314,320.00	117,542,880.00
减：已归还投资			
股本净额	五.18	176,314,320.00	117,542,880.00
资本公积	五.19	94,003,502.41	122,715,663.23
盈余公积	五.20	6,168,561.48	17,342,158.61
其中：法定公益金	五.20	5,809,403.29	5,697,847.45
未确认的投资损失			
未分配利润	五.21	350,248.17	-84,092,634.33
其中：拟分配现金股利			
外币报表折算差额			
股东权益合计		276,836,632.06	173,508,067.51
负债和股东权益总计		1,024,872,730.26	360,502,596.99

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：陈勇

合并利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

项 目	附注编号	本年数	上年数
一、主营业务收入	五.22	131,117,035.84	168,890,101.08
减：主营业务成本	五.22	93,836,000.31	138,718,879.45
主营业务税金及附加	五.23	8,456,816.17	6,727,004.32
二、主营业务利润		28,824,219.36	23,444,217.31
加：其他业务利润	五.24	3,321,960.91	-924,289.14
减：营业费用		3,013,423.99	3,956,806.94
管理费用		23,641,378.56	-15,932,200.86
财务费用	五.25	84,556.85	1,697,131.91
三、营业利润		5,406,820.87	32,798,190.18
加：投资收益		-36,000.00	
补贴收入			
营业外收入		10,000.00	
减：营业外支出	五.26	1,810,183.74	1,475,147.51
四、利润总额		3,570,637.13	31,323,042.67
减：少数股东损益		5,221.53	45,164.41
未确认的投资损失			
所得税		2,496,851.05	1,182,409.49
五、净利润		1,068,564.55	30,095,468.77
加：年初未分配利润		-84,092,634.33	-114,106,807.16
其他转入		83,597,429.63	
六、可供分配的利润		573,359.85	-84,011,338.39
减：提取法定盈余公积		111,555.84	40,647.97
提取法定公益金		111,555.84	40,647.97
提取职工奖励及福			
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		350,248.17	-84,092,634.33
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股			
八、未分配利润		350,248.17	-84,092,634.33

补充资料：

项 目	附注编号	本年数	
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			

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：陈勇

合并现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

项 目	附注编号	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		152,762,941.36
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	五.28	27,103,345.70
现金流入小计		179,866,287.06
购买商品、接受劳务支付的现金		184,029,211.64
支付给职工以及为职工支付的现金		6,626,136.72
支付的各项税费		6,119,471.50
支付的其他与经营活动有关的现金	五.28	37,808,297.09
现金流出小计		234,583,116.95
经营活动产生的现金流量净额		-54,716,829.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
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		764,536.47
现金流入小计		764,536.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支 付的现金		993,683.41
投资所支付的现金		
其中：购买子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		993,683.41
投资活动产生的现金流量净额		-229,146.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		102,260,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金		
借款所收到的现金		526,650,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		628,910,000.00
偿还债务所支付的现金		74,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		7,214,524.67
其中：子公司支付少数股东股利所支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		57,165.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计		82,041,689.67
筹资活动产生的现金流量净额		546,868,310.33
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		491,922,333.50

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：陈勇

合并现金流量表(续)

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

补充资料	附注编号	金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		1,068,564.55
加：少数股东损益		5,221.53
计提的资产减值准备		12,081,412.66
固定资产折旧		1,372,781.80
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		1,793,267.49
固定资产报废损失		16,916.25
财务费用		
投资损失（减：收益）		36,000.00
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		-128,331,218.92
经营性应收项目的减少（减：增加）		-47,569,046.85
经营性应付项目的增加（减：减少）		106,394,669.87
其他	五.27	-2,179,966.34
经营活动产生的现金流量净额		-54,716,829.89
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	五.27	576,170,931.01
减：现金的期初余额	五.27	84,248,597.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		491,922,333.50

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：陈勇

资 产 负 债 表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

资 产	附注编号	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		446,862,928.61	86,119,921.49
短期投资			
应收票据		2,500,000.00	10,000,000.00
应收股利			
应收利息			
应收账款	六.1	16,715,013.94	14,069,139.03
其他应收款	六.1	149,982,223.94	42,350,977.20
预付账款		62,384,409.04	7,718,889.76
应收补贴款			
存货		304,111,316.19	173,520,312.56
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		982,555,891.72	333,779,240.04
长期投资：			
长期股权投资	六.2	9,232,530.60	9,226,067.32
长期债权投资			
长期投资合计		9,232,530.60	9,226,067.32
固定资产：			
固定资产原价		17,708,156.52	19,652,608.80
减：累计折旧		7,059,346.27	6,388,286.26
固定资产净值		10,648,810.25	13,264,322.54
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		10,648,810.25	13,264,322.54
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		10,648,810.25	13,264,322.54
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产		4,989,739.96	35,000.00
无形资产及其他资产合计		4,989,739.96	35,000.00
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		1,007,426,972.53	356,304,629.90

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：陈勇

资 产 负 债 表 (续)

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

负债和股东权益	附注编号	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		475,280,000.00	40,000,000.00
应付票据		2,500,000.00	5,949,916.25
应付账款		62,338,185.61	28,962,326.99
预收账款		62,349,642.72	2,280,607.75
应付工资			
应付福利费		297,528.67	
应付股利			
应交税金		18,956,107.93	13,242,809.16
其他应交款		536,130.35	468,273.26
其他应付款		7,770,371.62	8,524,823.48
预提费用		594,568.07	
预计负债			
一年内到期的长期负债		46,600,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		677,222,534.97	99,428,756.89
长期负债：			
长期借款		51,500,000.00	81,500,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债		1,867,805.50	1,867,805.50
长期负债合计		53,367,805.50	83,367,805.50
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		730,590,340.47	182,796,562.39
股东权益：			
股 本		176,314,320.00	117,542,880.00
减：已归还投资			
股本净额		176,314,320.00	117,542,880.00
资本公积		94,003,502.41	122,715,663.23
盈余公积		5,663,958.02	16,846,953.91
其中：法定公益金		5,557,101.56	5,450,245.10
未分配利润		854,851.63	-83,597,429.63
其中：拟分配现金股利			
股东权益合计		276,836,632.06	173,508,067.51
负债和股东权益总计		1,007,426,972.53	356,304,629.90

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：陈勇

利 润 表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

项 目	附注编号	本年数	上年数
一、主营业务收入	六.3	126,081,384.20	164,214,371.98
减：主营业务成本	六.3	90,023,615.20	135,875,756.90
主营业务税金及附加		8,175,411.43	6,458,149.89
二、主营业务利润		27,882,357.57	21,880,465.19
加：其他业务利润		2,952,596.13	-1,362,731.00
减：营业费用		3,013,423.99	3,956,806.94
管理费用		22,349,907.37	-17,052,327.95
财务费用		112,486.28	1,733,057.89
三、营业利润		5,359,136.06	31,880,197.31
加：投资收益	六.4	6,463.28	747,495.24
补贴收入			
营业外收入		10,000.00	
减：营业外支出		1,810,183.74	1,429,516.20
四、利润总额		3,565,415.60	31,198,176.35
减：所得税		2,496,851.05	1,102,707.58
五、净利润		1,068,564.55	30,095,468.77
加：年初未分配利润		-83,597,429.63	-113,692,898.40
其他转入		83,597,429.63	
六、可供分配的利润		1,068,564.55	-83,597,429.63
减：提取法定盈余公积		106,856.46	
提取法定公益金		106,856.46	
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		854,851.63	-83,597,429.63
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股			
八、未分配利润		854,851.63	-83,597,429.63

补充资料：

项 目	附注编号	本年数	
1、出售、处置部门或被投资单位所得收			
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			
4、会计估计变更增加(或减少)利润总			
5、债务重组损失			
6、其他			

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：陈勇

现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

项 目	附注编号	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		147,232,556.34
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		25,147,289.33
现金流入小计		172,379,845.67
购买商品、接受劳务支付的现金		180,551,580.23
支付给职工以及为职工支付的现金		5,623,505.66
支付的各项税费		5,813,142.55
支付的其他与经营活动有关的现金		167,717,503.37
现金流出小计		359,705,731.81
经营活动产生的现金流量净额		-187,325,886.14
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支		979,383.41
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		979,383.41
投资活动产生的现金流量净额		-979,383.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		102,260,000.00
借款所收到的现金		526,650,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		628,910,000.00
偿还债务所支付的现金		74,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		7,214,524.67
支付的其他与筹资活动有关的现金		57,165.00
现金流出小计		82,041,689.67
筹资活动产生的现金流量净额		546,868,310.33
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		358,563,040.78

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：陈勇

现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

人民币：元

补充资料	附注编号	金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		1,068,564.55
加：计提的资产减值准备		12,048,535.12
固定资产折旧		1,182,606.55
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的		1,793,267.49
固定资产报废损失		16,916.25
财务费用		
投资损失（减：收益）		-6,463.28
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		-128,331,218.92
经营性应收项目的减少（减：增加）		-169,491,176.05
经营性应付项目的增加（减：减少）		95,978,480.42
其他		-2,179,966.34
经营活动产生的现金流量净额		-187,325,886.14
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		439,785,930.49
减：现金的期初余额		81,222,889.71
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		358,563,040.78

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：陈勇

(三) 补充资料

一、合并利润表附表--净资产收益率和每股收益

按全面摊薄和加权平均法计算的净资产收益率和每股收益指标如下：

报告期利润	净资产收益率				每股收益			
	全面摊薄		加权平均		全面摊薄		加权平均	
	2005年度	2004年度	2005年度	2004年度	2005年度	2004年度	2005年度	2004年度
主营业务利润	10.41%	13.51%	15.79%	14.80%	0.1635	0.1995	0.2354	0.1995
营业利润	1.95%	18.90%	2.96%	20.70%	0.0307	0.2790	0.0442	0.2790
净利润	0.39%	17.35%	0.59%	18.99%	0.0061	0.2560	0.0087	0.2560
扣除非经常性损益后净利润	0.95%	1.09%	1.44%	1.20%	0.0149	0.0161	0.0215	0.0161

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：陈勇

附：非经常性损益明细表

明细项目	金 额
(一) 处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-36,000.00
(二) 扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-1,800,183.74
合 计	-1,836,183.74
所得税的影响金额	-270,027.56
扣除所得税影响后的非经常性损益	-1,566,156.18

二.1、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

2005 年度

单位：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	其他原因 转出数	合计	
一、坏账准备合计	15,697,817.45	12,081,412.66			15,234,572.40	12,544,657.71
其中：应收账款	1,547,856.17	177,595.10			1,284,599.30	440,851.94
其他应收	14,149,961.28	11,903,817.56			13,949,973.10	12,103,805.77
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投						
债券投						
三、存货跌价准备合	6,997,835.06			6,997,835.06	6,997,835.06	
其中：开发产品	6,997,835.06			6,997,835.06	6,997,835.06	
开发成						
四、长期投资减值准备合计	929,227.49			929,227.49	929,227.49	
其中：长期股权投	929,227.49			929,227.49	929,227.49	
长期债权投						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、其他长期资产减值	1,800,268.00					1,800,268.00
出租开发产品	1,800,268.00					1,800,268.00
十、总计	25,425,148.00	12,081,412.66		7,927,062.55	23,161,634.95	14,344,925.71

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：陈勇

二.2、母公司资产减值准备明细表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年度

单位：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	14,665,594.66	12,048,535.12			14,200,787.10	12,513,342.68
其中：应收账款	871,097.90	164,585.78			604,514.03	431,169.65
其他应收款	13,794,496.76	11,883,949.34			13,596,273.07	12,082,173.03
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计	6,997,835.06			6,997,835.06	6,997,835.06	
其中：开发产品	6,997,835.06			6,997,835.06	6,997,835.06	
开发成本						
四、长期投资减值准备合计	929,227.49			929,227.49	929,227.49	
其中：长期股权投资	929,227.49			929,227.49	929,227.49	
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	22,592,657.21	12,048,535.12		7,927,062.55	22,127,849.65	12,513,342.68

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：陈勇

三、股东权益增减变动表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2005 年 12 月 31 日

单位：元

项 目	本年数	上年数	项 目	本年数	上年数
一、股本			本年增加数	111,555.84	40,647.97
年初余额	117,542,880.00	117,542,880.00	其中：从净利润 中提取数	111,555.84	40,647.97
本年增加数	58,771,440.00		其中 法定盈余公积	111,555.84	40,647.97
其中：资本公积转入	58,771,440.00		任意盈余公积		
利润分配转入			本年减少数	11,396,708.81	
新增股本			其中：弥补亏损	11,396,708.81	
本年减少数			转增股本		
年末余额	176,314,320.00	117,542,880.00	分派现金股利		
二、资本公积：			分派股票股利		
年初余额	122,715,663.23	122,214,443.41	年末余额	359,158.19	11,644,311.16
本年增加数	102,260,000.00	501,219.82	其中 法定盈余公积	359,158.19	5,697,847.45
其中：股本溢价	102,260,000.00		四、法定公益金：		
关联交易价差			年初余额	5,697,847.45	5,657,199.48
接受捐赠非现金 资产准备			本年增加数	111,555.84	40,647.97
股权投资准备			其中：从净利润中提 取数	111,555.84	40,647.97
拨款转入			本年减少数		
外币资本折算差额			年末余额	5,809,403.29	5,697,847.45
其他资本公积		501,219.82	五、未分配利润		

本年减少数	130,972,160.82		年初未分配利润	-84,092,634.33	-114,106,807.16
其中：转增股本	58,771,440.00		本年净利润	1,068,564.55	30,095,468.77
其中：弥补累计亏损	72,200,720.82		资本公积转入	72,200,720.82	
年末余额	94,003,502.41	122,715,663.23	盈余公积转入	11,396,708.81	
三、法定和任意盈余公积：			本年利润分配	223,111.68	81,295.94
年初余额	11,644,311.16	11,603,663.19	年末未分配利润	350,248.17	-84,092,634.33

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：陈勇

四、变动异常的报表项目分析

会计报表数据变动幅度达 30% (含 30%) 以上，且占公司报表日资产总额 5% (含 5%) 或报告期利润总额 10% (含 10%) 以上项目分析：

项 目	2005年12月31日 (或2005年度)	2004年12月31日 (或2004年度)	差异变动金额	差异变动幅度 (%)	原因 分析
货币资金	583,247,929.13	89,145,629.29	494,102,299.84	554%	注 1
预付账款	62,388,846.16	8,353,326.88	54,035,519.28	647%	注 2
存货	304,122,928.19	173,531,924.56	130,591,003.63	75%	注 3
短期借款	475,280,000.00	40,000,000.00	435,280,000.00	1088%	注 4
应付账款	74,828,295.74	28,969,847.90	45,858,447.84	158%	注 5
预收账款	62,357,892.72	2,310,607.75	60,047,284.97	2599%	注 6
一年内到期的长期负债	46,600,000.00		46,600,000.00		注 7
长期借款	51,500,000.00	81,500,000.00	-30,000,000.00	-37%	注 7
股本	176,314,320.00	117,542,880.00	58,771,440.00	50%	注 8
资本公积	94,003,502.41	122,715,663.23	-28,712,160.82	-23%	注 9
主营业务成本	93,836,000.31	138,718,879.45	-44,882,879.14	-32%	注 10
其他业务利润	3,321,960.91	-924,289.14	4,246,250.05	-459%	注 11
管理费用	23,641,378.56	-15,932,200.86	39,573,579.42	-248%	注 12

原因分析：

注1：主要系本年公司增加短期借款及非流通股股东投入的股改资金所致增加；

注2：主要系本年公司因投资大厦代建项目预付工程款增加，未办理结算所致；

注3：主要系本年公司房地产开发项目渝北区冉家坝、长寿晏家与凤天锦园二期开发成本增加额，扣除已销售的凤天锦园二期开发产品后的净增加额；

注4：主要系公司年末贷款增加所致；

注5：主要系公司开发渝北区冉家坝、长寿晏家与凤天锦园二期项目增加的工程应付款；

注6：主要系公司本年收到重庆市城市建设投资公司预付的投资大厦工程款；

注7：系长期借款重分类列入本报项目所致增加，同时造成长期借款减少；

注8：系公司本年实施股权分置改革，以全体非流通股股东向公司注入的1.0226亿元现金作为资本公积，公司以资本公积向全体股东按每10股转增5股的比例转增股份，按此比例计算公司本年增加股本58,771,440.00元，同时增加资本公积43,488,560.00元；

注9：系本年公司根据2004年年度股东大会决议，以盈余公积11,396,708.81元、资本公积72,200,720.82元弥补累计亏损所致减少，同时根据“注8”所述增加事项计算的净减少额；

注10：主要系2004年公司外购房屋转让成本约6000万元和本年商品房销售增加导致成本上升相抵后的净减少额；

注11：主要系2004年公司因华新广场二期工程项目转让亏损导致本年变动较大；

注12：主要系2004年公司因华新广场二期工程项目转让而转回的存货跌价准备导致本项目出现大额红字发生额，并因此造成本年变动较大。

（四）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2005年12月31日，公司总股本为176,314,320股，其中：国家股为92,200,680股，占总股本的52.29%；法人股19,248,840股，占总股本的10.92%；社会公众股64,864,800股，占总股本的36.79%。

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、铝合金塑材、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：

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

(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 (%)
交通重点建设附加费*	5
教育费附加	3

*注：根据重庆市地方税务局文件渝地税发（2005）54号《重庆市地方税务局关于停止征收交通重点建设附加费的通知》，从2005年3月1日起在全市范围内停止征收交通重点建设附加费。

四、控股子公司及合营企业基本情况

控股子公司及合营企业名称	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
一、控股子公司						
1、重庆渝开发物业管理有限公司	服务业	物业管理	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

二、合营企业

公司无合营企业。

*注：公司对其持股比例系直接持股及间接持股比例之和。

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	年 末 数	年 初 数
现 金	37,234.27	57,309.71
银行存款	539,208,158.10	87,412,054.63
其中：按揭保证金	5,361,461.36	3,220,766.83
银行贷款质押保证金*	436,270,000.00	
Pos机保证金	3,000.00	
其他货币资金	44,002,536.76	1,676,264.95
其中：住房资金管理中心售房款	302.55	302.55
住房资金管理中心公共维修基金	1,712,234.21	1,675,962.40
银行本票存款	42,290,000.00	
合 计	<u>583,247,929.13</u>	<u>89,145,629.29</u>

*注：公司以436,270,000.00元的银行存款为公司借款423,450,000.00元提供了质押，该质押借款最迟一笔将于2006年3月15日到期。

2、应收票据

(1) 明细列示如下：

种 类	年 末 数	年 初 数
银行承兑汇票	2,500,000.00	10,000,000.00

合 计

2,500,000.0010,000,000.00

(2) 持本公司52.29%表决权股份的股东单位重庆市城市建设投资公司票据余额为2,500,000.00元,全部为公司开具的银行承兑汇票提供质押。

3、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	年 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	15,778,853.03	91.01	198,092.65	12,233,855.28	78.25	125,675.00
1—2年	592,000.00	3.41		2,030,024.30	12.98	105,702.43
2—3年	956,024.30	5.51	229,807.29	68,000.00	0.43	20,400.00
3—4年				2,526.16	0.02	1,263.08
4—5年				23,004.16	0.15	18,403.33
5年以上	12,952.00	0.07	12,952.00	1,276,412.33	8.17	1,276,412.33
合 计	<u>17,339,829.33</u>	<u>100.00</u>	<u>440,851.94</u>	<u>15,633,822.23</u>	<u>100.00</u>	<u>1,547,856.17</u>

注：公司根据第四届董事会第五十一次会议相关决议，公司本年对无法收回的应收账款予以核销，该部份款项账面原值为1,284,599.33元，净额为0。

b. 欠款金额前五名单位的总欠款金额为1,926,377.00元，占应收账款总额的11.11%。

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	年 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	1,017,734.09	2.45	50,886.70	41,464,821.33	73.53	109,241.07
1—2年	40,038,722.95	96.44	11,859,872.30	273,582.27	0.49	27,358.23
2—3年	256,872.00	0.62	77,061.60	907,986.35	1.61	272,395.91

3—4年	173,550.35	0.42	86,775.17	476,522.74	0.85	474,522.74
4—5年				10,500,000.00	18.62	10,500,000.00
5年以上	29,210.00	0.07	29,210.00	2,766,443.33	4.90	2,766,443.33
合 计	41,516,089.39	100.00	12,103,805.77	56,389,356.02	-	14,149,961.28

注：公司根据第四届董事会第五十一次会议相关决议，公司本年对无法收回的其他应收款予以核销，该部份款项账面原值为14,846,888.07元，净额为896,915.00元。

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为41,011,336.79元，占其他应收款总额的98.78%。

c. 金额较大的其他应收款项目列示如下：

项 目	年 末 数	性 质 或 内 容
德恒证券有限责任公司*	39,280,000.00	保证金

*注：详见附注十二、2。

d. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 坏账准备计提特殊情况说明如下：

a. 截止2005年12月31日，公司应收按揭售房款为12,599,000.00元，该部分债权系向按揭银行收取。该按揭售房款由商品房购买人以其所购房屋作为抵押物，属有抵押的债权，公司对其不计提坏账准备。

b. 截止2005年12月31日，公司存入德恒证券有限责任公司的保证金余额为39,280,000.00元。由于附注十二、2所述之原因，对该部分债权按照30%计提坏账准备。

4、预付账款

(1) 账龄分析列示如下：

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	所占比例(%)	金 额	所占比例(%)
1年以内	61,647,409.28	98.81	8,308,799.76	99.47
1-2年	736,999.76	1.18		0.48
3年以上	4,437.12	0.01		0.05
合 计	62,388,846.16	100.00	8,353,326.88	100.00

(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。

5、存货

(1) 存货账面余额及跌价准备列示如下：

项 目	年 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	195,561,169.40		136,976,247.83	
开发产品	108,474,042.79		43,465,795.79	6,997,835.06
低值易耗品	87,716.00		87,716.00	
合 计	<u>304,122,928.19</u>		<u>180,529,759.62</u>	<u>6,997,835.06</u>

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资	年初余额	年末余额
凤天锦园	2000年10月	2005年12月	267,117,900.00	52,882,584.29	
长寿晏家	2004年12月		386,000,000.00	23,004,663.54	55,789,292.45
渝北冉家坝	2004年12月		500,000,000.00	61,089,000.00	138,643,453.36
其他					1,128,423.59
合 计				<u>136,976,247.83</u>	<u>195,561,169.40</u>

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
凤天锦园商品房	2004-2005	2,541,381.25	136,761,664.61	90,158,333.07	49,144,712.79
凤天锦园车库	2004-2005	13,206,022.75	19,291,548.86		32,497,571.61
凤天锦园门面	2004-2005	4,802,991.97	6,789,528.99	4,996,431.91	6,596,089.05
凤天锦园会所	2004	7,789,702.07			7,789,702.07
中山二路商品房	1998	4,823,721.82	737,106.16	477,092.48	5,083,735.50
华新广场商品房	2000	820,048.87			820,048.87
金银湾商品房	2003	1,218,726.23			1,218,726.23
渝中大厦	1996	6,997,835.06		6,997,835.06	
凤天锦园幼儿园	2005		4,058,090.90		4,058,090.90
其他	2004	1,265,365.77			1,265,365.77
合 计		<u>43,465,795.79</u>	<u>167,637,939.52</u>	<u>102,629,692.52</u>	<u>108,474,042.79</u>

(4) 存货跌价准备列示如下：

项目	年初数	本年增加	因资产价值回升转回数	其他原因转出数**	年末数	可变现净值确定依据
开发产品	6,997,835.06			6,997,835.06		*
合计	<u>6,997,835.06</u>			<u>6,997,835.06</u>		

*注：以存货的估计售价减去至完建估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额作为可变现净值。

**注：公司根据第四届董事会第五十一次会议相关决议，对渝中大厦实际损失予以核销。

(5) 公司以3,620.00万元的凤天锦园商品房为公司借款1,183.00万元提供了抵押；公司以8,163.00万元的重庆市渝北区龙溪街道冉加坝32号、39号地块为公司借款5,000.00万元提供了抵押。

6、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			929,227.49	929,227.49
其他股权投资	3,121,870.53		3,157,870.53	
合计	<u>3,121,870.53</u>		<u>4,087,098.02</u>	<u>929,227.49</u>

(2) 长期股票投资明细列示如下：

被投资单位名称	股份类别	股票数量	占被投资公司注册资本比例	年初数	其他原因转出数*	年末数
重庆金属材料股份有限公司	法人股	30,000	小于1%	36,000.00	36,000.00	

*注：公司根据第四届董事会第五十一次会议相关决议，对重庆金属材料股份有限公司的股票投资36,000.00元实际损失予以核销。

(3) 除长期股票投资外的其他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

(4) 长期股权投资减值准备列示如下：

被投资单位名称	年初数	本年计提	因资产价值回升转回数	其他原因转出数*	年末数
重庆力达物资贸易公司	929,227.49			929,227.49	
合 计	929,227.49			929,227.49	

*注：由于重庆力达物资贸易公司已停止经营多年，公司根据第四届董事会第五十一次会议相关决议核销对其股权投资929,227.49元及相应的减值准备929,227.49元。

7、固定资产

(1) 固定资产原值列示如下：

项 目	年 初 数	本 年 增 加	本 年 减 少	年 末 数
房屋及建筑物	7,252,053.14	1,100,222.00	2,218,672.57	6,133,602.57
房屋装修	4,530,479.90	554,242.00		5,084,721.90
运输设备	4,640,605.70	20,138.33		4,660,744.03
办公设备	3,394,363.73	184,461.17	203,057.71	3,375,767.19
其他设备	114,072.33			114,072.33
合 计	19,931,574.80	1,859,063.50	2,421,730.28	19,368,908.02

(2) 累计折旧列示如下：

项 目	年 初 数	本 年 增 加	本 年 减 少	年 末 数
房屋及建筑物	2,264,999.84	203,694.48	325,405.08	2,143,289.24
房屋装修	113,262.00	502,161.51		615,423.51
运输设备	1,841,338.90	371,381.77		2,212,720.67
办公设备	2,165,352.64	286,258.44	186,141.46	2,265,469.62
其他设备	98,429.50	9,285.60		107,715.10
合 计	6,483,382.88	1,372,781.80	511,546.54	7,344,618.14

(3) 报告期内无应提取减值准备的情况。

(4) 本年由在建工程转入554,242.00元，系公司办公楼装饰工程完工转入。

(5) 固定资产中，有原值为142,668.80元的房屋建筑物、原值为284,500.00元的运输设备尚未完善有关产权手续。

(6) 重庆市城市建设投资公司为公司借款4,000万元提供担保，公司以房屋建筑物（原值为502.41万元、净值为286.16万元）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

司的担保行为提供反担保，担保价值4,070万元。

8、在建工程

工程名称	预算数	资金来源	投入比例	年初数	本年增加	本年转固	年末数
办公楼装饰工程	39.80 万元	自筹资金			554,242.00	554,242.00	
合 计	39.80 万元				554,242.00	554,242.00	

9、其他长期资产

(1) 其他长期资产账面余额及跌价准备列示如下：

项 目	年 末 数		年 初 数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
出租开发产品	12,920,873.36	1,800,268.00	8,305,561.01	1,800,268.00
其他	35,000.00		35,000.00	
合 计	12,955,873.36	1,800,268.00	8,340,561.01	1,800,268.00

(2) 出租开发产品

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
凤天锦园门面		4,996,431.91	41,691.95	4,954,739.96
聚兴村F栋夹层	648,255.56		19,648.68	628,606.88
聚兴村托儿所	436,665.38		14,730.12	421,935.26
聚兴村地下车库	1,592,335.36		55,938.00	1,536,397.36
中山二路K栋	3,421,685.39		53,124.36	3,368,561.03
中山二路地下车库	892,159.17		27,178.68	864,980.49
其他	1,314,460.15		168,807.77	1,145,652.38
合 计	8,305,561.01	4,996,431.91	381,119.56	12,920,873.36

10、短期借款

明细列示如下：

借款类别	年 末 数	年 初 数
抵押借款*	11,830,000.00	
保证借款**	40,000,000.00	40,000,000.00
质押借款***	423,450,000.00	

合 计	<u>475,280,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>
------------	------------------------------	-----------------------------

*注：详见附注五、5（5）。

**注：详见附注八、1、（4）c。

***注：详见附注五、1。

11、应付票据

（1）明细列示如下：

种 类	年未数	年初数
银行承兑汇票	2,500,000.00	5,949,916.25
合 计	<u>2,500,000.00</u>	<u>5,949,916.25</u>

（2）无欠持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的款项。

12、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

a. 无账龄超过一年的大额预收账款。

b. 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 61,758,419.44元。

（3）其他应付款

a. 金额较大的其他应付款列示如下：

单位名称	金 额	性质或内容
中国工商银行重庆市分行*	1,255,650.00	损失赔偿款
重庆长江建筑工程公司	1,200,000.00	保证金
重庆渝发建设公司	1,000,000.00	保证金

*注：根据“（2001）渝一中民执字第141-5号”民事裁定书，重庆黑马物业有限公司将该债权转让给中国工商银行重庆市分行。

b. 账龄超过三年的大额其他应付款列示如下：

单位名称	金 额	未偿还的原因
中国工商银行重庆市分行	1,255,650.00	未催收

c. 无欠持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的款项。

13、应交税金

税 种	年 末 数	年 初 数	执行税率(%)
营 业 税	11,376,092.66	8,133,900.82	5
城市维护建设税	720,939.93	494,222.55	7
企业所得税	6,233,613.87	4,064,710.12	15
个人所得税	5,566.28	6,668.49	
土地增值税	656,419.61	657,743.57	
合 计	<u>18,992,632.35</u>	<u>13,357,245.55</u>	

14、其他应交款

项 目	年 末 数	年 初 数	性 质	计缴标准(%)
交通重点建设附加费	256,443.15	285,472.99	附加税	5
教育费附加	282,556.64	185,390.71	附加税	3
合 计	<u>538,999.79</u>	<u>470,863.70</u>		

15、一年内到期的长期负债

(1) 分项列示如下：

项 目	年 末 数	年 初 数
长期借款	46,600,000.00	
合 计	<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	年 末 数	年 初 数
保证借款*	46,600,000.00	

小 计 46,600,000.00

*注：详见附注八、1、(4)c。

16、长期借款

借款条件	年 末 数	年 初 数
抵押借款*	50,000,000.00	80,000,000.00
财政拨改贷	1,500,000.00	1,500,000.00
合 计	<u>51,500,000.00</u>	<u>81,500,000.00</u>

*注：详见附注五、5(5)。

17、其他长期负债

类 别	项 目	年 末 数	年 初 数
其他来源取得的款项	代管维修基金	4,636,707.71	4,732,886.57
合 计		<u>4,636,707.71</u>	<u>4,732,886.57</u>

18、股本

项 目	年 初 数	本年增加*	本年减少	年 末 数
一、未上市流通股份				
国家拥有股份	61,467,120.00	30,733,560.00	92,200,680.00	
境内法人持有股份	12,832,560.00	6,416,280.00	19,248,840.00	
二、无限售条件的流通股				
人民币普通股	43,243,200.00	21,621,600.00	8,958.00	64,855,842.00
三、有限售条件的流通股				
国家持股		92,200,680.00		92,200,680.00
境内法人持股		19,248,840.00		19,248,840.00
境内自然人持股		8,958.00		8,958.00
四、股份总数	<u>117,542,880.00</u>			<u>176,314,320.00</u>

*注：详见附注十二、1。

19、资本公积

项 目	年初数	本年增加*	本年减少**	年末数
股本溢价	32,281,753.50	102,260,000.00	91,053,193.50	43,488,560.00
关联交易差价	27,809,668.53			27,809,668.53
其他资本公积	62,624,241.20		39,918,967.32	22,705,273.88
合 计	<u>122,715,663.23</u>	<u>102,260,000.00</u>	<u>130,972,160.82</u>	<u>94,003,502.41</u>

*注：详见附注十二、1。

**注：详见附注五、21和附注十二、1。

20、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少*	年末余额
法定盈余公积	5,697,847.45	111,555.84		359,158.19
公益金	5,697,847.45	111,555.84		5,809,403.29
任意盈余公积	5,946,463.71		5,946,463.71	
合 计	<u>17,342,158.61</u>	<u>223,111.68</u>	<u>11,396,708.81</u>	<u>6,168,561.48</u>

*注：详见附注五、21。

21、未分配利润

项 目	本年利润 分配比例	本年数	上年数
年初未分配利润		-84,092,634.33	-114,106,807.16
加：本年净利润		1,068,564.55	30,095,468.77
其他转入*		83,597,429.63	
减：提取法定盈余公积	10%	111,555.84	40,647.97
提取法定公益金	10%	111,555.84	40,647.97
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 350,248.17 -84,092,634.33

*注：本年其他转入83,597,429.63元，系公司根据2005年4月8日通过的2004年年度股东大会决议，以盈余公积11,396,708.81元、资本公积72,200,720.82元弥补累计亏损转入。

22、主营业务收入与主营业务成本

(1) 按主营业务性质列示如下：

主营业务性质	本 年 数		上 年 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	125,424,170.57	90,018,571.20	84,229,722.67	74,824,751.90
物业管理	5,035,651.64	3,812,385.11	4,832,262.80	2,858,285.55
代理土地整治及其他			12,278,115.61	1,035,842.00
其他	657,213.63	5,044.00	67,550,000.00	60,000,000.00
合 计	<u>131,117,035.84</u>	<u>93,836,000.31</u>	<u>168,890,101.08</u>	<u>138,718,879.45</u>

(2) 前五名客户销售收入总额为2,746,115.00元，占本年主营业务收入的2.09%。

23、主营业务税金及附加

项 目	计缴标准 (%)	本年数	上年数
营业税	5	6,559,891.69	5,067,005.06
城市维护建设税	7	459,192.46	354,690.33
交通重点建设附加费	5	-380.01	252,583.77
教育费附加	3	196,796.75	152,776.61
土地增值税	按预售房收入的1%	1,241,315.28	899,948.55
合 计		<u>8,456,816.17</u>	<u>6,727,004.32</u>

24、其他业务利润

项 目	本 年 数			上年数
	收 入	成 本	利 润	利 润
代理业务	925,357.90	321,092.82	604,265.08	1,333,798.24
房屋租赁	586,842.80	259,169.97	327,672.83	432,691.86
银杏山庄项目	3,500,000.00	1,109,977.00	2,390,023.00	
其 他				-2,690,779.24
合 计	<u>5,012,200.70</u>	<u>1,690,239.79</u>	<u>3,321,960.91</u>	<u>-924,289.14</u>

25、财务费用

项 目	本 年 数	上 年 数
利息支出	505,997.35	2,182,680.00
减:利息收入	696,207.10	516,233.85
加:其他	274,766.60	30,685.76
合 计	<u>84,556.85</u>	<u>1,697,131.91</u>

26、营业外支出

项 目	本 年 数	上 年 数
固定资产处置、报废损失	1,810,183.74	17,404.02
其 他		1,457,743.49
合 计	<u>1,810,183.74</u>	<u>1,475,147.51</u>

27、现金的年初余额和年末余额

现金流量表中的现金年初余额为84,248,597.51元，年末余额为576,170,931.01元，分别较资产负债表中的货币资金年初余额89,145,629.29元、年末余额583,247,929.13元少4,897,031.78元、7,076,998.12元，原因系流动性受到限制而作了扣除，年末余额中扣除的项目明细如下：

- (1) 按揭保证金5,361,461.36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1,712,536.76元。

28、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

- (1) 本年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
收到重庆市城市建设投资公司往来款	10,000,000.00
收到重庆市诚投房地产开发有限公司往来款	10,000,000.00

- (2) 本年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
支付重庆市城市建设投资公司往来款	10,000,000.00
支付重庆市诚投房地产开发有限公司往来款	10,000,000.00

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	年 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	15,585,207.29	90.91	188,410.36	12,220,355.28	81.79	125,000.00
1—2年	592,000.00	3.45		2,030,024.30	13.59	105,702.43
2—3年	956,024.30	5.58	229,807.29	68,000.00	0.46	20,400.00
3—4年				2,526.16	0.02	1,263.08
4—5年				2,994.00	0.02	2,395.20
5年以上	12,952.00	0.06	12,952.00	616,337.19	4.12	616,337.19
合 计	<u>17,146,183.59</u>	<u>100.00</u>	<u>431,169.65</u>	<u>14,940,236.93</u>	<u>100.00</u>	<u>871,097.90</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为1,961,532.98元，占应收账款总额的11.44%。

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	年 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	121,644,549.70	75.05	37,104.76	41,576,739.27	74.05	106,406.55
1—2 年	39,960,214.92	24.66	11,852,021.49	272,282.27	0.48	27,228.23
2—3 年	256,872.00	0.16	77,061.60	907,986.35	1.62	272,395.91
3—4 年	173,550.35	0.11	86,775.18	472,522.74	0.84	472,522.74
4—5 年				10,500,000.00	18.70	10,500,000.00

5年以上	29,210.00	0.02	29,210.00	2,415,943.33	4.31	2,415,943.33
合计	<u>162,064,396.97</u>	<u>100.00</u>	<u>12,082,173.03</u>	<u>56,145,473.96</u>	<u>100.00</u>	<u>13,794,496.76</u>

b. 欠款金额前五名项目的总欠款金额为161,563,791.19元，占其他应收款总额的 99.69%。

c. 金额较大的其他应收款项目列示如下：

项 目	年 末 数	性质或内容
重庆渝开发物业管理有限公司	120,902,454.40	往来款
德恒证券有限责任公司*	39,280,000.00	保证金

*注：详见附注十二、2。

d. 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 坏账准备计提特别情况说明如下：

详见附注五、3(3)。

2、长期股权投资

(1) 分项列示如下：

项 目	年 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	6,110,660.07		7,033,424.28	929,227.49
其他股权投资	3,121,870.53		3,121,870.53	
合 计	<u>9,232,530.60</u>		<u>10,155,294.81</u>	<u>929,227.49</u>

(2) 除长期股票投资外的其他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	初始投资金额
重庆渝开发物资实业公司	1992.11—	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) 长期股权投资减值准备列示如下：

被投资单位名称	年初数	本年计提	因资产价值回升转回数	其他原因转出数*	年末数
重庆力达物资贸易公司	929,227.49			929,227.49	
合 计	929,227.49			929,227.49	

*注：由于重庆力达物资贸易公司已停止经营多年，公司根据第四届董事会第五十一次会议相关决议核销对其股权投资929,227.49元及相应的减值准备929,227.49元。

(4) 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	被投资单位权益增减额	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		-1,608,601.86		-1,608,601.86
重庆渝开发物业管理有限公司	4,500,000.00		1,782,415.79	1,063,153.86	719,261.93
合 计	7,000,000.00		173,813.93	1,063,153.86	-889,339.93

3、主营业务收入与主营业务成本

主营业务性质	本 年 数		上 年 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	125,424,170.57	90,018,571.20	84,229,722.67	74,824,751.90
房屋租赁	657,213.63	5,044.00	156,533.70	15,163.00
代理土地整治及其他			12,278,115.61	1,035,842.00
其他			67,550,000.00	60,000,000.00
合 计	126,081,384.20	90,023,615.20	164,214,371.98	135,875,756.90

4、投资收益

项 目	本 年 数	上 年 数
年末调整的被投资公司购买日后净利润净增减金额	6,463.28	747,495.24
合 计	6,463.28	747,495.24

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	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	有限公司	周怡行
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	本年增加数	本年减少数	年末数
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		本年增加	本年减少	年末数	
	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%
重庆市城市建设投资公司	6,146.71	52.29%			9,220.07	52.29%

(4) 存在控制关系的关联方交易

a. 代理重庆投资大厦复建工程项目

公司与重庆市城市建设投资公司签订《“重庆投资大厦”复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2005年12月31日，公司累计收到的该代理项目投资款为63,074,509.45元。

b.代理银杏山庄项目前期工作

公司接受中国农业生产资料集团公司、重庆市城市建设投资公司的共同委托，协助该两公司开展银杏山庄项目前期工作，后该两公司出资设立重庆中泓房地产开发有限公司（以下简称：重庆中泓），重庆中泓成为银杏山庄项目的开发业主，因此由重庆中泓承担并支付了公司银杏山庄项目前期工作费用。

c.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2005年12月31日，该笔贷款余额为4,660.00万元。

d.资金往来

本年公司收到并偿还重庆市城市建设投资公司往来资金1,000.00万元。

(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		占全部应收(付)款项余额的比例(%)	
	年 末	年 初	年 末	年 初
应收票据				
重庆市城市建设投资公司	2,500,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00
应收账款				
重庆市城市建设投资公司		8,080,000.00		51.68
预收账款				
重庆市城市建设投资公司	61,758,419.44	1,245,293.64	99.04	53.89

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交易

a. 资金往来

本年公司收到并偿还重庆市诚投房地产开发有限公司往来资金1,000.00万元。

九、或有事项

截止2005年12月31日，公司没有需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

截止2005年12月31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、期后偿还借款

公司期后偿还短期借款411,650,000.00元。

2、期后重大投资

(1) 设立重庆道金投资有限公司

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（以下简称：诚投路桥）和重庆渝开发物业管理有限公司（以下简称：物业公司）签订《出资协议书》，决定共同出资设立公司。2006年1月4日该拟设立的新公司获得重庆市工商行政管理局颁发的《企业（字号）名称核准通知书》（渝名称核准字渝江第2006-001259号），同意核准企业名称为重庆道金投资有限公司（以下简称道金投资），根据重庆通冠会计师事务所出具的“重通会所验（2006）1003号”验资报告，道金投资注册资金为1.2亿元人民币，其中公司现金出资1.14亿元人民币，占道金投资95%的股份；诚投路桥现金出资为360万元人民币，占道金投资3%的股份；物业公司现金出资为240万元人民币，占道金投资2%的股份。成立该公司的目的系按照股权分置改革方案收购道路、桥梁、隧道等优质市政公用设施资产经营权。

(2) 设立重庆渝开发资产经营管理有限公司

公司根据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有限公司的议案》，于2006年1月9日与物业公司签订《出资协议书》，决定共同出资设立公司。2006年1月5日该拟设

立的新公司获得重庆市工商行政管理局颁发的《企业（字号）名称核准通知书》（渝名称核准字渝直第2006-100019号），同意核准企业名称为重庆渝开发资产经营管理有限公司（以下简称：资产经营公司）。资产经营公司注册资金为1000万元，其中公司应以现金出资950万元，占95%的股份，物业公司应以现金出资50万元，占5%的股份。根据重庆通冠会计师事务所出具的“重通会所验（2006）1002号”验资报告，第一期投入注册资本300万元，由全体股东于2006年1月6日之前缴足。其中公司出资285万元，占注册资本的28.5%，物业公司出资15万元，占注册资本的1.5%，余下的70%注册资金将于三年内全部到位。

除上述事项外，截止2006年1月21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

1、公司股权分置改革事项

2005年10月20日，公司召开了第四届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于公司进行股权分置改革的议案》、《关于公司拟以资本公积向全体股东转增股本的议案》两个议案，该议案提出由全体非流通股股东向公司注入1.0226亿元现金，相应增加公司资本公积金为全体股东共享，公司以注入现金增加的部分资本公积金向全体股东按每10股转增5股的比例转增股份。2005年11月18日，重庆市国有资产监督管理委员会以《关于重庆渝开发股份有限公司股权分置改革国有股权管理有关问题的批复》（渝国资产[2005]189号），批准同意公司股权分置改革方案。2005年11月24日，公司2005年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了《公司资本公积转增股本暨股权分置改革方案》。

按照上述股改方案，重庆市城市建设投资公司于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）足额划至公司账户，公司由资本公积金1.0226亿元转增股本58,771,440.00元。截止2005年12月31日，该新增股本金尚未验证，也未进行工商变更登记。

2、诉德恒证券有限责任公司重庆中山三路营业部挪用保证金（以下简称德恒证券公司）事项

因公司在德恒证券公司存入的保证金4,000万元被德恒证券公司挪用，公司于2004年5月起诉该公司及其实际控制人德隆国际战略投资有限公司（以下简称德隆公司），请求重庆市高级人民法院（以下简称重庆高院）判令被告德恒证券公司偿还公司保证金人民币4,000万元及利息，并承担诉讼费用等。经重庆高院公开开庭审理，于2004年7月28日以（2004）渝高法民初字第37号《民事判决书》判决如下：

（1）德恒证券公司于判决生效之日起十日内偿还公司保证金3,928万元及利息（挪用资金以人民银行同期贷款利率为标准计算，未挪用资金以人民银行同期存款利率为标准计算），并承担给公司造成的经济损失24,564元。

（2）德隆公司对德恒证券公司的上述付款义务承担连带责任。

(3) 案件受理费及诉讼保全费合计410,530.00元, 由德恒证券公司和德隆公司共同承担。

因德恒证券公司不服重庆高院(2004)渝高法民初字第37号《民事判决书》的判决, 向中华人民共和国最高人民法院(以下简称最高法院)提起了上诉, 2005年2月, 最高法院以(2004)民二终字第188号《民事裁定书》裁定该案中止诉讼。

根据重庆高院[2004]渝高法民初字第37、52、53、54号协助执行通知书, 重庆高院对公司、重庆市南岸区农村信用社合作社、招商银行上清寺支行分别与德恒证券公司的诉讼案件作出的相应民事裁定书已经发生法律效力, 请德恒证券公司协助执行其资金账户下的1,978,000张国债。

2004年11月, 中国人民银行、财政部、中国银行业监督管理委员会、中国证券监督管理委员会联合制定并发布了《个人债权及客户证券交易结算资金收购意见》, 明确指出将对客户证券交易结算资金的合法本息全额收购, 收购程序为客户证券交易结算资金经托管组或清算组甄别确认后提出收购申请, 经监管部门批准后, 在实行第三方托管的同时支付收购款。

2004年12月, 德恒证券公司托管经营组发布公告, 已于2004年9月对德恒证券公司实行托管经营, 在德恒证券公司开户进行股票交易的投资者的客户交易结算资金全额弥补。

2006年1月20日, 公司与诚投路桥签署了《债权转让协议》, 按照协议约定, 公司将存入德恒证券公司的保证金3,928.00万元按照2,749.60万元作价转让给诚投路桥, 该《债权转让协议》须经诚投路桥报请上级主管单位批准后生效。

3、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30,733,500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3,120,000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1,200,000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) 富国投资有限公司将其持有的公司5,496,960股法人股(占公司总股本的4.68%)质押给深圳市农村信用合作社联合社, 质押期为2001年8月31日至2006年8月29日。

(5) 中国宝安集团股份有限公司将其持有的公司1,649,088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。

第十二节 备查文件目录

- (一) 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会计报表；
- (二) 载有重庆天健会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

重庆渝开发股份有限公司

董事长 粟志光

二 00 六年一月二十四日