

证券代号：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2005—010

# 重庆渝开发股份有限公司

## 2005 年第一季度报告

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事保证所载资料不存在任何虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经审计。

1.3 公司董事长刘永贤先生、公司主管会计工作的负责人张勋斌先生、会计机构负责人陈勇先生声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 公司基本信息

股票简称	渝开发	变更前简称	
股票代码	000514		
姓名	董事会秘书	证券事务代表	
	夏光明	刘羽平、钱华	
联系地址	重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号 公司董事会办公室	重庆市渝中区曾家岩 1 号附 1 号 公司董事会办公室	
电话	023-63858883	023-63856995	
传真	023-63856995	023-63856995	
电子信箱	Ykf514@cta.cq.cn	Ykf514@cta.cq.cn	

#### 2.2 财务资料

## 2.2.1 主要会计数据及财务指标

单位: (人民币/元)

项 目	本报告期末 (2005 年 1-3 月)	上年度期末 (2004 年 12 月 31 日)	本报告期末比上年 度期末增减 (%)
总资产	403,657,362.01	360,502,596.99	11.97
股东权益 (不含少数股东权益)	174,075,689.96	173,508,067.51	0.33
每股净资产	1.4810	1.4761	0.33
调整后的每股净资产	1.4810	1.4771	0.26
项 目	报告期 (2005 年 1-3 月)	年初至报告期末 (2005 年 1-3 月)	本报告期比上年同 期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	4,289,667.37	4,289,667.37	-114.11
每股收益	0.0048	0.0048	-76.00
净资产收益率	0.3266 %	0.3266 %	减少 1.2934 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.3266 %	0.3266 %	减少 0.8334 个百分点

非经常性损益项目	金 额
无	无

## 2.2.2 利润表

## 利润表

单位: (人民币/元)

项 目	2005 年 1-3 月		2004 年 1-3 月	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	3,517,110.83	2,234,184.00	40,402,936.64	39,271,718.60
减：主营业务成本	1,940,601.88	977,937.76	32,419,151.16	31,788,768.83
主营业务税金及附加	193,070.01	122,880.13	2,319,684.37	2,254,639.33
二、主营业务利润	1,383,438.94	1,133,366.11	5,664,101.11	5,228,310.44
加：其它业务利润	2,470,825.32	2,374,310.62	94,489.76	-20,092.10
减：营业费用	754,263.80	754,263.80	1,166,681.57	1,166,681.57
管理费用	2,119,136.00	1,822,333.89	1,842,076.77	1,412,485.78
财务费用	303,747.76	312,290.01	78,906.06	87,760.31
三、营业利润	677,116.70	618,789.03	2,670,926.47	2,541,290.68
加：投资收益		52,494.90		117,111.93
期货收益				
补贴收入				
营业外收入				
减：营业外支出			9,797.48	9,797.48

四、利润总额	677,116.70	671,283.93	2,661,128.99	2,648,605.13
减：少数股东本期损益	5,832.77		12,523.86	
未确认投资损失				
所得税	103,661.48	103,661.48	295,093.57	295,093.57
五、净利润	567,622.45	567,622.45	2,353,511.56	2,353,511.56

### 2.3 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	15,871 户	
前十名流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量	种类（A、B、H股或其它）
信泰证券有限责任公司	2,698,588	A 股
江苏省国际信托投资公司	2,339,009	A 股
谢百英	346,500	A 股
崔志月	335,600	A 股
丁惠英	305,000	A 股
田如英	288,000	A 股
张士洪	250,400	A 股
崔洪高	246,100	A 股
山西信托投资有限责任公司	243,958	A 股
韩军	235,000	A 股

## § 3 管理层讨论与分析

### 3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内,公司按照董事会确定的发展战略和年度经营目标,在内强管理、外抓发展,深化改革,转换机制方面初见成效。公司在房地产开发项目管理过程中,全面推行项目经理责任制改革试点,实行项目质量、进度和投资控制管理体系和项目网络计划目标考核体系;同时在销售环节实行了销售收入与销售利润目标挂钩考核体系。以期通过内部管理体系的再造和管理水平的提高,确保年度生产经营计划目标的实现。

报告期内,公司加大了主营业务房地产项目的开发实施力度,其中(1)凤天锦园二期项目施工进度全面提前,并实现了5000余万元的商品房预售收入;(2)长寿区世纪新城一期(商业一条街)工程项目施工进度达到计划要求,二期工程将于近期全面开工,目前正积极运作世纪新城一期项目的招商及销售等工作;(3)渝北区冉家坝片区项目前期规划设计等准备工作正按照网络计划的控制节点紧锣密鼓地顺利进行。公司房地产开发主营业务呈现出良好的发展态势,为全面实现年度经营计划奠定了基础。

报告期内,由于公司房地产开发项目正处于投入期(报告期完成房地产开发投资4279万元),尽管凤天锦园二期项目实现了5000余万元的商品房预售(面积近1.8万平方米),但其收入的确认具有相应

的前提条件，公司主营业务房地产开发经营的季节性和周期性特征比较明显，部分房地产开发项目的业绩体现将受到周期性特征的限制。截止报告期末，公司实现主营业务收入 351.71 万元，与上年同期比较减少 91.29 %；实现主营业务利润 138.34 万元，与上年同比较减少 75.58 %。

### 3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

适用 不适用

分行业或分产业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
商品房销售	2,050,416.00	973,769.76	52.51
其它	1,466,694.83	966,832.12	34.08
合计	3,517,110.83	1,940,601.88	44.82

说明：

- 1、报告期商品房销售毛利率较前一报告期增加的原因主要系公司销售的南坪团圆堡产权房 77.7 万元致毛利率增加；
- 2、报告期其它毛利率较前一报告期增加的原因系本报告期收到拆迁安置还房超面积费收入 10.68 万元致毛利率增加。

### 3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

适用 不适用

本公司主营业务包括房地产开发与经营、土地整治代理。报告期内，本公司的收入和利润主要来自于房地产开发与经营。而房地产开发行业具有开发周期较长的特点，其收入的确认又具有特殊性和相应的前提条件。故本公司主营业务存在季度与年度之间收入和利润的不均衡性。本报告期公司主营业务房地产开发经营的季节性和周期性特征较为明显。

### 3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

适用 不适用

项目	金额(元)		占利润总额的比例(%)		
	报告期 (2005年1-3月)	前一报告期 (2004年1-12月)	报告期 (2005年1-3月)	前一报告期 (2004年1-12月)	增减(%)
利润总额	677,116.70	31,323,042.67			
主营业务利润	1,383,438.94	23,444,217.31	204.31	74.85	129.47
其他业务利润	2,470,825.32	-924,289.14	364.90	-2.95	367.85
期间费用	3,077,147.56	-10,278,262.01	454.45	-32.81	487.26
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收支净额	0.00	-1,475,147.51	0.00	-4.71	4.71

说明：

- 1) 报告期主营业务利润与利润总额之比，较前一报告期增加的主要原因系本报告期限期间费用较上期增加，上期管理费用为-1593 万元，主要是冲回存货跌价准备导致；
- 2) 报告期其它业务利润与利润总额之比，较前一报告期增加的主要原因是本期转让银杏山庄项目取得收入 350 万元；
- 3) 报告期期间费用与利润总额之比，较前一报告期增加的主要原因是上期管理费用为-1593 万元，主要是冲回存货跌价准备导致，而本期为正数导致增加。

3.1.4 主营业务及结构前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

适用 不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

适用 不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

有关本公司保证金被德恒证券有限责任公司挪用之诉讼事项，报告期内，本公司正按照最高人民法院（2004）民二终字第 188 号《民事裁定书》中止诉讼的裁定执行。本公司为了维护公司及广大股东的利益，一方面将切实做好本案中中止诉讼后的有关应对工作，另一方面将采取积极有效的措施，落实公司被挪用保证金的追讨或收购等工作。

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化及重大会计差错的情况及原因说明

适用 不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

适用 不适用

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

适用 不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用 不适用

重庆渝开发股份有限公司

董事长 刘永贤

2005 年 4 月 15 日

## 资产负债表

2005 年 3 月 31 日

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

货币单位：人民币元

资 产	2005 年 3 月 31 日 合并	2005 年 3 月 31 日 母公司	2004 年 12 月 31 日 合并	2004 年 12 月 31 日 母公司
<b>流动资产：</b>				
货币资金	91,560,894.03	87,726,496.54	89,145,629.29	86,119,921.49
短期投资				
应收票据	13,000,000.00	13,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
应收股利				
应收利息				
应收账款	11,791,213.75	11,787,886.72	14,085,966.06	14,069,139.03
其他应收款	42,761,965.24	42,928,585.70	42,239,394.74	42,350,977.20
预付账款	42,427,646.52	42,393,209.40	8,353,326.88	7,718,889.76
应收补贴款				
存货	177,654,764.14	177,643,152.14	173,531,924.56	173,520,312.56
待摊费用				
一年内到期的长期债券投资				
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>	<b>379,196,483.68</b>	<b>375,479,330.50</b>	<b>337,356,241.53</b>	<b>333,779,240.04</b>
<b>长期投资：</b>				
长期股权投资	3,157,870.53	9,278,562.22	3,157,870.53	9,226,067.32
其中：合并价差				
长期债权投资				
<b>长期投资合计</b>	<b>3,157,870.53</b>	<b>9,278,562.22</b>	<b>3,157,870.53</b>	<b>9,226,067.32</b>
<b>固定资产：</b>				
固定资产原价	21,347,278.30	19,696,306.80	19,931,574.80	19,652,608.80
减：累计折旧	6,791,969.56	6,688,651.10	6,483,382.88	6,388,286.26
固定资产净值	14,555,308.74	13,007,655.70	13,448,191.92	13,264,322.54
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	14,555,308.74	13,007,655.70	13,448,191.92	13,264,322.54
工程物资				
在建工程	262,200.00	262,200.00		
固定资产清理				
<b>固定资产合计</b>	<b>14,817,508.74</b>	<b>13,269,855.70</b>	<b>13,448,191.92</b>	<b>13,264,322.54</b>
<b>无形资产及其他资产</b>				
无形资产				
长期待摊费用				
其他长期资产	6,485,499.06	35,000.00	6,540,293.01	35,000.00
<b>无形及其他资产合计</b>	<b>6,485,499.06</b>	<b>35,000.00</b>	<b>6,540,293.01</b>	<b>35,000.00</b>
<b>递延税项：</b>				
递延税款借项				
<b>资产总计</b>	<b>403,657,362.01</b>	<b>398,062,748.42</b>	<b>360,502,596.99</b>	<b>356,304,629.90</b>

## 资产负债表(续)

2005 年 3 月 31 日

流动负债：				
短期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
应付票据	12,859,916.25	12,859,916.25	5,949,916.25	5,949,916.25
应付账款	22,229,068.87	22,221,547.96	28,969,847.90	28,962,326.99
预收账款	44,090,660.94	44,020,660.94	2,310,607.75	2,280,607.75
应付工资				
应付福利费	294,132.52	27,713.05	157,344.68	
应付股利				
应交税金	12,374,228.19	12,354,804.83	13,357,245.55	13,242,809.16
其他应交款	421,161.23	418,784.00	470,863.70	468,273.26
其他应付款	10,522,241.61	8,715,825.93	8,971,120.62	8,524,823.48
预提费用				
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	142,791,409.61	140,619,252.96	100,186,946.45	99,428,756.89
长期负债：				
长期借款	81,500,000.00	81,500,000.00	81,500,000.00	81,500,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	4,709,733.21	1,867,805.50	4,732,886.57	1,867,805.50
长期负债合计	86,209,733.21	83,367,805.50	86,232,886.57	83,367,805.50
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	229,001,142.82	223,987,058.46	186,419,833.02	182,796,562.39
少数股东权益	580,529.23		574,696.46	
股东权益：				
股本	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00
减：已归还投资				
股本净额	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00
资本公积	122,715,663.23	122,715,663.23	122,715,663.23	122,715,663.23
盈余公积	17,342,158.61	16,846,953.91	17,342,158.61	16,846,953.91
其中：法定公益金	5,697,847.45	5,450,245.10	5,697,847.45	5,450,245.10
未确认投资损失				
未分配利润	-83,525,011.88	-83,029,807.18	-84,092,634.33	-83,597,429.63
其中：拟分配现金股利				
股东权益合计	174,075,689.96	174,075,689.96	173,508,067.51	173,508,067.51
负债及股东权益合计	403,657,362.01	398,062,748.42	360,502,596.99	356,304,629.90

法定代表人：刘永贤

主管会计工作负责人：张勋斌

会计机构负责人：陈勇

## 利 润 表

2005 年 3 月 31 日

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

货币单位：人民币元

项 目	2005 年 1-3 月 合并	2005 年 1-3 月 母公司	2004 年 1-3 月 合并	2004 年 1-3 月 母公司
一、主营业务收入	3,517,110.83	2,234,184.00	40,402,936.64	39,271,718.60
减：主营业务成本	1,940,601.88	977,937.76	32,419,151.16	31,788,768.83
主营业务税金及附加	193,070.01	122,880.13	2,319,684.37	2,254,639.33
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	1,383,438.94	1,133,366.11	5,664,101.11	5,228,310.44
加：其它业务利润（亏损以“-”号填列）	2,470,825.32	2,374,310.62	94,489.76	-20,092.10
减：营业费用	754,263.80	754,263.80	1,166,681.57	1,166,681.57
管理费用	2,119,136.00	1,822,333.89	1,842,076.77	1,412,485.78
财务费用	303,747.76	312,290.01	78,906.06	87,760.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	677,116.70	618,789.03	2,670,926.47	2,541,290.68
加：投资收益（损失以“-”号填列）		52,494.90		117,111.93
期货收益（损失以“-”号填列）				
补贴收入				
营业外收入				
减：营业外支出			9,797.48	9,797.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	677,116.70	671,283.93	2,661,128.99	2,648,605.13
减：少数股东损益	5,832.77		12,523.86	
未确认投资损失				
所得税	103,661.48	103,661.48	295,093.57	295,093.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	567,622.45	567,622.45	2,353,511.56	2,353,511.56

法定代表人：刘永贤

主管会计工作的负责人：张斌斌

会计机构负责人：陈勇

## 现金流量表

2005 年 1-3 月

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	合 并	母 公 司
一、经营生产活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	46,300,482.88	44,862,576.09
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	755,383.44	499,169.82
现金流入小计	47,055,866.32	45,361,745.91
购买商品、接受劳务支付的现金	34,833,509.00	34,517,606.38
支付给职工以及为职工支付的现金	2,254,164.04	1,544,239.18
支付的各项税费	1,570,643.91	1,464,801.34
支付的其他与经营活动有关的现金	4,197,882.00	3,684,184.86
现金流出小计	42,856,198.95	41,210,831.76
经营活动产生的现金流量净额	4,199,667.37	4,150,914.15
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而收回的现金净额		
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	866,017.63	861,417.63
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	866,017.63	861,417.63
投资活动产生的现金流量净额	-101,481.16	-861,417.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
取得借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	1,740,600.00	1,740,600.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	1,740,600.00	1,740,600.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,740,600.00	-1,740,600.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,357,586.21	1,548,896.52

## 现金流量表附注

1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	合 并	母 公 司
净利润	567,622.45	567,622.45
加：少数股东损益	5,832.77	
加：计提的资产损失准备	185,127.15	185,127.15
固定资产折旧	308,586.68	300,364.84
无形资产摊销		
其他长期资产的摊销	54,793.95	
待摊费用的减少（减：增加）		
预提费用的增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
财务费用	531,000.00	531,000.00
投资损失（减：收益）		-52,494.90
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-4,122,839.58	-4,122,839.58
经营性应收项目的减少（减：增加）	-35,823,584.47	-35,785,548.68
经营性应付项目的增加（减：减少）	42,493,128.42	42,527,682.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,199,667.37	4,150,914.15
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	86,606,183.72	82,771,786.23
减：现金的期初余额	84,248,597.51	81,222,889.71
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	2,357,586.21	1,548,896.52

法定代表人：刘永贤

主管会计工作的负责人：张勋斌

会计机构负责人：陈勇