

# 重庆渝开发股份有限公司2005年第三季度季度报告

## § 1 重要提示

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

1.2 没有董事对季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均以电话传真方式参加董事会和投票表决。

1.4 鉴于公司股改方案涉及资本公积转增股本事项，按照有关规定，本季度财务报告经重庆天健会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司负责人粟志光先生、主管会计工作负责人罗宇星先生及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(如有)	
股票代码	000514		
	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	夏光明	钱华	
联系地址	重庆市渝中区曾家岩1号附1号		重庆市渝中区曾家岩1号附1号
电话	63858883	63856995	
传真	63856995	63856995	
电子信箱	xgm-123@sina.com	hzqhua06@sina.com	

### 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

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	430,821,555.31	360,502,596.99	19.51%
股东权益(不含少数股东权益)	185,939,526.80	173,508,067.51	7.16%
每股净资产	1.582	1.476	7.18%
调整后的每股净资产	1.578	1.465	7.71%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-6,643,526.70	-57,873,084.43	-51.21%
每股收益	0.0811	0.1058	39.83%
每股收益(注)	0.0811	-	-
净资产收益率	5.13%	6.69%	16.33%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	5.12%	6.68%	16.10%

非经常性损益项目	金额
以前已计提坏帐准备的转回	0.00
营业外收入	10,000.00
合计	10,000.00

## 2.2.2 财务报表

## 2.2.2.1 资产负债表

单位：(人民币)元

## 境内报表

项目	期末数		上年度末数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	33,934,900.55	32,598,689.64	89,145,629.29	86,119,921.49
短期投资				
应收票据			10,000,000.00	10,000,000.00
应收股利				
应收利息				
应收账款	3,970,015.67	3,817,861.87	14,085,966.06	14,069,139.03
其他应收款	42,408,753.78	42,152,243.96	42,239,394.74	42,350,977.20
预付账款	10,065,305.43	10,060,868.31	8,353,326.88	7,718,889.76

应收补贴款				
存货	316,642,372.31	316,630,760.31	173,531,924.56	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	407,021,347.74	405,260,424.09	337,356,241.53	333,779,240.04
长期投资：				
长期股权投资	3,157,870.53	9,135,689.86	3,157,870.53	9,226,067.32
长期债权投资				
长期投资合计	3,157,870.53	9,135,689.86	3,157,870.53	9,226,067.32
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	21,763,188.30	20,108,436.80	19,931,574.80	19,652,608.80
减：累计折旧	7,496,762.42	7,272,545.34	6,483,382.88	6,388,286.26
固定资产净值	14,266,425.88	12,835,891.46	13,448,191.92	13,264,322.54
减：固定资产减 值准备				
固定资产净额	14,266,425.88	12,835,891.46	13,448,191.92	13,264,322.54
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	14,266,425.88	12,835,891.46	13,448,191.92	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	6,375,911.16	35,000.00	6,540,293.01	35,000.00
无形资产及其他资 产合计	6,375,911.16	35,000.00	6,540,293.01	35,000.00
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	430,821,555.31	427,267,005.41	360,502,596.99	356,304,629.90
流动负债：				
短期借款	65,000,000.00	65,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
应付票据			5,949,916.25	5,949,916.25
应付账款	71,834,771.17	71,827,250.26	28,969,847.90	28,962,326.99
预收账款	14,503,630.75	14,365,080.75	2,310,607.75	2,280,607.75
应付工资				
应付福利费	393,752.13	131,056.45	157,344.68	
应付股利				
应交税金	16,791,115.62	16,773,233.23	13,357,245.55	13,242,809.16
其他应交款	498,356.37	496,026.96	470,863.70	468,273.26
其他应付款	9,162,976.18	9,367,025.46	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	178,184,602.22	177,959,673.11	100,186,946.45	99,428,756.89

长期负债：				
长期借款	61,500,000.00	61,500,000.00	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	4,632,314.51	1,867,805.50	4,732,886.57	1,867,805.50
长期负债合计	66,132,314.51	63,367,805.50	86,232,886.57	83,367,805.50
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	244,316,916.73	241,327,478.61	186,419,833.02	182,796,562.39
少数股东权益	565,111.78		574,696.46	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00	117,542,880.00
资本公积	50,514,942.41	50,514,942.41	122,715,663.23	122,715,663.23
盈余公积	5,945,449.80	5,450,245.10	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
未分配利润	11,936,254.59	12,431,459.29	-84,092,634.33	-83,597,429.63
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	185,939,526.80	185,939,526.80	173,508,067.51	173,508,067.51
负债和所有者权益（或股东权益）合计	430,821,555.31	427,267,005.41	360,502,596.99	356,304,629.90

## 2.2.2.2 本报告期利润及利润分配表

单位：（人民币）元

## 境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	47,785,860.85	46,591,040.80	12,642,466.54	11,552,346.86
减：主营业务成本	32,030,656.59	30,993,996.92	1,292,430.11	636,416.50
主营业务税金及附加	2,652,162.95	2,561,456.75	260,333.00	197,651.12
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	13,103,041.31	13,035,587.13	11,089,703.43	10,718,279.24
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	236,465.67	171,074.48	-13,974.14	-35,830.02
减：营业费用	631,269.03	631,269.03	1,088,135.96	1,088,135.96
管理费用	1,709,526.91	1,319,614.36	2,172,397.77	1,810,927.04
财务费用	-88,086.49	-85,914.31	-218,337.28	-215,110.57
三、营业利润（亏损	11,086,797.53	11,341,692.53	8,033,532.84	7,998,496.79

以“-”号填列)				
加：投资收益(亏损以“-”号填列)		-256,835.68		31,532.45
补贴收入				
营业外收入	10,000.00	10,000.00		
减：营业外支出				
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	11,096,797.53	11,094,856.85	8,033,532.84	8,030,029.24
减：所得税	1,586,686.67	1,614,398.63	1,214,031.12	1,214,031.12
少数股东损益	-25,288.12		3,503.60	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	9,535,398.98	9,480,458.22	6,815,998.12	6,815,998.12
加：年初未分配利润	2,400,855.61	2,951,001.07	-109,179,122.66	-108,765,213.90
其他转入				
六、可供分配的利润	11,936,254.59	12,431,459.29	-102,363,124.54	-101,949,215.78
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	11,936,254.59	12,431,459.29	-102,363,124.54	-101,949,215.78
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	11,936,254.59	12,431,459.29	-102,363,124.54	-101,949,215.78
利润表(补充资料)				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额				
4.会计估计变更增加(或减少)利润总				

额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

## 2.2.2.3 年初到报告期末利润及利润分配表

单位：(人民币)元

## 境内报表

项目	年初到报告期末		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	75,261,589.96	71,524,081.80	62,424,455.17	58,965,635.58
减：主营业务成本	51,197,602.92	48,178,327.18	36,562,150.98	34,656,682.82
主营业务税金及附加	4,113,390.58	3,932,774.02	3,122,797.36	2,923,915.23
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	19,950,596.46	19,412,980.60	22,739,506.83	21,385,037.53
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	3,433,632.10	3,173,728.05	1,598,223.28	1,277,670.36
减：营业费用	2,131,147.56	2,131,147.56	2,826,702.02	2,826,702.02
管理费用	7,189,926.91	6,266,035.35	6,504,562.74	5,276,002.88
财务费用	-545,243.68	-518,834.17	1,196,494.32	1,209,829.96
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	14,608,397.77	14,708,359.91	13,809,971.03	13,350,173.03
加：投资收益(亏损以“-”号填列)		-90,377.46		415,510.00
补贴收入				
营业外收入	10,000.00	10,000.00		
减：营业外支出			17,404.02	17,404.02
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	14,618,397.77	14,627,982.45	13,792,567.01	13,748,279.01
减：所得税	2,196,523.16	2,196,523.16	2,004,596.39	2,004,596.39
少数股东损益	-9,584.68		44,288.00	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	12,431,459.29	12,431,459.29	11,743,682.62	11,743,682.62
加：年初未分配利润	-84,092,634.33	-83,597,429.63	-114,106,807.16	-113,692,898.40
其他转入	83,597,429.63	83,597,429.63		
六、可供分配的利润	11,936,254.59	12,431,459.29	-102,363,124.54	-101,949,215.78
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展				

基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	11,936,254.59	12,431,459.29	-102,363,124.54	-101,949,215.78
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	11,936,254.59	12,431,459.29	-102,363,124.54	-101,949,215.78
利润表（补充资料）				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5.债务重组损失				
6.其他				

## 2.2.2.4 年初到报告期末现金流量表

单位：（人民币）元

## 境内报表

项目	年初到报告期末	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	99,386,333.23	95,272,294.17
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	27,359,988.40	27,032,298.56
现金流入小计	126,746,321.63	122,304,592.73
购买商品、接受劳务支付的现金	136,470,598.80	135,219,172.00
支付给职工以及为职工支付的现金	6,071,656.89	4,061,670.01
支付的各项税费	3,631,174.96	3,324,122.58
支付的其他与经营活动有关的现金	38,445,975.41	35,127,059.21
现金流出小计	184,619,406.06	177,732,023.80
经营活动产生的现金流量净额	-57,873,084.43	-55,427,431.07
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	979,913.41	971,533.41
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	979,913.41	971,533.41
投资活动产生的现金流量净额	-215,376.94	-971,533.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	25,000,000.00	25,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	25,000,000.00	25,000,000.00
偿还债务所支付的现金	20,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	5,281,587.50	5,281,587.50
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,250.00	1,250.00
现金流出小计	25,282,837.50	25,282,837.50
筹资活动产生的现金流量净额	-282,837.50	-282,837.50
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-58,371,298.87	-56,681,801.98
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,431,459.29	12,431,459.29
加：计提的资产减值准备	555,427.80	532,123.38
固定资产折旧	1,013,379.54	884,259.08
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	164,381.85	
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（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		
投资损失（减：收益）		90,377.46
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-137,828,860.25	-137,828,860.25
经营性应收项目的减少（减：增加）	19,007,204.15	21,395,309.01
经营性应付项目的增加（减：减少）	49,954,078.00	50,228,471.09
其他	-3,160,570.13	-3,160,570.13
少数股东损益	-9,584.68	
经营活动产生的现金流量净额	-57,873,084.43	-55,427,431.07
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	25,877,298.64	24,541,087.73
减：现金的期初余额	84,248,597.51	81,222,889.71
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-58,371,298.87	-56,681,801.98

### 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	15,481	
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	4,569,997.00	A股
谢百英	346,500.00	A股
崔志月	335,600.00	A股
田如英	288,000.00	A股
张士洪	250,400.00	A股
马文火	250,000.00	A股
崔洪高	246,100.00	A股
熊国信	244,799.00	A股
赵奇宇	208,400.00	A股
李荆	189,000.00	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,公司管理层按照董事会年初确定经营目标,积极推行质量、进度和投资控制管理体系和目标考核体系,强化效率第一、效益为先的原则,主营业务经营出现良好的发展态势。报告期内,公司开发建设的凤天锦园项目在确保质量的基础上,施工进度全面提前;与此同时,在加大促销力度,化解宏观政策调控影响,取得了成效,实现了近亿元的商品房销(预)售;长寿区世纪新城一期(商业一条街)项目施工进度达到网络控制计划要求,基本完成了招商及预售等准备工作;渝北区冉家坝北岭锦园片区项目前期规划、设计、报建等前期准备工作基本完成;代理实施的投资大厦装饰(修)工程按计划如期竣工交付使用。

报告期内,公司按照中国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》的有关规定,推行公司股权分置改革工作,并于2005年10月22日正式披露了《公司股权分置改革说明书》,公司股改方案目前处于沟通阶段,相关工作进展顺利。

截止报告期末，公司实现主营业务收入7526.16万元，与去年同期比较增长20.56%；实现主营业务利润1995.06万元，与去年同期比较减少12.26%；实现净利润1243.15万元，与去年同期比较增长5.86%。

### 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

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
房地产开发与经营业	7,526.16	5,119.76	31.97%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%
主营业务分产品情况			
商品房销售	7,106.48	4,817.33	32.21%
其他	419.68	302.43	27.94%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%

### 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

### 3.1.4 主营业务及其结构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

### 3.1.5 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其原因说明

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

报告期以前发生延续至报告期内的有关德恒证券有限责任公司挪用本公司保证金事项，报告期内，公司为了维护公司及广大股东的利益，采取了积极有效的措施，并通过各种手段和途径进行追讨，工作取得初步进展。截止报告期末，该诉案的审理处于最高人民法院裁定中止期内。

## 3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以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

## 3.7 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

适用 不适用

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
重庆市城市建设投资公司	<p>将为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，应当向重庆城投偿还垫付的现金及利息，或者取得重庆城投的同意。</p> <p>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）至渝开发帐户，使渝开发收到的对价安排资金为1.0226亿元，否则赔偿因其它非流通股股东未能按时足额付款而使流通股股东受到的损失。</p>	公司股改方案正处沟通期，尚未达实际履行承诺时限。

重庆渝开发股份有限公司

董事长：粟志光

2005年10月31日