

重庆国际实业投资股份有限公司 2010 年第三季度报告全文

§1 重要提示

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

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
钟飞	董事	出差	陆伟强

1.3 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.4 公司负责人陆伟强、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员)李晓中声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度(%)	
总资产(元)	2,193,946,397.94	1,966,441,520.25	11.57%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,245,852,444.82	1,206,650,724.83	3.25%	
股本(股)	297,193,885.00	297,193,885.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.19	4.06	3.20%	
	2010年7-9月	比上年同期增减(%)	2010年1-9月	比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	52,047,956.93	382.24%	201,840,611.05	597.39%
归属于上市公司股东的净利润(元)	5,400,070.38	-54.24%	12,953,281.68	67.64%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	-245,144,903.72	-94.45%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	-0.82	-95.24%
基本每股收益(元/股)	0.02	-50.00%	0.04	33.33%
稀释每股收益(元/股)	0.02	-50.00%	0.04	33.33%
加权平均净资产收益率(%)	0.43%	减少 0.64 个百分点	1.06%	增加 0.36 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.44%	减少 0.34 个百分点	1.07%	减少 0.76 个百分点

注：公司于 2009 年 12 月转让了原子公司西安希望城置业有限公司（以下简称“西安希望城”）100% 股权，处置日为 2009 年 3 月 31 日，处置日后不再合并西安希望城的财务报表，因此公司对本报告中的上年同期比较财务数据作了调整，调整后的上年同期比较财务数据 4-9 月的合并范围不包括西安希望城。

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	-56,134.95	

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-112,546.65	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,869.00	
所得税影响额	-2,588.18	
合计	-158,400.78	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	8,922	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
湖南华夏科技投资发展有限公司	15,058,126	人民币普通股
重庆渝富资产经营管理有限公司	12,160,243	人民币普通股
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	人民币普通股
中国高新投资集团公司	8,127,096	人民币普通股
湖南瀚海贸易有限公司	4,456,879	人民币普通股
中信证券 - 建行 - 中信证券股债双赢集合资产管理计划	4,318,897	人民币普通股
周敏	2,860,672	人民币普通股
苏鹤	1,379,830	人民币普通股
张彩芽	1,332,493	人民币普通股
华夏证券有限公司重庆分公司	1,013,354	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

<p>资产负债表</p> <p>应收账款变化-86.75%，主要是由于售房款的回收。</p> <p>预付款项变动-73.79%，主要是由于子公司湖南修合地产实业有限责任公司（以下简称修合公司）工程款结算转开发成本。</p> <p>应收利息变动-71.71%，主要是由于合并范围变化的影响。</p> <p>其他应收款变动-77.76%，主要是由于收回转让西安希望城置业有限公司股权款 6050 万元。</p> <p>长期股权投资变动 40.72%，主要是由于权益法确认联营企业投资收益增加 2068 万元；合并范围变化增加 6395 万元。</p> <p>短期借款变动 419.03%，主要是由于子公司修合公司新增短期借款 1 亿元；子公司重庆重实房地产开发有限公司（以下简称重庆公司）新增短期借款 9904 万元。</p> <p>应付账款变动 792.34%，主要是由于子公司修合公司按工程进度应付未付的工程款增加。</p> <p>应交税费变动-114.52%，主要是由于合并范围变化减少 5620 万；子公司修合公司按照预收房款预缴税费及确认收入结转应交税费，该科目余额同比减少 660 万元。</p> <p>长期借款变动-42.52%，主要是由于子公司修合公司偿还银行长期借款 1.4 亿元；子公司深圳市中住汇智实业有限公司新增银行长期借款 5000 万元，以及重分类至一年内到期的非流动负债 1000 万元。</p> <p>利润表</p> <p>营业收入变动 597.39%，主要是由于子公司北京汇星智房地产开发有限责任公司本期销售房产收入增加 330 万元；修合公司销售房产收入增加 1.7 亿元。</p> <p>销售费用变动 348.74%，主要是由于子公司修合公司本期扩大销售，相应销售费用同比增加明显。</p> <p>财务费用变动 280.98%，主要是由于公司融资规模增大，相应的借款利息支出净额同比增加 544 万元，借款担保及手续费同</p>

比增加 110 万元。

现金流量表

销售商品中、提供劳务收到的现金变动 176.33%，主要是由于修合公司销售房产收款增加 1.8 亿元；合并范围变化减少 2920 万元。

收到其他与经营活动有关的现金变动-32.99%，主要是由于合并范围变化的影响。

购买商品、接受劳务支付的现金变动 104.17%，主要是由于子公司重庆公司支付土地出让金 1.2 亿元；子公司修合地产工程支付同比增加 4820 万元。

支付的各项税费变动 193.16%，主要是由于子公司修合公司按照预收房款预缴税费同比增加 1550 万元；子公司上海中住置业开发有限公司缴纳销售房产相关税费增加 294 万元；子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称兆嘉公司）本期新增土地使用税 290 万元。

支付其他与经营活动有关的现金变动 47.83%，主要是由于子公司兆嘉公司本期偿还湖南华夏科技发展公司 1.37 亿元欠款；合并范围变化减少 8500 万元。

吸收投资收到的现金变动 100.00%，主要是由于本期华通置业有限公司以货币出资 14,451.2275 万元，持有兆嘉公司 20% 股权。

取得借款收到的现金变动 40.05%，主要是由于本期公司本部及子公司新增借款。

偿还债务支付的现金变动 293.11%，主要是本期公司本部及子公司偿还银行债务。

支付其他与筹资活动有关的现金变动 110%，主要是由于公司融资规模增大，相应的担保费用增加 110 万元。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

1、2010 年 2 月 24 日，公司收到重庆市土地与矿业产权交易中心《国有建设用地使用成交确认书》（渝地交易出[2010]26 号），明确公司与子公司深圳市中住汇智实业有限公司竞得沙坪坝区大杨石组团 C 分区 C07-1-1/03、C08-3/03 号（部分）宗地的国有建设用地使用权，该宗地成交总价为人民币 19,954 万元。截止报告期末，项目建设的前期工作正在有序进行。

2、公司第五届董事会第十七次会议审议通过《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司拟有条件签订〈拆迁工作补充协议〉并垫付新增补偿资金的议案》（该议案详细内容已于 2010 年 8 月 26 日在中国证券报、证券时报、证券日报和巨潮资讯网上披露）。截止本报告披露日，公司已签订拆迁工作补充协议并支付了首笔新增补偿资金，项目拆迁等前期工作正在积极推进，同时公司在已经采取的措施的基础上正在采取其它进一步措施督促有关股东按照有关约定履行义务，避免公司利益受损。

3.2.4 其他

适用 不适用

一、报告期内发生的关联交易及其进展情况

1、公司第五届董事会第十一次会议审议通过了《关于向中住地产开发公司借款 5000 万元的关联交易议案》：为保持公司正常经营发展，缓解公司流动资金紧张的局面，公司向第一大股东中住地产开发公司借款 5000 万元用于补充流动资金。截止本报告期末，上述资金已经偿还。

2、公司第五届董事会第十二次会议和 2010 年第二次临时股东大会审议通过了《关于向控股股东、实际控制人及其关联方借款的关联交易》：为保证公司各在建项目和拟建项目的顺利实施，缓解公司资金紧张的现状，公司将根据项目进展情况适时向控股股东中住地产、实际控制人中国房地产开发集团公司及其关联方借款用于公司项目开发经营，预计 2010 年全年借款额度不超过 4.5 亿元人民币，按不超过同期银行贷款利率计算利息。截止本报告期末，已累计向控股股东、实际控制人及其关联方借款 16200 万元，并已经偿还 16000 万元。

3、公司第五届董事会第十五次会议和 2010 年第三次临时股东大会审议通过了《关于对子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司增资扩股的关联交易议案》：在保证控股权的前提下，公司引进关联方华通置业有限公司投入资金 14,451.2275 万元对长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称兆嘉公司）增资扩股，以加快项目开发进程。本次增资扩股有利于缓解项目资金紧缺的状况、加快推进项目进度。增资扩股后，本公司及全资子公司上海中住置业有限公司共同持有兆嘉公司 80% 股份，华通置业有限公司持有兆嘉公司 20% 股份，本公司保持对兆嘉公司的经营控制权。截止本报告期末，上述增资款已到位，兆嘉公司工商变更登记已经完成。

4、公司第五届董事会十六次会议审议通过了《关于全资子公司重庆重实房地产开发有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈融资财务顾问协议〉的关联交易议案》：为筹集公司生产经营资金，重庆重实房地产开发有限公司（以下简称重实公司）与重庆渝创信用担保有限责任公司（以下简称重庆渝创）签订《融资财务顾问协议》。约定重实公司聘请重庆渝创作为流动资金贷款 1 亿元的融资财务顾问，重实公司向渝创公司支付财务顾问费人民币 200 万元整，在融资到帐以后支付。截止本报告披露日，上述融资款已经到帐，并即将支付财务顾问费。

5、公司第五届董事会第十六次会议和 2010 年第四次临时股东大会审议通过《关于重庆实业投资股份有限公司与重庆渝创信用担保有限责任公司签订〈股权质押协议〉的关联交易议案》：为补充企业流动资金、改善企业财务状况，重庆渝创同意为公司子公司重实公司担任财务顾问并以担保方式为重实公司融资 1 亿元，公司与重庆渝创签订《股权质押协议》，以持有的瑞斯康达科技发展有限公司股权向重庆渝创提供质押反担保。截止报告期末，股权质押手续已办理完毕。

二、报告期内发生的担保事项

公司第五届董事会第十七次会议审议通过《关于子公司湖南修合地产实业有限责任公司向南通宸裕投资有限公司借款（通过中国建设银行股份有限公司海门支行委托贷款）1 亿元暨为子公司提供担保的议案》。截止报告期末，上述贷款已经到帐。

三、截止报告期末的诉讼事项

（一）公司重组前历史遗留的诉讼事项

1、2004 年 5 月 24 日，山东德农资超市有限公司起诉黑龙江华冠科技股份有限公司，起因为黑龙江华冠科技股份有限公司向山东德农资超市有限公司借款 2,800 万元，山东省济南市中级人民法院已下达受理案件通知书。

2、2004 年 6 月 4 日，黑龙江华冠科技股份有限公司起诉德农种业科技发展有限公司，起因为黑龙江华冠科技股份有限公司与德农种业科技发展有限公司以及黑龙江华冠科技股份有限公司大股东的出资人甘南县兴十四村民委员会之间因长期的业务往来形成了比较复杂的债权债务关系，黑龙江省高级人民法院裁定：查封德农种业科技发展有限公司价值 3,000 万元的资产（查封德农种业科技发展有限公司所持德农正成种业有限公司 56.56% 的股份，查封德农种业科技发展有限公司第 3014257 号和第 1650590 号图形、文字商标）。

3、2004 年 6 月 10 日，德农种业科技发展有限公司收到新疆维吾尔自治区高级人民法院发给德农种业科技发展有限公司的协助执行通知书：请德农种业科技发展有限公司协助执行以下事项：将德农种业科技发展有限公司拖欠新疆德隆集团有限责任公司 11,492,631.20 元予以冻结，冻结期间该笔款不得支付给新疆德隆集团有限责任公司。

4、2004 年 6 月 16 日，交通银行济南分行起诉山东德农资超市有限公司，起因为山东德农资超市有限公司在交通银行济南分行有 2,300 万元贷款，并由泰安市基金投资担保经营有限公司提供担保，山东省济南市中级人民法院决定立案审理。

5、2004 年 6 月 17 日，山东德农资超市有限公司起诉德农种业科技发展有限公司、德农超市有限公司，起因为德农种业科技发展有限公司向原告山东德农资超市有限公司借款 1,000 万元，被告德农超市有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、北京中经四通信息技术发展有限公司为该笔借款提供连带责任保证。山东省济南市中级人民法院下达受理案件通知书。

6、2004 年 6 月 18 日，中国建设银行济南市珍珠泉支行起诉山东德农资超市有限公司，起因为山东德农资超市在建设银行济南珍珠泉支行有借款 4800 万元，由中企资产托管经营有限公司和北京中经四通信息技术发展有限公司作担保。济南中级人民法院已立案审理。

7、2004 年 11 月 19 日，泰安市基金投资担保经营有限公司起诉山东德农资超市等，起因为泰安市基金投资担保经营有限公司为山东德农资超市在交通银行济南分行 2,300 万元借款提供担保。山东泰安中级人民法院已立案审理。

8、2004 年 12 月 6 日，中国农业银行寿光市支行诉寿光市三元绿色农业有限公司，起因为寿光市三元绿色农业有限公司在中国农业银行寿光市支行有 350 万元贷款尚未归还，山东潍坊市中级人民法院已受理此案。

（二）公司重组后发生并延续到报告期的诉讼事项

1、2008 年 7 月，本公司起诉广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江，起因为股权转让款纠纷，截止本报告披露日，该案已中止审理。

2、2009 年 7 月，重庆市江北区劳动争议仲裁委员会受理自然人王晓刚、杨军、周杨、姚鹏的仲裁申请书，由于与本公司的劳动关系纠纷，上述四位自然人要求公司支付共计 265,337 元。2009 年 9 月，上述四位自然人撤回了仲裁申请，并向重庆市江北区人民法院就前述劳动关系纠纷提出起诉。2010 年 5 月，公司与本案原告达成和解。

3、2009 年 11 月，本公司起诉德恒证券有限责任公司，起因为本公司股票帐户上的 62347 股滩柴动力股票的归属纠纷。截止本报告披露日，上海市第一中级人民法院已受理此案，该案尚未判决。

4、2009 年，自然人张薇因重庆中辰节能环保设备有限公司与我在交接过程中遗失其人事档案，将重庆中辰节能环保设备有限公司诉至重庆市南岸区法院，并将我公司列为第三人。请求法院判令被告及第三人共同承担因档案遗失造成的各种损失 4 万元。经过一审及二审，法院均驳回了张薇的赔偿请求。张薇已于 2009 年 12 月向重庆市高级人民法院提出再审申请，2009 年 12 月 30 日重庆市高院已受理此案。截止本报告披露日，重庆市高级人民法院已驳回张薇的申请。

5、2007 年 7 月 12 日与 11 月 22 日，本公司的子公司江苏汇智房地产开发有限公司（以下简称“江苏汇智公司”）先后与时先武签订多份车位使用权转让合同，将江苏汇智公司开发的“华能城市花园”车位中共计 126 个车位所有权转让给时先武。合同签订后，江苏汇智公司将其中的 18 个车位过户至时先武名下，并为其办理了产权证，剩余车位暂未过户。2009 年 8 月 11 日，段红彪以业主身份向南京市玄武区人民法院提起诉讼，请求确认江苏汇智公司与时先武签订的车位买卖合同中涉及的尚未过户的 108 个车位的买卖行为无效，同时提出了诉讼保全申请。玄武区法院受理此案后，于当年 8 月 19 日做出了查封江苏汇智公司名下车位的诉讼保全裁定书，并送达了举证通知书。2010 年 5 月，段红彪撤回起诉。

6、2010 年 5 月 4 日，江苏汇智公司向南京市玄武区法院起诉被告时先武，案由为房屋买卖合同纠纷。诉讼请求为：1、请求法院确认解除双方签订的《华能城市花园车位使用权转让协议》的效力；被告返还使用权车位 67 个；2、请求法院确认解除双方签订的契约号分为 1722, 1723, 1724, 1727, 1728 的五份商品房买卖合同；3、被告承担因违约导致合同解除的赔偿金 16.605 万元；4、被告承担诉讼费用。截止本报告期末，通过法院调解，双方达成调解协议，南京玄武区法院于 2010 年 8 月 30 日出具了民事调解书（（2010）玄民初字第 671 号）。目前正在按照调解书内容办理车位解除等相关工作。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	中住地产开发公司	<p>(1)自股权分置改革方案实施之日起,重庆渝富公司和其他非流通股股东持有的重庆实业股份在 12 个月内不上市交易或者转让;在上述期限届满后,重庆渝富公司和其他非流通股股东通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份的数量占重庆实业股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%;在 24 个月内不超过 10%。</p> <p>(2)公司控股股东中住地产的承诺事项如下</p> <p>股份锁定。中住地产特别承诺,其在本次定向发行中认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让。</p> <p>自其持有的重庆实业股份锁定期满之日起,若重庆实业股价未达到 20 元/股,中住地产将通过证券交易所出售其所持的股份。</p> <p>追送股份承诺</p> <p>第一、追送股份的触发条件</p> <p>一是如果本次股权分置改革于 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕,则中住地产追送股份的触发条件为:重组后的重庆实业 2007 年扣除非经常性损益后净利润低于 3,000 万元;或者 2008 年扣除非经常性损益后净利润低于 4,200 万元;或者 2009 年扣除非经常性损益后净利润低于 15,000 万元。</p> <p>二是如果本次股权分置改革于 2008 年 12 月 31 日之前实施完毕,则中住地产追送股份的触发条件为:重组后的重庆实业 2008 年扣除非经常性损益后净利润低于 4,200 万元;或者 2009 年扣除非经常性损益后净利润低于 15,000 万元。</p> <p>第二、追送股份时间</p> <p>一是如果本次股权分置改革于 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕,则重组后的重庆实业 2007 年、2008 年、2009 年三年中任何一年触发追送股份条件,则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内执行追送对价安排一次。如果 2007 年、2008 年、2009 年三年均触发追送股份条件,则中住地产同意执行追送对价安排三次。</p> <p>二是如果本次股权分置改革于 2008 年 12 月 31 日之前实施完毕,则重组后的重庆实业 2008 年、2009 年两年中任何一年触发追送股份条件,则中</p>	<p>(1)依承诺履行。</p> <p>(2)依承诺履行。经审计,公司在 2009 年度扣除非经常性损益后净利润低于 15000 万元,已触发追送股份条件,中住地产开发公司按照股改承诺,向截止 2010 年 4 月 28 日下午深圳证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体无限售条件的 A 股流通股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董、监事及高管人员追送 1,299,993 股。按公司股改后无限售条件的 A 股流通股股份及公司董、监事及高管锁定流通股 A 股 97,351,470 股计算,每 10 股流通股获得追送 0.133536 股。本次股东获得追送对价股份到账日期为 2010 年 4 月 29 日,追送对价股份上市交易日为 2010 年 4 月 29 日。</p>

		<p>住地产承诺在上市公司董事会公告该年年度报告后十五个工作日内执行追送对价安排一次。如果 2008 年、2009 年两年均触发追送股份条件，则中住地产同意执行追送对价安排两次。</p> <p>第三、追送股份对象</p> <p>在触发追送股份条件后，在追送股份股权登记日登记在册的公司全体无限售条件的 A 股流通股股东及持有公司流通 A 股股份的公司董、监事及高管人员。</p> <p>第四、追送股份数量：每次追送股份总数为 1,300,000 股重庆实业 A 股股份，相当于股权分置改革方案实施前，以公司流通 A 股总数 26,000,000 股为基础，每 10 股追送 0.5 股。如果期间公司有送股、转增股本或缩股的情况，送股数量在 1,300,000 股的基础上同比例增减。在每次实际追送时，如果部分限售条件的流通股已经变为非限售条件的流通股，则非限售条件的流通股股东每 10 股实际获付的追加对价股份数量将少于 0.5 股。</p> <p>第五、追送股份承诺的执行保障：</p> <p>一是如果本次股权分置改革于 2007 年 12 月 31 日之前实施完毕，中住地产承诺将在公司股权分置改革方案实施完毕后，向中国证券登记结算公司深圳分公司申请临时保管追送部分的股份，共计 3,900,000 股，直至公司 2009 年度的年度报告公告后，承诺期满为止。</p> <p>二是如果本次股权分置改革于 2008 年 12 月 31 日之前实施完毕，中住地产承诺将在公司股权分置改革方案实施完毕后，向中国证券登记结算公司深圳分公司申请临时保管追送部分的股份，共计 2,600,000 股，直至公司 2009 年度的年度报告公告后，承诺期满为止。</p>	
<p>收购报告书或权益变动报告书中所作承诺</p>	<p>中住地产开发公司</p>	<p>(1) 为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。</p> <p>(2) 对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下：A．如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B．上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。</p> <p>(3) 截至 2007 年 5 月 31 日，长沙兆嘉以国有土地使用权为华夏科技向工商银行和建设银行的 2.487 亿元银行借款提供了抵押担保，华夏科技已按其长沙兆嘉 22,710.35 万元债权以及垫付的拆迁款债权提供了反担保。如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其</p>	<p>经公司就承诺事项向中住地产开发公司问询，中住地产回复如下：</p> <p>(1) 中住地产对其他房地产资产的处置情况</p> <p>上海华能天地房地产公司股权已经转让，并于 2006 年 11 月 7 日完成股权交割。</p> <p>北京汉华房地产开发有限公司 34% 股权已挂牌转让，尚未办理股权交割手续。</p> <p>惠州华能房地产开发公司 70% 股权已进入转让程序，正在进行审计和资产评估。</p> <p>华能（海南）实业开发公司三亚公司已于 2009 年 10 月 22 日成立清算组进入清算程序，目前正在进行债权债务清理。</p> <p>由于清理工作的复杂性，部分清理工作有所滞后，我公司将加快工作进程。</p> <p>(2) 相关企业清算情况</p> <p>已清算企业情况。上海华能物业和华汇仓储两家企业的清算已完成。清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，不需现金补足。</p> <p>清算中企业情况。</p> <p>北京华能（现名北京汇星智房地产开发有限公司）已于 2010 年 4 月 21 日成立清算组，</p>

		<p>以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确 保长沙兆嘉名下 9 块土地使用权不被拍卖。</p>	<p>6 月 12 日在北京法制晚报刊登清算公告， 目前正在清算进程中。 北京裕泰已于 2010 年 1 月 21 日成立清算 组，6 月 12 日在北京法制晚报刊登清算公 告，正在清算进程中。 江苏华能(现名江苏汇智房地产开发有限 公司) 尚未开始清算。 (3) 有关长沙兆嘉公司国有土地使用权抵 押担保方面的承诺情况 根据掌握的情况和重庆实业公司提供的材 料，华夏科技已偿还工商银行相关借款，长 沙兆嘉公司以国有土地使用权为华夏科技 提供的抵押担保已经解除、手续已经办理完 毕。</p>
<p>重大资产重 组时所作承 诺</p>	<p>中国房地产开发 集团</p>	<p>(1) 通过划分区域市场避免同业竞争，包括： A.重庆实业重组完成后，在重庆实业及其控股子 公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市 或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、 湖北等，我公司(“ 中房集团 ”) 及我公司控制 的其他企业不会直接或以合作、参股等任何间接方 式从事新的可能对重庆实业构成竞争的房地产业 务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物 业管理业务等；B.对于重庆实业重组前我公司及 我公司控制的其他企业在上述重庆实业开展房地 产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对重庆 实业构成竞争的房地产业务，我公司已做出通过 转让、委托销售、委托管理等方式委托与我公司 不具有关系的第三方继续经营的安排，我公司仍 享有收益权；C.重庆实业重组完成后，在重庆实 业开展房地产业务的地区，如我公司或我公司控 制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能 对重庆实业构成竞争的房地产业务，我公司保证 将该等商业机会通知重庆实业，重庆实业在通知 指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的 肯定答复的，重庆实业将享有取得该商业机会的 优先权；如果重庆实业放弃该商业机会，我公司 保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段 时，将该等房地产项目转让或委托给我公司不具 有关系的第三方，我公司仍享有收益权。 (2) 我公司(“ 中房集团 ”) 经过研究，承诺用二 至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或 其它整合方式彻底解决同业竞争。考虑我公司在 房地产主营业务之外，还有相关的物业类资产的 经营管理和城市市政建设的主营业务，未来从市 场和产品细分出发，我公司可以用二至三年时间 通过调整上市公司主营业务布局，以一家上市公 司作为相关的物业类资产的经营管理和城市市政 建设的上市载体，以另一家上市公司作为集团未 来房地产主营业务的发展平台同时拥有两家上市 公司，或根据业务发展需要通过换股等模式完成 一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻 底解决两家上市公司的同业竞争问题。 (3) 为了进一步明确本次重组完成后，重庆实业 与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股 份有限公司(以下简称“ ST 中房”，股票代码： 600890) 存在的同业竞争问题，中房集团于 2008 年 3 月 17 日出具了《中国房地产开发集团公司关</p>	<p>经公司就承诺事项向中房集团函询，中房集 团回复如下： 自承诺之日起，中房集团未发生与承诺相悖 事项，目前仍在抓紧推进重庆实业与 ST 中 房同业竞争问题的解决。根据国务院国资委 关于中房集团与中交集团重组的通知精神， 中房集团已整体并入中交集团，当前具体重 组工作正在进行中；此外为贯彻落实国务院 《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的 通知》精神，中国证监会已暂缓受理房地 产开发企业重组申请，中房集团有关承诺履 行完成时间预计将滞后。若中房集团不能 在规定时间内履行完有关承诺，将及时函 告我公司，并就承诺履行完成时间给出新 的安排，请广大投资者给予谅解。 中房集团保证承诺的有效性，并将继续履 行承诺。</p>

		于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进一步说明集承诺》，内容如下： “在重庆实业重组完成之日起 12 个月内启动解决重庆实业与 ST 中房同业竞争的程序，在不损害 ST 中房及其流通股股东利益的前提下，本公司提议 ST 中房召开股东大会，解决 ST 中房与重庆实业的同业竞争问题，改善 ST 中房的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司承诺在 ST 中房股东大会表决该议案时投赞成票。同时，本公司进一步承诺：在重庆实业重组完成之日起 24 个月内彻底解决重庆实业与 ST 中房的同业竞争问题。”	
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺(含追加承诺)	无	无	无

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

适用 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	期末持有数量(股)	期末账面值	占期末证券投资总比例(%)	报告期损益
1	股票	000338	潍柴动力	1,643,931.13	62,347	388,068.00	100.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期内已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				1,643,931.13	-	388,068.00	100%	0.00

证券投资情况说明

本公司原持有的 S 湘火炬股票于 2006 年 12 月 18 日停牌,2007 年 4 月 4 日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力股票。按 2010 年 9 月 30 日该股票收盘价 75.7 元计算其市值为 4,719,667.90 元。因本公司持有的上述股票仍被中国华融资产管理公司托管,故本公司暂未按公允价值计量。

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 01 月 22 日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	2009 年度业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010 年 02 月 25 日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	参股公司瑞斯康达创业板上市进展。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010 年 04 月 07 日	公司证券部	电话沟通	流通股股东	公司何时摘帽。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

2010 年 05 月 19 日	公司证券部	电话沟通	流通股东	公司房地产业务经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010 年 08 月 02 日	公司证券部	电话沟通	流通股东	中房集团重组进展。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2010 年 09 月 14 日	公司证券部	电话沟通	流通股东	中房集团履行承诺进展。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

3.5.3 实际控制人变更情况

2010 年 8 月 10 日，公司接到中国房地产开发集团公司通知，中国房地产开发集团公司正式接到国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》。据此，中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组完成后，本公司实际控制人将变更为中国交通建设集团有限公司。

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司
元

2010 年 09 月 30 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	337,519,018.27	4,328,179.81	302,036,568.16	72,807,936.65
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00	388,068.00	388,068.00
应收票据				
应收账款	1,216,216.06		9,181,547.12	
预付款项	36,379,606.13		138,802,190.16	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息	1,275,036.68	91,450.00	4,507,351.68	91,450.00
应收股利				
其他应收款	22,281,597.30	409,703,260.04	100,205,418.18	282,797,418.80
买入返售金融资产				
存货	1,414,067,835.30		1,111,603,227.44	

一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,813,127,377.74	414,510,957.85	1,666,724,370.74	356,084,873.45
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	250,000.00		250,000.00	
长期股权投资	292,440,453.43	1,217,707,082.00	207,819,780.29	1,175,065,955.97
投资性房地产	65,158,673.78		68,367,829.10	
固定资产	17,001,136.87	4,634,732.99	14,682,515.50	3,873,204.55
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,257,479.79		4,267,479.41	
递延所得税资产	2,711,276.33		4,329,545.21	
其他非流动资产				
非流动资产合计	380,819,020.20	1,222,341,814.99	299,717,149.51	1,178,939,160.52
资产总计	2,193,946,397.94	1,636,852,772.84	1,966,441,520.25	1,535,024,033.97
流动负债：				
短期借款	246,540,000.00	47,500,000.00	47,500,000.00	47,500,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	46,385,038.96		5,198,157.23	
预收款项	248,413,065.35		207,069,792.78	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,240,340.74	946,719.71	5,203,066.00	1,770,431.09
应交税费	-9,151,666.19	92,729.97	63,033,817.35	2,377,292.98
应付利息			177,045.00	
应付股利	2,913,750.00	2,913,750.00	2,941,750.00	2,941,750.00
其他应付款	143,616,514.11	146,097,005.26	182,267,167.06	72,865,239.57
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				

代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	13,000,000.00		11,200,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	694,957,042.97	197,550,204.94	524,590,795.42	127,454,713.64
非流动负债：				
长期借款	135,200,000.00		235,200,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	135,200,000.00		235,200,000.00	
负债合计	830,157,042.97	197,550,204.94	759,790,795.42	127,454,713.64
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	512,764,439.69	1,607,919,500.68	486,516,001.38	1,607,919,500.68
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	22,738,127.14	30,738,076.01	22,738,127.14	30,738,076.01
一般风险准备				
未分配利润	413,155,992.99	-496,548,893.79	400,202,711.31	-528,282,141.36
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,245,852,444.82	1,439,302,567.90	1,206,650,724.83	1,407,569,320.33
少数股东权益	117,936,910.15			
所有者权益合计	1,363,789,354.97	1,439,302,567.90	1,206,650,724.83	1,407,569,320.33
负债和所有者权益总计	2,193,946,397.94	1,636,852,772.84	1,966,441,520.25	1,535,024,033.97

4.2 本报告期利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	52,047,956.93		10,793,058.84	248,175.00
其中：营业收入	52,047,956.93		10,793,058.84	248,175.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	54,162,833.83	3,708,596.66	15,972,424.42	5,881,473.48
其中：营业成本	36,094,307.63		3,791,682.96	104,989.56
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				

赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	3,169,647.34		796,454.75	43,430.62
销售费用	3,296,005.48		641,350.04	
管理费用	8,540,072.73	2,519,065.38	10,084,471.08	5,233,663.60
财务费用	3,062,800.65	1,189,531.28	658,465.59	499,389.70
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	7,996,557.35	9,031,662.87	15,956,724.34	16,118,254.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,996,557.35	9,031,662.87	17,027,164.52	16,118,254.83
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,881,680.45	5,323,066.21	10,777,358.76	10,484,956.35
加：营业外收入	29,401.21		1,969,867.79	
减：营业外支出	85,736.16	85,536.16	11,731.65	
其中：非流动资产处置损失	85,536.16	85,536.16		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,825,345.50	5,237,530.05	12,735,494.90	10,484,956.35
减：所得税费用	752,201.66		934,440.48	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,073,143.84	5,237,530.05	11,801,054.42	10,484,956.35
归属于母公司所有者的净利润	5,400,070.38	5,237,530.05	11,801,054.42	10,484,956.35
少数股东损益	-326,926.54			
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.02		0.04	
（二）稀释每股收益	0.02		0.04	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	5,073,143.84	5,237,530.05	11,801,054.42	10,484,956.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,400,070.38	5,237,530.05	11,801,054.42	10,484,956.35
归属于少数股东的综合收益总额	-326,926.54			

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司

一、营业总收入	201,840,611.05		28,942,356.53	840,525.00
其中：营业收入	201,840,611.05		28,942,356.53	840,525.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	206,980,726.79	15,622,342.30	43,688,026.01	14,576,465.76
其中：营业成本	151,240,066.02		10,207,898.60	314,968.68
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	12,116,549.74		2,945,261.29	147,091.83
销售费用	6,870,142.66		1,530,984.54	
管理费用	27,895,336.83	11,822,736.81	26,678,630.96	11,868,071.45
财务费用	8,858,631.54	3,799,605.49	2,325,250.62	2,246,333.80
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	20,675,056.30	47,441,126.03	21,338,510.41	21,605,018.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,675,056.30	22,441,126.03	37,516,740.74	37,783,248.77
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,534,940.56	31,818,783.73	6,592,840.93	7,869,077.68
加：营业外收入	50,370.21		2,826,392.79	
减：营业外支出	93,636.16	85,536.16	276,043.92	262,712.27
其中：非流动资产处置损失	85,536.16	85,536.16		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,491,674.61	31,733,247.57	9,143,189.80	7,606,365.41
减：所得税费用	2,865,319.47		2,215,574.23	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,626,355.14	31,733,247.57	6,927,615.57	7,606,365.41
归属于母公司所有者的净利润	12,953,281.68	31,733,247.57	7,726,882.04	7,606,365.41
少数股东损益	-326,926.54		-799,266.47	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.04		0.03	
（二）稀释每股收益	0.04		0.03	
七、其他综合收益			28,247,293.22	28,604,797.79

八、综合收益总额	12,626,355.14	31,733,247.57	35,174,908.79	36,211,163.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,953,281.68	31,733,247.57	35,974,175.26	36,211,163.20
归属于少数股东的综合收益总额	-326,926.54		-799,266.47	

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	251,821,769.55		91,130,368.80	744,525.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	64,705,885.63	139,985,778.96	96,559,923.58	112,568,846.86
经营活动现金流入小计	316,527,655.18	139,985,778.96	187,690,292.38	113,313,371.86
购买商品、接受劳务支付的现金	320,745,541.09		157,097,347.43	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	17,481,469.83	7,088,994.37	16,348,207.02	5,337,129.78
支付的各项税费	32,310,640.23	2,429,478.49	11,021,493.44	2,040,035.66

支付其他与经营活动有关的现金	191,134,907.75	261,120,629.13	129,293,717.05	138,898,647.60
经营活动现金流出小计	561,672,558.90	270,639,101.99	313,760,764.94	146,275,813.04
经营活动产生的现金流量净额	-245,144,903.72	-130,653,323.03	-126,070,472.56	-32,962,441.18
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			34,821,652.65	34,821,652.65
取得投资收益收到的现金		57,277,217.63	3,354,167.02	3,354,167.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93,666.21	44,000.00	3,950,943.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	60,500,000.00	30,250,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	60,593,666.21	87,571,217.63	42,126,762.67	38,175,819.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,970,828.51	1,195,839.50	2,376,873.15	1,502,906.00
投资支付的现金		20,200,000.00		
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	5,912,276.33		7,603,007.81	
投资活动现金流出小计	9,883,104.84	21,395,839.50	9,979,880.96	1,502,906.00
投资活动产生的现金流量净额	50,710,561.37	66,175,378.13	32,146,881.71	36,672,913.67
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	144,512,275.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	144,512,275.00			
取得借款收到的现金	411,040,000.00	110,000,000.00	293,500,000.00	58,500,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	555,552,275.00	110,000,000.00	293,500,000.00	58,500,000.00
偿还债务支付的现金	308,200,000.00	110,000,000.00	78,400,000.00	58,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,339,608.10	2,505,937.50	12,831,479.04	1,258,200.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	2,100,000.00	1,500,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流出小计	325,639,608.10	114,005,937.50	92,231,479.04	60,758,200.00
筹资活动产生的现金流量净额	229,912,666.90	-4,005,937.50	201,268,520.96	-2,258,200.00
四、汇率变动对现金及现金等价				

物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	35,478,324.55	-68,483,882.40	107,344,930.11	1,452,272.49
加：期初现金及现金等价物余额	301,102,484.80	71,873,853.29	34,377,914.29	1,331,207.94
六、期末现金及现金等价物余额	336,580,809.35	3,389,970.89	141,722,844.40	2,783,480.43

4.5 审计报告

审计意见：未经审计

重庆国际实业投资股份有限公司
法定代表人：陆伟强