

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2011—002

# 重庆渝开发股份有限公司 CHONGQING YUKAIFACO., LTD.

## 2010 年年度报告正文



报告日期：2011 年 2 月 25 日

## 第一节 目录及重要提示

### 【 目 录 】

第一节	目录及重要提示	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	11
第六节	公司治理结构	16
第七节	股东大会情况简介	22
第八节	董事会报告	23
第九节	监事会报告	40
第十节	重要事项	42
第十一节	财务报告	53
第十二节	备查文件	120

## 【 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、本公司全体董事均出席了本次董事会会议，审议通过了本年度报告。公司监事、高级管理人员列席了本次董事会会议；

三、天健正信会计师事务所有限公司为本公司 2010 年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告；

四、本公司董事、高级管理人员对本公司 2010 年年度报告分别签署了书面确认意见；

五、本公司监事会以决议方式对本公司 2010 年年度报告形成了书面审核意见；

六、本公司董事长粟志光先生，主管会计工作负责人夏康先生，会计机构负责人（会计主管人员）廖忠海先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况

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: CHONGQINGYUKAIFACO., LTD  
公司英文名称缩写: UKF  
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: 重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号  
公司证券事务代表: 钱 华  
联系电话: 023-63856995 63858488  
传真: 023-63856995  
电子信箱: hzqhua06@sina.com  
联系地址: 重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 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: 重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号  
邮政编码: 400060  
公司国际互联网网址: <http://www.cqukf.com>  
公司电子信箱: [ukf514@188.com](mailto: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: 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: 渝开发  
公司股票代码: 000514  
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: 天健正信会计师事务所有限公司  
办公地址: 重庆市北部新区财富大道 13 号财富中心  
财富园 2 号 B 幢 3 楼

### 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

(单位: 人民币 元)

项 目	金 额
营业利润	197,778,565.23
利润总额	206,396,451.21
归属于上市公司股东的净利润	134,972,092.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	75,263,770.74
经营活动产生的现金流量净额	-140,754,195.20

#### (二) 扣除非经常性损益项目和涉及金额

(单位: 人民币 元)

明细项目	本年度
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	8,070,763.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	547,122.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目	61,683,861.54
非经常性损益合计	70,301,747.52
减: 所得税影响额	10,572,482.43
减: 少数股东权益影响额	20,942.95
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	59,708,322.14

#### (三) 公司近三年的主要会计数据及财务指标

(单位: 人民币 元)

主要会计数据	2010 年	2009 年	本年比上年 增减 (%)	2008 年
营业收入	803,866,503.38	454,073,830.88	77.03	413,377,382.98
利润总额	206,396,451.21	182,196,863.13	13.28	147,695,625.80
归属于上市公司 股东的净利润	134,972,092.88	155,238,801.84	-13.06	128,983,982.35

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	75,263,770.74	80,686,061.74	-6.72	84,092,771.31
基本每股收益	0.1936	0.2226	-13.03	0.1850
稀释每股收益	0.1936	0.2226	-13.03	0.1850
扣除非经常性损益后的每股收益	0.1079	0.1157	-6.74	0.1206
全面摊薄净资产收益率(%)	5.93	7.34	-1.41	6.53
加权平均净资产收益率(%)	6.17	7.59	-1.42	6.74
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	3.31	3.81	-0.50	4.26
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	3.44	3.94	-0.50	4.40
经营活动产生的现金流量净额	-140,754,195.20	-180,542,417.73	22.04	-97,419,818.72
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.2018	-0.2848	-29.14	-0.1537
	<b>2010 年末</b>	<b>2009 年末</b>	<b>本年比上年增减(%)</b>	<b>2008 末</b>
总资产	4,605,196,569.09	3,490,798,802.52	31.92	3,082,849,233.42
所有者权益(或股东权益)	2,275,053,115.18	2,115,593,200.58	7.54	1,976,231,698.34
归属于上市公司股东的每股净资产	3.26	3.34	-2.40	3.12

## (四) 报告期内股东权益的变动情况

(单位:人民币元)

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	增长百分比%
股本	633,937,616.00	63,393,761.00		697,331,377.00	10.00
资本公积	1,139,739,617.07	32,095,073.11		1,171,834,690.18	2.82
盈余公积	46,395,665.06	10,370,912.01		56,766,577.07	22.35

法定公益金	-	-	-	-
未分配利润	295,520,302.45	53,600,168.48	349,120,470.93	18.14
少数股东权益	104,164,376.57	75,299,337.84	179,463,714.41	72.29
股东权益合计	2,219,757,577.15	234,759,252.44	2,454,516,829.59	10.58

【注】股东权益变动原因说明：

1、资本公积：系在不丧失控制权情况下，公司转让对重庆朗福置业有限公司（以下简称“朗福公司”）20%的股权，处置长期股权投资取得的价款与处置长期股权投资相对应享有朗福公司净资产的差额。

2、盈余公积：系本年按净利润 10% 提取盈余公积。

3、未分配利润：主要系本年净利润转入、提取盈余公积、分配股东利润共同影响。

4、少数股东权益：系本年净利润转入、收购子公司少数股权影响所致。

## 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）

	本报告期变动前		本报告期变动增减（+，-）					本报告期变动后	
	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	407,393,890	64.26		40,739,370		-445,202,091	-404,462,721	2,931,169	0.42
1、国家持股									
2、国有法人持股	404,729,000	63.84		40,472,900		-445,201,900	-404,729,000	0	0
3、其他内资持股	2,664,699	0.42		266,470		0	266,470	2,931,169	0.42
其中：境内法人持股	2,664,699	0.42		266,470		-2,491,492	-2,225,022	439,677	0.06
境内自然人持股						2,491,492	2,491,492	2,491,492	0.36
4、外资持股其中： 境外法人持股 境外自然人持股									

5、高管股份	191	0				-191	-191	0	0
二、无限售条件股份	226,543,726	35.74		22,654,391		445,202,091	467,856,482	694,400,208	99.58
1 人民币普通股	226,543,726	35.74		22,654,391		445,202,091	467,856,482	694,400,208	99.58
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	633,937,616	100		63,393,761		0	63,393,761	697,331,377	100

## 2、限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	本年减少限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
重庆市城市建设投资公司	404,729,000	404,729,000			0	定向增发承诺	2010年02月2日
深圳市信诚投资有限公司	2,664,699	0	266,470	2,491,492	439,677	股改方案	尚未解除限售条件
杨光			2,491,492		2,491,492	股改方案	尚未解除限售条件
合计	407,393,699	404,729,000	2,757,962	2,491,492	2,931,169	—	—

## 【注】股份变动情况说明：

(1) 重庆市城市建设投资公司（国有法人）持有本公司 404,729,000 股股份于 2010 年 2 月 2 日全部解除限售并上市流通。

(2) 2010 年 4 月 14 日，公司实施 2009 年度利润分配方案，以公司总股本 633,937,616 股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1 股，公司总股本增至 697,331,377 股。

(3) 报告期内，深圳市信诚投资有限公司将持有的本公司限售股份 2,491,492 股转让给自然人杨光，深圳信诚投资有限公司持有本公司限售股份 439,677 股。

## 3、证券发行与上市情况

(1) 到报告期末为止的前 3 年，公司无股票发行情况。

2006 年 12 月 29 日，中国证券监督管理委员会以《关于核准重庆渝开发股份有限公司向重庆市城市建设投资公司发行股份购买资产的通知》（证监公司字[2006]298 号），核准本公司向重庆市城市建设投资公司（以下简称城投公司）发行 31,133 万股人民币普通股购买其相关资产。2007 年 1 月 18 日，有关资产移交、过户等工作全部完成。2007 年 1 月 22 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司批准，公司完成了本次发行新增 31,133 万股股份的登记及股份限售。2007 年 1 月 23 日，公司本次非公开发行新增股份上市手续获得了深圳证券交易所的批准。至此，公司总股本增加

至 487,644,320 股。2010 年 2 月 2 日, 城投公司持有本公司 404,729,000 股股份全部解除限售并上市流通。

2008 年 6 月 29 日, 公司实施 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案, 以公司总股本 487,644,320 股为基数, 向全体股东每 10 股送 1 股红股、向全体股东以资本公积金每 10 股转增 2 股; 此次送、转股后公司总股本增至 633,937,616 股。2010 年 4 月 14 日, 公司实施 2009 年度利润分配方案, 以公司总股本 633,937,616 股为基数, 向全体股东按每 10 股送红股 1 股, 公司总股本增至 697,331,377 股。

(2) 截至报告期末, 深圳市信诚投资有限公司和杨光(自然人)分别持有本公司限售股份数 439,677 股和 2,491,492 股。

(3) 截止报告期末公司无内部职工股。

## (二) 公司股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量和持股情况

(单位: 股)

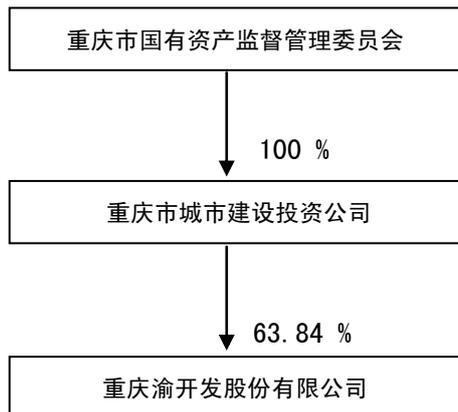
公司股东总数		71232			
公司前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
重庆市城市建设投资公司	国有法人	63.84	445201900		
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	2.23	15562486		
中国建设银行—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.85	5899907		
杨光	境内自然人	0.36	2491492	2491492	
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.32	2199924		
成都国兴投资有限公司	未知	0.3	2097000		
兴和证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.25	1722918		
祁珍梅	境内自然人	0.2	1410000		
江门市汇融贸易有限公司	未知	0.19	1315000		
神威医药科技股份有限公司	境内一般法人	0.18	1229931		
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
重庆市城市建设投资公司	445201900	A
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	15562486	A
中国建设银行—广发内需增长灵活配置混合型证券投资基金	5899907	A
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	2199924	A
成都国兴投资有限公司	2097000	A
兴和证券投资基金	1722918	A
祁珍梅	1410000	A
江门市汇融贸易有限公司	1315000	A
神威医药科技股份有限公司	1229931	A
上海苏能投资有限公司（被处置账户）	1148809	A
上述股东关联关系或一致行动的说明	控股股东重庆市城市建设投资公司与前10 名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知除控股股东外前10 名股东之间是否存在关联关系、是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。	

2、公司控股股东情况介绍

控股股东名称：重庆市城市建设投资公司（持有本公司股份：445,201,900 股，占本公司总股份的 63.84%）；公司法定代表人：孙力达；成立日期：1993 年 2 月 26 日；注册资本：600,000 万元；注册地址：重庆市渝中区中山三路 128 号；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。

3、公司实际控制人情况介绍



【注】城投公司系重庆市国有资产监督管理委员会下属国有重点企业（集团），重庆市国有资产监督管理委员会为其实际控制人。

#### 4、公司其他持股 10%（含 10%）以上的法人股东情况

报告期内，除控股股东城投公司外，本公司无其他持股 10%（含 10%）以上的法人股东。

#### 5、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	404,729,000	2010 年 2 月 2 日	404,729,000	详注 1
2	深圳市信诚投资有限公司	439,677	—	439,677	详注 2
3	杨光	2,491,492	—	2,491,492	详注 2

【注 1】公司实施定向增发，重庆市城市建设投资公司持有本公司有限售条件股份 404,729,000 股于 2010 年 2 月 2 日已解除限售并上市流通。

【注 2】公司实施的股权分置改革方案深圳市信诚投资有限公司非流通股股东未明确表示同意。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股东应执行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（报告期内，深圳市信诚投资有限公司将其持有的本公司有限售条件股份 2,491,492 股转让给自然人杨光，深圳市信诚投资有限公司持有本公司有限售条件股份 439,677 股）。

截至报告期末，深圳市信诚投资有限公司和杨光所持有的本公司股份尚未解除限售条件。

## 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	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	是否在股东单位或其他关联单位领取
栗志光	董事长	男	55	2009.4.29—2012.4.29	0	0	无	是
罗宇星	董事	男	48	2009.4.29—2012.4.29	0	0	无	是
夏康	董事	男	43	2010.8.11—2012.4.29	0	0	无	否
夏康	总经理	男	43	2010.2.23—2012.4.29	0	0	无	否
安传礼	独立董事	男	68	2009.4.29—2012.4.29	0	0	无	否

徐小钦	独立董事	男	54	2009. 4. 29—2012. 4. 29	0	0	无	否
章新蓉	独立董事	女	51	2009. 4. 29—2012. 4. 29	0	0	无	否
李嘉明	独立董事	男	45	2009. 4. 29—2012. 4. 29	0	0	无	否
张 鹏	监事会主席	男	35	2009. 4. 29—2012. 4. 29	0	0	无	是
张俊清	监 事	男	39	2009. 4. 29—2012. 4. 29	0	0	无	是
叶 坚	职工监事	男	46	2010. 6. 2—2012. 4. 29	0	0	无	否
夏光明	董秘、副总经理	男	51	2009. 4. 29—2012. 4. 29	0	0	无	否
陈尉纲	副总经理	男	40	2009. 10. 20—2012. 4. 29	0	0	无	否
万先进	副总经理	男	40	2010. 4. 23—2012. 4. 29	0	0	无	否

1、报告期内，除独立董事李嘉明先生任职前持有本公司股票 191 股已解除锁定外，其余公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司股份、股票期权和被授予的限制性股票。

## 2、公司董事、监事在股东单位任职情况

- (1) 董事长 栗志光先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司党委委员、副总经理；
- (2) 董事 罗宇星先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司党委委员、本公司控股股东参股公司（实际控制人）安诚财产保险股份有限公司党委书记、副总经理（临时负责人）；
- (3) 监事会主席 张鹏先生，现任本公司控股股东重庆市城市建设投资公司财务部经理；
- (4) 监事 张俊清先生，现在本公司控股股东重庆市城市建设投资公司法律事务部工作。

## 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 栗志光，男，1955 年 12 月出生，研究生学历，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董事、总经理助理；兼任重庆渝开发股份有限公司第四、五届董事会董事长；重庆国际信托有限公司董事、重庆港九股份有限公司董事，重庆黔江舟北机场有限责任公司董事长，重庆诚投再生能源发展有限公司董事长。现任重庆市城市建设投资公司党委委员、副总经理，兼任重庆渝开发股份有限公司第六届董事会董事长，重庆会展中心置业有限公司董事长，重庆朗福置业有限公司董事。

(2) 董事 罗宇星，男，1962 年 11 月出生，大学学历，公职律师，四级高级法官，中共党员。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管理委员会党工委书记、主任；重庆市城市建设投资公司法律事务部主任；重庆渝开发股份有限公司党委书记、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，重庆会展中心置业有限公司董事长；重庆港九股份有限公司董事；重庆渝开发股份有限公司第五届董事会董事。现任重庆市城市建设投资公司党委委员，安诚财产保险股份有限公司党委书记，兼任重庆渝开发股份有限公司第六届董事会董事。

(3) 董事、总经理 夏康，男，1967 年 10 月出生，研究生课程班结业，工程师，中共党员。曾任重庆渝开发股份有限公司房地产开发部副经理、凤天项目部副经理、经理，重庆市城市建设投资公司会展中心项目部经理；重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理、常务副总经理，兼任重庆国际会展中心经营管理有限公司执行董事、总经理。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、总经理，兼任重庆国际会展中心经营管理有限公司执行董事，重庆会展中心置业有限公司董事，重庆朗福置业有限公司董事。

(4) 独立董事 安传礼，男，1942 年 1 月出生，研究生学历，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、第五届董事会独立董事；现任重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事；重庆三峡油漆股份有限公司独立董事；重庆建峰化工股份有限公司独立董事。

(5) 徐小钦 男，1956 年 7 月出生，大学学历，硕导，教授，中共党员。曾任重庆渝开发股份有限公司第五届董事会独立董事。现任重庆大学产业经济学专业硕士研究生导师，重庆大学贸易与行政学院系主任，重庆大学工会暨教代会执委会常委，重庆大学贸易与行政学院工会主席；重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事。

(6) 独立董事 章新蓉 女，1959 年 11 月出生，大学学历，硕导，教授。曾任重庆商学院会计系会计教研室主任，重庆工商大学会计学院副院长。现任重庆工商大学会计学院院长；兼任重庆市会计学会理事，重庆市建筑会计学会理事，重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事，重庆百货大楼股份有限公司独立董事。

(7) 独立董事 李嘉明 男，1965 年 10 月出生，经济学硕士，管理学博士，教授，中共党员。曾任渝州大学教研室主任，重庆大学工商管理学院会计学系副主任，重庆大学纪监审办公室副主任，重庆大学审计处副处长、处长，重庆大学科技企业集团总经理，重庆大学资产经营管理公司总经理。现任重庆大学城市科技学院常务副院长、重庆大学经济与工商管理学院教授，兼任重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事。

#### 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) 监事会主席 张鹏，男，1975 年 12 月出生，大学学历，中共党员。曾在重庆市城市建设投资公司财务部工作；重庆渝开发股份有限公司第五届监事会主席。现任重庆市城市建设投资公司财务部经理，兼任重庆渝开发股份有限公司第六届监事会主席，重庆港九股份有限公司董事，重庆农村商业银行股份有限公司股东监事。

(2) 监事 张俊清, 男, 1971 年 11 月出生, 大学学历, 学士, 律师。曾在重庆继发实业公司办公室工作; 本芳律师事务所从事律师工作, 重庆渝开发股份有限公司第五届监事会监事。现在重庆市城市建设投资公司法律事务部工作, 兼任重庆渝开发股份有限公司第六届监事会监事。

(3) 职工监事 叶坚, 男, 1964 年 7 月出生, 在读研究生, 高级经济师, 中共党员。曾任重庆机器制造学校干事; 重庆市经委干事; 重庆市委工交工委主任干事; 重庆无线电专用设备厂副厂长; 重庆市委企业工委副处级调研员; 重庆渝开发股份有限公司第五届监事会职工监事、党委副书记、纪委书记、工会主席、副总经理、总经理, 兼任重庆珊瑚置业有限公司董事长。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、党委副书记、纪委书记、工会主席, 重庆渝开发股份有限公司第六届监事会职工监事。

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) 董事会秘书、副总经理 夏光明, 男, 1959 年 12 月出生, 研究生学历, 高级经济师, 中共党员。曾任重庆渝开发股份有限公司经营管理部, 企业策划部, 投资经营管理部副经理、经理; 兼任重庆市川东房屋经销有限公司董事长兼总经理; 上海兴业防伪网络产业有限公司董事; 重庆渝开发股份有限公司第三届董事会秘书兼总经理助理、房屋销售部经理; 公司第四、五届董事会秘书、副总经理, 兼重庆祈年房地产开发有限公司董事长。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、第六届董事会秘书、副总经理, 兼任重庆道金投资有限公司董事长、总经理, 重庆长江三峡路桥有限公司董事。

(2) 副总经理 陈尉纲, 男, 1970 年 5 月出生, 管理学博士, 高级工程师, 中共党员。曾任重庆鸥鹏集团公司发展部副经理; 重庆鸥鹏集团公司营销部经理; 重庆大学科技企业集团投资中心主任; 重庆重大高科技股份有限公司董事会秘书兼副总经理; 重庆大学房地产开发有限公司副总经理; 曾任重庆渝开发股份有限公司总经理助理。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理, 兼任重庆渝开发资产经营管理有限公司执行董事、总经理, 重庆渝开发物业管理有限公司董事长、总经理, 重庆国际会展中心经营管理有限公司总经理。

(3) 副总经理 万先进, 男, 汉族, 1970 年 2 月出生, 硕士研究生, 工程师, 中共党员。曾任重庆职业技术学院汽车专业教师; 重庆市城市建设投资公司工程部项目管理人员、工程部经理助理、工程部副经理。现任重庆渝开发股份有限公司党委委员、副总经理。

## (二) 公司董事、监事及高级管理人员年度报酬情况

1、公司依据《公司高管人员年度薪酬办法》, 由董事会薪酬与考核委员会提出公司高管人员年度绩效考核具体意见, 报请董事会审议通过后组织考核, 根据考核结果确定公司高管人员年度绩效报酬。

2、2010 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 5 人（不含独立董事，以及在股东单位领取年度报酬的董事和监事）。

3、2010 年度公司高级管理人员年度报酬情况表（金额单位：人民币 万元）

姓名	职务	报酬月份	报酬合计 (税前)	备注
夏康	董事、总经理	12	20.3	2010 年 2 月 23 日任总经理, 其中: 风险金 2.9 万元
叶坚	职工监事(党委副书记、 纪委书记、工会主席)	12	17.5	其中: 风险金 2.5 万元
夏光明	董事会秘书、副总经理	12	16.8	其中: 风险金 2.4 万元
陈尉纲	副总经理	12	16.8	其中: 风险金 2.4 万元
万先进	副总经理	8	11.2	2010 年 4 月 20 日任副总经理, 其中: 风险金 1.6 万元
合计			82.6	

4、未在公司领取年度报酬、津贴的董事、监事情况

公司董事长粟志光先生、董事罗宇星先生、监事会主席张鹏先生、监事张俊清先生 2010 年度未在本公司领取报酬和津贴，各自均在股东单位和下属（或参股）公司领取年度报酬和津贴。

5、2010 年度公司独立董事的年度津贴为每人 3 万元（税后）。

### （三）报告期内公司被选举或离任的董事和监事、聘任或解聘的高级管理人员姓名，及董事、监事离任和高级管理人员解聘原因

1、报告期内公司被选举或离任的董事姓名及离任原因

2010 年 6 月 12 日，公司董事会收到公司董事丁文川先生提交的书面辞职报告，丁文川先生因个人原因辞去公司第六届董事会董事职务。2010 年 6 月 17 日，公司召开第六届董事会第十九次会议，审议通过了《关于提名夏康先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》，2010 年 8 月 11 日该议案已经公司 2010 年第二次临时股东大会审议批准。

2、报告期内，公司被选举或离任的监事姓名及离任原因

报告期内，公司第六届监事会原职工监事周怡行先生退休。2010 年 5 月 31 日，公司召开职工代表大会，会议民主选举叶坚先生为公司第六届监事会职工监事。

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）2010 年 2 月 23 日，公司召开第六届董事会第十三次会议，审议通过了《关于叶坚先生因工作需要不再担任公司总经理职务的议案》和《关于聘任夏康先生为公司总经理的议案》。

(2) 2010年4月23日, 公司召开第六届董事会第十六次会议, 审议通过了《关于聘任万先进先生为公司副总经理的议案》。

#### (四) 公司员工情况

截止2010年12月31日, 本公司在职员工共计615人。其中:

(1) 按专业构成分类为: 销售人员33人, 占在职员工总数的5.37%; 技术人员171人, 占在职员工总数的27.80%; 财务人员27人, 占在职员工总数的4.39%; 管理及行政人员126人, 占在职员工总数的20.49%;

(2) 按教育程度分类为: 具有研究生学历的12人, 占在职员工总数的1.95%; 具有本科学历的102人, 占在职员工总数的16.59%; 具有大专学历的153人, 占在职员工总数的24.88%; 具有中专及高中学历的170人, 占在职员工总数的27.64%;

(3) 按技术职务分类为: 具有高级技术职务的36人, 占在职员工总数的5.85%; 具有中级技术职务的39人, 占在职员工总数的6.34%; 具有初级技术职务的61人, 占在职员工总数的9.92%。

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理的情况

报告期内, 为持续健全和优化公司治理结构, 本公司按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定和中国证监会、深圳证券交易所、重庆证监局的监管要求, 以股东大会、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构为基础, 强化职责、完善流程、规范运作, 公司治理取得成效。

#### (一) 公司治理基础概况

1、为确保所有股东, 特别是中小股东享有平等的地位, 公司严格按照相关规定召集、召开股东大会, 使各类股东能充分行使股东权利。

2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利, 未出现超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的情况, 未出现占用公司资金或要求为其担保或为他人担保的情况。

3、公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更董事, 董事人数和人员构成符合法律、法规的要求; 公司董事会严格执行《公司董事会议事规则》, 会议的召集、召开及表决程序合法有效; 公司完善了《独立董事工作制度》, 独立董事能够独立、客观地维护中、小股东权益, 在董事会进行决策时有效发挥制衡作用。

4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《公司监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，遵循程序，列席（参加）全部现场董事会会议等公司重要会议和活动，并向股东大会汇报工作，提交监事会报告和有关议案；监事会依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

5、公司充分尊重和维护股东、职工、客户等其他利益相关者的合法权益，推动公司持续、健康发展。

6、公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。（1）严格按照法律、法规和《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息。（2）加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；（3）通过电话、电子邮件等方式接待来访者，加强投资者关系管理。

## （二）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

1、人员方面：公司总经理、副总经理和董事会秘书等高级管理人员及财务人员均未在控股股东及关联公司兼职和领取报酬；本公司的人事及工资管理均与控股股东完全分开，人员独立管理。

2、资产方面：公司与控股股东明确界定资产的权属关系，控股股东没有违规占用公司的资金、资产及其他资源。

3、财务方面：本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法纳税，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

4、业务方面：公司的生产经营完全独立于控股股东，生产经营均由公司自主决策，公司无需依赖控股股东单位进行生产经营活动。

5、机构方面：公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

## （三）控股股东在解决同业竞争问题上的措施

控股股东现设有从事房地产开发的子公司—重庆市诚投房地产开发有限公司（以下简称诚房公司）和重庆市诚投公租房建设有限公司，目前主要从事政府指定项目和公租房的建设，与本公司未构成实质性同业竞争。对诚房公司后续业务有可能与本公司构成同业竞争的问题，控股股东在报告期内已向监管部门作出相关的解决承诺。

## （四）公司独立董事相关工作制度的建立健全情况以及独立董事履职情况

### 1、公司独立董事相关工作制度的建立健全情况

为进一步完善公司的治理结构，促进规范运作，维护公司整体利益，保障全体股东特别是中小股东的合法权益，根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和《公司章程》等相关规定，并结合公司实际情况，于 2006 年 5 月 24 日制定了《公司独立董事工作制度》，2008 年 2 月 26 日制定了《公司独立董事年报工作制度》，为独立董事履行相关职责提供了保障。

## 2、独立董事履职情况

(1) 报告期内，公司独立董事有四人，占公司现有董事总数二分之一以上。各位独立董事在任职期间能够遵守法律、法规及《公司章程》的有关规定，有足够的时间和精力履行职责；积极关注公司治理水平的提升，同时利用自身专业知识和经验对公司的经营管理和投资决策提出意见、建议，并对公司的重大事项发表独立意见。在作出独立判断时，未受公司控股股东和其他与公司存在利害关系的单位、个人的影响。充分发挥了独立董事的作用，促进董事会和公司规范运作、科学决策，维护了公司及广大投资者特别是中小投资者的利益。在各专门委员会任职的独立董事，能够充分发挥作用，对公司发展战略规划、高管提名聘用、薪酬制度建设、会计政策及审计报告均能提出独立意见和建议，发挥了重要的监督作用。

(2) 独立董事在 2010 年年报工作中的履职情况如下：

在 2010 年度报告编制过程中，独立董事切实履行职责。2011 年 1 月 18 日，独立董事与年审注册会计师事务所举行了第 1 次沟通见面会，沟通了审计工作小组的人员构成、审计进度计划、风险判断、评价方法及本年度审计重点等事项；2011 年 2 月 23 日，独立董事与年审注册会计师事务所举行了第 2 次沟通见面会，对天健正信会计师事务所出具的公司 2010 年度财务审计报告初审意见提出了客观的修改意见。此外，独立董事对续聘年审会计师事务所、公司《2010 年内部控制自我评价报告》、《2010 年度利润分配预案》和《关于控股股东及其关联方资金占用的专项说明》等事项分别发表了独立意见。

(3) 报告期内独立董事出席董事会会议的情况（含现场及传真会议）

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
安传礼	16	16	0	0	
徐小钦	16	16	0	0	
章新蓉	16	14	2	0	一次因公差在外，一次因病
李嘉明	16	15	1	0	因公差在外

(4) 报告期内，公司独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度董事会议案和其他非董事会议案事项提出异议。

### （5）独立董事对公司内部控制的评价意见

2010年度，公司根据修订和完善了一系列公司内部控制及管理制度，公司内部控制制度得到进一步完善，形成了以公司业务控制制度、会计系统控制制度、信息系统控制制度、信息传递控制制度、内部审计控制制度为基础的、较为完整和严密的公司内部控制制度体系。公司建立健全完善的各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

## 二、公司内部控制建设的总体方案、内部控制规范建立健全情况、内部监督和内部控制自我评价工作开展情况、内部控制存在的缺陷及整改情况

### （一）内部控制建设的总体方案

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《上市公司内部控制指引》等法律法规和规定，不断完善治理结构，健全内部管理、强化信息披露，规范公司运作行为。公司内部控制建设的总体方案着力点在规范业务流程、完善管理制度和强化部门职责等方面。

### （二）内部控制制度的建立健全情况

公司内部控制架构由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成，分别行使权力机构、决策机构、监督机构和执行机构的职能，运行情况良好。公司全体董事、监事、高级管理人员勤勉尽责，独立董事对公司重大决策事项独立作出客观判断，各自均在内部控制的体系和框架内较好地履行职责。公司董事会、监事会共同对股东大会负责，总经理对董事会负责。

公司董事会下设了战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会。股东大会、董事会、监事会之间形成了权责明确，相互制衡、相互协调、相辅相成的关系。

1、关于股东大会、董事会和监事会的议事规则。根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会、深圳证券交易所的法律、法规和公司章程的规定，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对会议的议题、召集、通知和议题讨论等方面，均作出了明确规定。这些规则的制定并有效执行，保证了股东大会、董事会和监事会能够依法行使职权，建立制衡机制，保证科学决策。同时公司还制定了《内幕信息知情人登记制度》、《外部信息报送和使用管理制度》，将有利于保障股东的合法权益。

2、关于董事会专门委员会工作制度。公司制定了《董事会各专门委员会工作制度》，规范了董事会的运行机制，制定了《审计委员会年报工作规程》，以充分发挥审计委员对年度财务报告的

编制、审核等过程的管理和监控作用。

3、关于独立董事工作规则。根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、中国证监会《上市公司治理准则》和《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等法律法规的规定，公司建立了《独立董事工作制度》。公司已聘请的独立董事4人，占董事会成员的二分之一以上。董事会成员的专业结构合理，法人治理结构进一步完善。制定了《独立董事年报工作制度》，以充分发挥独立董事对年度财务报告的编制、审核等过程的监督作用。

4、关于制度的完善。公司按照监管部门的规范要求，及时修订各项规章制度，规范和减少公司关联交易行为，先后修改和制定了《关联交易管理办法》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》，保证独立董事能够独立地开展工作，从而将保护投资者利益落在实处。

5、关于公司内部控制活动。为不断提高决策的民主化、科学化水平，公司董事会不断完善内部控制制度。先后修改和制定了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《募集资金管理办法》、《接待和推广工作制度》、《投资者关系管理制度》、《控股子公司管理办法》、《对外担保管理办法》、《社会责任制度》、《审计机构选聘及评价制度》、《网上新股申购业务内控管理制度》、《董事、监事、高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《行政会议制度》、《办公用品及设备管理暂行规定》、《机动车辆管理暂行规定》、《保密工作暂行规定》、《印章管理暂行规定》、《公文管理暂行规定》、《档案管理暂行规定》、《工作责任追究管理办法》、《法律纠纷管理办法》、《中层管理人员考核暂行办法》、《会计核算制度》、《财务管理制度》、《费用开支权限及管理办法》、《内部审计工作办法（暂行）》、《代管资产管理办法（试行）》、《工程招标投标管理办法》、《合同签署及资金支付规定（试行）》、《关于开展工程建设领域突出问题专项治理工作的实施方案》和《“三重一大”事项决策管理制度》等相关内控制度。上述全方位、多层面地覆盖了公司经营管理的各个环节，为公司创造良好的企业内部管理环境和规范经营秩序创造了条件，为公司内部控制制度的实施提供了保障。

### （三）内部控制检查监督部门的设置情况

公司董事会设立有审计委员会，公司设立有专门的法律审计部，法律审计部配备内部审计员3人，对公司在经营管理过程中涉及到的合同、预算、招投标等工作进行检查、监督；相关部门同时有效发挥风险管理职能，通过定期或不定期检查和监督内部控制制度的运行情况，确保公司内部控制制度的有效实施，确保公司的规范运作和健康发展。

### （四）内部监督和内部控制自我评价工作开展情况

报告期内，公司内部监督和内部控制基本形成了多层次和多角度的工作机制，主要有：

1. 董事会审计委员会与法律审计部定期、不定期地开展内部控制监督检查工作，及时掌握内控制度执行情况，并向董事会报告。
2. 监事会通过参加公司各类会议和重要活动，组织一系列的日常监督检查等，对公司内部控制情况进行检查，并对《董事会内部控制自我评价报告》进行审查，发表意见。
3. 公司每季度对各部门进行绩效考核时，高度关注内控制度执行情况，并将此作为考核奖惩的重要指标。
4. 法律审计部主要负责项目事前、事中、事后的监督检查，并向公司报告内控检查情况，以便公司组织整改、强化管理。

### （五）内部控制存在的缺陷及整改情况

公司将根据中国证监会、深圳证券交易所和重庆证监局关于上市公司内部控制的有关规定，结合公司业务经营活动的实际，并按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的相关要求，建立健全内部控制体系，进一步完善内部控制措施，加大对公司内部控制环节中存在缺陷的整改力度，不断提高公司风险防范能力和规范运作水平。

### 三、公司关于 2010 年度内部控制的自我评价报告

本公司董事会认为：（1）公司的内部控制涵盖了公司内部的各项经济业务、各个部门和各个岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，将内部控制落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节；（2）公司的内部控制符合国家有关的法律法规和公司的实际情况，并要求公司全体员工必须遵照执行，任何部门和个人都不得超越内部控制的权力；（3）公司的内部控制保证了公司机构、岗位及其职责权限的合理设置和分工，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督；（4）公司内部控制的制定兼顾了成本与效益的关系，以合理的控制成本达到最佳的控制效果。公司系根据法律法规规定和监管部门的要求，结合自身的实际情况，制定并实施了所有内控制度，保证了公司经营业务活动的正常进行，确保公司的规范运作。（报告全文详见巨潮资讯网《公司关于2010 年度内部控制的自我评价报告》）。

### 四、公司在报告期内对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度的建立、实施情况

公司建立了高级管理人员的年度薪酬与公司业绩挂钩的绩效考核与激励约束机制，公司董事会根据2010年度经营目标，确定高管人员的管理职责和考核指标，并根据公司2010年度计划完成情况，对经营管理层进行考核评定。公司董事会薪酬与考核委员会负责对高级管理人员考核、激励、奖励

机制的建立及实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。公司高级管理人员的绩效考评和激励已形成制度化。

## 第七节 股东大会情况简介

本公司在 2010 年度共计召开了三次股东大会（包括年度股东大会和临时股东大会），各次股东大会情况如下：

### （一）公司 2009 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 2010 年 2 月 6 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登了《关于召开 2009 年年度股东大会的通知》。2010 年 3 月 1 日，公司如期召开 2009 年年度股东大会，出席本次年度股东大会的股东（代理人）共计 4 人，代表股份 404,731,200 股，占公司表决权总股份 63.84%。

#### 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 2009 年年度报告正文及摘要》；（2）《公司 2009 年度董事会报告》；（3）《公司 2009 年度监事会报告》；（4）《公司 2009 年度财务报告》；（5）《公司 2009 年度利润分配预案》；（6）《关于聘请天健正信会计师事务所有限公司为公司 2010 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 2010 年 3 月 2 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

### （二）公司 2010 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 2010 年 3 月 3 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登了《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知》。

2010 年 3 月 18 日，公司如期召开 2010 年第一次临时股东大会，出席本次临时股东大会的股东（代理人）共计 5 人，代表股份 404,781,200 股，占公司表决权总股份 63.85 %。

#### 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《公司 2009 年度利润分配预案（修改）》。

#### 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 2010 年 3 月 19 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

### （三）公司 2010 年度第二次临时股东大会

#### 1、股东大会的通知、召集、召开情况

本公司董事会于 2010 年 7 月 22 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登了《关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知》。2010 年 8 月 11 日，公司如期召开 2010 年第二次临时股东大会，出席本次临时股东大会的股东(代理人)共计 5 人，代表股份 445,203,620 股，占公司有表决权总股份 63.84%。

#### 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）《关于公司拟向证监会申请撤回公司债券发行申请的预案》；（2）《关于修改公司章程的预案》；（3）《关于提名夏康先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》。

#### 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 2010 年 8 月 12 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

## 第八节 董事会报告

### （一）管理层讨论与分析

#### 1、报告期内公司经营情况的回顾

##### （1）报告期内总体经营情况

报告期内，公司按照“努力做大做强和可持续发展”的战略思路，以贯彻落实科学发展观为载体，面对国家对房地产市场进行严厉调控的不利形势，创新思路，抢抓机遇，在着力发展房地产主营业务的基础上，以资本运作为抓手，项目运作为重点，取得了较为明显的成效。同时在加强内控管理，强化财务预算、成本控制和风险管理等方面取得了突破，公司生产经营呈现出了良好的发展态势。报告期内，公司荣获 2010 年度重庆市国资委“国企贡献奖”和“2009-2010 年度重庆市房地产开发行业信用品牌企业”荣誉称号。

报告期内，公司房地产主营业务发展顺利，在建规模达到历史新高，在建项目开发形象进度均达到年初既定目标。其中：新干线大厦项目裙楼已先期交付使用，塔楼主体上升至 28F；凯宾斯基酒店（国汇中心）项目办公塔楼已于 7 月封顶，酒店塔楼主体结构完成至地上 43 层；祈年悦城项目实现了已售住宅部分的按期交房，商业部分实现竣工；采用 BT 投资模式建设的竹园小区项目完成竣工备案，并按合同约定比例收回投资款；上城时代项目土石方及车库工程实现开工；代理建设的西永公租房建设项目（计 147 余万平方米），在规模大、工期紧、任务重的情况下，全面完成了合同约定的进度、质量和安全目标。与此同时，公司还实施引进战略，通过股权转让方式引进上海复地投资管理有限公司，合作开发南山项目，弥补了公司开发高端楼盘的经验不足，为规避该项目

投资风险，确保公司未来几年主营业务收入和利润奠定了基础。

报告期内，公司在会展经营自办展（会）业务方面，创新和开拓思路，并牢固树立“效益中心、协调发展、服务至上”经营方针，努力克服南坪交通枢纽工程改道对经营带来的不利影响，狠抓“内延外扩”，取得了收入和利润同比大幅增长的良好经营业绩。

截止报告期末，公司实现房地产开发经营、物业管理、会展经营、石黄隧道经营收费和工程代理等营业收入 803,866,503.38 元，与上年同期比较增加 77.03%。

## （2）公司主营业务及其经营状况

本公司主要业务范围包括：主营房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，城市基础设施、市政工程建设及代理，代办拆迁，受有关部门委托实施土地整治，展览场馆经营管理，会议展览承办，会展服务，场地租赁管理，停车场、餐饮经营管理；酒店建设、酒店经营管理，酒店管理咨询服务，酒店设备及酒店用品。

### （2-1）公司营业收入、营业毛利同比变动情况表

（金额单位：人民币 元）

项 目	2010 年度		2009 年度	
	营业收入	营业毛利	营业收入	营业毛利
商品房销售	335,105,742.00	107,534,110.32	111,108,350.81	47,539,459.42
会议展览	188,711,954.05	97,359,980.78	184,364,613.03	105,206,946.25
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	29,400,000.00	55,000,000.00	29,400,000.00
物业管理	8,296,851.72	1,491,680.23	9,412,593.83	2,818,218.13
房屋租赁	10,745,852.74	5,863,892.41	6,036,293.21	2,169,530.74
大渡口 BT 项目	203,271,997.08	23,645,714.70	87,862,500.00	0.00
其他	2,734,105.79	1,493,584.88	289,480.00	289,480.00
合计	803,866,503.38	266,788,963.32	454,073,830.88	187,423,634.54

#### 【原因分析】

1) 本表营业收入同比变动幅度为 77.03%，主要原因系本年商品房销售收入及大渡口竹园小区项目拆迁还建房建造收入增加所致；

2) 本表营业毛利同比变动幅度为 42.35%，主要原因系本年商品房销售毛利及大渡口竹园小区项目拆迁还建房建造毛利增加所致。

### （2-2）报告期内占公司营业收入总额 10%以上的行业或产品具体情况如下：

行业或产品	营业收入 (元)	营业成本 (元)	营业 利润率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	营业利润 率比上年 同期增减 (%)

商品房销售	335,105,742.00	227,571,631.68	32.09	201.60	257.99	-10.7
会议展览	188,711,954.05	91,351,973.27	51.59	2.36	15.41	-5.47
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	25,600,000.00	53.45	-	-	
大渡口BT项目	203,271,997.08	179,626,282.38	11.63	131.35	104.44	
其中：关联交易	55,000,000.00	25,600,000.00	53.45			

## (3) 报告期内公司主要客户及供应商情况

截止报告期末，本公司前五名客户营业收入总额为373,117,183.43元（其中：会展固定承租109,338,100.00元，石黄隧道经营权55,000,000.00元），占本年营业收入的46.42%。

## (2-3) 报告期内公司资产构成同比发生重大变动情况表(增减30%以上) (金额单位:人民币 元)

项 目	金 额		增减比率(%)
	2010年12月31日	2009年12月31日	
货币资金	1,154,358,575.62	411,943,666.74	180.22
应收账款	74,542,023.13	7,744,445.96	862.52
预付款项	2,387,664.66	382,687,574.42	-99.38
存货	1,781,548,816.78	956,490,649.84	86.26
长期股权投资	58,609,338.87	133,427,625.05	-56.07

## 【原因分析】

- 1) 货币资金增加主要系公司本年长期借款及营业收入增加等共同影响所致；
- 2) 应收账款增加主要系应收大渡口竹园小区项目拆迁还建房建造款增加所致；
- 3) 预付账款减少主要系上年预付款黄桷垭地块土地款本年转入存货；
- 4) 存货增加主要系南岸黄桷垭项目存货增加 68,752 万元，重庆会展中心置业有限公司建设项目存货增加 17,838 万元；
- 5) 长期股权投资减少主要系本年转让联营企业重庆渝开发珊瑚置业有限公司（以下简称“珊瑚公司”）的股权所致。

## (2-4) 公司期间费用及所得税情况表

(金额单位:人民币 元)

项目	2010 年度	2009 年度	同比增减(±%)
营业费用	7,285,164.03	9,732,221.22	-25.14
管理费用	33,376,757.84	20,253,249.19	64.80
财务费用	52,948,062.99	42,074,096.31	25.84
所得税费用	42,485,330.12	28,438,141.80	49.40

## 【原因分析】

1) 营业费用减少主要系子公司重庆祈年房地产开发有限公司商品房销售佣金和广告费用较上年同期减少所致；

2) 管理费用增加主要系本年相关税金增加所致；

3) 财务费用增加主要系贷款增加导致利息支出增加所致；

4) 所得税费用增加主要系子公司祈年公司盈利及其所得税税率为25%影响所致。

## (2-5) 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	2010 年度	2009 年度	同比增减 (±%)
经营活动产生的现金流量	-140,754,195.20	-180,542,417.73	22.04
投资活动产生的现金流量	358,007,181.89	291,386,356.39	22.86
筹资活动产生的现金流量	514,596,363.45	-177,484,186.96	189.94

## 【原因分析】

1) 经营活动产生的现金流量的增加主要系本年支付土地出让金以及支付项目建设工程款减少所致；

2) 投资活动产生的现金流量的增加主要系本年收到转让高瑞公司、珊瑚公司、朗福公司的股权转让款增加所致；

3) 筹资活动产生的现金流量的增加主要系本年新增交通银行借款 6.10 亿元所致。

## (2-6) 公司财务状况、经营成果表 (金额单位: 人民币 元)

项 目	2010 年	2009 年	同比增减比率 (%)
总资产	4,605,196,569.09	3,490,798,802.52	31.92
股东权益	2,275,053,115.18	2,115,593,200.58	7.54
营业利润	197,778,565.23	109,374,897.54	80.83
净利润	163,911,121.09	153,758,721.33	6.60
现金及现金等价物净增加额	731,849,350.14	-66,640,248.30	998.21

## 【原因分析】

1) 总资产同比变动幅度为 31.92%，主要原因系本年经营利润、银行借款及项目工程建设等共同影响所致；

2) 股东权益同比变动幅度为 7.54%，主要原因系本年净利润转入、分配股东利润共同影响；

3) 营业利润同比变动幅度为 80.83%，主要原因系本年商品房销售利润、大渡口 BT 项目利润较上年有所上升所致；

4) 净利润同比变动幅度为 6.60%，主要原因系本年商品房销售利润、大渡口 BT 项目利润较上年有所上升所致；

5) 现金及现金等价物净增加额同比变动幅度为 998.21%，主要原因系本年新增银行借款及收到的股权转让款增加所致。

## (2-7) 公司主要控股子公司及参股公司的经营情况及业绩分析

公司名称	注册资本 (万元)	出资比 例 (%)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	经营范围
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	200	100	7,292.08	5,570.49	2,280.01	会议展览、展示策划；举办经批准的会议展览、展示活动；停车服务；商场管理；广告位租赁。
重庆渝开发物业管理有限公司	500	100	1,309.50	672.38	245.62	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。
重庆渝开发资产经营管理有限公司	1000	100	1,630.22	1,349.23	215.75	资产经营管理、建筑材料及销售、房屋租赁及销售。
重庆道金投资有限公司	12000	97	40,269.29	13,583.37	964.33	利用自有资金从事企业项目投资。
重庆会展中心置业有限公司	13117.49	55	30,673.44	12,412.37	-812.88	房地产开发，酒店管理。
重庆祈年房地产开发有限公司	3000	51	21,544.26	12,390.05	6,668.11	房地产开发；物业管理。
重庆渝开发新干线置业有限公司	6000	95	44,257.65	5,886.24	-37.56	房地产开发；房地产经纪、咨询；销售建筑材料。
重庆联捷置业有限公司	3000	100	4,686.48	2,977.23	-15.91	房地产开发
重庆盛怀房地产开发有限公司	2000	100	2,173.83	1,993.81	-6.19	房地产开发
重庆朗福置业有限公司	30000	80	69,786.60	29,778.83	-217.63	房地产开发
重庆长江三峡路桥有限公司	1000	15	40,147.28	5,441.15	-1,789.69	路桥经营；销售建筑材料、五金、交电、化工、金属材料
重庆川路塑胶销售有限公司	100	20	521.67	117.07	19.39	塑胶产品销售
重庆诚投再生能源发展有限公司	1666	20	8,048.47	6,624.73	-122.81	醇类燃料、生物柴油等新能源产品的研发、生产、销售

## 【注】

- 1) 重庆国际会议展览中心经营管理有限公司净利润系会议服务、展览场地租赁等项目产生的经营利润；
- 2) 重庆渝开发物业管理有限公司净利润系物业管理产生的经营利润；
- 3) 重庆渝开发资产经营管理有限公司净利润系资产管理、房屋租赁等产生的经营利润；
- 4) 重庆道金投资有限公司净利润系石黄隧道经营产生的利润；
- 5) 重庆会展中心置业有限公司亏损主要系项目建设期产生的管理费用、广告宣传费等期间费用，

项目销售结转收入以后就会产生净利润；

6) 重庆祈年房地产开发有限公司净利润系房地产销售利润；

7) 重庆渝开发新干线置业有限公司亏损系项目建设期产生的管理费用等期间费用，项目销售结转收入以后就会产生净利润；

8) 重庆联捷置业有限公司净利润系项目建设期产生的管理费用等期间费用，项目销售结转收入以后就会产生净利润；

9) 重庆盛怀房地产开发有限公司净利润系项目建设期产生的管理费用等期间费用，项目销售结转收入以后就会产生净利润；

10) 重庆朗福置业有限公司净利润系项目建设期产生的管理费用等期间费用，项目销售结转收入以后就会产生净利润；

11) 重庆长江三峡路桥有限公司系参股（15%）企业；

12) 重庆川路塑胶销售有限公司系参股（20%）企业；

13) 重庆诚投再生能源发展有限公司系参股（20%）企业。

## 2、对公司未来发展的展望

### （1）公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

报告期内，国家为控制住房价格过快上涨、抑制市场投机性需求，确保有效供给，缓解供需矛盾，出台了一系列涉及土地、金融等方面的新的宏观调控措施，各地银行贷款全面收紧，房地产市场的热度有所下降，房地产市场出现了成交量下降的趋势。预计2011 年国家对于房地产市场的宏观调控力度将不断加大，整个房地产市场存在许多不确定因素。

### （2）公司拟采取的应对措施

①加强宏观经济形势和房地产行业走势的研究，审时度势地和应对宏观调控给房地产市场带来的许多不确定性因素，研究和探索在新形势下获取项目土地资源的新模式，广泛收集项目土地出让信息，加强市场调研，适时、适机地争取新增项目土地资源，在控制风险的基础上，发展房地产主营业务，确保公司房地产主营业务健康有序和可持续发展。

②管好用活公司有限的资金，提高资金统筹调度能力，加强银企合作，拓展融资渠道；加大存量资产盘活和存货销售力度，争取获得更多的资金流入，缓解在建规模大资金需求紧张的矛盾，保证公司开发项目的正常推进。

③强化公司内部控制制度和业务流程建设，努力提高开发项目研发、营销及成本控制能力，着力打造专业开发管理团队，不断提升参与市场竞争的能力。

### （3）2011 年工作重点

2011 年，是“十二五”开局之年，也是国家调控房地产显现效果的一年，既是公司抢占发展

机遇的一年，也是公司经营面临又一次严峻考验的一年。2011 年公司的工作重点是：以“1234”发展战略为指导，以“做大、做强、做优”为目标，积极寻求市场机遇，通过资本运作使公司规模和业务量获得快速扩张，为公司快速发展创造条件；以强化管理、创新机制为手段，着力打造企业的持续盈利能力和核心竞争力。为此，公司将在以下方面推进重点工作：

1) 抓好公租房建设的管理工作。本着为社会负责、为政府分忧、为企业谋发展的原则，在保证质量、安全、进度的前提下，全力以赴完成公租房项目代理建设管理目标。

2) 加快重点项目的开发建设进度。重点抓好新干线大厦、会展酒店的建设和销售工作；推进南山项目和上城时代项目的建设进度，实现预销。

3) 积极落实房地产开发项目的储备工作。着力构建房地产开发业务“四个一批”的良性格局，并探索多渠道获取项目的路径，作好新项目的前期研发和策划工作，为公司可持续发展打好基础。

4) 着眼提质、升级、增效，使公司发展稳健有力。加强总部职能和对控股公司和项目部的管控力度，进一步完善公司的体制和机制，创新工作思路，学习和借鉴先进企业的管理模式。

5) 加强人才的引进和培训。科学制订公司“十二五”人才队伍建设规划，努力拓宽人才培养和储备渠道，加强员工培训，努力提高员工综合素质。+

## （二）公司的投资情况

### 1、公司募集资金的使用情况

报告期内，公司无募集资金，也无报告期以前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

### 2、公司非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

报告期内，公司非募集资金投资主要为房地产开发在建和筹建项目，包括：在建的祈年·悦城项目、凯宾斯基酒店（国汇中心）项目、大渡口竹园小区（BT）项目、新干线大厦项目；筹建的南岸区黄桷垭项目、巴南上城时代项目等。

报告期内，大渡口竹园小区（BT）项目投资2.9亿元，项目已于12月中旬完成竣工备案，并按合同约定比例收回BT建设投资款；巴南上城时代项目2010年12月中旬实现土石方工程和车库开工；新干线大厦项目投资7600万元，实现裙楼提前交付轨道公司。凯宾斯基酒店（国汇中心）项目办公塔楼已于7月封顶，酒店塔楼结构完成至地上43层；祈年·悦城项目住宅部分的按期交房，商业部分实现了竣工，项目销售收入约3.35亿元。

### 3、报告期内对外投资情况

2010年3月16日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过《关于公司拟设立重庆盛怀房地产开发有限公司的议案》，本公司拟设立的重庆盛怀房地产开发有限公司，公司性质为有限责任公司（法人独资），注册资本为人民币2000万元（自筹资金），经营范围为房地产开发和经营。（该事

项详见公司 2010 年 3 月 17 日在《中国证券报》和《证券时报》上披露的公告内容)。报告期内,新设公司有关工商登记已办理完毕。

2010 年 12 月 29 日,公司第六届董事会第二十七次会议审议通过了《关于拟转让重庆盛怀房地产开发有限公司股权的议案》。本公司将持有的重庆盛怀房地产开发有限公司 100%股权作价 2300 万元转让给重庆馨悦投资管理有限责任公司(该事项详见公司 2010 年 12 月 30 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上披露的公告内容)。截至报告期末,股权转让(过户)涉及的有关工商变更登记正在办理中。

### (三) 会计师事务所出具的审计报告情况

天健正信会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

### (四) 公司董事会日常工作情况

#### 1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内,公司董事会以现场和传真(传签)方式共召开了 16 次会议,各次会议情况如下:

(1) 公司第六届董事会第十二次会议于 2010 年 2 月 4 日在重庆国际会议展览中心召开。会议应到董事 7 人,实到 6 人(独立董事李嘉明先生公差在外,书面委托独立董事徐小钦先生代为出席并表决),会议由董事长粟志光先生主持,公司监事及高管人员列席了会议。会议审议并通过了如下议(预案):

- 1) 《公司 2009 年年度报告正文及摘要》;
- 2) 《公司 2009 年度董事会报告》;
- 3) 《公司 2009 年度财务报告》;
- 4) 《公司 2009 年度利润分配预案》;
- 5) 《关于聘请天健正信会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计单位的预案》;
- 6) 《公司内部控制自我评价报告》;
- 7) 《公司内幕信息及知情人管理制度》;
- 8) 《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》;
- 9) 《公司外部信息报送和使用管理制度》;
- 10) 《关于公司高管人员 2009 年度绩效奖励的议案》;
- 11) 《天健正信会计师事务所有限公司从事 2009 年度审计工作的总结报告》;
- 12) 《公司关于召开 2009 年年度股东大会的议案》。

此次会议公告于 2010 年 2 月 6 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(2) 公司第六届董事会第十三次会议于 2010 年 2 月 23 日在公司总部（重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号）三楼会议室如期召开。会议应到董事 7 人，实到 6 人（独立董事章新蓉女士因公在外，书面委托独立董事李嘉明先生代为出席并表决），会议由董事长栗志光先生主持。会议审议通过了如下议案：

- 1) 《关于叶坚先生因工作需要不再担任公司总经理职务的议案》；
- 2) 《关于聘任夏康先生为公司总经理的议案》

此次会议公告于 2010 年 2 月 24 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(3) 公司第六届董事会第十四次会议于 2010 年 3 月 1 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《公司 2009 年度利润分配预案(修改)》。

此次会议公告于 2010 年 3 月 2 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(4) 公司第六届董事会第十五次会议于 2010 年 3 月 16 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《关于公司拟设立重庆盛怀房地产开发有限公司的议案》。

此次会议公告于 2010 年 3 月 17 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(5) 公司第六届董事会第十六次会议于 2010 年 4 月 23 日以电话传真方式召开，会议审议通过了如下议案：

- 1) 《公司 2010 年第一季度报告》；
- 2) 《公司审计机构选聘及评价制度》；
- 3) 《关于聘任万先进先生为公司副总经理的议案》。

此次会议公告于 2010 年 4 月 24 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(6) 公司第六届董事会第十七次会议于 2010 年 6 月 7 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《关于公司拟向城投公司短期借款 1 亿元的议案》。

此次会议公告于 2010 年 6 月 9 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(7) 公司第六届董事会第十八次会议于 2010 年 6 月 11 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《关于公司拟以重庆国际会议展览中心经营性物业资产作抵押向交通银行申请贷款 6.1 亿元人民币的议案》。

此次会议公告于 2010 年 6 月 18 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(8) 公司第六届董事会第十九次会议于 2010 年 6 月 17 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《关于提名夏康先生为公司第六届董事会董事候选人的议案》。

此次会议公告于 2010 年 6 月 18 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(9) 公司第六届董事会第二十次会议于 2010 年 7 月 13 日以电话传真方式召开。会议审议通过了《关于增加重庆朗福置业有限公司注册资本的议案》。

此次会议公告于 2010 年 7 月 14 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(10) 公司第六届董事会第二十一次会议于 2010 年 7 月 21 日以电话传真方式召开。会议审议通过了如下议案：

- 1) 《关于公司拟向证监会申请撤回公司债券发行申请的预案》；
- 2) 《修改公司章程的预案》；
- 3) 《关于召开 2010 年第二次临时股东大会的议案》。

此次会议公告于 2010 年 7 月 22 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(11) 公司第六届董事会第二十二次会议于 2010 年 7 月 29 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《公司 2010 年半年度报告正文及摘要》。

此次会议公告于 2010 年 7 月 31 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(12) 公司第六届董事会第二十三次会议于 2010 年 8 月 18 日在公司总部（重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号）二楼第三会议室如期召开。会议应到董事 7 人，实到董事 5 人（董事罗宇星先生公差在外，书面委托董事长粟志光先生代为出席并表决，独立董事张新蓉女士因病不能出席，书面委托独立董事李嘉明先生代为出席并表决）。会议由董事长粟志光先生主持，公司监事列席了会议。会议审议通过了《关于转让全资子公司重庆朗福置业有限公司股权及债权的议案》。

此次会议公告于 2010 年 8 月 20 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(13) 公司第六届董事会第二十四次会议于 2010 年 9 月 1 日以电话传真方式召开，会议审议通过了如下议案：

- 1) 《关于公司拟参与西永组团公共租赁住房项目工程建设代理的议案》；
- 2) 《关于珊瑚公司减少注册资本及所有股东对减资额对应提供担保的议案》。

此次会议公告于 2010 年 9 月 2 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(14) 公司第六届董事会第二十五次会议于 2010 年 10 月 20 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《公司 2010 年第三季度报告》。

此次会议公告于 2010 年 10 月 22 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(15) 公司第六届董事会第二十六次会议于 2010 年 11 月 8 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《关于拟转让重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25%股权的议案》。

此次会议公告于 2010 年 11 月 9 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

(16) 公司第六届董事会第二十七次会议于 2010 年 12 月 29 日以电话传真方式召开，会议审议通过了《关于拟转让重庆盛怀房地产开发有限公司股权的议案》。

此次会议公告于 2010 年 12 月 30 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

## 2、报告期内公司董事会对股东大会决议的执行情况

- (1) 公司 2009 年度利润分配方案的执行情况

2010年3月18日,公司召开2010年第一次临时股东大会,审议通过了公司2009年度利润分配方案。即以2009年12月31日公司总股本633,937,616股为基数,向全体股东按每10股送红股1股,派0.12元人民币现金(含税,扣税后,每10股派0.008元)。分红前本公司总股本为633,937,616股,分红后总股本增至697,331,377股。

上述利润分配方案于2010年4月14日实施完毕(详见2010年4月8日《中国证券报》和《证券时报》公告内容)。

#### (2) 公司债券发行方案的执行情况

2009年6月11日,公司第六届董事会第三次会议审议通过《关于公司符合发行公司债券条件的预案》、《关于公司发行公司债券的预案》;并经2009年6月29日公司股东大会审批同意。公司拟发行公司债券的规模不超过7.9亿元。

2010年7月21日,公司第六届董事会第二十一次会议审议通过《关于公司拟向证监会申请撤回公司债券发行申请的预案》;并经2010年8月11日召开的2010年第二次临时股东大会审批同意。2010年8月11日公司向中国证监会递交了《关于撤回公司债券发行申请文件的申请》。2010年9月2日,公司正式收到中国证监会《行政许可申请终止审查通知书》([2010]117号)批准。至此,公司发行公司债券事宜即告终止。

上述事项详见公司分别于2009年6月12日、2009年6月30日在《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》和2010年7月22日、2010年8月12日、2010年9月4日在《中国证券报》和《证券时报》上披露的公告内容。

#### (3) 公司拟参与重庆国际信托有限公司增资扩股的执行情况

2009年10月15日,公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于公司拟参与重庆国际信托有限公司增资扩股的议案》。2009年11月5日,公司召开2009年第二次临时股东大会,会议审议通过公司按4元/股的价格,出资12,000万元认购重庆国际信托有限公司3,000万股股份(该事项本公司于2009年10月20日和2009年11月6日在《证券时报》、《中国证券报》和《证券日报》上进行了披露)。截至报告期末,重庆国际信托有限公司增资扩股事项已实施完毕,本公司未能认购到重庆国际信托有限公司3,000万股股份。

### 3、报告期内公司董事会下设审计委员会的履职情况

公司董事会审计委员会由3名董事组成,3名均为独立董事,主任委员由专业会计人员担任。根据中国证监会、深圳证券交易所和重庆证监局有关规定及公司董事会审计委员会工作细则,公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则,履行了以下工作职责:

(1) 在会计师事务所正式进场审计前,审计委员会认真审阅了公司2010年度审计工作计划及相关资料,与负责公司年度审计工作的天健正信会计师事务所注册会计师协商确定了公司2010年度财务报告审计工作的时间安排;

(2) 在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

(3) 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行充分的沟通和交流，要求会计师事务所按照审计总体工作计划尽快完成公司控股子公司的审计工作。

(4) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2010年度财务会计报表，并形成书面审议意见。同意将经审计的公司2010年度财务报告提交公司董事会审议。

(5) 在天健正信会计师事务所出具2010年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，一致通过上述审计报告，同意将经审计的公司2010年度财务报告提交公司董事会审议。并对天健正信会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，审计委员会认为：天健正信会计师事务所在为公司提供的2010年度审计服务工作中，恪尽职守，遵循了独立、客观、公正的执业准则，勤勉尽责，较好地完成了公司委托的2010年度财务报表审计工作。审计委员会提议公司继续聘请天健正信会计师事务所作为本公司2011年度审计机构。

#### 4、公司董事会薪酬委员会的履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由3名董事组成，其中2名独立董事，主任委员由独立董事担任。报告期内，公司薪酬与考核委员会召开了一次会议，按照董事会制订的经营计划，对公司高级管理人员的工作成果进行了审议和评定，认为2010年度，公司披露的高级管理人员薪酬情况符合公司薪酬管理制度，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。

#### 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司制订有《公司外部信息报送和使用管理制度》，公司的董事、监事和高级管理人员及其他相关涉密人员在定期报告编制、公司重大事项筹划期间，负有保密义务。明确了公司相关部门对外信息报送的职责和程序，维护了公司和投资者的合法权益。

#### 6、内幕信息知情人管理制度的执行情况

报告期内，公司严格执行披露内幕信息知情人管理制度，加大了信息保密措施，以防止信息外泄，维护信息披露的公平原则，降低和避免引发内幕交易的风险。健全了信息披露事务管理制度，规范重大信息的内部流转程序，强化敏感信息内部排查、归集、传递、披露机制，落实信息披露的归口管理责任，以及股东和实际控制人的信息问询、管理、披露制度，防范股东和实际控制人在影响公司股价重大敏感事项发生前买卖公司股份的行为。

经自查，报告期内公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### 7、内部控制体系的工作计划和实施方案

本公司董事会对公司内部控制的建立健全和有效实施负全面责任。公司将按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》和监管部门的要求，健全内部控制体系，提高公司风险防范能力和规范运作水平。

本公司内部控制的目标是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。2011 年度，本公司将遵循全面性、重要性、制衡性、适应性和成本效益原则，基于内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五个要素，健全内部控制体系，以实现内部控制的目标。根据证券监管部门的要求和《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》的规定，公司已制订详细的方案，成立内部控制规范体系建设工作领导小组（由董事长粟志光先生担任组长，总经理夏康先生、副总经理夏光明担任副组长），小组下设办公室，办公室设在法律审计部，负责内部控制体系的设计与运行工作。公司将进一步完成内部控制制度的梳理、建设，构成完善的内部控制体系并付诸实施，从而保证公司内控制度能够得到全面有效的执行。

公司董事会下设审计委员会负责内部控制有效性的评价。2011 年度，审计委员会将根据《企业内部控制评价指引》的要求，结合内部控制设计与运行的实际情况，制定具体的评价办法，规定评价的原则、内容、程序、方法和报告形式，明确有关部门的职责，按既定办法、程序和要求有序开展内部评价工作。

本公司将聘请天健正信会计师事务所有限公司（“天健正信”）对本公司财务报告内部控制的有效性进行审计，发表审计意见，并对内部控制审计过程中发现的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

## 8、关于公司 2010 年度利润分配预案及相关说明

### （1）公司 2010 年度利润分配预案

经天健正信会计师事务所有限公司审计，2010 年度实现归属于公司股东的净利润为 134,972,092.88 元，按照规定计提法定盈余公积和应付普通股红利后，2010 年年末未分配利润为 349,120,470.93 元。为此，公司董事会决定 2010 年度将进行利润分配，即以截止 2010 年 12 月 31 日公司总股本 697,331,377 股为基数，向全体股东按每 10 股派 0.30 元人民币现金（含税），不再进行资本公积转增股本。2010 年度利润分配预案将提交公司 2010 年年度股东大会审议批准。

### （2）公司最近三年的现金分红情况如下：

（单位：人民币 元）

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中 归属于上市公司股东 的净利润	占合并报表中归属 于上市公司股东的 净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	7,607,251.39	155,238,801.84	4.90	295,520,302.45
2008 年	12,678,752.30	128,983,982.35	9.83	166,142,997.79
2007 年	30,233,931.46	141,224,341.09	21.41	104,764,071.55

最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)	35.62
-----------------------------	-------

### (3) 独立董事对本公司 2010 年度利润分配预案的独立意见

公司独立董事安传礼、徐小钦、章新蓉、李嘉明按照相关规定，对公司 2010 年度利润分配预案发表了如下独立意见：作为公司的独立董事，基于独立、客观判断的原则，我们认为：天健正信会计师事务所有限公司对公司会计报表的审计结果，真实地反映了公司的实际财务状况和经营成果，故同意公司 2010 年度利润分配预案。并同意将该预案提交公司 2010 年年度股东大会审议批准。

## (六) 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为天健正信会计师事务所有限公司。
- 2、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》和《证券时报》。

(七) 天健正信会计师事务所有限公司注册会计师张凯、唐明出具的《关于重庆渝开发股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用的专项说明》**天健正信审(2011)特字第 030008 号**，专项说明全文如下：

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托，依据中国注册会计师审计准则审计了重庆渝开发股份有限公司（以下简称：渝开发公司）的财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表，2010 年度的利润表、合并利润表和现金流量表、合并现金流量表、股东权益变动表、合并股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了天健正信审（2011）GF 字第 030010 号标准无保留意见的审计报告。

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《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）的要求，渝开发公司编制了后附的上市公司 2010 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称汇总表）。

如实编制和对外披露汇总表，并确保其真实、合法、完整是渝开发公司管理层的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计渝开发公司 2010 年度财务报表所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面未发现不一致。除了对渝开发公司实施 2010 年度财务报表审计中所执行的对关联方和关联方交易有关的审计程序外，我们未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解渝开发公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用的情况，后附的汇总表应当与已审财务报表一并阅读。

本专项说明仅供渝开发公司向中国证券监督管理委员会及交易所报送 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况使用，不得用作任何其他目的。

附表： 重庆渝开发股份有限公司 2010 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

上市公司名称：重庆渝开发股份有限公司

单位：万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年期初占用资金余额	2010 年度占用累计发生金额（不含利息）	2010 年度占用资金的利息（如有）	2010 年度偿还累计发生金额	2010 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										
小计										
前大股东及其附属企业										
小计										
总计										
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年期初往来资金余额	2010 年度往来累计发生金额（不含利息）	2010 年度往来资金的利息（如有）	2010 年度偿还累计发生金额	2010 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	重庆市城市建设投资公司	母公司	应收账款		10.10		0.22	9.88	会展中心场租费	经营性往来
	重庆市城市建设投资公司	母公司	应收账款	684.59	5,504.76		6,189.35			经营性往来
	重庆市城投公租房建设有限公司	同受城投公司控制	应收账款		150.00		150.00			经营性往来

	安诚财产保险股份有限公司	同受城投公司控制	预付账款	4,020.00			4,020.00			经营性往来
	安诚财产保险股份有限公司	同受城投公司控制	应收账款		29.10		29.10			经营性往来
小计				4,704.59	5,693.96		10,388.67	9.88		
上市公司的子公司及其附属企业	重庆道金投资有限公司	子公司	其他应收款	139.89	810.45			950.34	往来款	非经营性往来
	重庆国际会议展览中心经营管理	子公司	其他应收款	1,388.45	12.00		1,400.45		往来款	
	重庆朗福置业有限公司	子公司	其他应收款	9.54	46,592.59		26,600.00	20,002.13	往来款	
	重庆祈年房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	1,629.95	797.91		1,706.82	721.04	往来款	
	重庆渝开发物业管理有限公司	子公司	其他应收款	114.62	122.48		100.66	136.44	往来款	
	重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	其他应收款	120.95	19,303.18		16,609.11	2,815.02	往来款	
	重庆联捷置业有限公司	子公司	其他应收款		2,702.70		1,000.00	1,702.70	往来款	
	重庆会展中心置业有限公司	子公司	其他应收款		26,622.67		26,615.80	6.87	往来款	
	重庆渝开发珊瑚置业有限公司	参股单位	其他应收款		1,750.00		1,750.00		往来款	
	重庆诚投再生能源发展有限公司	参股单位	其他应收款		0.32		0.32		往来款	

小计				3,403.40	98,714.3		75,783.16	26,334.54		
关联自然人及其控制的法人										
小计										
其他关联人及其附属企业										
小计										
总计				8,107.99	104,408.26		86,171.83	26,344.42		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

## 第九节 监事会报告

### （一）公司 2010 年度监事会会议情况

报告期内，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。共召开了四次会议，各次会议情况如下：

1、2010 年 2 月 4 日，公司召开第六届监事会第四次会议，审议通过了如下议案：

- （1）《公司 2009 年年度报告正文》及《公司 2009 年年度报告摘要》；
- （2）《公司 2009 年度财务报告》；
- （3）《公司 2009 年度利润分配预案》；
- （4）《公司 2009 年度监事会报告》；
- （5）《公司内部控制自我评价报告》；
- （6）《监事会对公司 2009 年年度报告出具的审核意见》。

此次会议公告于 2010 年 2 月 6 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

2、2010 年 4 月 8 日，公司召开第六届监事会第五次会议，审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》和《监事会对季度报告出具的书面审核意见》。

此次会议公告于 2010 年 2 月 6 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

3、2010 年 7 月 29 日，公司召开第六届监事会第六次会议，审议通过了《公司 2010 年半年度报告正文及摘要》和《监事会对半年度报告出具的书面审核意见》。

此次会议公告于 2010 年 7 月 30 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

4、2010 年 10 月 20 日，公司召开第六届监事会第七次会议，审议通过了《公司 2010 年第三季度报告》和《监事会对季度报告出具的书面审核意见》。

此次会议公告于 2010 年 10 月 21 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

### （二）监事会对公司 2010 年度有关事项的独立意见

#### 1、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会本着向全体股东负责的态度，忠实、认真履行监事会的监督职能，公司监事列席了公司召开的现场董事会、股东大会，公司监事会根据国家有关法律、法规、公司章程的规定，对公司的董事会、股东大会的召集、召开、表决、决议事项，董事会对股东大会的执行情况以及公司高管人员的行为规范和公司内部控制制度等进行监督。公司监事会认为，公司能够遵守和执行国家的法律法规和《公司章程》的规定规范运作；公司的决策程序合法，并已建立了较

完善的内部控制制度，有效控制了各项经营风险。公司董事会全体成员及高级管理人员，执行公司职务时能够勤勉尽责，未发生违反法律法规和《公司章程》的行为和损害公司利益、股东权益的行为。

## 2、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司2010年度的会计报表、其它财务资料、财务状况、财务行为和有关业务进行了监督检查，认为，公司财务报告和财务行为遵循了《会计法》、《新企业会计准则》及财政部、中国证监会的有关文件及规定的要求，公司财务制度健全，财务结构合理，财务状况良好，经天健正信会计师事务所审计的公司2010年度财务报告客观地反映了公司财务状况与经营成果。同意天健正信会计师事务所为本公司出具的2010 年度标准无保留意见的审计报告。

## 3、监事会对公司募集资金延续到本报告期使用的情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金延续到本报告期使用的情况。

报告期内，公司非募集资金投资主要为在建的祈年·悦城项目、凯宾斯基酒店（国汇中心）项目、大渡口竹园小区（BT）项目、两路口新干线大厦项目；筹建的项目为巴南上城时代项目和南岸区黄桷垭项目。

## 4、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产主要是基于自身经营、发展的需要。监事会认为，交易价格合理，未发现内幕交易情况，符合上市公司和全体股东的利益，没有损害中小股东利益或造成公司资产流失的情况发生。

## 5、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生与控股股东城投公司和关联方（重庆市城投公租房建设有限公司）之间的关联交易。监事会认为，公司关联交易决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律法规的规定，没有发现内幕交易，不存在损害公司及其他股东利益的行为或造成公司资产流失的现象。在对关联交易审议表决时，关联董事和关联股东均执行了回避制度，未参加表决。

## 6、监事会对公司股东大会决议执行情况的独立意见

公司监事会对股东大会的决议执行情况进行了监督，认为公司董事会能够认真执行股东大会的有关决议。

## 7、监事会对公司内部控制的自我评价意见

公司根据中国证监会、深圳证券交易所和重庆证监局关于内部控制的有关规定，按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》，遵循内部控制的基本原则，结合公司实际情况，建立健全了覆盖公司经营业务各个环节的内部控制制度，并在2010 年度对相关制度进行了修订和完善，保证了公司业务活动的正常进行和公司资产的安全完整。公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。2010 年度，公司没有发生违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形。监事会审阅了董事会内部控制自我评价报告，认为公司内部控制自我评价报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况，并对董事会内部控制自我评价报告无异议。

#### **8、监事会对公司《2010年年度报告正文及摘要》的独立意见**

公司2010年年度报告及其摘要的编制和审议程序符合相关法律法规、《公司章程》及公司内部控制制度的有关规定；年报的内容真实、准确、完整。

## **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**

#### **1、报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项。**

#### **2、报告期以前发生而持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项**

2009 年 7 月 14 日，本公司控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司所开发的位于重庆市渝北区龙溪镇街道银华路 168 号“祈年·悦城”价值 30,000,000 元的房产被天津市第一中级人民法院以《民事裁定书》[（2009）一中民四初字第 47 号]查封（该事项详见本公司于 2009 年 7 月 17 日在《证券时报》、《中国证券报》和《证券日报》披露的公告内容）。

2010 年 12 月 28 日，公司收到天津市第一中级人民法院《刑事裁定书》[（2010）一中刑初字第 88 号]裁定：解除对重庆祈年房地产开发有限公司开发的坐落于重庆市渝北区龙溪街道银华路 168 号“祈年·悦城”价值 23,300,000 元房屋的查封。继续查封重庆祈年房地产开发有限公司欠重庆中大东旭投资有限公司借款 558.6 万元及 10%期限为二年的利息总计 670 余万元的房屋。待重庆祈年房地产开发有限公司将上述欠款提存我院后，对上述查封予以解封（该事项详见本公司于 2010 年 12 月 29 日在《证券时报》和《中国证券报》披露的公告内容）。

### **（二）报告期内，公司未发生破产重整相关事项**

### （三）报告期内，公司持有其他上市公司、非上市金融企业和拟上市公司股权的情况

2007 年 11 月 1 日，公司第五届董事会第二十五次会议审议通过了《公司关于拟对重庆农村商业银行进行股权投资的议案》。会议同意公司按 1.60 元/股的价格出资 4,800 万元认购重庆农村商业银行 3,000 万股股份，占其本次定向募股总股份的 0.5%。公司根据协议支付重庆农村商业银行 4,800 万元投资款，股权投资相关手续已于 2008 年初办理完毕。重庆农村商业银行已于 2010 年 12 月 16 日，在香港联交所上市。截至报告期末，公司已收到重庆农村商业银行 2009 年度分红款 180 万元。

### （四）报告期内公司发生资产收购、出售事项

1、2010 年 8 月 18 日，本公司召开第六届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于转让全资子公司重庆朗福置业有限公司股权及债权的议案》。本公司及全资子公司重庆朗福置业有限公司（以下简称“朗福公司”）于 2010 年 8 月 19 日与上海复地投资管理有限公司（以下简称：“上海复地”）签定《合作协议》，本公司将所持有的朗福公司 50%的股权作价人民币 23,000 万元、以及本公司对朗福公司享有的 50%债权作价人民币 20,000 万元转让给上海复地（该事项详见公司 2010 年 8 月 20 日在《中国证券报》和《证券时报》上披露的公告内容）。

按照《合作协议》约定，上海复地向本公司支付了第一笔交易价款 26,520 万元，公司已将持有的朗福公司 20%股权转让给上海复地，股权转让（过户）涉及的工商变更已办理完毕；截至报告期末，公司收到第二笔交易价款 13,800 万元，同时，公司将持有的朗福公司 30%股权转让给上海复地，股权转让（过户）涉及的工商登记手续正在办理中。

2、2010 年 11 月 8 日，本公司召开第六届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于拟转让重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25%股权的议案》。2010 年 11 月 8 日，本公司与嵊州市冠宇投资有限公司（以下简称“冠宇公司”）签定《股权转让协议》，本公司将所持有的重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25%的股权作价人民币 8236 万元转让给冠宇公司。截至报告期末，股权转让（过户）涉及的工商变更登记手续已办理完毕。

3、2010 年 12 月 29 日，本公司召开第六届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于拟转让重庆盛怀房地产开发有限公司股权的议案》。2010 年 12 月 29 日，本公司与重庆磐悦投资管理有限责任公司（以下简称“磐悦公司”）签定《股权转让协议》，本公司将所持有的重庆盛怀房地产开发有限公司（以下简称“盛怀公司”）100%的股权作价人民币 2300 万元转让给磐悦公司。截

至报告期末，股权转让（过户）涉及的工商变更登记手续正在办理中。

### **（五）报告期以前发生延续至报告期内的有关资产收购、出售事项。**

2009 年 10 月 29 日，本公司与重庆市合川城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“合川城投”）签订《股权转让协议》，本公司将持有的重庆渝开发高瑞房地产开发有限公司 70%的股权协议转让给合川城投，协议转让价格为人民币 4,204.15 万元。该事项已经公司第六届董事会第六次会议审议批准（详见本公司 2009 年 9 月 24 日和 2009 年 10 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》上披露的公告内容）。截至报告期末，本公司已收到全部股权转让款项，股权转让（过户）涉及的工商变更登记手续正在办理中。

### **（六）报告期内，公司未实施股权激励计划。**

### **（七）报告期内重大关联交易情况**

#### **1、报告期以前发生持续到报告期内公司发生的与日常经营相关的关联交易**

2006年1月27日，重庆道金投资有限公司与城投公司签订了《石黄隧道收费经营权转让协议》，购买城投公司石黄隧道20年期收费经营权。2006年3月6日公司召开2005年年度股东大会，审议通过了《关于收购石黄隧道20年期收费经营权的议案》。重庆道金投资有限公司与城投公司签订《石黄隧道付费协议》，收益率确定为11%，约定付费期为20年，城投公司每年将向重庆道金投资有限公司支付5,500万元（按季支付）。截至报告期末，公司已取得石黄隧道2010年度收费经营权收入5,500万元。

#### **2、报告期内公司未发生重大资产收购、出售关联交易事项**

#### **3、报告期内公司与关联方非经营性债权债务往来或担保情况**

##### **（1）有关公司与关联方在非经营性债权债务往来情况（详见会计附注）**

报告期内，公司严格按照中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）和《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）的规定，规范公司与控股股东及其他关联方的资金往来行为，规范公司的对外担保行为，严格控制和防范公司的经营风险，以维护广大股东和公司的利益。报告期内，本公司控股股东及其他关联方未有占用本公司资金的情况，公司也未发生将资金直接或间接提供给控股股东及其他关联方使用的情况。

#### 4、报告期内公司其它重大关联交易事项

(1) 2010 年 6 月 7 日, 公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司拟向城投公司短期借款 1 亿元的议案》, 同意公司向重庆市城市建设投资公司短期借款 1 亿元人民币, 借款期限 2 个月, 利息按不高于银行同期贷款利率执行。报告期内, 公司已按约如期向重庆市城市建设投资公司偿还上述借款。

(2) 2010 年 9 月 1 日, 公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司拟参与西永组团公共租赁住房项目工程建设代理的议案》。2010 年 9 月 1 日, 本公司与重庆市城投公租房建设有限公司签定《西永组团公共租赁住房项目(康居西城)工程建设代理合同》(该事项详见本公司于 2010 年 9 月 2 日在《中国证券报》和《证券时报》上披露的公告内容)。

(3) 独立董事安传礼、徐小钦、章新蓉、李嘉明对公司当期短期借款暨关联交易发表独立意见

1) 公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司拟向城投公司短期借款 1 亿元人民币的议案》, 鉴于重庆市城市建设投资公司系本公司控股股东, 故该交易事项构成关联交易。作为公司的独立董事, 我们对该关联交易事项进行了调查与分析, 审阅了相关文件, 在综合分析公司实际情况的基础上, 基于独立判断的原则, 发表独立意见如下: ①关于决议表决程序。由于重庆市城市建设投资公司系本公司控股股东, 故该交易事项已构成关联交易。因此, 涉及关联关系的三名公司董事均回避了该项决议表决。决议表决程序符合国家有关法律、法规和《公司章程》的有关规定。②关于交易的公平性。借款利息按不高于同期贷款利率执行, 符合公平原则。③交易有利于公司的发展和全体股东的利益。通过本次借款, 解决公司资金周转, 符合公司及全体股东的利益。④我们认为, 本次借款暨关联交易符合“公开、公平、公正”的原则。故同意公司本次借款暨关联交易事项。

2) 公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司拟参与西永组团公共租赁住房项目工程建设代理的议案》, 鉴于重庆市城投公租房建设有限公司(以下简称“城投公租房”)系本公司控股股东城投公司的全资子公司, 故该交易事项已构成关联交易。作为公司的独立董事, 我们对该次关联交易事项进行了调查与分析, 审阅了相关文件, 并在综合分析公司实际情况的基础上, 基于独立判断的原则, 发表独立意见如下: ①关于决议表决程序。由于城投公租房系本公司控股股东城投公司的全资子公司, 故该交易事项已构成关联交易。因此, 涉及关联关系的两名公司董事粟志光、罗宇星均回避了该项决议表决。决议表决程序符合国家有关法律、法规和《公司章程》的有关规定。②关于交易的公平性。公司参与西永组团公共租赁住房项目工程建设代理项

目构成的关联交易，符合公司和全体股东的利益，没有损害非关联股东特别是中小股东的利益。

③交易有利于公司的发展和全体股东的利益。通过本次工程建设代理项目，将增加公司新的利润增长点，有利于公司的持续经营和长远发展，符合公司及全体股东的利益。④本次工程建设代理项目暨关联交易，符合“公开、公平、公正”的原则，故同意公司本次工程建设代理项目暨关联交易。

## （八）重大合同签署及其履行情况

### 1、报告期内公司发生及以前发生持续到报告期的重大交易、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的行为

2010年6月17日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于公司拟以重庆国际会议展览中心经营性物业资产作抵押向交通银行申请贷款6.1亿元人民币的议案》。同意公司为保证生产经营项目资金的周转，缓解公司现阶段资金缺口矛盾，以确保公司年度生产经营计划的顺利实施。拟以重庆国际会议展览中心经营性物业资产作抵押，向交通银行申请贷款6.1亿元人民币，本次贷款期限为10年，贷款利率按同期贷款利率上浮10%执行，每年还本6100万元，按季支付利息。截至报告期末，6.1亿元贷款已按期全额到账（该事项详见公司于2010年6月18日在《中国证券报》和《证券时报》上披露的公告内容）。

### 2、报告期内及报告期以前发生但持续到报告期内的相关事项

（1）2007年12月29日公司与重庆市大渡口区建胜镇人民政府签订《大渡口区竹园小区项目BT模式投资建设合同》，该项目总建筑面积为14.6万余平方米，合同约定项目建成验收并移交给大渡口区政府指定的单位后，公司按BT合同总价收回项目投资。截至报告期末，该项目已完成竣工备案，并按合同约定比例收回BT投资价款（80%）。

（2）2008年7月2日，公司与东亚银行(中国)有限公司重庆分行（以下简称“东亚银行”）签署了《人民币贷款合同》，公司向东亚银行贷款人民币4.2亿元，贷款期限为六年（2008年7月至2014年7月），贷款利率为法定利率上浮10%。2010年5月10日，公司向东亚银行提交《不可撤销提前还款通知书》，并于2010年6月13日提前向其全部偿还银行贷款余额（本息）2.41亿元（该事项详见公司于2010年6月18日在《中国证券报》和《证券时报》上披露的公告内容）。

（3）根据公司和重庆市城市建设投资公司签订的《投资大厦广场维修改造工程建设代理合同》，由公司作为代理业主，对投资大厦现有的铺装层进行维修和改造，并按照投资总额的2%收取代理费，该项目预计总投资额为330万元。截至报告期末，该项目已实施完毕，结算工作已办理完毕。

### 3、报告期内发生或以前发生但持续到报告期的重大担保

#### (1) 报告期内公司发生的担保事项。

本公司于 2010 年 9 月 1 日召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于珊瑚公司减少注册资本及所有股东对减资额对应提供担保的议案》。2010 年 9 月 1 日本公司与万科（重庆）房地产有限公司、嵊州市冠宇有限公司签订了《关于为重庆渝开发珊瑚置业有限公司的减资行为提供债务担保的协议》。本次减资以股东各自所减少的出资额为限，对未清偿的债务承担清偿担保责任，即本公司担保清偿的金额为 4,575 万元；清偿担保期限从珊瑚公司股东会做出减资决议起 3 个月止或本次工商变更完成之日起 45 日止。

2010 年 11 月 8 日，本公司召开第六届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于拟转让重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25%股权的议案》。2010 年 11 月 8 日，本公司与嵊州市冠宇投资有限公司签定《股权转让协议》，将所持有的重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25%的股权作价人民币 8236 万元转让给冠宇公司。截至报告期末，股权转让（过户）涉及的相关工商变更登记手续已办理完毕，前述由公司承担的清偿担保责任也随之全部解除。

#### (2) 报告期前发生延续到报告期内担保事项

2006年6月20日，公司与中国银行股份有限公司重庆渝中支行（以下简称中行渝中支行）签订《保证合同》，为子公司重庆道金投资有限公司与中行渝中支行签订的《人民币借款合同（长期）》所形成的债务提供连带责任保证，包括借款本金38000万元及利息、违约金、损害赔偿金。保证期间为自借款期满之日起两年。该项借款期限为自2006年5月30日至2018年5月30日（该担保事项，详见公司于2006年4月1日和2006年6月15日在《中国证券报》和《证券时报》披露的公告内容）。截至报告期末，已偿还借款13150万元，借款余额为24850万元。

### 4、独立董事安传礼、徐小钦、章新蓉、李嘉明对公司报告期前发生延续到报告期内对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《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）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的要求和深圳证券交易所《关于做好上市公司2010年年度报告披露工作的通知》的有关规定，我们作为公司的独立董事，本着对公司及全体股东认真负责和实事求是的态度，对公司关联方资金占用和对外担保情况进行了核查，基于独立、客观判断的原则，现发表专项说明和独立意见如下：

报告期内，公司未发生控股股东及其他关联方占用公司资金的情况。

报告期内，公司未发生和新增对外担保额；报告期内，公司对参股公司（珊瑚公司）的清偿担保额 4,575 万元，截至报告期末，随股权转让全部解除；以往年度延续至报告期内对子公司（道

金公司)的担保余额为 24850 万元。

我们认为:公司能严格按照相关法规规定,规范公司对外担保行为,对外担保审议程序合规,严格控制公司对外担保风险,保障公司及公司股东的利益。

#### 5、报告期内未发生也无以前发生持续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项

### (九) 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续至报告期内有承诺事项及其履行情况

#### (一) 承诺事项

1、在公司进行股权分置改革时,公司控股股东重庆市城市建设投资公司(简称城投公司)承诺:(1)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股份,应当向城投公司偿还垫付的现金及利息,或者取得城投公司的同意。将在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。(2)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 5%,在 24 个月内不超过 10%。

2、公司向特定对象城投公司非公开发行 31,133 万股股份,收购其拥有的重庆国际会议展览中心及位于合川市南办处牌坊村面积 365,691 平方米土地使用权资产,城投公司为此承诺:新增股份 31,133 万股自增持之日起 36 个月内不转让。

#### (二) 承诺履行情况

1、城投公司于 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)按时足额划至公司账户。2005 年 12 月 1 日公司以资本公积金向全体股东按 10:5 比例转增股本(计人民币 58,771,440.00 元)。

2、城投公司通过非公开发行新增的 31,133 万股股份(2007 年度公司利润分配方案实施送、转后为 404,729,000 股)已于 2010 年 2 月 2 日全部解除限售并上市流通。

3、截至报告期末,城投公司通过深圳证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量未超过其持有本公司股份总数的 5%。

**(十) 报告期内公司持股 5%以上股东无追加股份限售承诺的情况****(十一) 报告期末持股 5%以上的原非流通股东无持有无限售条件流通股数量情况****(十二) 报告期内持股5%以上的股东无违反相关规定买卖公司股票的情况****(十三) 报告期内公司接待调研及采访等相关情况**

报告期内，公司按照深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》和公司《接待与来访制度》等的有关要求，积极做好投资者关系管理，本着公开、公平、公正的原则，认真接待问询的投资者，不存在差别对待情况，未发生有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。公司将按有关要求，进一步做好公平信息披露和投资者关系管理工作。

报告期内公司接待调研、沟通基本情况表：

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27日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司生产经营情况，未提供资料。
2010年01月28日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司债进展情况，未提供资料。
2010年02月05日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司生产经营情况，未提供资料。
2010年02月09日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司2009年年报披露情况，未提供资料。
2010年03月05日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司土地储备情况，未提供资料。
2010年03月09日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司召开2010年临时股东大会情况，未提供资料。
2010年03月10日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司生产经营情况，未提供资料。
2010年03月12日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司召开2010年临时股东大会的相关事宜，未提供资料。
2010年03月16日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司生产经营情况，未提供资料。
2010年03月19日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司2009年度分红派息方案，未提供资料。
2010年04月12日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司生产经营情况，未提供资料。
2010年04月14日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司2009年度分红派息方案，未提供资料。

2010 年 04 月 15 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司 2009 年度分红派息方案，未提供资料。
2010 年 04 月 22 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司 2009 年度分红派息方案，未提供资料。
2010 年 06 月 21 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司停牌原因，未提供资料。
2010 年 06 月 24 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司股票复牌的相关事宜，未提供资料。
2010 年 07 月 02 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司 2009 年度分红派息及扣税问题，未提供资料。
2010 年 07 月 24 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司经营情况，未提供资料。
2010 年 08 月 06 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司经营情况，未提供资料。
2010 年 08 月 09 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司股东大会决议事项情况，未提供资料。
2010 年 08 月 13 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司证券投资情况，未提供资料。
2010 年 10 月 15 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司三季度业绩情况，未提供资料。
2010 年 11 月 10 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司转让股权事宜，未提供资料。
2010 年 11 月 15 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司转让股权及经营情况，未提供资料。
2010 年 12 月 9 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司近期经营情况，未提供资料。
2010 年 12 月 23 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司的投资情况，未提供资料。

#### （十四）公司无证券投资及收益等情况

#### （十五）报告期内发行公司债券情况

详见第八节董事会报告中“报告期内公司董事会对股东大会决议的执行情况（2）公司债券发行方案的执行情况”。

#### （十六）公司聘请会计师事务所情况

本公司 2010 年年度股东大会审议通过了《关于聘用天健正信会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构的预案》（详见本公司于 2010 年 3 月 2 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登的公告内容）。本报告期内，公司聘用天健正信会计师事务所有限公司承担本公司会计报表审计工作，公司拟向其支付报酬 45 万元人民币。截止报告期末，该机构为公司提供审计服务的连续年限为 11 年。

鉴于天健正信会计师事务所有限公司及其注册会计师在公司审计工作中，执业作风严谨，独立、公正，遵守职业道德，与公司保持着正常、良好的工作关系，规范地完成了历次审计工作任务，并能够积极帮助公司改进工作，提高管理水平，公司拟续聘其为本公司2011 年度会计报表审计机构，聘期一年。上述事项尚需提交公司股东大会审议批准。

**（十七）报告期内未发生公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及及证券交易所公开谴责的情况。**

**（十八）报告期内，公司未发生其他属于《证券法》第六十七条和中国证监会《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其他事项。**

**（十九）报告期内，公司控股子公司未发生按照上述标准判断的重要事项。**

#### **（二十）报告期内公司披露重要信息索引**

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

公告序号	披露时间	报告期内公告名称或内容
2010-001	2010 年 1 月 12 日	公司 2009 年第三次临时股东大会决议公告
2010-002	2010 年 1 月 30 日	公司关于有限售条件的流通股上市提示性公告
2010-003	2010 年 2 月 6 日	公司 2009 年年度报告正文
2010-004	2010 年 2 月 6 日	公司 2010 年年度报告摘要
2010-005	2010 年 2 月 6 日	公司第六届监事会第四次会议决议公告
2010-006	2010 年 2 月 6 日	公司第六届董事会第十二次会议决议公告
2010-007	2010 年 2 月 6 日	公司内部控制自我评价报告
2010-008	2010 年 2 月 6 日	公司关于召开 2009 年年度股东大会的通知
2010-009	2010 年 2 月 6 日	公司独立董事关于公司第六届董事会第十二次会议相关事项的独立意见

2010-010	2010 年 2 月 24 日	公司第六届董事会第十三次会议决议公告
2010-011	2010 年 3 月 2 日	公司 2009 年年度股东大会决议公告
2010-012	2010 年 3 月 2 日	公司第六届董事会第十四次会议决议公告
2010-013	2010 年 3 月 3 日	公司关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知
2010-014	2010 年 3 月 17 日	公司第六届董事会第十五次会议决议公告
2010-015	2010 年 3 月 19 日	公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告
2010-016	2010 年 4 月 8 日	公司 2009 年度权益分派实施公告
2010-017	2010 年 4 月 24 日	公司第六届董事会第十六次会议决议公告
2010-018	2010 年 4 月 24 日	公司 2010 年第一季度季度报告正文
2010-019	2010 年 6 月 3 日	公司监事会公告
2010-020	2010 年 6 月 9 日	公司第六届董事会第十七次会议决议公告
2010-021	2010 年 6 月 9 日	公司董事会关联交易公告
2010-022	2010 年 6 月 18 日	公司第六届董事会第十八次会议决议公告
2010-023	2010 年 6 月 18 日	公司董事辞职公告
2010-024	2010 年 6 月 18 日	公司第六届董事会第十九次会议决议公告
2010-025	2010 年 6 月 18 日	公司关于提前偿还银行贷款的公告
2010-026	2010 年 6 月 21 日	公司重大事项停牌公告
2010-027	2010 年 6 月 24 日	公司董事会公告
2010-028	2010 年 7 月 14 日	公司第六届董事会第二十次会议决议公告
2010-029	2010 年 7 月 14 日	公司董事会对外投资公告
2010-030	2010 年 7 月 22 日	公司第六届董事会第二十一次会议决议公告
2010-031	2010 年 7 月 22 日	公司关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知
2010-032	2010 年 7 月 23 日	公司更正公告
2010-033	2010 年 7 月 31 日	公司 2010 年半年度报告正文
2010-034	2010 年 7 月 31 日	公司 2010 年半年度报告摘要
2010-035	2010 年 7 月 31 日	公司第六届董事会第二十二次会议决议公告
2010-036	2010 年 8 月 12 日	公司 2010 年第二次临时股东大会决议公告
2010-037	2010 年 8 月 20 日	公司第六届董事会第二十三次会议决议公告
2010-038	2010 年 8 月 20 日	公司关于转让全资子公司股权及债权的公告
2010-039	2010 年 9 月 2 日	公司第六届董事会第二十四次会议决议公告
2010-040	2010 年 9 月 2 日	公司董事会关联交易公告
2010-041	2010 年 9 月 2 日	公司董事会关于对外担保的公告

2010-042	2010 年 9 月 4 日	公司关于向证监会申请撤回公司债券发行申请文件的公告
2010-043	2010 年 10 月 22 日	公司 2010 年第三季度报告正文
2010-044	2010 年 11 月 9 日	公司第六届董事会第二十六次会议决议公告
2010-045	2010 年 11 月 9 日	公司关于转让参股公司股权的公告
2010-046	2010 年 12 月 29 日	公司关于控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司房产被查封事项进展（解封）情况的公告
2010-047	2010 年 12 月 30 日	公司第六届董事会第二十七次会议决议公告
2010-048	2010 年 12 月 30 日	公司关于转让全资子公司股权的公告

### （二十一）期后事项

2011 年 1 月 18 日, 公司召开第六届董事会第二十八次会议, 会议审议通过了《关于公司拟设立重庆捷程置业有限公司的议案》和《关于公司拟参与渝中区渝中组团 C 分区 C11-1 号地块（两路口山城电影院片区）竞拍的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定, 本议案将提交公司股东大会审议通过（上述事项公司已于 2011 年 1 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

天健正信审（2011）GF 字第 030010 号

错误！未找到引用源。**全体股东：**

我们审计了后附的**错误！未找到引用源。**（以下简称：渝开发公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表，2010 年度的利润表、合并利润表和现金流量表、合并现金流量表及股东权益变动表、合并股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### （一）管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是渝开发公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）做出合理的会计估计。

#### （二）注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师

审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### （三）审计意见

我们认为，渝开发公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了渝开发公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

## 二、经审计的会计报表

### 资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：元

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	1,154,358,575.62	936,990,596.15	411,943,666.74	205,047,656.84
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	74,542,023.13	69,884,926.91	7,744,445.96	6,617,413.01
预付款项	2,387,664.66	289,846.28	382,687,574.42	332,693,833.40
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	10,404,459.56	265,553,625.41	7,665,245.80	35,795,390.75
买入返售金融资产				
存货	1,781,548,816.78	262,631,636.14	956,490,649.84	340,145,893.00
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,023,241,539.75	1,535,350,630.89	1,766,531,582.76	920,300,187.00
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				

可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	58,609,338.87	650,201,661.87	133,427,625.05	596,881,148.05
投资性房地产	45,857,643.05	41,357,918.23	47,282,583.65	42,592,362.07
固定资产	930,221,731.34	923,101,788.14	967,427,097.50	964,013,915.92
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	541,527,679.57	153,217,270.54	571,136,230.45	157,821,818.38
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	5,703,636.51	897,074.71	4,958,683.11	441,217.17
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,581,955,029.34	1,768,810,713.49	1,724,267,219.76	1,761,785,461.59
资产总计	4,605,196,569.09	3,304,161,344.38	3,490,798,802.52	2,682,085,648.59
流动负债:				
短期借款				
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	190,264,998.55	80,871,671.74	54,869,808.97	52,864,282.58
预收款项	154,831,496.11	141,840,662.17	286,226,959.67	41,086,711.17
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	6,416,553.32	1,407,078.44	4,890,939.84	1,833,921.17
应交税费	63,675,162.04	44,060,931.40	32,130,615.94	36,806,884.18
应付利息	2,142,500.00	1,485,000.00	3,743,891.25	3,743,891.25
应付股利	31,976.39	31,976.39		
其他应付款	478,684,871.19	97,061,251.20	197,231,397.65	35,763,346.66
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	92,500,000.00	61,000,000.00	100,750,000.00	69,750,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	988,547,557.60	427,758,571.34	679,843,613.32	241,849,037.01
非流动负债:				
长期借款	1,159,880,000.00	680,500,000.00	589,000,000.00	340,500,000.00
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	2,252,181.90	1,900,357.55	2,197,612.05	1,836,064.81
非流动负债合计	1,162,132,181.90	682,400,357.55	591,197,612.05	342,336,064.81
负债合计	2,150,679,739.50	1,110,158,928.89	1,271,041,225.37	584,185,101.82
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	697,331,377.00	697,331,377.00	633,937,616.00	633,937,616.00
资本公积	1,171,834,690.18	1,142,938,164.37	1,139,739,617.07	1,142,938,164.37
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	56,766,577.07	56,766,577.07	46,395,665.06	46,395,665.06
一般风险准备				
未分配利润	349,120,470.93	296,966,297.05	295,520,302.45	274,629,101.34
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,275,053,115.18	2,194,002,415.49	2,115,593,200.58	2,097,900,546.77
少数股东权益	179,463,714.41		104,164,376.57	
所有者权益合计	2,454,516,829.59	2,194,002,415.49	2,219,757,577.15	2,097,900,546.77
负债和所有者权益总计	4,605,196,569.09	3,304,161,344.38	3,490,798,802.52	2,682,085,648.59

## 利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2010年1-12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	803,866,503.38	316,267,160.10	454,073,830.88	324,725,125.72
其中：营业收入	803,866,503.38	316,267,160.10	454,073,830.88	324,725,125.72
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	671,637,045.04	298,690,517.10	359,943,006.89	244,103,033.12
其中：营业成本	537,077,540.06	229,014,714.41	266,650,196.34	199,417,282.99
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	37,128,031.14	6,544,721.11	24,165,983.92	17,036,910.12
销售费用	7,285,164.03	1,033,305.55	9,732,221.22	1,440,762.69
管理费用	33,376,757.84	21,963,198.41	20,253,249.19	11,523,566.63
财务费用	52,948,062.99	36,711,916.22	42,074,096.31	17,780,367.45
资产减值损失	3,821,488.98	3,422,661.40	-2,932,740.09	-3,095,856.76
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)	65,549,106.89	97,292,013.82	15,244,073.55	3,532,774.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	2,136,852.53	2,136,852.53	-5,160,625.78	-5,160,625.78
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	197,778,565.23	114,868,656.82	109,374,897.54	84,154,867.30
加:营业外收入	8,812,221.21	6,579,655.21	72,914,255.62	72,508,935.62
减:营业外支出	194,335.23	27,668.98	92,290.03	74,713.63
其中:非流动资产处置损失	46,235.23	4,668.98		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	206,396,451.21	121,420,643.05	182,196,863.13	156,589,089.29
减:所得税费用	42,485,330.12	17,711,522.94	28,438,141.80	24,761,640.48
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	163,911,121.09	103,709,120.11	153,758,721.33	131,827,448.81
归属于母公司所有者的净利润	134,972,092.88	103,709,120.11	155,238,801.84	131,827,448.81
少数股东损益	28,939,028.21		-1,480,080.51	
六、每股收益:				
(一)基本每股收益	0.1936	0.1487	0.2449	0.2080
(二)稀释每股收益	0.1936	0.1487	0.2449	0.2080
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	163,911,121.09	103,709,120.11	153,758,721.33	131,827,448.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	134,972,092.88	103,709,120.11	155,238,801.84	131,827,448.81
归属于少数股东的综合收益总额	28,939,028.21		-1,480,080.51	

## 现金流量表

编制单位: 重庆渝开发股份有限公司

2010 年 1-12 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	590,173,111.04	338,151,407.85	589,277,054.12	214,761,328.49
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	1,553,253.00		6,980,000.00	6,580,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	532,793,839.59	948,914,066.67	601,872,529.67	728,747,794.87
经营活动现金流入小计	1,124,520,203.63	1,287,065,474.52	1,198,129,583.79	950,089,123.36
购买商品、接受劳务支付的现金	841,638,829.06	158,884,706.10	917,353,028.31	547,583,428.93
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	33,778,004.73	12,697,400.43	27,310,032.84	10,246,205.34
支付的各项税费	63,647,507.84	30,596,778.04	58,507,538.09	38,803,746.63
支付其他与经营活动有关的现金	326,210,057.20	778,601,874.95	375,501,402.28	575,970,274.90
经营活动现金流出小计	1,265,274,398.83	980,780,759.52	1,378,672,001.52	1,172,603,655.80
经营活动产生的现金流量净额	-140,754,195.20	306,284,715.00	-180,542,417.73	-222,514,532.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	222,110,000.00	225,083,100.00	77,772,712.22	44,629,490.00
取得投资收益收到的现金	1,820,000.00	1,820,000.00	20,404,699.33	10,301,305.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48,500.00	20,000.00	190,614,847.30	190,593,497.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-5.06			
收到其他与投资活	141,000,000.00	141,000,000.00	39,068,400.00	39,068,400.00

动有关的现金				
投资活动现金流入小计	364,978,494.94	367,923,100.00	327,860,658.85	284,592,692.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,971,313.05	1,958,644.30	1,661,062.46	916,369.96
投资支付的现金		220,000,000.00	34,813,240.00	134,813,240.00
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				
投资活动现金流出小计	6,971,313.05	221,958,644.30	36,474,302.46	135,729,609.96
投资活动产生的现金流量净额	358,007,181.89	145,964,455.70	291,386,356.39	148,863,082.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,017,826,160.00	710,000,000.00	259,625,960.00	171,000,000.00
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	1,017,826,160.00	710,000,000.00	259,625,960.00	171,000,000.00
偿还债务支付的现金	427,370,000.00	378,750,000.00	368,550,000.00	167,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,859,796.55	51,621,790.13	68,560,146.96	41,300,083.06
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				
筹资活动现金流出小计	503,229,796.55	430,371,790.13	437,110,146.96	208,550,083.06
筹资活动产生的现金流量净额	514,596,363.45	279,628,209.87	-177,484,186.96	-37,550,083.06
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	731,849,350.14	731,877,380.57	-66,640,248.30	-111,201,532.93
加：期初现金及现金等价物余额	409,907,451.29	203,011,441.39	476,547,699.59	314,212,974.32
六、期末现金及现金等价	1,141,756,801.43	934,888,821.96	409,907,451.29	203,011,441.39

---

物余额				
-----	--	--	--	--

## 合并所有者权益变动表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	实收资本（或股本）			资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	633,937,616.00	1,139,739,617.07			46,395,665.06		295,520,302.45		104,164,376.57	2,219,757,577.15	633,937,616.00	1,142,938,164.37			33,212,920.18		166,142,997.79		132,195,909.78	2,108,427,608.12		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	633,937,616.00	1,139,739,617.07			46,395,665.06		295,520,302.45		104,164,376.57	2,219,757,577.15	633,937,616.00	1,142,938,164.37			33,212,920.18		166,142,997.79		132,195,909.78	2,108,427,608.12		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	63,393,761.00	32,095,073.11			10,370,912.01		53,600,168.48		75,299,337.84	234,759,252.44		-3,198,547.30			13,182,744.88		129,377,304.66		-28,031,533.21	111,329,969.03		
（一）净利润							134,972,092.88		28,939,028.21	163,911,121.09							155,238,801.84		-1,480,080.51	153,758,721.33		
（二）其他综合收益																						
上述（一）和（二）小计							134,972,092.88		28,939,028.21	163,911,121.09							155,238,801.84		-1,480,080.51	153,758,721.33		
（三）所有者投入和减少		32,095							46,360	78,455		-3,198								-26,55	-29,75	

资本		, 073. 1 1						, 309. 6 3	, 382. 7 4		, 547. 3 0						1, 452. 70	0, 000. 00
1. 所有者投入资本																		
2. 股份支付计入所有者权益的金额																		
3. 其他		32, 095 , 073. 1 1						46, 360 , 309. 6 3	78, 455 , 382. 7 4		-3, 198 , 547. 3 0						-26, 55 1, 452. 70	-29, 75 0, 000. 00
(四) 利润分配	63, 393 , 761. 0 0			10, 370 , 912. 0 1	-81, 37 1, 924. 40				-7, 607 , 251. 3 9				13, 182 , 744. 8 8	-25, 86 1, 497. 18				-12, 67 8, 752. 30
1. 提取盈余公积				10, 370 , 912. 0 1	-10, 37 0, 912. 01								13, 182 , 744. 8 8	-13, 18 2, 744. 88				
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者(或股东)的分配	63, 393 , 761. 0 0				-71, 00 1, 012. 39				-7, 607 , 251. 3 9					-12, 67 8, 752. 30				-12, 67 8, 752. 30
4. 其他																		
(五) 所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
(六) 专项储备																		

1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	697,331,377.00	1,171,834.69			56,766,577.07		349,120,470.93		179,463,714.41	2,454,516.82	633,937,616.00	1,139,739.61			46,395,665.06		295,520,302.45		104,164,376.57	2,219,757.15

### 母公司所有者权益变动表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	633,937,616.00	1,142,938,164.37			46,395,665.06		274,629,101.34	2,097,900,546.77	633,937,616.00	1,142,938,164.37			33,212,920.18		168,663,149.71	1,978,751,850.26
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	633,937,616.00	1,142,938,164.37			46,395,665.06		274,629,101.34	2,097,900,546.77	633,937,616.00	1,142,938,164.37			33,212,920.18		168,663,149.71	1,978,751,850.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	63,393,761.00				10,370,912.01		22,337,195.71	96,101,868.72					13,182,744.88		105,965,951.63	119,148,696.51
（一）净利润							103,709,120.11	103,709,120.11							131,827,448.81	131,827,448.81
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							103,709,120.11	103,709,120.11							131,827,448.81	131,827,448.81
（三）所有者投入和减少																



## 财务报表附注

### 一、公司的基本情况

重庆渝开发股份有限公司（以下简称“本公司”、“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重庆市房地产开发股份有限公司，并于 1993 年 7 月在深圳证券交易所上市。

1999 年 8 月经公司临时股东大会审议通过，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》。

2006 年 12 月 28 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字[2006]298 号文《关于核准重庆渝开发股份有限公司向重庆市城市建设投资公司发行股份购买资产的通知》，核准公司向重庆市城市建设投资公司发行 31,133 万股人民币普通股，用于购买重庆市城市建设投资公司拥有的重庆国际会议展览中心以及位于合川市南津街办事处牌坊村的 365,691 平方米土地使用权两项资产。2008 年 3 月 20 日，经公司 2007 年度股东大会批准，向全体股东按 10 股送 1 股，同时用资本公积按 10 股转增 2 股转增股本。2010 年 3 月 18 日，经公司 2010 年第一次临时股东大会批准，向全体股东按 10 股送 1 股，送股后总股本增至 697,331,377 股。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司注册资本为 697,331,377 元，总股本为 697,331,377 股，其中：有限售条件的流通股 2,931,169.00 股，占总股本的 0.42%；无限售条件的流通股 694,400,208.00 股，占总股本的 99.58%。重庆市城市建设投资公司持有公司 445,201,900 股（无限售条件的流通股），占总股本的 63.84%。

本公司企业法人营业执照号为 500000000005053，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。本公司属于房地产开发行业，经营范围为房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得许可证后，在行政许可核定范围内承接业务），场地租赁，受重庆市城市建设投资公司委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），场地租赁，停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

本公司的母公司为重庆市城市建设投资公司；集团最终母公司为重庆市国有资产监督管理委员会。

### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### （一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》

和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

## （二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况、2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## （三）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并

成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

#### （六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （八）外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益，予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。

#### （九）金融工具

##### 1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

本公司的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项（相关说明见附注二之（十））、持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本公司的金融负债包括：其他金融负债。

##### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。本

公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### （2）持有至到期投资

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产，该非衍生金融资产有活跃的市场，可以取得其市场价格。本公司对持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息的，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

### （3）其他金融负债

本公司的其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括因购买商品产生的应付账款等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

1. 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；
2. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

## 2. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

- （1）将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；
- （2）将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### 3. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 4. 金融工具的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

### 5. 金融资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查。

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入“资产减值损失”。

### (十) 应收款项

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等

应收账款列为坏账损失。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将 100 万元以上（含 100 万元）的应收账款，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，以账龄为风险特征划分为信用风险组合计提坏账准备，详见附注二、（十）、2。

本公司本年度无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项。

### 2. 按组合计提坏账准备的应收款项

本公司将应收款项按款项性质分为组合 1 销售货款及其他往来。对组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

本公司将 100 万元以下的应收款项，确定为单项金额不重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额重大的应收款项，以账龄为风险特征划分为信用风险组合计提坏账准备，详见附注二、（十）、2。

本公司本年度无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项。

## （十一） 存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的开发产品、处在开发过程中的开发成本等，主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。

## 2. 发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本，符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。房产销售时，采用销售面积与单位成本确定发出存货的实际成本。

## 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。其中：对于开发产品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值。

## 4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

## 5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。

## 6. 房地产开发企业特定存货的核算方法

### （1）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账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。

### （2）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：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### （3）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。

## （十二） 长期股权投资

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资和其他长期股权投资。

### 1. 投资成本的确定

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注二之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

### 2. 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，后续计量采用成本法核算。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期

损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （十三） 投资性房地产

本公司的投资性房地产包括已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类 别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	36	4.00%	2.67%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

资产负债表日，若单项投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### （十四） 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	36	4.00	2.67
房屋装修	5-10		20-10
运输设备	11	4.00	8.73
办公设备	5-8	4.00	19.20-12.00
专用设备	12	4.00	8.00
通用设备	5-8	4.00	19.20-12.00
其他设备	5-8	4.00	19.20-12.00

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 4. 其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### （十五）借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得

的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用资本化。

#### （十六）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括石黄隧道收费经营权、会展中心土地使用权、财务软件等。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。本公司无形资产均为使用寿命有限。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
石黄隧道收费经营权	20 年	直线法	
会展中心土地使用权	37.25 年	直线法	
财务软件	5 年	直线法	

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （十七）维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

#### （十八）质量保证金

本公司按土建、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，直接在本项列支，保修期结束后清算。

### （十九）预计负债

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；（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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

### （二十）收入

#### 1. 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）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有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入公司；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

#### 2. 提供劳务

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，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工百分比。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### 3. 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 4. 建造合同

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入；合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

本公司采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

##### （二十一）政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

##### （二十二）递延所得税资产

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联

营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

### **（二十三）经营租赁**

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

#### **1. 本公司作为出租人**

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

#### **2. 本公司作为承租人**

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

### **（二十四）持有待售资产**

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

### **（二十五）主要会计政策、会计估计的变更**

#### **1. 会计政策变更**

本报告期主要会计政策未发生变更。

#### **2. 会计估计变更**

本报告期主要会计估计未发生变更。

**(二十六) 前期会计差错更正**

本报告期未发生前期会计差错更正。

**三、税项****(一) 主要税种及税率****3. 流转税及附加税费**

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
营业税	售房收入、租赁收入	5%	
	建造收入	3%	
土地增值税	售房收入	1%	预缴
城建税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	

**4. 企业所得税**

公司名称	税率	备注
本公司	15%	注 1
重庆道金投资有限公司	15%	注 2
重庆渝开发资产经营管理有限公司	15%	注 3
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	15%	注 4
重庆渝开发物业管理有限公司	15%	注 5
其余子公司	25%	注 6

注 1：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，对本公司减按 15%的税率征收企业所得税。

注 2：根据国税发[2002]47 号《国家税务总局关于落实西部大开发有关税收政策具体实施意见的通知》的有关规定，重庆市江北区国家税务局观音桥税务所减[2007]18 号减、免税批准通知书批准控股子公司重庆道金投资有限公司享受西部大开发企业所得税减免，在 2007 年至 2010 年期间，减按 15%的税率征收企业所得税。

注 3：根据国税发[2002]47 号《国家税务总局关于落实西部大开发有关税收政策具体实施意见的通知》的有关规定，重庆市江北区国家税务局观音桥税务所减[2007]27 号减、免税批准通知书批准全资子公司重庆渝开发资产经营管理有限公司享受西部大开发企业所得税减免，在 2007 年至 2010 年期间，减按 15%的税率征收企业所得税。

注 4：根据重庆市经济委员会[内]鼓励类确认[2007]308 号《国家鼓励类产业确认书》的有关规定，批准全资子公司重庆国际会议展览中心经营管理有限公司为从事国家鼓励类产业的内资企业，享受西部大开发企业所得税减免，在 2007 年至 2010 年期间，减按 15%的税率征收企业所得

税。

注 5：根据国税发[2002]47 号《国家税务总局关于落实西部大开发有关税收政策具体实施意见的通知》的有关规定，重庆市地方税务局渝地税免【2010】135 号减、免税批准通知书批准控股子公司重庆渝开发物业管理有限公司享受西部大开发企业所得税减免，在 2009 年至 2010 年期间，减按 15%的税率征收企业所得税。

注6：除上述公司享受西部大开发企业所得税减免外，其余子公司企业所得税率为25%。

## 5. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，出租房产以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

## 6. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

# 四、企业合并及合并财务报表

## (一) 子公司情况

### 7. 通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	法人代表	主要经营 范围
重庆渝开发新干线置业有限公司	控股子公司	重庆渝中区上曾家岩 1 号附 1 号 3 层	房地产	6000	叶坚	房地产开发、房地产经纪及咨询、销售建筑材料
重庆渝开发物业管理有限公司	全资子公司	重庆渝中区上曾家岩 1-1 号	服务业	500	陈尉纲	物业管理
重庆道金投资有限公司	控股子公司	重庆江北建新东路 54 号白云大厦 21 楼	投资	12000	夏光明	利用自有资金从事企业项目投资
重庆渝开发资产经营管理有限公司	全资子公司	重庆江北建新东路 54 号白云大厦 21 楼	资产经营管理	1000	陈尉纲	企业资产经营管理，建筑材料销售，房屋租赁及销售
重庆祈年房地产开发有限公司	控股子公司	渝北回兴街道高岩路 82 号金都雅园 1 幢 1-8	房地产	3000	张士钟	房地产开发
重庆会展中心置业有限公司	控股子公司	重庆南岸区南坪北路西侧	房地产	13117.49	粟志光	房地产开发、酒店管理
重庆国际会议展览中	全资子公司	重庆南岸区南坪北	服务业	200	夏	会议展览、

心经营管理有限公司			路西侧			康	展示策划、 商场管理
重庆联捷置业有限公司	全资子公司		重庆市经开区江南大道2号	房地产	3000	叶坚	房地产开发、房地产经纪咨询、销售建筑材料
重庆朗福置业有限公司	控股子公司		重庆市经开区江南大道2号	房地产	30000	王秀莉	房地产开发
重庆盛怀房地产有限公司	全资子公司		重庆市南岸区江南大道2号重庆国际会议展览中心第五层	房地产	2000	夏康	房地产开发
子公司名称	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额		是否合并
	直接	间接					
重庆渝开发新干线置业有限公司	95		95	6035			是
重庆渝开发物业管理有限公司	100		100	450			是
重庆道金投资有限公司	97		97	11640			是
重庆渝开发资产经营管理有限公司	100		100	1000			是
重庆祈年房地产开发有限公司	51		51	3619.61			是
重庆会展中心置业有限公司	55		55	7214.62			是
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	100		100	200			是
重庆联捷置业有限公司	100		100	3000			是
重庆朗福置业有限公司	80		80	24000			是
重庆盛怀房地产有限公司	100		100	2000			是
子公司名称	企业类型		组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额		备注
重庆渝开发新干线置业有限公司	有限公司		66892820-4	2,943,121.84			
重庆渝开发物业管理有限公司	有限公司		20329108-X				
重庆道金投资有限公司	有限公司		78420983-X	4,075,009.74			
重庆渝开发资产经营管理有限公司	有限公司		78422405-2				
重庆祈年房地产开发有限公司	有限公司		78745700-3	60,711,235.32			
重庆会展中心置业有限公司	有限公司		77849945-5	52,176,695.22			
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	有限公司		79804484-5				

重庆联捷置业有限公司	有限公司	67338932-1			
重庆朗福置业有限公司	有限公司	69657039-3	59,557,652.29		
重庆盛怀房地产有限公司	有限公司	55202993-6			

## (二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

### 8. 本年新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	年末净资产	本年净利润
重庆盛怀房地产开发有限公司(注)	新设	19,938,128.87	-61,871.13

注：公司于 2010 年 3 月 31 日，以 2,000.00 万元人民币出资设立重庆盛怀房地产开发有限公司，系有限责任公司（法人独资），从事房地产开发。该事项已经公司 2010 年 3 月 15 日第六届董事会第十五次会议审议通过。

### 9. 本年不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	处置日净资产	年初至处置日净利润
重庆渝开发高瑞房地产开发有限责任公司	出售	45,148,724.19	

## (三) 本年因出售股权丧失控制权而减少子公司

公司出售原子公司重庆渝开发高瑞房地产开发有限责任公司 70% 股权（详见附注十、（三）），出售完成后，公司不再持有高瑞公司股份。出售日，在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入当期损益。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
一、现金						
人民币	358,574.63		358,574.63	118,979.57		118,979.57
港币	2,286.50	0.8509	1,945.58	11,646.00	0.88	10,248.48
现金小计			360,520.21			129,228.05
二、银行存款						
人民币	1,152,285,233.49		1,152,285,233.49	410,165,919.43		410,165,919.43
银行存款小计			1,152,285,233.49			410,165,919.43

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
三、其他货币资金						
人民币	1,712,821.92		1,712,821.92	1,648,519.26		1,648,519.26
其他货币资金小计			1,712,821.92			1,648,519.26
合计			<b>1,154,358,575.62</b>			<b>411,943,666.74</b>

注：银行存款年末账面余额中 391,699.29 元为银行按揭保证金，10,500,000.00 元为质押定期存款；其他货币资金年末账面余额中有 1,710,074.90 元系存放在重庆市住房资金管理中心的维修基金和房款。前述款项共计 12,601,774.19 元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

## （二）应收账款

（1）应收账款按种类列示如下：

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：销售货款	79,009,790.49	100.00	4,467,767.36	5-100	74,542,023.13
合计	<b>79,009,790.49</b>	<b>100.00</b>	<b>4,467,767.36</b>		<b>74,542,023.13</b>
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：销售货款	8,697,784.79	100.00	953,338.83	5-100	7,744,445.96
合计	<b>8,697,784.79</b>	<b>100.00</b>	<b>953,338.83</b>		<b>7,744,445.96</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	77,891,935.29	98.59	3,894,596.76	73,997,338.53
1-2 年	593,816.02	0.75	59,381.60	534,434.42
3-4 年	3,640.00		1,820.00	1,820.00
4-5 年	42,150.92	0.05	33,720.74	8,430.18
5 年以上	478,248.26	0.61	478,248.26	
合计	<b>79,009,790.49</b>	<b>100.00</b>	<b>4,467,767.36</b>	<b>74,542,023.13</b>

账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1年以内	8,069,236.64	92.77	403,461.83	7,665,774.81
1-2年	51,125.55	0.59	5,112.56	46,012.99
2-3年	3,640.00	0.04	1,092.00	2,548.00
3-4年	45,534.34	0.52	22,767.17	22,767.17
4-5年	36,714.96	0.42	29,371.97	7,342.99
5年以上	491,533.30	5.66	491,533.30	
合计	<b>8,697,784.79</b>	<b>100.00</b>	<b>953,338.83</b>	<b>7,744,445.96</b>

(2) 本报告期应收账款中持有本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位欠款情况如下:

单位名称	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	坏账准备金额	金额	坏账准备金额
重庆市城市建设投资公司	98,792.00	4,939.60	6,845,922.00	342,296.10
合计	<b>98,792.00</b>	<b>4,939.60</b>	<b>6,845,922.00</b>	<b>342,296.10</b>

(3) 年末应收账款前五名单位列示如下:

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
重庆市大渡口区人民政府	客户	73,534,497.08	1年以内	93.07
重庆两江会展有限公司	客户	529,710.00	1年以内	0.67
重庆视美动画艺术责任公司	客户	321,155.03	1年以内	0.41
重庆融汇实业有限公司	客户	280,375.00	1年以内	0.35
嘉陵-本田发动机有限公司	客户	266,846.00	1年以内	0.34
合计		<b>74,932,583.11</b>		<b>94.84</b>

(4) 报告期末应收账款中无应收关联方款项的情况。

### (三) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下:

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1: 其他往来	11,878,615.19	100.00	1,474,155.63	5-100	10,404,459.56
合计	<b>11,878,615.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,474,155.63</b>		<b>10,404,459.56</b>

类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款					

组合 1: 其他往来	8,750,733.80	100.00	1,085,488.00	5-100	7,665,245.80
合计	<b>8,750,733.80</b>	<b>100.00</b>	<b>1,085,488.00</b>		<b>7,665,245.80</b>

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	6,456,366.64	54.35	322,818.35	6,133,548.29
1-2 年	4,536,181.49	38.19	453,618.15	4,082,563.34
2-3 年	87,613.90	0.74	26,284.17	61,329.73
3-4 年	144,591.79	1.22	72,295.90	72,295.89
4-5 年	273,611.56	2.3	218,889.25	54,722.31
5 年以上	380,249.81	3.2	380,249.81	
合计	<b>11,878,615.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,474,155.63</b>	<b>10,404,459.56</b>

账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5,495,546.44	62.80	274,777.32	5,220,769.12
1-2 年	2,341,446.34	26.76	234,144.63	2,107,301.71
2-3 年	195,813.99	2.24	58,744.20	137,069.79
3-4 年	326,177.22	3.73	163,088.61	163,088.61
4-5 年	185,082.90	2.12	148,066.33	37,016.57
5 年以上	206,666.91	2.35	206,666.91	
合计	<b>8,750,733.80</b>	<b>100.00</b>	<b>1,085,488.00</b>	<b>7,665,245.80</b>

(2) 本年转回或收回情况

本年收到以前期间已经核销德恒证券保证金 91,607.18 元。

(3) 年末其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 年末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
重庆市劳动保障监察总队	民工工资保障金		5,225,700.00	2 年以内	43.99
重庆市大渡口区建设委员会	民工工资保障金		1,000,000.00	1-2 年	8.42
祥泰(重庆)置地发展有限公司	往来款		1,000,000.00	1 年以内	8.42
重庆城龙置业有限公司	物管费	业主	350,000.00	1-2 年	2.95
重庆电力南岸供电局	供电保证金	供应商	330,000.00	1-2 年	2.78
合计			<b>7,905,700.00</b>		<b>66.56</b>

(5) 报告期末其他应收款中无应收关联方款项的情况。

#### (四) 预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下:

账龄结构	年末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,972,700.26	82.62	382,441,805.02	99.94
1—2 年 (含)	414,964.40	17.38	34,500.00	0.01
2—3 年 (含)			211,269.40	0.05
合 计	<b>2,387,664.66</b>	<b>100.00</b>	<b>382,687,574.42</b>	<b>100.00</b>

(2) 年末预付款项前五名单位列示如下:

单位名称	与本公司关系	年末账面余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付时间	未结算原因
重庆渝众汽车销售服务有限公司	供应商	348,536.00	14.60	2010 年 12 月	协议尚未履行完毕
重庆精诚斯巴鲁汽车销售服务有限公司	供应商	310,000.00	12.98	2010 年 12 月	协议尚未履行完毕
重庆快速电梯有限公司	供应商	150,000.00	6.28	2010 年 12 月	协议尚未履行完毕
重庆市电力公司城区供电局	供应商	150,000.00	6.28	2010 年 12 月	协议尚未履行完毕
机械工业第三设计研究院	供应商	120,000.00	5.03	2010 年 12 月	协议尚未履行完毕
合 计		<b>1,078,536.00</b>	<b>45.17</b>		

(3) 年末无账龄超过一年、金额较大的预付款项。

(4) 年末预付款项中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

### (五) 存货

(1) 存货分类列示如下:

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
原材料	372,829.00		372,829.00	492,322.47		492,322.47
库存商品	89,437.71		89,437.71	85,486.81		85,486.81
低值易耗品	2,574,533.60		2,574,533.60	338,588.35		338,588.35
开发产品	142,217,935.46		142,217,935.46	77,421,867.76		77,421,867.76
开发成本	1,636,294,081.01		1,639,264,081.01	878,152,384.45		878,152,384.45
合 计	<b>1,781,548,816.78</b>		<b>1,781,548,816.78</b>	<b>956,490,649.84</b>		<b>956,490,649.84</b>

(2) 开发成本年末账面余额中包含子公司重庆祈年房地产开发有限公司本年利息资本化金额 3,097,850.06 元, 子公司重庆会展中心置业有限公司本年利息资本化金额 4,154,077.50 元, 子公司重庆渝开发新干线置业有限公司本年利息资本化金额 3,983,765.17 元。

(3) 开发成本明细列示如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末账面余额	年初账面余额
金竹项目	2010年9月		1,000,000,000.00	183,023,213.38	174,301,788.24

南岸黄桷垭项目	2011 年 5 月			687,959,017.96	437,093.00
苏家坝项目	2010 年 2 月			44,718,634.38	772,681.52
高瑞合川项目					42,083,119.13
轻轨上盖物	2009 年 8 月	2012年4月		310,227,243.62	214,269,109.28
大渡口竹园小区项目	2009年5月	2011年4月			87,862,500.00
祈年悦城	2007年12月		600,000,000.00	138,726,879.95	265,407,504.57
重庆凯宾斯基饭店	2008年8月		800,000,000.00	271,399,091.72	93,018,588.71
童家院子项目				240,000.00	
合 计				<b>1,636,294,081.01</b>	<b>878,152,384.45</b>

(4) 开发产品明细列示如下:

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
凤天锦园非住宅	2004-2005	10,414,325.63			10,414,325.63
中山二路商品房	1998年	4,337,158.38			4,337,158.38
华新广场商品房	2000年	820,048.87			820,048.87
金银湾商品房	2003年	1,115,968.24			1,115,968.24
长寿晏家世纪新城	2006年	28,079,524.22			28,079,524.22
冉家坝橄榄郡	2007年	32,654,842.42	2,063,911.00		34,718,753.42
祈年悦城	2010 年		62,732,156.70		62,732,156.70
合 计		<b>77,421,867.76</b>	<b>64,796,067.70</b>		<b>142,217,935.46</b>

#### (六) 对联营企业投资

本公司主要联营企业相关信息列示如下:

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
重庆诚投再生能源发展有限公司*	20	20	80,484,742.74	14,237,401.02	66,247,341.72		-1,228,115.63

\*注: 期末净资产中 2,835 万元的资本公积由股东石世伦个人独享。

#### (七) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分项列示如下:

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额（减少以“-”号填列）	年末账面余额
重庆川路塑胶销售有限责任公司	成本法	169,215.08	169,215.08		169,215.08
重庆长江三峡路桥有限责任公司	成本法	2,952,655.45	2,952,655.45		2,952,655.45
重庆农村商业银行股份有限公司（注1）	成本法	48,000,000.00	48,000,000.00		48,000,000.00
重庆诚投再生能源发展有限公司	权益法	8,340,000.00	7,733,091.47	-245,623.13	7,487,468.34
重庆渝开发珊瑚置业有限公司（注2）	权益法	80,000,000.00	74,572,663.05	-74,572,663.05	
合计		<b>139,461,870.53</b>	<b>133,427,625.05</b>	<b>-74,818,286.18</b>	<b>58,609,338.87</b>
被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
重庆川路塑胶销售有限责任公司	20.00	20.00			20,000.00
重庆长江三峡路桥有限责任公司	15.00	15.00			
重庆农村商业银行股份有限公司	低于1%	低于1%			1,800,000.00
重庆诚投再生能源发展有限公司	20.00	20.00			
重庆渝开发珊瑚置业有限公司					
合计					<b>1,820,000.00</b>

注1：公司持有农商行 30,000,000 股，账面投资金额 48,000,000.00 元。农商行于 2010 年发行 H 股并上市交易，根据招股说明书，发行 H 股后，公司持有的股份性质为内资股，该部分股份不能上市流通，只能协议转让，同时根据重庆市国资委的要求，对农商行的投资认定为“没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资”，统一列入“长期股权投资”并按成本法核算。

注2：2010 年 9 月，重庆渝开发珊瑚置业有限公司（以下简称：珊瑚置业）各股东同比例减资，减资后，公司对珊瑚置业出资由 5,075 万元变更为 500 万元，占珊瑚置业注册资本和实收资本的 25%。2011 年 11 月 7 日，公司第六届董事会第二十六次会议决议审议《关于拟转让重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25%股权的议案》：同意公司将持有重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25%股权作价 8236 万元转让给嵊州市冠宇投资有限公司（以下简称：冠宇公司）。2010 年 11 月 8 日，公司与冠宇公司签订《股权转让协议》，转让价款为人民币 8236 万元，与持股比例计算的应享有的珊瑚置业净资产份额之间的差额 5,115 万元计入投资收益。转让完成后，本公司不再持有珊瑚置业股份。

(2) 被投资单位向投资企业转移资金的能力未受到限制。

#### (八) 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产本年增减变动如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、投资性房地产原价合计	<b>55,303,851.71</b>			<b>55,303,851.71</b>
其中：房屋、建筑物	55,303,851.71			55,303,851.71
二、投资性房地产累计折旧合计	<b>6,221,000.06</b>	<b>1,424,940.60</b>		<b>7,645,940.66</b>
其中：房屋、建筑物	6,221,000.06	1,424,940.60		7,645,940.66
三、投资性房地产账面净值合计	<b>49,082,851.65</b>			<b>47,657,911.05</b>
其中：房屋、建筑物	49,082,851.65			47,657,911.05
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<b>1,800,268.00</b>			<b>1,800,268.00</b>
其中：房屋、建筑物	1,800,268.00			1,800,268.00
五、投资性房地产账面价值合计	<b>47,282,583.65</b>			<b>45,857,643.05</b>
其中：房屋、建筑物	47,282,583.65			45,857,643.05

本年计提的折旧额为 1,424,940.60 元。

#### (2) 未办妥产权证书的情况

本报告期末未办理产权证的投资性房地产主要系子公司物业公司的中二路 K 栋农贸市场、中二路 M 栋地下车库，原值 3,086,374.34 元，净值 2,259,632.33 元，因手续不全尚未办理产权证书。

### (九) 固定资产

#### (1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、固定资产原价合计	<b>1,097,055,213.26</b>	<b>6,767,229.15</b>	<b>597,840.60</b>	<b>1,103,224,601.81</b>
1、房屋及建筑物	1,006,182,946.26	104,630.00		1,006,287,576.26
2、房屋装修		1,318,843.40		1,318,843.40
3、运输设备	5,267,911.46	3,743,508.48	594,515.60	8,416,904.34
4、办公设备	8,636,588.15	1,283,662.77	3,325.00	9,916,925.92
5、专用设备	1,261,452.60	77,874.50		1,339,327.10
6、通用设备	73,439,425.30			73,439,425.30
7、其他设备	2,266,889.49	238,710.00		2,505,599.49
二、累计折旧合计	<b>129,628,115.76</b>	<b>43,877,963.08</b>	<b>503,208.37</b>	<b>173,002,870.47</b>
1、房屋及建筑物	78,723,282.35	26,873,825.55		105,597,107.90
2、房屋装修		233,729.06		233,729.06
3、运输设备	2,368,763.67	561,322.22	501,080.37	2,429,005.52
4、办公设备	5,358,950.31	1,144,720.93	2,128.00	6,501,543.24
5、专用设备	803,703.86	378,831.00		1,182,534.86
6、通用设备	41,126,073.45	14,100,368.34		55,226,441.79
7、其他设备	1,247,342.12	585,165.98		1,832,508.10

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
三、固定资产净值合计	<b>967,427,097.50</b>			<b>930,221,731.34</b>
1、房屋及建筑物	927,459,663.91			900,690,468.36
2、房屋装修				1,085,114.34
3、运输设备	2,899,147.79			5,987,898.82
4、办公设备	3,277,637.84			3,415,382.68
5、专用设备	457,748.74			156,792.24
6、通用设备	32,313,351.85			18,212,983.51
7、其他设备	1,019,547.37			673,091.39
四、固定资产减值准备累计金额合计				
五、固定资产账面价值合计	<b>967,427,097.50</b>			<b>930,221,731.34</b>
1、房屋及建筑物	927,459,663.91			900,690,468.36
2、房屋装修				1,085,114.34
3、运输设备	2,899,147.79			5,987,898.82
4、办公设备	3,277,637.84			3,415,382.68
5、专用设备	457,748.74			156,792.24
6、通用设备	32,313,351.85			18,212,983.51
7、其他设备	1,019,547.37			673,091.39

本年计提的折旧额为 43,877,963.08 元。

## (十) 无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	<b>671,585,655.00</b>	<b>10,000.00</b>		<b>671,595,655.00</b>
1、石黄隧道收费经营权	500,000,000.00			500,000,000.00
2、会展中心土地使用权	171,519,405.00			171,519,405.00
3、财务软件	66,250.00	10,000.00		76,250.00
二、无形资产累计摊销额合计	<b>100,449,424.55</b>	<b>29,618,550.88</b>		<b>130,067,975.43</b>
1、石黄隧道收费经营权	86,736,111.00	25,000,000.00		111,736,111.00
2、会展中心土地使用权	13,697,586.62	4,604,547.84		18,302,134.46
3、财务软件	15,726.93	14,003.04		29,729.97
三、无形资产账面净值合计	<b>571,136,230.45</b>			<b>541,527,679.57</b>
1、石黄隧道收费经营权	413,263,889.00			388,263,889.00
2、会展中心土地使用权	157,821,818.38			153,217,270.54
3、财务软件	50,523.07			46,520.03
四、无形资产减值准备累计金额合计				
五、无形资产账面价值合计	<b>571,136,230.45</b>			<b>541,527,679.57</b>
1、石黄隧道收费经营权	413,263,889.00			388,263,889.00

2、会展中心土地使用权	157,821,818.38			153,217,270.54
3、财务软件	50,523.07			46,520.03

本年摊销额为 29,618,550.88 元。

#### (十一) 递延所得税资产

##### (1) 已确认的递延所得税资产

A、未互抵的递延所得税资产明细列示如下：

项目	年末账面余额		年初账面余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,941,922.99	945,144.27	2,038,826.83	354,646.78
辞退福利	1,014,674.42	152,201.16	1,489,892.75	223,483.91
内部交易存货抵消	18,639,534.09	4,606,291.08	17,522,209.66	4,380,552.42
合计	<b>25,596,131.50</b>	<b>5,703,636.51</b>	<b>21,050,929.24</b>	<b>4,958,683.11</b>

##### (2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的情况

项目	年末数	年初数
投资性房地产减值准备	1,800,268.00	1,800,268.00
合计	<b>1,800,268.00</b>	<b>1,800,268.00</b>

#### (十二) 资产减值准备

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销(注)	
坏账准备	2,038,826.83	3,913,096.16		10,000.00	5,941,922.99
投资性房地产减值准备	1,800,268.00				1,800,268.00
合计	<b>3,839,094.83</b>	<b>3,913,096.16</b>		<b>10,000.00</b>	<b>7,742,190.99</b>

注：系转让子公司高端的坏账准备。

#### (十三) 其他非流动资产

项目	年末账面余额	年初账面余额
毛主席像章	35,000.00	35,000.00
合计	<b>35,000.00</b>	<b>35,000.00</b>

#### (十四) 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产明细如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额	资产所有权受限制的原因
一、用于担保的资产					

1、货币资金		10,500,000.00		10,500,000.00	借款担保
2、存货	10,414,325.63	385,238,571.66		395,652,897.29	借款担保
3、投资性房地产	30,372,989.14		880,285.08	29,492,704.06	借款担保
4、固定资产	926,410,100.70		26,608,904.94	899,801,195.76	借款担保
二、其他原因造成所有权受到限制的资产					
1、存货	35,766,470.16		31,893,800.19	3,872,669.97	注
合计	<b>1,002,963,885.63</b>	<b>395,738,571.66</b>	<b>59,382,990.21</b>	<b>1,339,319,467.08</b>	

注：详见附注十、（七）。

### （十五） 应付账款

（1）截至 2010 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的大额应付账款的明细如下：

供应商	金额	性质或内容	未偿还的原因
立顿经贸公司	419,457.50	保证金	质保期未结束
合计	<b>419,457.50</b>		

（2）本报告期应付账款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

### （十六） 预收款项

（1）截至 2010 年 12 月 31 日止，无账龄超过一年的大额预收款项。

（2）本报告期预收款项中预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	年末账面余额	年初账面余额
重庆市城市建设投资公司		2,000,000.00
合计		<b>2,000,000.00</b>

（3）预收账款中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末账面余额	年初账面余额	预计竣工时间	预售比例
冉家坝祈年悦城		243,764,339.00	2010 年 6 月	
重庆凯宾斯基饭店	7,216,514.30		2011 年 10 月	0.91%
合计	<b>7,216,514.30</b>	<b>243,764,339.00</b>		

### （十七） 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬明细如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,533,594.80	25,094,739.72	23,383,507.27	4,244,827.25
职工福利费		2,015,673.14	2,015,673.14	

社会保险费	192,832.94	3,864,666.54	3,810,254.27	247,245.21
其中：基本养老保险费	184,108.04	2,479,608.91	2,423,971.35	239,745.60
失业保险费	1,183.77	196,690.85	192,377.47	5,497.15
医疗保险费	6,880.07	1,112,051.79	1,117,683.98	1,247.88
工伤保险费	294.89	42,916.79	42,843.29	368.39
生育保险费	366.17	33,398.20	33,378.18	386.19
住房公积金	82,734.50	1,653,547.00	1,675,439.00	60,842.50
辞退福利	1,489,892.75		475,218.33	1,014,674.42
工会经费和职工教育经费	591,884.85	692,100.13	435,021.04	848,963.94
合计	<b>4,890,939.84</b>	<b>33,320,726.53</b>	<b>31,795,113.05</b>	<b>6,416,553.32</b>

应付职工薪酬年末余额中无属于拖欠性质的款项。

#### (十八) 应交税费

项目	年末账面余额	年初账面余额
营业税	10,794,447.18	2,944,395.66
企业所得税	42,443,681.65	27,382,382.52
个人所得税	153,974.55	460,232.33
城市维护建设税	638,857.87	135,040.69
教育费附加	167,818.43	-113,168.33
土地增值税	364,490.74	1,071,788.61
房产税	8,481,590.64	11,188.53
土地使用税	392,323.56	
其他税项	237,977.42	238,755.93
合计	<b>63,675,162.04</b>	<b>32,130,615.94</b>

#### (十九) 应付利息

项目	年末账面余额	年初账面余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,142,500.00	3,743,891.25
合计	<b>2,142,500.00</b>	<b>3,743,891.25</b>

#### (二十) 应付股利

投资者名称	年末账面余额	年初账面余额
深圳市信诚投资有限公司	31,976.39	
合计	<b>31,976.39</b>	

#### (二十一) 其他应付款

(1) 本报告期其他应付款中应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	年末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

重庆市城市建设投资公司	220,103.08	1,293,307.42
合计	<b>220,103.08</b>	<b>1,293,307.42</b>

(2) 金额较大的其他应付款明细列示如下:

项目	年末账面余额	性质或内容
上海复地投资管理有限公司	234,100,000.00	借款及保证金
重庆市轨道交通总公司	158,456,800.00	联建款
重庆渝康工程有限公司	30,000,000.00	资金往来款
中国工商银行股份有限公司重庆两路口支行	20,500,000.00	购房定制金
重庆中大东旭投资公司	6,699,288.11	借款及利息
重庆城建控股(集团)有限责任公司	3,000,000.00	履约保证金
沈阳远大铝业工程有限公司	2,000,000.00	履约保证金
重庆磐悦投资管理有限责任公司	1,800,000.00	资金往来款
上海中建八局装饰有限责任公司	1,000,000.00	履约保证金
合计	<b>457,556,088.11</b>	

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款的明细如下:

项目	年末账面余额	性质或内容	未偿还的原因
重庆市轨道交通总公司	158,456,800.00	联建款	未到期
重庆中大东旭投资公司	6,699,288.11	借款及利息	未到期
合计	<b>165,156,088.11</b>		

## (二十二) 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细如下:

项目	年末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	92,500,000.00	100,750,000.00
合计	<b>92,500,000.00</b>	<b>100,750,000.00</b>

(2) 1 年内到期的长期借款

A、1 年内到期的长期借款明细如下:

项目	年末账面余额	年初账面余额
质押借款(注)	31,500,000.00	31,000,000.00
抵押借款(注)	61,000,000.00	69,750,000.00
合计	<b>92,500,000.00</b>	<b>100,750,000.00</b>

注: 详见附注五、(二十三)、(1)。

B、金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始	借款终	币种	年利率	年末账面余额	年初账面余额
------	------	-----	----	-----	--------	--------

	日	止日		(%)	外币 金额	人民币金额	外币 金额	人民币金额
交通银行 重庆人民 路支行	2010 年 6 月	2011 年 12 月	人民币	浮动基 准利率		61,000,000.00		
中国银行 渝中支行	2006 年 5 月	2011 年 12 月	人民币	浮动基 准利率		31,500,000.00		31,000,000.00
东亚银行 重庆分行	2008 年 7 月	2010 年 10 月	人民币	基准利 率上浮 10%				69,750,000.00
合计						<b>92,500,000.00</b>		<b>100,750,000.00</b>

### (二十三) 长期借款

(1) 长期借款明细列示如下:

借款类别	年末账面余额	年初账面余额
质押借款	227,000,000.00	248,500,000.00
抵押借款	931,380,000.00	339,000,000.00
财政拨改贷	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	<b>1,159,880,000.00</b>	<b>589,000,000.00</b>

注 1: 公司以石黄隧道收费经营权为在中国银行渝中支行的长期借款 38,000.00 万元提供了质押, 截止 2010 年 12 月 31 日, 借款余额 24,850.00 万元, 其中一年内到期的非流动负债为 3,150.00 万元, 长期借款为 21,700.00 万元。

注 2: 公司第六届董事会第二次会议审议通过了《关于公司拟向银行申请 1.5 亿元贷款的议案》, 董事会同意公司向中国银行股份有限公司重庆市分行渝中支行(以下简称贷款银行)申请人民币 1.5 亿元贷款, 贷款期限为三年, 利率下限为基准利率。该笔贷款将专项用于大渡口竹园小区农转非安置房项目建设。公司将位于重庆市渝北区龙山街道银桦路橄榄郡项目车库 11,058.04 平方米、商业用房 3,651.34 平方米和凤天锦园车库及门面共计 19,136.48 平方米等资产作为该笔借款的抵押物。截止 2010 年 12 月 31 日, 借款余额 13,000.00 万元。

注 3: 公司本年新增渝开发新干线大厦项目专门借款 15,000.00 万元, 其中, 以 101D 房地证 2010 字第 00041 号对应的土地使用权及其地上附着物账面价值合计 312,462,860.06 元, 为其在中国工商银行两路口支行自 2010 年 7 月 23 日至 2013 年 7 月 22 日期间 21,500.00 万元最高余额内的借款提供抵押担保, 截止 2010 年 12 月 31 日, 借款余额为 14,000.00 万元; 同时, 以定期存单 1,050.00 万元, 为其在中信银行重庆分行的 1,000.00 万元借款提供质押担保, 担保期限 2 年。

注 4: 以国汇中心写字楼第 5-22 层合计建筑面积约为 25,491.71 m<sup>2</sup>, 折合账面价值为 4,141.84 万元的在建存货, 为其在上海浦东发展银行国汇中心项目专门借款提供抵押担保, 截止 2010 年 12 月 31 日, 借款余额 11,238.00 万元, 担保期限自 2010 年 7 月 29 日至 2012 年 7 月 29 日。

注 5: 固定资产中, 原价为 100,467.29 万元、净值为 89,980.12 万元的房屋建筑物为本公司在交通银行重庆人民路支行长期借款提供了抵押担保, 截止 2010 年 12 月 31 日, 借款余额 61,000.00 万元, 其中一年内到期的非流动负债为 6,100.00 万元, 长期借款 54,900.00 万元。

## (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	年末账面余额		年初账面余额	
					外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
交行人民路支行	2010年6月	2020年6月	人民币	浮动基准利率		549,000,000.00		
中国银行渝中支行	2006年5月	2018年5月	人民币	浮动基准利率		217,000,000.00		248,500,000.00
工行两路支行	2010年7月	2013年7月	人民币	浮动基准利率		140,000,000.00		
中国银行渝中支行	2009年6月	2012年6月	人民币	浮动基准利率		130,000,000.00		130,000,000.00
上海浦东发展银行	2010年7月	2012年8月	人民币	浮动基准利率		112,380,000.00		
合计						<b>1,148,380,000.00</b>		<b>378,500,000.00</b>

## (二十四) 其他非流动负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
代管维修基金	2,252,181.90	2,197,612.05
合计	<b>2,252,181.90</b>	<b>2,197,612.05</b>

## (二十五) 股本

## (1) 本年股本变动情况如下:

股份类别	年初账面余额		本期增减					年末账面余额	
	股数	比例(%)	发行新股	送股(注)	公积金转股	其他	小计	股数	比例(%)
一、有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股	404,729,000.00	63.84		40,472,900.00		-445,201,900.00	-404,729,000.00		
3. 其他内资持股	2,664,890.00	0.42		266,489.00		-210.00	266,279.00	2,931,169.00	0.42
其中: 境内非国有法人持股	2,664,699.00	0.42		266,469.90		-2,491,491.90	-2,225,022.00	439,677.00	0.06
境内自然人持股	191.00	0.00		19.10		2,491,281.90	2,491,301.00	2,491,492.00	0.36
4. 境外持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	407,393,890.00	64.26		40,739,389.00		-445,202,110.00	-404,462,721.00	2,931,169.00	0.42
二、无限售条件股份									
1 人民币普通股	226,543,726.00	35.74		22,654,372.00		445,202,110.00	467,856,482.00	694,400,208.00	99.58

股份类别	年初账面余额		本期增减					年末账面余额	
	股数	比例 (%)	发行新股	送股 (注)	公积金转股	其他	小计	股数	比例 (%)
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
无限售条件股份合计	226,543,726.00	35.74		22,654,372.00		445,202,110.00	467,856,482.00	694,400,208.00	99.58
股份总数	<b>633,937,616.00</b>	<b>100.00</b>		<b>63,393,761.00</b>			<b>63,393,761.00</b>	<b>697,331,377.00</b>	<b>100</b>

注：公司本年实施 2009 年度利润分配：以总股本 633,937,616 股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1 股，送股后，公司总股本增至 697,331,377 股。

### (二十六) 资本公积

本年资本公积变动情况如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
股本溢价 (注)	1,094,062,043.23	32,095,073.11		1,126,157,116.34
其他资本公积	45,677,573.84			45,677,573.84
合计	<b>1,139,739,617.07</b>	<b>32,095,073.11</b>		<b>1,171,834,690.18</b>

注：资本公积本年增加系转让子公司重庆朗福置业有限公司 20% 股权形成，详见附注十、(四)。

### (二十七) 盈余公积

本年盈余公积变动情况如下：

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
法定盈余公积	46,395,665.06	10,370,912.01		56,766,577.07
合计	<b>46,395,665.06</b>	<b>10,370,912.01</b>		<b>56,766,577.07</b>

### (二十八) 未分配利润

未分配利润增减变动情况如下：

项目	本年数	上年数
上年年末未分配利润	295,520,302.45	166,142,997.79
加：年初未分配利润调整数 (调减“-”)		
本年年初未分配利润	295,520,302.45	166,142,997.79
加：本年归属于母公司所有者的净利润	134,972,092.88	155,238,801.84
减：提取法定盈余公积	10,370,912.01	13,182,744.88
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利 (注)	7,607,251.39	12,678,752.30
转作股本的普通股股利 (注)	63,393,761.00	

年末未分配利润	349,120,470.93	295,520,302.45
---------	----------------	----------------

注：公司本年实施 2009 年度利润分配：以总股本 633,937,616 股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1 股，派 0.12 元（含税）人民币现金，共计支付股利 71,001,012.39 元。

### （二十九） 营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本明细如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
营业收入	<b>803,866,503.38</b>	<b>454,073,830.88</b>
其中：主营业务收入	801,132,397.59	453,784,350.88
其他业务收入	2,734,105.79	289,480.00
营业成本	<b>537,077,540.06</b>	<b>266,650,196.34</b>
其中：主营业务成本	535,837,019.15	266,650,196.34
其他业务成本	1,240,520.91	

（2）主营业务按行业类别列示如下：

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	335,105,742.00	227,571,631.68	111,108,350.81	63,568,891.39
会议展览	188,711,954.05	91,351,973.27	184,364,613.03	79,157,666.78
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	25,600,000.00	55,000,000.00	25,600,000.00
物业管理	8,296,851.72	6,805,171.49	9,412,593.83	6,594,375.70
房屋租赁	10,745,852.74	4,881,960.33	6,036,293.21	3,866,762.47
大渡口竹园小区项目（注）	203,271,997.08	179,626,282.38	87,862,500.00	87,862,500.00
合计	<b>801,132,397.59</b>	<b>535,837,019.15</b>	<b>453,784,350.88</b>	<b>266,650,196.34</b>

注：详见附注十、（二）。

（3）公司前五名客户营业收入情况

客户名次	本年发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	203,271,997.08	25.29
第二名	109,338,100.00	13.60
第三名	55,000,000.00	6.84
第四名	3,507,086.35	0.44
第五名	2,000,000.00	0.25
合计	<b>373,117,183.43</b>	<b>46.42</b>

### （三十） 营业税金及附加

税 种	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	30,579,999.63	20,960,461.43	3%、5%
城市维护建设税	2,140,671.63	1,467,232.36	7%

教育费附加	917,430.74	628,813.86	3%
土地增值税	3,489,929.14	1,109,476.27	按售房收入的1%预计
合计	<b>37,128,031.14</b>	<b>24,165,983.92</b>	

**(三十一) 销售费用**

项目	本年发生额	上年发生额
广告费	3,815,387.74	1,342,638.00
职工薪酬	1,721,284.18	1,616,335.62
业务宣传费	799,348.70	1,937,890.40
代理销售佣金		4,150,393.60
其他	949,143.41	684,963.60
合计	<b>7,285,164.03</b>	<b>9,732,221.22</b>

**(三十二) 管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	14,722,129.65	12,064,736.95
办公费	1,583,365.87	1,472,902.49
业务招待费	800,125.75	778,016.00
差旅费及汽车费用	1,386,394.21	1,395,867.65
折旧费及摊销	1,030,573.92	1,458,846.96
董事会费及中介服务费	1,445,149.02	2,146,514.57
税金	11,813,264.42	707,196.91
其它	595,755.00	229,167.66
合计	<b>33,376,757.84</b>	<b>20,253,249.19</b>

**(三十三) 财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	57,960,287.63	47,434,884.88
利息收入	5,188,913.47	6,294,978.96
汇兑损益	886.98	114.17
其他	175,801.85	934,076.22
合计	<b>52,948,062.99</b>	<b>42,074,096.31</b>

**(三十四) 投资收益**

(1) 投资收益按来源列示如下:

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,820,000.00	944,590.16

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,136,852.53	-5,160,625.78
处置长期股权投资产生的投资收益（注）	61,592,254.36	
处置交易性金融资产取得的投资收益		21,256.74
处置持有至到期投资取得的投资收益		19,438,852.43
合计	<b>65,549,106.89</b>	<b>15,244,073.55</b>

注：详见附注十（三）及（五）。

（2）按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆川路塑胶销售有限责任公司	20,000.00	20,000.00	
重庆农村商业银行股份有限公司	1,800,000.00	924,590.16	分红较多
合计	<b>1,820,000.00</b>	<b>944,590.16</b>	

（3）按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆诚投再生能源发展有限公司	-245,623.13	-258,707.70	
重庆渝开发珊瑚置业有限公司	2,382,475.66	-4,901,918.08	被投资公司盈利
合计	<b>2,136,852.53</b>	<b>-5,160,625.78</b>	

（4）投资收益汇回的重大限制

报告期内投资收益汇回不存在重大限制。

（三十五）资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	3,821,488.98	-2,932,740.09
合计	<b>3,821,488.98</b>	<b>-2,932,740.09</b>

注：坏账损失本年发生额包含收回前期已核销德恒证券保证金 91,607.18 元冲减当期资产减值损失。

（三十六）营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	303.00	65,325,058.43	303.00
其中：固定资产处置利得	303.00	5,922.20	303.00
合川土地回购补偿款		35,125,430.90	
办公室拆迁补偿		30,193,705.33	
政府补助	8,070,763.00	6,980,000.00	8,070,763.00

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	741,155.21	609,197.19	741,155.21
合计	<b>8,812,221.21</b>	<b>72,914,255.62</b>	<b>8,812,221.21</b>

政府补助明细列示如下：

项目	本年发生额	上年发生额	备注
税收返还	1,553,253.00	6,980,000.00	
会展中心固定承租财政补助	5,840,000.00		
重点企业奖励	95,800.00		
重庆市商贸企业流通奖	10,000.00		
其他	571,710.00		
合计	<b>8,070,763.00</b>	<b>6,980,000.00</b>	

### (三十七) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	46,235.23	81,090.03	46,235.23
其中：固定资产处置损失	46,235.23	81,090.03	46,235.23
对外捐赠	120,000.00		120,000.00
其他	28,100.00	11,200.00	28,100.00
合计	<b>194,335.23</b>	<b>92,290.03</b>	<b>194,335.23</b>

### (三十八) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	43,230,283.52	27,021,797.96
递延所得税调整	-744,953.40	1,416,343.84
合计	<b>42,485,330.12</b>	<b>28,438,141.80</b>

### (三十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

#### 10. 计算结果

报告期利润	本年数		上年数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	0.1936	0.1936	0.2226	0.2226
扣除非经常性损益后归属于公司普通股	0.1079	0.1079	0.1157	0.1157

股东的净利润（II）				
------------	--	--	--	--

## 11. 每股收益的计算过程

项目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	134,972,092.88	155,238,801.84
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	59,708,322.14	74,552,740.10
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	75,263,770.74	80,686,061.74
年初股份总数	4	633,937,616.00	633,937,616.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	63,393,761.00	63,393,761.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	697,331,377.00	697,331,377.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13	697,331,377.00	697,331,377.00
基本每股收益（I）	$14=1 \div 13$	0.1936	0.2226
基本每股收益（II）	$15=3 \div 12$	0.1079	0.1157
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18) \times (100\%-17)] \div (13+19)$	0.1936	0.2226
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.1079	0.1157

## (1) 基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## (2) 稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## (四十) 现金流量表项目注释

### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金中金额较大的项目

项目	本年金额	上年金额
重庆渝康建筑工程有限公司往来款	120,000,000.00	187,545,500.00
重庆渝开发珊瑚置业有限公司往来款	17,500,000.00	142,052,250.22
重庆轨道交通总公司联建资金		158,456,800.00
上海复地投资管理有限公司支付债权转让款	200,000,000.00	
上海复地投资管理有限公司支付保证金	34,100,000.00	
祥泰置业往来款	1,000,000.00	
渝北建委民工保证金	2,000,000.00	
合计	<b>374,600,000.00</b>	<b>488,054,550.22</b>

### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金中金额较大的项目

项目	本年金额	上年金额
重庆渝康建筑工程有限公司往来款	120,000,000.00	187,545,500.00
重庆渝开发珊瑚置业有限公司往来款	1,750,000.00	80,327,177.08
退重庆建工集团履约保证金	15,000,000.00	
重庆鼎合房地产顾问有限公司营销费用	3,087,160.92	
祥泰置业往来款	1,000,000.00	
合计	<b>137,750,000.00</b>	<b>267,872,677.08</b>

### 3. 收到的其他与投资活动有关的现金中金额较大的项目

项目	本年金额	上年金额
----	------	------

收到股权转让款	141,000,000.00	39,068,400.00
合计	<b>141,000,000.00</b>	<b>39,068,400.00</b>

**(四十一) 现金流量表补充资料**

## (1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	163,911,121.09	153,758,721.33
加: 资产减值准备	3,821,488.98	-2,932,740.09
固定资产折旧、投资性房地产摊销	45,302,903.68	45,626,125.19
无形资产摊销	29,618,550.88	29,612,961.17
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	46,235.23	-65,243,968.40
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-303.00	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	57,960,287.63	47,434,884.88
投资损失(收益以“-”号填列)	-65,549,106.89	-15,244,073.55
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-747,453.40	1,416,343.84
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-855,905,593.34	-534,254,095.82
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	307,910,160.81	-261,527,245.45
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	183,443,071.87	371,416,071.45
其他	-10,565,558.74	49,394,597.72
经营活动产生的现金流量净额	-140,754,195.20	-180,542,417.73
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的年末余额	1,141,756,801.43	409,907,451.29
减: 现金的年初余额	409,907,451.29	476,547,699.59
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	731,849,350.14	-66,640,248.30

## (2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本年金额	上年金额
一、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	42,041,500.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	2,973,100.00	39,068,400.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,973,105.06	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-5.06	
4. 处置子公司的净资产	45,148,724.19	
流动资产	45,146,224.19	
非流动资产	2,500.00	
流动负债		
非流动负债		

## (3) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
一、现金	1,141,756,801.43	409,907,451.29
其中：库存现金	360,520.21	129,228.05
可随时用于支付的银行存款	1,141,393,534.20	409,775,486.14
可随时用于支付的其他货币资金	2,747.02	2,737.10
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,141,756,801.43	409,907,451.29
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	12,601,774.19	2,036,215.45

## 六、关联方关系及其交易

## (一) 关联方关系

## 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
重庆市城市建设投资公司	国有独资	重庆市渝中区中山三路128号	孙力达	城市建设投资	200,000万元	20281425-6	63.84	63.84

重庆市城市建设投资公司为重庆市国有资产监督管理委员会下属单位，重庆市国有资产监督管理委员会系实际控制人。

## 2. 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注四、企业合并及合并财务报表之（一）。

## 3. 本公司的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
一、联营企业									
重庆诚投再生能源发展有限公司	有限公司	重庆市渝中区中三四路 81 号附 1 号	梁培军	醇类燃料、生物柴油等新能源产品的研发、生产、销售	4166 万元	20	20	联营	66088963-4

#### 4. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
安诚财产保险股份有限公司	同受城投公司控制	79074968-0
重庆市诚投路桥管理有限公司	同受城投公司控制	73982355-8
重庆市城投公租房建设有限公司	同受城投公司控制	554093288

#### (二) 关联方交易

##### 12. 销售商品或提供劳务

##### (1) 代理投资大厦广场维修改造工程建设

根据公司和重庆城市建设投资公司签订的《投资大厦广场维修改造工程建设代理合同》由公司作为代理业主，对投资大厦现有的铺装层进行维修和改造，并按照公司总投资额的 2%收取代理费。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司确认并收到重庆市城市建设投资公司支付的投资大厦广场维修改造工程代理收入 47,606.54 元。

##### (2) 代理西永公共租赁住房项目工程建设

2010 年 8 月根据公司和重庆市城投公租房建设有限公司签订《西永公共租赁住房项目（康居西城）工程建设代理合同》，由公司作为代理业主，对西永公租房项目进行建造，公司在该合同项下的责任是负责组建项目建设管理机构和组织建设管理。该事项业经第六届第二十四次董事会审议通过。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司收到并已确认 150 万元代理合同收入，代理合同成本 1,142,552.16 元。

##### (3) 收取石黄隧道收费经营权相关收益

公司与重庆市城市建设投资公司于 2006 年 1 月 28 日签订《石黄隧道付费协议》，收益率确定为 11%，约定付费期间为 20 年，重庆市城市建设投资公司每年向公司支付 5,500.00 万元，按季支付。2010 年度，公司收到石黄隧道经营权收入 5,500.00 万元，占本年营业收入的比例为 6.84%。

##### (4) 管理资产

控股子公司重庆渝开发资产经营管理有限公司接受重庆市城市建设投资公司的委托,代表重庆市城市建设投资公司负责重庆渝海实业总公司涉及“以物抵债”房屋资产实物移交具体接收工作事宜。2010 年度,重庆渝开发资产经营管理有限公司收到上述部分资产的租金分成收入 648,195.35 元,占本年营业收入的比例为 0.08%。

#### (5) 提供服务

a、本年度公司为重庆市城市建设投资公司提供会议接待服务,应收服务费 98,792.00 元。

b、本年度公司为安诚财产保险股份有限公司提供物业管理服务,应收服务费 291,044.00 元,实际收到 291,044.00 元。

## 2. 购买商品或接受劳务

a、本年度公司接受安诚财产保险股份有限公司的保险服务,支付其财产保险费 81,000.00 元。

b、本年度重庆市诚投路桥管理有限公司为公司石黄隧道提供维护服务,公司支付其隧道维护费 60 万元。

## 3. 关联方资金拆借

2010 年 6 月 11 日,公司与重庆市城市建设投资公司签订《借款协议》:公司向母公司重庆市城市建设投资公司借款 1 亿元,借款期限不超过 2 个月,年利率 4.86%。该事项于 2010 年 6 月 7 日经公司第六届董事会第十七次会议决议审议通过。截止 2010 年 12 月 31 日,公司已经归还上述借款 1 亿元人民币及利息 33.75 万元人民币,实际借款 25 天。

### (三) 关联方往来款项余额

#### 应收关联方款项

关联方名称	项目名称	年末账面余额		年初账面余额	
		账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
重庆市城市建设投资公司	应收账款	98,792.00	4,939.60	6,845,922.00	342,296.10
安诚财产保险股份有限公司	预付款项			40,200,000.00	

#### 应付关联方款项

关联方名称	项目名称	年末账面余额	年初账面余额
重庆市城市建设投资公司	其他应付款	220,103.08	1,293,307.42
重庆市城市建设投资公司	预收款项		2,000,000.00

## 七、或有事项

### 1、为子公司提供债务担保形成的或有负债

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司为下列单位在银行借款提供保证：

被担保单位名称	担保事项	金 额	期 限	备注
一、子公司				
重庆道金投资有限公司	借款担保	38,000 万元	2006 年 5 月 30 日至 2018 年 5 月 30 日	注
合 计		38,000 万元		

注：截止 2010 年 12 月 31 日，重庆道金投资有限公司长期借款余额为 24,850.00 万元，其中：一年内到期的非流动负债为 3,150.00 万元，长期借款为 21,700.00 万元。

除存在上述或有事项外，截止 2010 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

## 八、重大承诺事项

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

### （一）重要的资产负债表日后事项说明

#### 1、转让子公司朗福公司股权

本公司持有的重庆朗福置业有限公司 30% 股权变更登记已于 2011 年 1 月 5 日完成，股权变更后，公司持有朗福置业 50% 股权，保留控制权。股权变更过程，详见附注十、（四）。

#### 2、设立全资子公司重庆捷程置业有限公司

为参与渝中区两路口片区项目的获取及开发工作，公司设立全资子公司重庆捷程置业有限公司，注册资本为人民币 10000 万元（自筹资金），经营范围为房地产开发和经营。该事项已于 2011 年 1 月 18 日经公司第六届董事会第二十八次会议决议审议通过。重庆捷程置业有限公司已于 2011 年 1 月 24 日成立，系有限责任公司（法人独资）。

### （二）资产负债表日后利润分配情况说明

公司第六届董事会第二十九次会议审议通过了《公司 2010 年度利润分配预案》：以公司 2010 年 12 月 31 日的总股本 697,331,377 股为基数，向全体股东按每 10 股派发人民币现金 0.30 元（含税），不再进行资本公积转增股本。上述利润分配方案将提交公司 2010 年年度股东大会审议批准。

### （三）其他资产负债表日后事项说明

全资子公司重庆捷程置业有限公司拟参与渝中区渝中组团 C 片区 G11-1 号地块（两路口山城电影院片区）的竞买，该地块出让面积 5.1652 万平方米（约 77.5 亩），最大建筑面积不超过 51 万平方米。土地用途为二类居住、商业金融业、文化娱乐用途，容积率 9.87。该宗地出让综合价金为 148,253 万元（合楼面地价 2907 元/平方米）。该事项业经公司第六届董事会第二十八次会议决议审议通过。

除存在上述资产负债表日后事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资

产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

### （一）租赁

1、截至2010年12月31日止，本公司与经营租赁租出资产有关的信息如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面余额	年初账面余额
房屋建筑物	45,857,643.05	47,282,583.65
合计	<b>45,857,643.05</b>	<b>47,282,583.65</b>

### （二）投资建设大渡口竹园小区项目

2007年12月29日，本公司与重庆市大渡口区人民政府签订了大渡口区竹园小区项目投资建设合同，项目总用地面积42,970平方米，总建筑面积暂定为131,778平方米，项目建成验收并移交给大渡口区政府指定的单位后，本公司按合同总价收回项目投资。

截止2010年12月31日，该项目累计发生成本26,749万元，本公司2010年度确认建造合同收入20,327万元，成本17,963万元，毛利2,365万元。

### （三）转让子公司高瑞公司股权

本公司与重庆市合川城市建设投资（集团）有限公司签订的股权转让协议书约定：重庆市合川城市建设投资（集团）有限公司以4,204.15万元购买本公司持有的重庆渝开发高瑞房地产开发有限责任公司70%的股权。该事项已经公司第六届董事会第六次会议审议批准。

截止2010年12月31日，本公司已收到了全部款项，资产交割完毕，确认投资收益1,044万元。

### （四）转让子公司朗福公司股权

2010年8月19日，本公司与上海复地投资管理有限公司签订的合作协议书约定：上海复地投资管理有限公司以23,000万元购买本公司持有的重庆朗福置业有限公司（以下简称“朗福置业”）50%的股权，以20,000万元受让本公司对朗福公司50%的债权。该事项于2010年8月18日经公司第六届董事会第二十三次会议审议批准。

截止2010年12月31日，本公司已收到了全部股权及债权转让款项总计43,000万元、利润优先分配保证金3,410万元，子公司朗福置业20%股权工商变更登记手续已经完成。该20%转让股权事项中，母公司按处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司朗福置业净资产的差额确认投资收益3,200万元；由于该处置公司未丧失控制权，在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资（权益法核算）相对应享有子公司朗福置业净资产的差额3,210万元由投资收益转入资本公积。

截止2010年12月31日，子公司朗福置业尚有30%股权变更手续正在办理过程中。

### （五）转让联营企业珊瑚置业股权

2010 年 11 月 8 日，本公司与嵊州冠宇投资有限公司签订的股权转让协议书约定：嵊州冠宇投资有限公司以 8236 万元购买本公司持有的重庆渝开发珊瑚置业有限公司 25% 的股权。该事项于 2010 年 11 月 8 日经公司第六届董事会第二十六次会议审议批准。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司已收到了全部款项总计 8236 万元，产权过户手续已经完成，确认投资收益 5,115 万元。

#### （六）拟转让子公司重庆盛怀房地产有限公司

本公司与重庆磐悦投资管理有限责任公司签订的股权转让协议书约定：重庆磐悦投资管理有限责任公司以 2300 万元购买本公司持有的重庆盛怀房地产开发有限公司 100% 的股权。该事项于 2010 年 12 月 30 日经公司第六届董事会第二十七次会议审议批准。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司已收到了磐悦公司股权转让款，产权过户手续正在办理过程中。

#### （七）资产解除查封及继续查封事项

公司于 2010 年 12 月 28 日收到天津市第一中级人民法院《刑事裁定书》[（2010）一中刑初字第 88 号]：解除对重庆祈年房地产开发有限公司开发的坐落于重庆市渝北区龙溪街道银华路 168 号“祈年-悦城”价值 2330 万元房屋的查封，继续查封价值 670 万元的房屋（共计 24 套）。查封资产系因子公司重庆祈年房地产开发有限公司欠重庆中大东旭投资有限公司借款 558.6 万元及 10% 期限为二年的利息总计 670 余万元。待重庆祈年房地产开发有限公司将上述欠款提存天津市第一中级人民法院后，对上述查封予以解封。

截止 2010 年 12 月 31 日，重庆祈年房地产开发有限公司开发的祈年悦城项目 1 号楼中有 24 套房屋被天津市第一中级人民法院查封，总建筑面积为 1,347.48 平方米，套内面积为 1,075.98 平方米。

#### （八）公司股权质押冻结事项

（1）深圳市信诚投资有限公司所持有公司 439,677 股有限售条件的流通股被西宁市中级人民法院冻结，冻结期从 2010 年 4 月 13 日到 2012 年 12 月 19 日。

（2）自然人杜雪梅所持有公司 2,200 股无限售条件的流通股被揭西县人民法院冻结，冻结期从 2010 年 5 月 24 日到 2012 年 5 月 23 日。

### 十一、母公司财务报表主要项目注释

#### （一）应收账款

（1）应收账款按种类列示如下：

类别	年末账面余额		
	账面金额	坏账准备	净额

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1: 销售货款	74,074,606.26	100.00	4,189,679.35	5-100	69,884,926.91
合计	<b>74,074,606.26</b>	<b>100.00</b>	<b>4,189,679.35</b>	<b>5-100</b>	<b>69,884,926.91</b>
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1: 销售货款	7,507,785.60	100.00	890,372.59	5-100	6,617,413.01
合计	<b>7,507,785.60</b>	<b>100.00</b>	<b>890,372.59</b>	5-100	<b>6,617,413.01</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	73,554,207.08	99.30	3,677,710.35	69,876,496.73
4-5 年	42,150.92	0.06	33,720.74	8,430.18
5 年以上	478,248.26	0.64	478,248.26	
合计	<b>74,074,606.26</b>	<b>100.00</b>	<b>4,189,679.35</b>	<b>69,884,926.91</b>
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	6,934,003.00	92.35	346,700.15	6,587,302.85
3-4 年	45,534.34	0.61	22,767.17	22,767.17
4-5 年	36,714.96	0.49	29,371.97	7,342.99
5 年以上	491,533.30	6.55	491,533.30	
合计	<b>7,507,785.60</b>	<b>100.00</b>	<b>890,372.59</b>	<b>6,617,413.01</b>

(2) 本报告期应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 年末应收账款前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	年末金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
重庆市大渡口区政府	客户	73,534,497.08	1 年以内	99.27
重庆市拆迁办	客户	200,000.00	5 年以上	0.27
重点工程拆迁开发公司	客户	153,429.00	5 年以上	0.21
重庆渝都房地产中介服务 有限公司	客户	66,152.30	5 年以上	0.09
重庆渝中西西英语培训 学校	客户	19,710.00	1 年以内	0.03
合计		<b>73,973,788.38</b>		<b>99.87</b>

## (二) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下:

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 其他往来	2,984,468.81	1.12	776,144.32	5-100	2,208,324.49
并表范围内往来	263,345,300.92	98.88			263,345,300.92
合计	<b>266,329,769.73</b>	<b>100.00</b>	<b>776,144.32</b>		<b>265,553,625.41</b>
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 其他往来	2,322,944.63	6.39	561,182.50	5-100	1,761,762.13
并表范围内往来	34,033,628.62	93.61			34,033,628.62
合计	<b>36,356,573.25</b>	<b>100.00</b>	<b>561,182.50</b>		<b>35,795,390.75</b>

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	926,634.73	31.05	46,331.74	880,302.99
1-2 年	1,370,530.49	45.92	137,053.05	1,233,477.44
2-3 年	43,890.72	1.47	13,167.22	30,723.50
3-4 年	37,293.17	1.25	18,646.59	18,646.58
4-5 年	225,869.89	7.57	180,695.91	45,173.98
5 年以上	380,249.81	12.74	380,249.81	
合计	<b>2,984,468.81</b>	<b>100.00</b>	<b>776,144.32</b>	<b>2,208,324.49</b>
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	1,554,536.00	66.92	77,726.80	1,476,809.20
1-2 年	120,995.76	5.21	12,099.58	108,896.18
2-3 年	37,293.17	1.61	11,187.95	26,105.22
3-4 年	225,869.89	9.72	112,934.95	112,934.94
4-5 年	185,082.90	7.97	148,066.31	37,016.59
5 年以上	199,166.91	8.57	199,166.91	
合计	<b>2,322,944.63</b>	<b>100.00</b>	<b>561,182.50</b>	<b>1,761,762.13</b>

## (2) 本年转回或收回情况

本年收回前期已核销德恒证券保证金 91,607.18 元。

(3) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 年末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
重庆朗福置业有限公司	往来款	并表子公司	200,021,260.00	1 年以内	75.10
重庆渝开发新干线置业有限公司	往来款	并表子公司	28,150,168.42	2 年以内	10.57
重庆联捷置业有限公司	往来款	并表子公司	17,027,035.00	1 年以内	6.39
重庆道金投资有限公司	往来款	并表子公司	9,503,398.70	1 年以内	3.57
重庆祈年房地产开发有限公司	往来款	并表子公司	7,210,381.05	1 年以内	2.71
合计			<b>261,912,243.17</b>		<b>98.34</b>

(5) 其他金额较大的其他应收款列示如下:

单位名称	款项内容	年末账面余额
重庆渝开发物业管理有限公司	往来款	1,364,378.98
重庆市大渡口区建设委员会	往来款	1,000,000.00

(6) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	年末金额	占应收账款总额的比例 (%)
重庆朗福置业有限公司	并表子公司	200,021,260.00	75.1
重庆渝开发新干线置业有限公司	并表子公司	28,150,168.42	10.57
重庆联捷置业有限公司	并表子公司	17,027,035.00	6.39
重庆道金投资有限公司	并表子公司	9,503,398.70	3.57
重庆祈年房地产开发有限公司	并表子公司	7,210,381.05	2.71
重庆渝开发物业管理有限公司	并表子公司	1,364,378.98	0.51
重庆会展中心置业有限公司	并表子公司	68,678.77	0.03
合计		<b>263,345,300.92</b>	<b>98.88</b>

## (三) 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下:

被投资单位	核算方法	投资成本	年初账面余额	本年增减额 (减少以“-”号填列)	年末账面余额
重庆渝开发物业管理有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00
重庆道金投资有限公司	成本法	116,400,000.00	116,400,000.00		116,400,000.00
重庆祈年房地产开发有限公司	成本法	36,196,128.00	36,196,128.00		36,196,128.00

重庆渝开发资产 经营管理有限公 司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
重庆川路塑胶销 售有限责任公司	成本法	169,215.08	169,215.08		169,215.08
重庆长江三峡路 桥有限责任公司	成本法	2,952,655.45	2,952,655.45		2,952,655.45
重庆国际会议展 览中心经营管理 有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
重庆会展中心置 业有限公司	成本法	72,146,195.00	72,146,195.00		72,146,195.00
重庆渝开发新干 线置业有限公司	成本法	60,350,000.00	60,350,000.00		60,350,000.00
重庆渝开发高瑞 房地产开发有限 责任公司(注1)	成本法	31,861,200.00	31,861,200.00	-31,861,200.00	
重庆联捷置业有 限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
重庆农村商业银 行股份有限公司	成本法	48,000,000.00	48,000,000.00		48,000,000.00
重庆朗福置业有 限公司(注2)	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	140,000,000.00	240,000,000.00
重庆盛怀房地产 有限公司(注3)	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
重庆诚投再生能 源发展有限公司	权益法	8,340,000.00	7,733,091.47	-245,623.13	7,487,468.34
重庆渝开发珊瑚 置业有限公司 (注4)	权益法	80,000,000.00	74,572,663.05	-74,572,663.05	
合计		<b>622,915,393.53</b>	<b>596,881,148.05</b>	<b>53,320,513.82</b>	<b>650,201,661.87</b>
被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备金额	本年计提减值准 备金额	本年现金红利
重庆渝开发物业 管理有限公司	100.00	100.00			
重庆道金投资有 限公司	97.00	97.00			
重庆祈年房地产 开发有限公司	51.00	51.00			
重庆渝开发资产 经营管理有限公 司	100.00	100.00			
重庆川路塑胶销 售有限责任公司	20.00	20.00			20,000.00
重庆长江三峡路 桥有限责任公司	15.00	15.00			
重庆国际会议展 览中心经营管理 有限公司	100.00	100.00			
重庆会展中心置 业有限公司	55.00	55.00			
重庆渝开发新干 线置业有限公司	95.00	95.00			
重庆渝开发高瑞 房地产开发有限 责任公司					
重庆联捷置业有	100.00	100.00			

限公司					
重庆农村商业银行股份有限公司	低于 1%	低于 1%			1,800,000.00
重庆朗福置业有限公司	80.00	80.00			
重庆盛怀房地产有限公司	100.00	100.00			
重庆诚投再生能源发展有限公司	20	20			
重庆渝开发珊瑚置业有限公司					
合计					<b>1,820,000.00</b>

注 1：详见附注十、（三）。

注 2：2010 年 7 月 13 日，公司第六届董事会第二十次会议审议批准公司以债转股的形式对朗福公司增资 20,000 万元，增资后，该公司注册资本的为 30,000 万元，公司持有 100%的股权。公司将持有朗福公司 20%股权转让给上海复地投资管理有限公司，截止 2010 年 12 月 31 日，公司对朗福公司长期股权投资余额 24,000 万元，持股比例 80%。股权转让事项详见附注十、（四）。

注 3：详见附注四、（二）、1。

注 4：详见附注五、（七）、（1）注 2。

#### （四） 营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本明细如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
营业收入	<b>316,267,160.10</b>	<b>324,725,125.72</b>
其中：主营业务收入	314,719,553.56	324,522,045.72
其他业务收入	1,547,606.54	203,080.00
营业成本	<b>229,014,714.41</b>	<b>199,417,282.99</b>
其中：主营业务成本	227,793,278.88	199,417,282.99
其他业务成本	1,221,435.53	

（2）主营业务按行业类别列示如下：

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	431,139.00	181,328.01	111,108,350.81	63,568,891.39
会议展览	109,338,100.00	46,751,224.65	124,247,760.00	46,751,447.76
房屋租赁	1,678,317.48	1,234,443.84	1,303,434.91	1,234,443.84
大渡口竹园小区项目	203,271,997.08	179,626,282.38	87,862,500.00	87,862,500.00
合计	<b>314,719,553.56</b>	<b>227,793,278.88</b>	<b>324,522,045.72</b>	<b>199,417,282.99</b>

（3）公司前五名客户营业收入情况

客户名次	本年发生额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	203,271,997.08	64.27

第二名	109,338,100.00	34.57
第三名	431,139.00	0.14
第四名	150,000.00	0.05
第五名	90,000.00	0.03
合计	<b>313,281,236.08</b>	<b>99.06</b>

### (五) 投资收益

(1) 投资收益按来源列示如下:

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,820,000.00	944,590.16
权益法核算的长期股权投资收益	2,136,852.53	-5,160,625.78
处置长期股权投资产生的投资收益(注)	93,335,161.29	
处置交易性金融资产取得的投资收益		21,256.74
处置持有至到期投资取得的投资收益		9,335,458.33
其他投资收益		-1,607,904.75
合计	<b>97,292,013.82</b>	<b>3,532,774.70</b>

注: 本年处置长期股权投资产生的投资收益详见附注十(三)、(四)、(五)。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益:

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆川路塑胶销售有限责任公司	20,000.00	20,000.00	
重庆农村商业银行股份有限公司	1,800,000.00	924,590.16	分红较多
合计	<b>1,820,000.00</b>	<b>944,590.16</b>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆诚投再生能源发展有限公司	-245,623.13	-258,707.70	
重庆渝开发珊瑚置业有限公司	2,382,475.66	-4,901,918.08	被投资单位盈利
合计	<b>2,136,852.53</b>	<b>-5,160,625.78</b>	

### (六) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	103,709,120.11	131,827,448.81
加: 资产减值准备	3,422,661.40	-3,095,856.76
固定资产折旧、投资性房地产摊销	44,080,547.71	44,497,864.57

补充资料	本年金额	上年金额
无形资产摊销	4,604,547.84	4,604,547.84
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	4,668.98	-65,246,824.80
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	41,450,123.88	26,439,332.38
投资损失(收益以“—”号填列)	-97,292,013.82	-3,532,774.70
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-455,857.54	2,292,892.36
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	77,514,256.86	-187,640,215.21
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	37,009,111.65	-167,142,872.62
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	92,303,106.67	-5,912,672.03
其他	-65,558.74	394,597.72
经营活动产生的现金流量净额	306,284,715.00	-222,514,532.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的年末余额	934,888,821.96	203,011,441.39
减: 现金的年初余额	203,011,441.39	314,212,974.32
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	731,877,380.57	-111,201,532.93

## 十二、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2008)》(“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”), 本公司非经常性损益如下:

项目	本年发生额	备注
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分		
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	8,070,763.00	注1

项目	本年发生额	备注
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	547,122.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	61,683,861.54	注 2
非经常性损益合计	70,301,747.52	
减: 所得税影响额	10,572,482.43	
非经常性损益净额(影响净利润)	59,729,265.09	
减: 少数股东权益影响额	20,942.95	
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	59,708,322.14	
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	75,263,770.74	

注 1: 系本年公司收到的会展中心固定承租财政补助 5,840,000.00 元、子公司重庆渝开物业管理发展有限公司收到政府补贴 402,010.00 元、子公司重庆道金投资有限公司收到营业税金返还 1,553,253.00 元及子公司重庆国际会议展览中心经营管理有限公司收到财政补贴 275,500.00 元。

注 2: 系转让子公司高瑞股权及联营企业珊瑚置业股权详见附注十(三)及(五), 收回前期

已核销德恒证券坏账详见附注五（三）（2）。

## （二）净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	本年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.17%	0.1936	0.1936
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.44%	0.1079	0.1079

报告期利润	上年数		
	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.59%	0.2226	0.2226
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.94%	0.1157	0.1157

## （三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

项目	2010 年 12 月 31 日（或 2010 年度）	2009 年 12 月 31 日（或 2009 年度）	差异变动金额	变动幅度（%）	原因分析
货币资金	1,154,358,575.62	411,943,666.74	742,414,908.88	180.22%	注 1
预付款项	2,387,664.66	382,687,574.42	-380,299,909.76	-99.38%	注 2
存货	1,781,548,816.78	956,490,649.84	825,058,166.94	86.26%	注 3
预收账款	154,831,496.11	286,226,959.67	-131,395,463.56	-45.91%	注 4
其他应付款	478,684,871.19	197,231,397.65	281,453,473.54	142.70%	注 5
长期借款	1,159,880,000.00	589,000,000.00	570,880,000.00	96.92%	注 6
营业收入	803,866,503.38	454,073,830.88	349,792,672.50	77.03%	注 7
营业成本	537,077,540.06	266,650,196.34	270,427,343.72	101.42%	注 8
营业税金及附加	37,128,031.14	24,165,983.92	12,962,047.22	53.64%	注 9
投资收益	65,549,106.89	15,244,073.55	50,305,033.34	330.00%	注 10

营业外收入	8,812,221.21	72,914,255.62	-64,102,034.41	-87.91%	注 11
管理费用	33,376,757.84	20,253,249.19	13,123,508.65	64.80%	注 12
所得税费用	42,485,330.12	28,438,141.80	14,047,188.32	49.40%	注 13

注 1：货币资金增加主要系公司本年长期借款增加、营业收入增加等共同影响所致。

注 2：预付账款减少主要系上年预付款黄桷垭地块土地款本年转入存货。

注 3：存货增加主要系南岸黄桷垭项目存货增加 68,752 万元，重庆会展中心置业有限公司建设项目存货增加 17,838 万元。

注 4：预收账款减少主要系上年祈年悦城预收房款本年结转收入所致。

注 5：其他应付款增加主要系本年控股子公司朗福置业新增应付上海复地投资管理有限公司 23,410 万元借款及保证金。

注 6：长期借款增加主要系本年增加交通银行长期借款 6.1 亿元。

注 7：营业收入增加主要系本年商品房销售收入及大渡口竹园小区项目拆迁还建房建造收入增加所致。

注 8：见注 7。

注 9：营业税金及附加主要系销售收入增加所致。

注 10：投资收益增加主要系本年转让珊瑚置业及高瑞股权所致，详见附注十（三）及（五）。

注 11：营业外收入减少主要系上年政府回购合川土地补偿款 3,512.54 万元及办公室拆迁补偿 3,019.37 万元所致。

注 12：管理费用增加主要系本年相关税金增加所致。

注 13：所得税增加主要系子公司重庆祈年房地产开发有限公司盈利及其所得税税率为 25%影响所致。

### 十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 2 月 23 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 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) 载有天健正信会计师事务所有限公司盖章、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 栗志光

二〇一一年二月二十五日