

# 重庆渝开发股份有限公司 2011 年第一季度季度报告全文

## § 1 重要提示

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

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人栗志光、主管会计工作负责人夏康及会计机构负责人(会计主管人员)廖忠海声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产（元）	4,781,274,340.04	4,605,196,569.09	3.82%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,294,847,711.62	2,275,053,115.18	0.87%
股本（股）	697,331,377.00	697,331,377.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.29	3.26	0.92%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	59,424,529.19	106,693,603.95	-44.30%
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,989,145.04	21,920,182.91	-81.80%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-797,919,911.03	17,508,310.76	-4,657.38%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.14	0.03	-3,900.00%
基本每股收益（元/股）	0.0057	0.0314	-81.85%
稀释每股收益（元/股）	0.0057	0.0314	-81.85%
加权平均净资产收益率（%）	0.17%	0.96%	-0.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.05%	0.57%	-0.62%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,858,377.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,000,000.00	
所得税影响额	-1,714,594.31	
少数股东权益影响额	0.00	
合计	5,143,782.93	-

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	69,855	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
重庆市城市建设投资公司	445,201,900	人民币普通股
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金_	15,562,486	人民币普通股
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_	6,746,107	人民币普通股
成都国兴投资有限公司	2,970,000	人民币普通股
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,199,924	人民币普通股
兴和证券投资基金_	1,722,918	人民币普通股
神威医药科技股份有限公司_	1,689,420	人民币普通股
祁珍梅_	1,410,000	人民币普通股
上海苏能投资有限公司（被处置账户）	1,148,809	人民币普通股
张孔海_	1,017,800	人民币普通股

## § 3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

2011 年第一季度会计报表中期末数与期初数对比、期末数与上年同期数对比有大幅变动，变动原因如下：

- 1、应收账款期末比期初增加 34.57%，主要系本期计提应收固定承租收入所致；
- 2、预付款项期末比期初增加 92.99%，主要系本期预付的货款和工程款增加所致；
- 3、存货期末比期初增加 46.32%，主要系本期购入两路口地块以及竹园小区 BT 项目、国汇中心项目建设投入增加所致；
- 4、预收款项期末比期初减少 41.23%，主要系本期结转朗福公司和盛怀公司的股权转让款所致；
- 5、应付职工薪酬期末比期初减少 58.81%，主要系本期发放上年度奖金所致；
- 6、应付利息期末比期初减少 30.69%，主要系本期支付银行利息所致；
- 7、应付股利期末比期初增加 65423.09%，主要系本期分配 2010 年红利所致；
- 8、少数股东权益期末比期初增加 48.40%，主要系本期转让朗福公司 30% 股权所致；
- 9、营业收入比上年同期减少 44.30%，主要系期房地产销售未能达到结转条件，房地产销售收入降低；
- 10、营业成本比上年同期减少 60.05%，主要系期房地产销售未能达到结转条件，房地产销售成本降低；
- 11、销售费用比上年同期增加 1048.78%，主要系广告宣传费用增加所致；
- 12、管理费用比上年同期增加 94.50%，主要系员工人数增加导致职工薪酬、福利费、社会保险费增加，新设朗福公司费用增加所致；
- 13、财务费用比上年同期增加 52.88%，主要系银行贷款增加，相应的利息支出增加所致；
- 14、投资收益比上年同期减少 70.39%，主要系股权转让收益减少所致；
- 15、营业外收入比上年同期增加 151.06%，主要系本期九坑子房屋建筑物处置收益 386.80 万元。
- 16、经营活动产生的现金流量净额比去年同期减少 4657.38%，主要系本期购买土地支付土地出让金增加所致；
- 17、投资活动产生的现金流量净额比去年同期减少 237.96%，主要系本期支付其他与投资活动有关的现金减少所致；
- 18、筹资活动产生的现金流量净额比去年同期增加 437.49%，主要系本期增加银行借款所致。

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

#### 3.2.1 非标意见情况

适用  不适用

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

适用  不适用

#### 3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用  不适用

##### 一、购买资产进展情况

2011 年 1 月 18 日,公司第六届董事会第二十八次会议审议通过《关于公司拟参与渝中区渝中组团 C 分区 C11-1 号地块(两路口片区)竞拍的议案》,并经 2011 年 3 月 18 日公司 2010 年年度股东大会审议批准;2011 年 3 月 23 日,本公司全资子公司重庆捷程置业有限公司与重庆市国土资源和房屋管理局正式签定《国有建设用地使用权出让合同》,受让重庆市渝中区渝中组团 C 分区 C11-1 号宗地(该事项详见公司 2011 年 1 月 20 日、3 月 19 日、3 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的公告内容)。

#### 3.2.4 其他

适用  不适用

##### 一、对外投资进展情况

2011 年 1 月 18 日,本公司召开第六届董事会第二十八次会议,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》。为参与渝中区两路口片区项目的获取及开发工作,本公司设立全资子公司重庆捷程置业有限公司(该事项详见公司 2011 年 1 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的公告内容)。截止报告期末,新设公司相关工商登记事宜已办理完毕。

##### 二、2010 年度利润分配进展情况

本公司 2010 年度利润方案为: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。上述利润分配预案已通过公司 2010 年年度股东大会审议批准(该事项详见公司 2011 年 3 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的公告内容)。

##### 三、期后事项

2011 年 4 月 13 日,公司董事会披露了 2011 年第一季度业绩预告(该事项详见公司 2011 年 4 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上披露的公告内容)。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用  不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	重庆市城市建设投资公司	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份获得上市流通权所需执行的的对价安排。代为垫付后,上述股东如需通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股份,应当向重庆市城市建设投资公司偿还垫付的现金及利息,或	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

		者取得重庆市城市建设投资公司（以下简称“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%。	58,771,440.00 元）。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	重庆市城市建设投资公司	2007 年 1 月 22 日，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。	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。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%。
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺(含追加承诺)	无	无	无

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

适用  不适用

**3.5 其他需说明的重大事项**

**3.5.1 证券投资情况**

适用  不适用

**3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表**

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 01 月 06 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司商品房销售情况，未提供资料
2011 年 01 月 20 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
2011 年 01 月 24 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司参与两路口项目竞拍的情况，未提供资料
2011 年 02 月 24 日	董事会办公室	电话沟通	投资者	了解公司 2010 年度业绩情况，未提供资料
2011 年 03 月 30 日	董事会办公室	书面问询	媒体	了解公司经营业绩情况及发展规划，未提供资料
2011 年 03 月 31 日	董事会办公室	书面问询	投资者	了解公司公租房代建合同的相关情况，未提供资料

### 3.6 衍生品投资情况

适用  不适用

#### 3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用  不适用

## § 4 附录

### 4.1 资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司  
元

2011 年 03 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	492,991,273.03	96,058,839.30	1,154,358,575.62	936,990,596.15
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	100,308,417.95	93,099,566.90	74,542,023.13	69,884,926.91
预付款项	4,607,868.61	300,846.28	2,387,664.66	289,846.28
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	11,835,664.26	986,401,544.92	10,404,459.56	265,553,625.41
买入返售金融资产				
存货	2,606,742,652.17	303,926,461.52	1,781,548,816.78	262,631,636.14
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,216,485,876.02	1,479,787,258.92	3,023,241,539.75	1,535,350,630.89
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	640,201,661.87	58,609,338.87	650,201,661.87
投资性房地产	45,500,701.61	41,049,307.27	45,857,643.05	41,357,918.23
固定资产	920,826,543.92	913,078,088.16	930,221,731.34	923,101,788.14
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	534,125,743.11	152,066,133.58	541,527,679.57	153,217,270.54
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	5,691,136.51	897,074.71	5,703,636.51	897,074.71
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	1,564,788,464.02	1,747,327,265.59	1,581,955,029.34	1,768,810,713.49
资产总计	4,781,274,340.04	3,227,114,524.51	4,605,196,569.09	3,304,161,344.38
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	4,983,320.00			
应付账款	136,381,428.32	80,837,072.74	190,264,998.55	80,871,671.74
预收款项	91,000,423.57	47,099,561.17	154,831,496.11	141,840,662.17
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,642,705.98	1,565,192.46	6,416,553.32	1,407,078.44
应交税费	62,334,744.00	43,848,233.18	63,675,162.04	44,060,931.40
应付利息	1,485,000.00	1,485,000.00	2,142,500.00	1,485,000.00
应付股利	20,951,917.70	20,951,917.70	31,976.39	31,976.39
其他应付款	490,306,047.78	78,313,031.03	478,684,871.19	97,061,251.20
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	92,500,000.00	61,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	902,585,587.35	335,100,008.28	988,547,557.60	427,758,571.34
非流动负债：				
长期借款	1,315,378,000.00	680,500,000.00	1,159,880,000.00	680,500,000.00
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	2,142,983.90	1,900,357.55	2,252,181.90	1,900,357.55
非流动负债合计	1,317,520,983.90	682,400,357.55	1,162,132,181.90	682,400,357.55

负债合计	2,220,106,571.25	1,017,500,365.83	2,150,679,739.50	1,110,158,928.89
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	697,331,377.00	697,331,377.00
资本公积	1,208,498,211.76	1,142,938,164.37	1,171,834,690.18	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	56,766,577.07	56,766,577.07
一般风险准备				
未分配利润	332,251,545.79	312,578,040.24	349,120,470.93	296,966,297.05
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,294,847,711.62	2,209,614,158.68	2,275,053,115.18	2,194,002,415.49
少数股东权益	266,320,057.17		179,463,714.41	
所有者权益合计	2,561,167,768.79	2,209,614,158.68	2,454,516,829.59	2,194,002,415.49
负债和所有者权益总计	4,781,274,340.04	3,227,114,524.51	4,605,196,569.09	3,304,161,344.38

## 4.2 利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2011 年 1-3 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	59,424,529.19	24,353,739.99	106,693,603.95	77,697,544.43
其中：营业收入	59,424,529.19	24,353,739.99	106,693,603.95	77,697,544.43
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	61,917,949.20	30,511,840.02	92,870,314.84	71,300,936.03
其中：营业成本	29,402,465.11	11,995,803.57	73,590,991.03	59,496,472.90
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	3,356,456.15	1,380,573.27	4,502,058.85	3,173,261.78
销售费用	5,278,744.62	6,059.90	459,509.91	101,241.93
管理费用	9,305,007.80	5,395,240.95	4,784,181.59	2,641,983.47
财务费用	14,575,275.52	11,734,162.33	9,533,573.46	5,887,975.95
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	3,020,000.00	51,020,000.00	10,200,300.00	10,200,300.00

其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	526,579.99	44,861,899.97	24,023,589.11	16,596,908.40
加：营业外收入	3,899,597.92	3,899,597.92	1,553,253.34	0.34
减：营业外支出	41,220.68	41,220.68	46,263.25	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,384,957.23	48,720,277.21	25,530,579.20	16,596,908.74
减：所得税费用	2,875,947.85	12,188,592.71	3,806,477.47	2,489,536.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,509,009.38	36,531,684.50	21,724,101.73	14,107,372.43
归属于母公司所有者的净利润	3,989,145.04	36,531,684.50	21,920,182.91	14,107,372.43
少数股东损益	-2,480,135.66		-196,081.18	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0057	0.0524	0.0314	0.0202
（二）稀释每股收益	0.0057	0.0524	0.0314	0.0202
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	1,509,009.38	36,531,684.50	21,724,101.73	14,107,372.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,989,145.04	36,531,684.50	21,920,182.91	14,107,372.43
归属于少数股东的综合收益总额	-2,480,135.66		-196,081.18	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

### 4.3 现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

2011 年 1-3 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	114,126,863.68	47,191,002.24	113,575,487.45	7,207,818.09
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	
收到其他与经营活动有关的现金	169,051,452.65	92,505,526.39	36,463,739.59	11,646,522.58
经营活动现金流入小计	283,178,316.33	139,696,528.63	151,592,480.04	18,854,340.67
购买商品、接受劳务支付的现金	137,550,567.92	39,506,779.56	83,603,570.31	24,750,052.38
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	16,071,058.06	5,133,918.07	9,055,393.66	2,779,730.57
支付的各项税费	19,475,507.99	13,535,196.67	19,519,541.38	6,426,931.81
支付其他与经营活动有关的现金	908,001,093.39	812,366,795.54	21,905,663.93	2,136,298.34
经营活动现金流出小计	1,081,098,227.36	870,542,689.84	134,084,169.28	36,093,013.10
经营活动产生的现金流量净额	-797,919,911.03	-730,846,161.21	17,508,310.76	-17,238,672.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,868,047.92	2,868,047.92	27,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,973,100.00	2,973,100.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	2,888,047.92	2,888,047.92	3,020,100.00	2,993,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	996,672.81	357,763.00	1,029,621.00	797,358.50
投资支付的现金		100,000,000.00		20,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	535,778.87		2,973,105.06	
投资活动现金流出小计	1,532,451.68	100,357,763.00	4,002,726.06	20,797,358.50
投资活动产生的现金	1,355,596.24	-97,469,715.08	-982,626.06	-17,804,258.50

流量净额				
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	170,000,000.00			
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	170,000,000.00			
偿还债务支付的现金	14,502,000.00		29,500,000.00	21,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,300,987.80	12,615,880.56	10,560,142.50	6,409,567.50
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	34,802,987.80	12,615,880.56	40,060,142.50	28,159,567.50
筹资活动产生的现金流量净额	135,197,012.20	-12,615,880.56	-40,060,142.50	-28,159,567.50
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	-661,367,302.59	-840,931,756.85	-23,534,457.80	-63,202,498.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,141,756,801.43	936,990,596.15	409,907,451.29	203,011,441.39
六、期末现金及现金等价物余额	480,389,498.84	96,058,839.30	386,372,993.49	139,808,942.96

#### 4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

重庆渝开发股份有限公司

董事长 栗志光

二〇一一年四月二十六日