

重庆国际实业投资股份有限公司 2012 年第三季度报告全文

一、重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人沈东进、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员) 王国军声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否 不适用

	2012.9.30	2011.12.31	本报告期末比上年度期末增减 (%)	
总资产 (元)	2,731,570,540.86	2,524,538,309.63	8.2%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,522,741,758.05	1,433,462,167.82	6.23%	
股本 (股)	297,193,885.00	297,193,885.00	0%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	5.12	4.82	6.23%	
	2012 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2012 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	26,377,324.84	-81.32%	237,033,027.17	33.99%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-2,599,313.07	-115.92%	91,515,315.68	286.31%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	160,645,481.37	-235.75%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	--	--	0.54	-235%
基本每股收益 (元/股)	-0.01	-120%	0.31	287.5%
稀释每股收益 (元/股)	-0.01	-120%	0.31	287.5%
加权平均净资产收益率 (%)	-0.17%	减少 1.36 个百分点	6.01%	增加 4.29 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-0.17%	减少 1.39 个百分点	0.4%	减少 1.32 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	年初至报告期期末金额 (元)	说明
非流动资产处置损益	84,847,644.23	本期处置瑞斯康达科技发展股份有限公司 18% 股权确认投资收益 84,816,576.27 元。 本期出售固定资产大捷龙汽车，确认营业

		外收入 31067.96 万元
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,427.23	本期收到税收税收返还款 18,427.23 元
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	646,700.00	本期确认资金占用费 646,700.00 元
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	-43,501.83	本期其他营业外收支-43,501.83 元，其中湖南修合对外捐赠支出 50,000 元
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	-2,759.23	
合计	85,466,510.40	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明
无	0.00	无

（二）报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数（户）	18,537	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称	期末持有无限售条件股份的	股份种类及数量

	数量	种类	数量
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	31,756,243	人民币普通股	31,756,243
湖南华夏投资集团有限公司	15,058,126	人民币普通股	15,058,126
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	人民币普通股	9,997,844
建投中信资产管理有限责任公司	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
顾建国	820,600	人民币普通股	820,600
重庆轻纺控股（集团）公司	506,677	人民币普通股	506,677
庄楚雄	490,021	人民币普通股	490,021
马豫华	420,000	人民币普通股	420,000
华润深国投信托有限公司－招商银行保本理财产品证券投资信托	416,911	人民币普通股	416,911
深圳市东方明珠（集团）股份有限公司	380,000	人民币普通股	380,000
股东情况的说明	无		

三、重要事项

（一）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

(1) 资产负债表				
项目	年末余额	年初余额	变化比率	变动主要原因
货币资金	57,867,6312.1	38,5496,551.40	50.11%	子公司重庆重实房地产公司（以下简称“重庆公司”）货币资金增加12800万元，其中收到售房款34876万元，支付工程款15517万元，取得借款15000万元，偿还债务18252万元；子公司湖南修合公司货币资金增加5830万元，其中收到售房款20198万元，支付工程款9828万元。
预付款项	1,149,2216	334,355.1	3337.13%	子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）增加预付工程款706万元；子公司湖南修合地产实业有限公司（以下简称“修合公司”）增加预付工程款382万元。
其他流动资产	38,516,516.77	7,953,951.84	384.24%	重庆公司本期预缴税金2458万元；修合公司预缴税金598万元。
长期股权投资	143,642,269.5	314,736,854.70	-54.36%	公司本部本期转让瑞斯康达18%股权，减少长期股权投资17042万元；子公司上海中住置业开发有限公司（以下简称“上海中住”）确认联营企业投资收益减少长期股权投资67万元。
递延所得税资产	9,756,623.88	5,806,256.82	68.04%	兆嘉公司本期确认递延所得税资产127万元；重庆公司本期确认递延所得税资产267万元。
短期借款		120,520,000	-100.00%	公司本部偿还短期借款3800万元，重庆公司本期偿还短期借款8252万元。
应付账款	9,541,810.24	28,434,564.18	-66.44%	重庆公司应付工程款项减少1124万元；修合公司应付工程款减少1213万元；兆嘉公司应付工程款增加450万元。
预收款项	557,889,363.10	212,625,911.00	162.38%	重庆房地产公司预售房款增加34876万元。
应付利息	0.00	6,572,872.21	-100.00%	兆嘉公司本期将应付中房集团利息632万元转让长期应付款科目。

其他应付款	69,166,596.24	284,944,951.90	-75.73%	公司本部本期结转原计入其他应付款的北京瑞斯康达科技发展股份有限公司18%股权转让款20240万元
一年内到期的非流动负债	88,572,777.78	16,400,000	440.08%	重庆公司本期将对中房集团的借款及利息12187万元重分类至一年内到期的非流动负债，本期偿还5000万元。
长期借款	218,800,000.00	161,800,000.00	35.23%	兆嘉公司本期取得长期借款7000万元；子公司深圳市中住汇智实业有限公司（以下简称“汇智公司”）本期偿还长期借款1210万元。

(2) 利润表

项目	本年发生额	上年发生额	变化比率	变动原因
营业收入	237,033,027.20	176,899,435.30	33.99%	修合公司本期交房面积增加，增加营业收入5820万元。
营业成本	148,283,973.00	111,988,956.40	32.41%	修合公司本期交房增加，增加营业成本3600万元。
营业税金及附加	18,948,089.68	14,312,065.43	32.39%	修合公司本期交房增加，增加营业税金及附加413万元。
销售费用	23,177,786.05	10,152,063.58	128.31%	修合公司本期加大销售宣传力度，销售费用增加582万元；兆嘉公司增加479万元；重庆公司增加241万元。
财务费用	2,722,023.07	7,078,333.99	-61.54%	公司本部本期偿还银行借款，利息支出减少160万元；因转让股权，货币资金增加，利息收入增加205万元。
投资收益	87,403,242.97	26,495,991.76	229.87%	本期转让瑞斯康达科技股份有限公司实现投资收益8482万元，确认其分红326万元；参股公司北京盛世新业房地产有限公司权益法核算实现投资收益-67万元。

(3) 现金流量表

项目	本年发生额	上年发生额	变化比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	580,953,986.8	425,590,415.60	36.51%	重庆公司预售收到现金比上期增加34696万元；修合公司本期预售收到的现金相比上期减少18979万元。
收到其他与经营活动有关的现金	233,503,298.3	46,708,982.94	399.91%	公司本部本期支付土地保证金17000万元。
支付其他与经营活动有关的现金	265,042,022.4	84,580,549.69	213.36%	公司本部本期收回土地保证金17000万元。
取得投资收益收到的现金	3,262,102.65	25,973,639.43	-87.44%	被投资企业本期分红减少。
偿还债务所支付的现金	232,620,000.00	154,440,000.00	50.62%	公司本部本期偿还银行借款3800万元，相比上期减少200万元；重庆公司本期偿还银行借款8252万元，偿还中房集团借款10000万元，相比上期增加10508万元；修合公司上期偿还银行借款2700万元；汇智公司本期偿还银行借款1210万元，相比上期增加210万元。
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00	987,520.00	102.53%	兆嘉公司本期支付筹资费用200万元。

(二) 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明**1、非标意见情况**

适用 不适用

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、日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

(一) 公司重组前历史遗留的诉讼事项

- 1、2004 年 5 月 24 日，山东德农农资超市有限公司起诉黑龙江华冠科技股份有限公司，起因为黑龙江华冠科技股份有限公司向山东德农农资超市有限公司借款 2,800 万元，山东省济南市中级人民法院已下达受理案件通知书。
- 2、2004 年 6 月 4 日，黑龙江华冠科技股份有限公司起诉德农种业科技发展有限公司，起因为黑龙江华冠科技股份有限公司与德农种业科技发展有限公司以及黑龙江华冠科技股份有限公司大股东的出资人甘南县兴十四村民委员会之间因长期的业务往来形成了比较复杂的债权债务关系，黑龙江省高级人民法院裁定：查封德农种业科技发展有限公司价值 3,000 万元的资产（查封德农种业科技发展有限公司所持德农正成种业有限公司 56.56% 的股份，查封德农种业科技发展有限公司第 3014257 号和第 1650590 号图形、文字商标）。
- 3、2004 年 6 月 10 日，德农种业科技发展有限公司收到新疆维吾尔自治区高级人民法院发给德农种业科技发展有限公司的协助执行通知书：请德农种业科技发展有限公司协助执行以下事项：将德农种业科技发展有限公司拖欠新疆德隆集团有限责任公司 11,492,631.20 元予以冻结，冻结期间该笔款不得支付给新疆德隆集团有限责任公司。
- 4、2004 年 6 月 16 日，交通银行济南分行起诉山东德农农资超市有限公司，起因为山东德农农资超市有限公司在交通银行济南分行有 2,300 万元贷款，并由泰安市基金投资担保经营有限公司提供担保，山东省济南市中级人民法院决定立案审理。
- 5、2004 年 6 月 17 日，山东德农农资超市有限公司起诉德农种业科技发展有限公司、德农超市有限公司，起因为德农种业科技发展有限公司向原告山东德农农资超市有限公司借款 1,000 万元，被告德农超市有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、北京中经四通信息技术发展有限公司为该笔借款提供连带责任保证。山东省济南市中级人民法院下达受理案件通知书。
- 6、2004 年 6 月 18 日，中国建设银行济南市珍珠泉支行起诉山东德农农资超市有限公司，起因为山东德农农资超市在建设银行济南珍珠泉支行有借款 4800 万元，由中企资产托管经营有限公司和北京中经四通信息技术发展有限公司作担保。济南中级人民法院已立案审理。
- 7、2004 年 11 月 19 日，泰安市基金投资担保经营有限公司起诉山东德农农资超市等，起因为泰安市基金投资担保经营有限公司为山东德农农资超市在交通银行济南分行 2,300 万元借款提供担保。山东泰安中级人民法院已立案审理。
- 8、2004 年 12 月 6 日，中国农业银行寿光市支行诉寿光市三元绿色农业有限公司，起因为寿光市三元绿色农业有限公司在中国农业银行寿光市支行有 350 万元贷款尚未归还，山东潍坊市中级人民法院已受理此案。

(二) 公司重组后发生并延续到报告期的诉讼事项

- 1、2008 年 5 月 11 日，本公司因与广州安迪实业投资有限公司、张和发、伍辉江之间签定《股权转让协议》，将本公司持有南京能发电力自动化有限公司所占 80% 的股权转让与张和发、伍辉江、南京斯维特集团有限公司。由于广州安迪公司仅支付部分款项，仍欠本公司 800 万元。本公司向重庆市第一中级人民法院起诉，要求解除部分《股权转让协议》，并要求三名被告连带返还价值 800 万元的股权，且应按约定由三名被告向原告支付违约金。截止本报告披露日，该案已中止审理。
- 2、2009 年 11 月，我公司起诉德恒证券有限责任公司，起因为我公司股票帐户上的 124694 股潍柴动力股票的归属纠纷。上海市第一中级人民法院于 2010 年 11 月 12 日做出了驳回一审诉讼请求的判决，我公司不服判决，已于 2010 年 12 月 7 日向上海市高级人民法院提起上诉。截止本报告披露日，本案正在审理之中。
- 3、2010 年 12 月 1 日，我公司控股子公司兆嘉公司由于合同纠纷向湖南省高级人民法院起诉湖南华夏科技投资发展有限公司。该案详细情况已于 2011 年 1 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》和巨潮资讯网上披露，兆嘉公司诉讼请求：1、请求判令华夏科技向兆嘉公司支付赔偿金 4963.31069 万元，违约金人民币 4963.31069 万元；2、请求判令华夏科技赔偿兆嘉公司因其违约给兆嘉公司造成的其它经济损失人民币 2329 万元；3、请求判令由华夏科技承担本案诉讼费用。2012 年 2 月 8 日，华夏科技反诉兆嘉公司，请求判令兆嘉公司向华夏科技支付欠款、资金占用费和违约金 9998 万元，并承担受理费等所有相关诉讼费用。2012 年 6 月 19 日，以上案件在长沙市中级人民法院开庭审理。截止目前，此案正在审理当中。
- 4、2011 年 12 月 30 日，我公司全资子公司汇智公司起诉深圳市稳而兴实业有限公司深源塑胶五金厂和香港腾达实业公司，起因为深圳市稳而兴实业有限公司拖欠租金及其它费用，请求判令深圳市稳而兴实业有限公司深源塑胶五金厂支付拖欠的租金及相关费用共计 195.93 万元，香港腾达实业公司承担连带清偿责任。截止本报告披露日，双方已达成庭外调解。

(三) 公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺公布时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产	公司控股股东中住地产特别承诺，其在本次定向发行中	2008 年 5 月 19	股改实施之日	按承诺履行

		认购的股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让；自其持有的我公司股份锁定期满之日起，若我公司股价未达到 20 元/股，中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。	日	起三十六个月	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产	<p>1、为避免同业竞争，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。</p> <p>2、对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下：A. 如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。</p>	2008 年 5 月 19 日	<p>1、在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内</p> <p>2、无具体期限</p>	<p>1、经公司向中住地产询问，中住地产回复：中住地产将继续信守在公司股权分置改革中的承诺；承诺清理的其他房地产资产中，北京汉华房地产开发有限公司的工商变更工作正在抓紧进行。</p> <p>2、北京裕泰、华汇仓储、上海华能物业已经清算完毕，清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，不需现金补足。北京华能、江苏华能的清算工作正在进行中。</p>
资产置换时所作承诺					
发行时所作承诺	中房集团	<p>1、通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 我公司重组完成后，在我公司及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对我公司构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B. 对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；C. 我公司重组完成后，在我公司开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知我公司，我公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，我公司将享有取得该商业机会的优先权；如果我公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给我公司不具有关联关系的第三方，我公司仍享有收益权。</p>	2008 年 5 月 19 日	<p>1、持续履行</p> <p>2、3 在我公司重组完成之日起 24 个月内</p>	<p>经我公司向中房集团询问，中房集团回复：目前，中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在我公司开展房地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。中房集团仍在努力推进我公司与中房股份的同业竞争问题的解决。目前中房股份没有与我公司构成同业竞争的实质性业务。中房集团保证承诺的有效性，并将继续履行承诺。</p>

		<p>2、中房集团经过研究，承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。考虑中房集团在房地产主营业务之外，还有相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的主营业务，未来从市场和产品细分出发，中房集团可以用二至三年时间通过调整上市公司主营业务布局，以一家上市公司作为相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的上市载体，以另一家上市公司作为集团未来房地产主营业务的发展平台同时拥有两家上市公司，或根据业务发展需要通过换股等模式完成一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻底解决两家上市公司的同业竞争问题。</p> <p>3、为了进一步明确本次重组完成后，我公司与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份”，股票代码：600890）存在的同业竞争问题，中房集团于 2008 年 3 月 17 日出具了《中国房地产开发集团公司关于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进一步说明集承诺》，内容如下：在重庆实业重组完成之日起 12 个月内启动解决重庆实业与中房股份同业竞争的程序，在不损害中房股份及其流通股股东利益的前提下，本公司提议中房股份召开股东大会，解决中房股份与重庆实业的同业竞争问题，改善中房股份的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司承诺在中房股份的股东大会表决该议案时投赞成票。同时，中房集团进一步承诺：在我公司重组完成之日起 24 个月内彻底解决我公司与中房股份的同业竞争问题。</p>			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用	<p>1、中住地产关于持有公司股份的承诺持续履行；2、中房集团关于划分区域市场的承诺持续履行。</p> <p>1、中住地产关于清理资产的承诺未履行完毕；2、中房集团关于避免同业竞争的承诺未履行完毕。</p>			
未完成履行的具体原因及下一步计划		<p>1、自承诺之日起，中住地产认真开展了承诺履行工作，但由于资产清理工作的复杂性，目前尚未全部完成承诺的资产清理，中住地产将继续信守在公司股权分置改革中的承诺，继续开展其它资产的清理工作。</p> <p>2、自承诺之日起，截至目前，中房集团认真开展了承诺履行工作。其中，中房集团曾于 2009 年上半年启动了解决重庆实业与中房置业股份有限公司（以下简称中房股份）同业竞争的程序。在重庆实业完成重组复牌后，中房集团及中房集团控制的其他企业通过转让股权等方式逐步退出了重庆实业开展房地产业务的城市或地区。目前中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在重庆实业开展房地产业务的城市或地区（包括重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等地）构成竞争的房地产业务。受宏观调控和资本市场低迷等因素的影响及中国证监会暂缓受理房地产开发企业重组申请等因素影响，中房集团关于在重庆实业“重组完成之日起 24 个月内彻底解决重庆实业与中房股份的同业竞争问题”的承诺没有按时履行完成。目前中房股份没有与重庆实业构成同业竞争的实质性业务，中房集团保证承诺的有效性，并将继续履行承诺。</p>			
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				
承诺的解决期限		<p>我公司重组完成后 24 个月内。</p>			
解决方式		<p>为了进一步明确本次重组完成后，我公司与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份”，股票代码：600890）存在的同业竞争问题，中房集团于 2008 年 3 月 17 日出具了《中国房地产开发集团公司关于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进一步说明集承诺》，内容如下：在重庆实业重组完成之日起 12 个月内启动解决重庆实业与中房股份同业竞争的程序，在不损害中房股份及其流通股股东利益的前提下，本公司提议中</p>			

	房股份召开股东大会，解决中房股份与重庆实业的同业竞争问题，改善中房股份的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司承诺在中房股份股东大会表决该议案时投赞成票。同时，中房集团进一步承诺：在我公司重组完成之日起 24 个月内彻底解决我公司与中房股份的同业竞争问题。
承诺的履行情况	自承诺之日起，截至目前，中房集团认真开展了承诺履行工作。其中，中房集团曾于 2009 年上半年启动了解决重庆实业与中房置业股份有限公司（以下简称中房股份）同业竞争的程序。在重庆实业完成重组复牌后，中房集团及中房集团控制的其他企业通过转让股权等方式逐步退出了重庆实业开展房地产业务的城市或地区。目前中房集团及中房集团控制的其他企业不存在在重庆实业开展房地产业务的城市或地区（包括重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等地）构成竞争的房地产业务。受宏观调控和资本市场低迷等因素的影响及中国证监会暂缓受理房地产开发企业重组申请等因素影响，中房集团关于在重庆实业“重组完成之日起 24 个月内彻底解决重庆实业与中房股份的同业竞争问题”的承诺没有按时履行完成。目前中房股份没有与重庆实业构成同业竞争的实质性业务，中房集团保证承诺的有效性，并将继续履行承诺。

（四）对 2012 年度经营业绩的预计

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

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型

确数 区间数

	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动（%）	
累计净利润的预计数（万元）	13,024	7,229.23	<input type="checkbox"/> -- <input checked="" type="checkbox"/> 增长 <input type="checkbox"/> 下降	80.16%
基本每股收益（元/股）	0.43	0.24	<input type="checkbox"/> -- <input checked="" type="checkbox"/> 增长 <input type="checkbox"/> 下降	79.16%
业绩预告的说明	<p>一、业绩预增原因</p> <p>（一）投资收益预计增加约 4420 万元。其中，转让瑞斯康达股权确认投资收益 8482 万元；本期确认分红投资收益 326 万元；按权益法确认的联营企业投资收益较上期预计减少 4388 万元。</p> <p>（二）预计 2012 年交房面积较上年增加，预计增加净利润约 1300 万元。</p> <p>二、本次业绩预告未经过注册会计师预审计。</p> <p>三、本次预告的 2012 年度业绩仅为初步核算数据，与 2012 年度报告披露的最终数据可能存在差异，敬请投资者注意投资风险。</p>			

（五）其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

适用 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期末持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券投资总比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	000338	潍柴动力	1,643,931.13	124,694	388,068.00	100%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	--	0.00	0%	0.00
报告期已出售证券投资损益				--	--	--	--	
合计				1,643,931.13	--	388,068.00	100%	0.00
证券投资审批董事会公告披露日期				重组前历史遗留的证券投资				
证券投资审批股东会公告披露日期				重组前历史遗留的证券投资				

证券投资情况的说明

注：本公司原持有的S湘火炬股票于2006年12月18日停牌，2007年4月4日经换股吸收合并变更为持有潍柴动力股票。按2012年9月末该股票的收盘价每股19.36元计算其市值为2,414,075.84元。因本公司持有的上述股票仍被中国华融资产管理公司托管，故本公司暂未按公允价值计量。

2、衍生品投资情况

适用 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年01月12日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	瑞斯康达股权转让进展。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年01月17日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司2011年度业绩。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年02月07日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	大股东承诺履行情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年05月11日	证券部	书面问询	个人	流通股东	公司半年度业绩情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年06月15日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司停牌情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年06月26日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司主营业务经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年07月09日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年07月30日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司土地储备情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。
2012年08月29日	证券部	电话沟通	个人	流通股东	公司分红情况。提供已披露的定期报告及信息披露有关资料。

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

是 否

四、附录

(一) 财务报表

是否需要合并报表：

是 否 不适用

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		

货币资金	578,676,312.08	385,496,551.36
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款	1,114,249.26	418,456.80
预付款项	11,492,216.00	334,355.10
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	11,393,173.93	11,475,929.59
买入返售金融资产		
存货	1,855,846,783.67	1,712,301,767.18
一年内到期的非流动资产	7,008,681.10	7,505,726.96
其他流动资产	38,516,516.77	7,953,951.84
流动资产合计	2,504,436,000.81	2,125,874,806.83
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	143,642,269.54	314,736,854.68
投资性房地产	58,318,415.81	61,170,270.88
固定资产	13,251,747.09	13,672,674.10
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	8,005.87	13,548.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,157,477.86	3,263,897.98
递延所得税资产	9,756,623.88	5,806,256.82
其他非流动资产		
非流动资产合计	227,134,540.05	398,663,502.80
资产总计	2,731,570,540.86	2,524,538,309.63
流动负债：		
短期借款		120,520,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		

拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	9,541,810.24	28,434,564.18
预收款项	557,889,363.00	212,625,910.96
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,349,373.75	2,099,518.09
应交税费	12,079,573.58	16,565,907.89
应付利息		6,572,872.21
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	69,166,596.24	284,944,951.86
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	88,572,777.78	16,400,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	742,474,244.66	691,038,475.19
非流动负债：		
长期借款	218,800,000.00	161,800,000.00
应付债券		
长期应付款	108,323,805.55	121,272,777.78
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	327,123,805.55	283,072,777.78
负债合计	1,069,598,050.21	974,111,252.97
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	508,665,175.62	510,900,901.07
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	32,452,174.59	32,452,174.59
一般风险准备		
未分配利润	684,430,522.84	592,915,207.16
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,522,741,758.05	1,433,462,167.82
少数股东权益	139,230,732.60	116,964,888.84
所有者权益（或股东权益）合计	1,661,972,490.65	1,550,427,056.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,731,570,540.86	2,524,538,309.63

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

2、母公司资产负债表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	296,311,332.30	77,924,217.43
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款		
预付款项	329,617.97	
应收利息		21,363,672.34
应收股利	30,769,298.80	
其他应收款	111,053,669.36	207,522,583.96
存货		
一年内到期的非流动资产		380,579,167.58
其他流动资产		
流动资产合计	438,851,986.43	687,777,709.31
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	248,076,363.35	
长期股权投资	1,162,895,019.99	1,282,510,962.92
投资性房地产		
固定资产	3,621,216.89	4,218,014.35
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,414,592,600.23	1,286,728,977.27
资产总计	1,853,444,586.66	1,974,506,686.58
流动负债：		
短期借款		38,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		

应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	946,719.71	946,719.71
应交税费	79,886.93	1,266,004.80
应付利息		
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	32,499,353.23	268,275,897.22
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	36,400,709.87	311,363,371.73
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	36,400,709.87	311,363,371.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	1,609,083,442.86	1,607,555,962.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	30,738,076.01	30,738,076.01
一般风险准备		
未分配利润	-119,971,527.08	-272,344,608.22
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,817,043,876.79	1,663,143,314.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,853,444,586.66	1,974,506,686.58

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

3、合并本报告期利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	26,377,324.84	141,233,757.33
其中：营业收入	26,377,324.84	141,233,757.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	30,401,552.15	120,115,245.62
其中：营业成本	9,201,155.59	96,671,599.80
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	2,619,279.40	10,461,976.03
销售费用	7,189,933.82	5,187,107.30
管理费用	10,337,938.23	8,940,220.93
财务费用	845,918.62	1,922,411.99
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）	-207,326.49	3,068,070.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-207,326.49	3,068,070.16
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-4,024,227.31	21,118,511.44
加：营业外收入	40,393.87	108,028.00
减：营业外支出	54,046.94	0.79
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-4,037,880.38	21,226,538.65
减：所得税费用	-686,599.24	5,079,964.61
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-3,351,281.14	16,146,574.04
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	-2,599,313.07	16,326,169.68
少数股东损益	-751,968.07	-179,595.64
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.01	0.05
（二）稀释每股收益	-0.01	0.05
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-3,351,281.14	16,146,574.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,599,313.07	16,326,169.68
归属于少数股东的综合收益总额	-751,968.07	-179,595.64

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：元。

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

4、母公司本报告期利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	4,186,776.66	
减：营业成本		
营业税金及附加	234,459.17	
销售费用		
管理费用	3,538,990.13	3,053,994.32
财务费用	-672,228.96	502,827.41
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）	58,769,298.80	3,800,912.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,800,912.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	59,854,855.12	244,090.52
加：营业外收入	31,067.96	
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,885,923.08	244,090.52
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	59,885,923.08	244,090.52
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.2	
（二）稀释每股收益	0.2	
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	59,885,923.08	244,090.52

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

5、合并年初到报告期末利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	237,033,027.17	176,899,435.33
其中：营业收入	237,033,027.17	176,899,435.33
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	141,173,635.44	147,986,930.44

其中：营业成本	148,283,973.03	111,988,956.37
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	18,948,089.68	14,312,065.43
销售费用	23,177,786.05	10,152,063.58
管理费用	35,445,005.95	30,951,502.83
财务费用	2,722,023.70	7,078,333.99
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）	87,403,242.97	26,495,991.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-675,435.95	26,495,991.76
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	95,859,391.73	28,912,504.89
加：营业外收入	60,532.10	156,775.21
减：营业外支出	54,538.74	3,015.14
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	95,865,385.09	29,066,264.96
减：所得税费用	6,084,225.65	6,001,681.54
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	89,781,159.44	23,064,583.42
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	91,515,315.68	23,689,310.77
少数股东损益	-1,734,156.24	-624,727.35
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.31	0.08
（二）稀释每股收益	0.31	0.08
七、其他综合收益	-2,235,725.45	
八、综合收益总额	87,545,433.99	23,064,583.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	89,279,590.23	23,689,310.77
归属于少数股东的综合收益总额	-1,734,156.24	-624,727.35

年初到报告期末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：元。

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

6、母公司年初到报告期末利润表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	17,632,524.87	10,171,037.84
减：营业成本		
营业税金及附加	987,421.07	569,691.52
销售费用		
管理费用	12,425,299.43	9,814,396.28
财务费用	-1,274,522.89	2,443,886.00
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）	146,847,977.72	28,975,583.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,975,583.01
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	152,342,304.98	26,318,647.05
加：营业外收入	31,067.96	29,126.21
减：营业外支出	291.80	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	152,373,081.14	26,347,773.26
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	152,373,081.14	26,347,773.26
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.51	
（二）稀释每股收益	0.51	
六、其他综合收益	1,527,480.80	
七、综合收益总额	153,900,561.94	26,347,773.26

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

7、合并年初到报告期末现金流量表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	580,953,986.82	425,590,415.61
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	866,451.63	
收到其他与经营活动有关的现金	233,503,298.33	46,708,982.94
经营活动现金流入小计	815,323,736.78	472,299,398.55
购买商品、接受劳务支付的现金	296,739,418.73	423,489,765.31
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	25,710,477.80	23,476,069.02
支付的各项税费	67,186,336.47	59,094,224.41
支付其他与经营活动有关的现金	265,042,022.41	84,580,549.69
经营活动现金流出小计	654,678,255.41	590,640,608.43
经营活动产生的现金流量净额	160,645,481.37	-118,341,209.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,600,000.00	
取得投资收益所收到的现金	3,262,102.65	25,973,639.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,000.00	29,126.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	53,894,102.65	26,002,765.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,472,885.97	2,659,394.83
投资支付的现金		
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	1,472,885.97	2,659,394.83
投资活动产生的现金流量净额	52,421,216.68	23,343,370.81
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	226,000,000.00	263,920,000.00
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	226,000,000.00	263,920,000.00
偿还债务支付的现金	232,620,000.00	154,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,232,507.17	19,497,078.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00	987,520.00
筹资活动现金流出小计	251,852,507.17	174,924,598.80
筹资活动产生的现金流量净额	-25,852,507.17	88,995,401.20
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	187,214,190.88	-6,002,437.87
加：期初现金及现金等价物余额	366,264,864.54	208,179,452.87
六、期末现金及现金等价物余额	553,479,055.42	202,177,015.00

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

8、母公司年初到报告期末现金流量表

编制单位：重庆国际实业投资股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	229,880,450.02	57,451,167.27
经营活动现金流入小计	229,880,450.02	57,451,167.27
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,687,342.49	6,061,109.61
支付的各项税费	2,044,171.93	1,505,464.55
支付其他与经营活动有关的现金	178,341,066.44	90,279,000.67
经营活动现金流出小计	187,072,580.86	97,845,574.83
经营活动产生的现金流量净额	42,807,869.16	-40,394,407.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	199,707,862.00	
取得投资收益所收到的现金	38,006,542.09	26,498,765.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,000.00	29,126.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		73,000,000.00
投资活动现金流入小计	237,746,404.09	99,527,891.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	69,799.00	1,359,390.00

投资支付的现金	24,000,000.00	
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		90,000,000.00
投资活动现金流出小计	24,069,799.00	91,359,390.00
投资活动产生的现金流量净额	213,676,605.09	8,168,501.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		38,000,000.00
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	0	38,000,000.00
偿还债务支付的现金	38,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,866.67	2,205,218.68
支付其他与筹资活动有关的现金		950,000.00
筹资活动现金流出小计	38,103,866.67	43,155,218.68
筹资活动产生的现金流量净额	-38,103,866.67	-5,155,218.68
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	218,380,607.58	-37,381,124.63
加：期初现金及现金等价物余额	76,978,275.74	46,842,928.63
六、期末现金及现金等价物余额	295,358,883.32	9,461,804.00

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

(二) 审计报告

审计意见	未经审计
------	------

审计报告正文

重庆国际实业投资股份有限公司董事会

二〇一二年十月二十五日