

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2013-037

# 重庆渝开发股份有限公司

## 2013 半年度报告



2013 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人徐平、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

<b>2013 半年度报告</b> .....	<b>2</b>
<b>第一节 重要提示、目录和释义</b> .....	<b>2</b>
<b>第二节 公司简介</b> .....	<b>5</b>
<b>第三节 会计数据和财务指标摘要</b> .....	<b>7</b>
<b>第四节 董事会报告</b> .....	<b>9</b>
<b>第五节 重要事项</b> .....	<b>30</b>
<b>第六节 股份变动及股东情况</b> .....	<b>30</b>
<b>第七节 董事、监事、高级管理人员情况</b> .....	<b>33</b>
<b>第八节 财务报告</b> .....	<b>34</b>
<b>第九节 备查文件目录</b> .....	<b>131</b>

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
重庆证监局	指	中国证券监督管理委员会重庆监管局
公司、本公司或渝开发	指	重庆渝开发股份有限公司
城投集团、城投公司	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司
诚房公司	指	重庆市诚投房地产开发有限公司
捷程置业、捷程公司	指	重庆捷程置业有限公司
新城建设、新城公司	指	重庆市新城开发建设股份有限公司
森源集团、森源公司	指	森源家具集团有限公司
会展置业	指	重庆会展中心置业有限公司
祈年公司	指	重庆祈年房地产开发有限公司
山与城项目、南岸黄桷垭项目	指	重庆朗福置业有限公司的房地产开发项目
上城时代项目、金竹项目	指	公司位于巴南金竹工业园的房地产开发项目
凯宾斯基酒店、国汇中心项目	指	重庆会展中心置业有限公司的房地产开发项目
捷兴置业、捷兴公司	指	重庆捷兴置业有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日-2013 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	渝开发	股票代码	000514
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	重庆渝开发股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	渝开发		
公司的外文名称（如有）	CHONGQINGYUKAIFACO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	UKF		
公司的法定代表人	徐平		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢勇彬	钱华
联系地址	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号
电话	023-63855506	023-63856995
传真	023-63856995	023-63856995
电子信箱	XYBFISHER@sohu.com	hzqhua06@sina.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	292,552,212.50	186,198,339.60	57.12%
归属于上市公司股东的净利润(元)	55,936,324.03	43,046,669.46	29.94%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	32,745,545.31	37,743,234.10	-13.24%
经营活动产生的现金流量净额(元)	480,688,270.11	-103,889,715.51	562.69%
基本每股收益(元/股)	0.0663	0.051	30%
稀释每股收益(元/股)	0.0663	0.051	30%
加权平均净资产收益率(%)	2.17%	1.71%	0.46%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	7,048,826,639.79	6,766,373,269.91	4.17%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,591,057,249.47	2,550,462,215.71	1.59%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	55,936,324.03	43,046,669.46	2,591,057,249.47	2,550,462,215.71
按国际会计准则调整的项目及金额				

##### 2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数

按中国会计准则	55,936,324.03	43,046,669.46	2,591,057,249.47	2,550,462,215.71
按境外会计准则调整的项目及金额				

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

#### 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	26,468,826.61	处置重庆捷程置业有限公司原9%股权产生的投资收益及处置固定资产损失
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）	5,459,900.00	主要系会展中心财政补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	381,898.61	
减：所得税影响额	8,604,733.22	
少数股东权益影响额（税后）	515,113.28	
合计	23,190,778.72	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

报告期内，公司董事会、管理层根据市场变化及时转变经营策略及营销思路，积极应对国家对房地产业的持续调控。公司紧紧围绕2013年度经营计划，秉承“调整、完善、发展、提高”的工作思路，努力推进在建项目的开发进度，加大在建和建成商品房的预销和销售力度，回笼建设资金和增加现金流。不断探索新的融资手段，在融资渠道的拓展上取得了较大进展。

报告期内，公司各建设项目正常推进。其中，山与城项目开工8.33万平方米；上城时代项目二期开工16.87万方；代理的公租房城南家园项目实现部分交房；代理的茶园新区土石方工程和石马河工程正在建设中。

报告期内，公司的上城时代项目、新干线大厦项目销售情况继续保持增长趋势，经营业绩保持稳定增长。公司在资产管理方面既提高了精细化管理程度，进一步提升了资产经营的效益。

报告期内，公司会展经营业务受消费市场大环境的影响，无论会议宴会经营、还是展览场地租赁业务，均受到较大冲击。面对新形势、新问题，通过拓展业务、挖掘内部资源，仍然取得了较好的经营业绩。公司所属重庆国际会展中心在第十一届中国会展财富论坛上荣获“2012年度中国会展产业优秀展览场馆经营奖”。

报告期内，全体董事按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关规定，认真履行了忠实和勤勉义务，为公司各项重点工作和重要决策提供了有益的意见和建议，做出了独立的判断和决策。公司独立董事认真履行职责，对董事会讨论事项发表了客观、公正的独立意见，注重维护中小股东利益，为公司法人治理和经营管理提供专业支持，为董事会科学决策提供有力保障。

报告期内，公司严格按照监管部门的要求，不断完善内部控制制度，根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及《公司章程》的有关规定，建立健全覆盖公司各环节的内部控制制度，进一步强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，不断提升、改进公司内控管理，有效防范经营风险，保证公司正常运行和健康发展。

### 二、主营业务分析

#### 概述

2013年上半年，公司经营业绩呈现稳定增长态势。报告期内，公司实现营业收入292,552,212.50元，较上年同期增长57.12%；营业利润56,143,598.15元，较上年同期增171.44%；归属于上市公司股东的净利润55,936,324.03元，较上年同期增长29.94%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减（%）	变动原因
营业收入	292,552,212.50	186,198,339.60	57.12%	主要系本期部分房地产项目达到确认收入条件，房地产销售收入增加
营业成本	198,034,757.48	83,891,755.30	136.06%	主要系本期部分房地产

				项目达到确认收入条件，房地产销售成本增加
销售费用	14,644,125.57	27,664,433.05	-47.07%	主要系南岸黄桷垭项目广告宣传费减少所致
管理费用	29,265,360.73	34,364,427.17	-14.84%	
财务费用	35,839,560.46	29,256,351.42	22.5%	
所得税费用	4,183,050.89	-2,383,549.75	275.5%	主要系部分分公司汇算适用优惠税率所致
经营活动产生的现金流量净额	480,688,270.11	-103,889,715.51	562.69%	主要系收回捷程公司往来款所致
投资活动产生的现金流量净额	9,077,337.00	14,887,790.70	-39.03%	主要系上年同期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较多所致
筹资活动产生的现金流量净额	-338,624,907.65	285,167,745.75	-218.75%	主要系偿还银行贷款增加所致
现金及现金等价物净增加额	151,140,699.46	196,165,820.94	-22.95%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

本报告期，公司根据年初制订的经营计划，进行合理安排和认真部署，公司总体经营呈现稳定的发展态势，基本达到预定目标。下半年，公司将不断努力，寻找契机，加大商品房及存量房的销售力度，做好相关项目的交房工作；同时加强拟开工项目的前期准备及在建项目的开发和建设工作，稳步推进公司其它相关工作，力争完成全年经营计划。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产业	170,483,361.54	104,494,590.53	38.71%	377.41%	440.28%	-7.13%

租赁和商务服务业	71,694,761.10	38,432,321.34	46.39%	-15.01%	-1.18%	-7.51%
住宿和餐饮业	21,083,541.06	40,153,755.86	-90.45%			
其他	27,500,000.00	12,500,000.00	54.55%			
分产品						
商品房销售	149,905,499.90	92,193,348.66	38.5%	544.51%	810.84%	-17.98%
会议展览	71,694,761.10	38,432,321.34	46.39%	-15.01%	-1.18%	-7.51%
石黄隧道经营权收入	27,500,000.00	12,500,000.00	54.55%			
物业管理	9,572,130.66	6,671,884.00	30.3%	72.45%	48.43%	11.28%
房屋租赁	11,005,730.98	5,629,357.87	48.85%	59.5%	19.17%	17.31%
酒店经营	21,083,541.06	40,153,755.86	-90.45%			
分地区						
重庆	290,761,663.70	195,580,667.73	32.74%	58.05%	138.59%	-22.7%

#### 四、核心竞争力分析

本公司是重庆地区唯一一家国有房地产上市公司，具有房地产开发一级资质和物业服务一级资质，已成为一家集房地产开发、会议展览、酒店与资产经营等多元化发展的企业。经过近30年的发展，公司已经形成了比较成熟和稳定的房地产开发和经营模式。同时，作为国有上市企业，公司具有组织和管理优势，形成了比较完善的治理结构和管理体系。公司秉承“讲诚信、负责任、重效益、有回报”的经营理念，坚持“资产证券化平台+金融房地产”的一个定位；坚定“房地产开发+资产经营”二大主营业务方向；寻求“资产规模、赢利能力与融资能力”的三个突破；围绕“房地产开发带动，旅游休闲产业联动，资产经营拉动，资本运作推动”的四项经营方针；采取“加大企业人才建设、加大企业创新、加大规范化与精细化管理力度、加大品牌建设、加大薪酬激励改革”的五大措施，力争在“十二五”末期实现“百亿渝开发”的战略目标。

公司自成立以来，一直坚持在重庆本地进行房地产开发，对重庆市场的客户需求及习惯比较了解，产品定位准确，开发了一系列“老百姓喜欢，政府所倡导”的房地产项目。

公司一直高度重视财务的稳健和资金链的安全，通过积极拓展融资渠道，强化销售回款和快速周转，公司一直保持着稳健的资金状况。同时，公司一直比较注重房地产开发成本管理，开发成本控制能力较强，房地产开发的毛利率保持在较高水平。

#### 五、投资状况分析

##### 1、对外股权投资情况

###### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）

74,144,245.91	79,845,766.18	-7.14%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
重庆长江三峡路桥有限责任公司	路桥经营；销售建筑材料、五金、交电、化工、金属材料	15%
重庆农村商业银行股份有限公司	货币银行服务	0.32%
重庆诚投再生能源发展有限公司	醇类燃料、生物柴油等新能源产品的研发、生产、销售	20%
重庆捷程置业有限公司	房地产开发	5.71%

## (2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
重庆农村商业银行股份有限公司	商业银行	48,000,000.00	30,000,000	0.32%	30,000,000	0.32%	48,000,000.00	0.00	长期股权投资	认购
合计		48,000,000.00	30,000,000	--	30,000,000	--	48,000,000.00	0.00	--	--

## (3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额 (如有)	预计收益	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	--	0	0	0	0
委托理财资金来源				无							

逾期未收回的本金和收益累计金额	0
-----------------	---

**(2) 衍生品投资情况**

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例(%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0		0	0%	0
衍生品投资资金来源				无							

**(3) 委托贷款情况**

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途
合计	--	0	--	--	--

**3、募集资金使用情况****(1) 募集资金总体使用情况**

单位：万元

募集资金总体使用情况说明
--------------

**(2) 募集资金承诺项目情况**

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
超募资金投向										
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实	不适用									

施地点变更情况	
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			无						

### (4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
----------	------	------

## 4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆渝开发新干线置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	6000 万元	171,861,425.33	128,967,566.56	49,646,252.90	10,792,618.27	8,079,581.68
重庆渝开发物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理服务	500 万元	18,982,276.99	11,699,177.30	10,353,077.95	1,189,096.15	1,153,582.27
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	租赁	租赁服务	1000 万元	166,613,007.36	21,314,685.92	9,124,393.08	4,273,592.59	3,632,553.70

重庆道金投资有限公司	子公司	市政设施管理	管理服务	12000 万元	345,452,754.53	161,984,116.43	27,500,000.00	7,355,456.56	6,195,968.21
重庆祈年房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	3000 万元	113,732,691.16	78,651,372.16	1,275,528.00	1,046,209.21	889,241.83
重庆会展中心置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	13117 万元	753,985,612.99	175,216,751.38	178,091,891.27	6,229,159.59	6,730,431.72
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	子公司	会议及展览服务	会议及展览服务	200 万元	161,846,912.74	129,718,909.53	38,121,161.10	11,266,922.75	9,576,884.34
重庆朗福置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	70000 万元	2,100,306,621.11	648,012,906.08	38,736,552.00	-8,792,483.43	-6,165,662.56
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	3000 万元	614,070,679.18	29,338,495.68		-291,026.36	-291,026.36
重庆捷程置业有限公司	参股公司	房地产开发经营	商品房	70000 万元	1,739,694,097.18	687,935,890.02		-2,883,171.81	-2,878,913.64

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
金竹项目一期	64,000	14,999	56,291	在建	
南岸黄桷垭项目	592,000	27,648	164,515	在建	累计实现毛利 237 万元
国汇中心项目	110,000	6,785	95,043	在建	累计实现毛利 17,692 万元
捷兴回兴项目	200,000	1,951	61,236	前期	
华岩项目	175,000	13,042	26,083	前期	
西永项目	155,000	9,633	16,089	前期	0
合计	1,296,000	74,058	419,257	--	--

## 六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

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

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

无

## 九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司2012 年度利润分配转增股本方案于2013年6月4日实施，即以公司2012年12月31日的总股本767,064,514股为基数，向全体股东按每10股派发现金0.20元（含税），并以资本公积金向全体股东每10股转增1股。分红前本公司总股本为767,064,514股，分红后总股本增至843,770,965股。

## 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	0
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	0.00
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
无	

## 十一、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
2013 年 04 月 02 日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司战略规划，未提供资料。
2013 年 04 月 08 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营状况，未提供资料。
2013 年 04 月 18 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营状况，未提供资料。
2013 年 04 月 22 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配情况，未提供资料。
2013 年 05 月 08 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营状况，未提

					供资料。
2013年05月08日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司向子公司会展置业提供担保相关情况，未提供资料。
2013年05月21日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配情况，未提供资料。
2013年05月22日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司土地储备及开发情况，未提供资料。
2013年06月04日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配情况，未提供资料。
2013年06月04日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配情况，未提供资料。
2013年06月06日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营状况，未提供资料。
2013年06月25日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司半年度业绩情况，未提供资料。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、深圳证券交易所所有要求，加强信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会、管理层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，关联董事能够主动对相关关联交易事项进行回避表决，确保了公司安全、稳定、健康、持续的发展。

目前，公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
<p>祈年公司于 2012 年 11 月 14 日，收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》[(2012)渝一中法民初字第 00823 号]及《民事起诉状》。重庆市第一中级人民法院受理了周正贵诉公司控股子公司祈年公司建设工程施工合同纠纷一案。</p>	6,706		<p>祈年公司于 2013 年 5 月 17 日收到重庆市第一中级人民法院重新确定举证期限的《通知书》，并于 2013 年 6 月 19 日、6 月 26 日与原告方（周正贵）和第三人（重庆渝康建设（集团）有限公司）进行了两次证据交换，目前相关诉讼正在进行中。</p>	<p>目前该诉讼未进行实体审判，对审判结果及影响尚不能作出判断。</p>		2012 年 11 月 16 日	<p>详见公司 2012 年 11 月 16 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</p>

### 三、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

无

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
重庆市土地和矿业权交易中心	竞得九龙坡区大渡口组团K分区38-3/02、37-2/02、37-3/02宗地	26,083	2013年3月11日,公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订《国有建设用地使用权出让合同》				否		2013年03月13日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的公告内容
重庆市土地和矿业权交易中心	竞得重庆市沙坪坝区西永组团Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、	32,111	2013年5月29日,公司与重庆市国土资源和房屋管理局签订《国有建设用地				否		2013年05月31日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的公告内容

	Ja11-1/0 2 号宗地		地使用 权出让 合同》								告内容
--	-------------------	--	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----

## 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
重庆市新城开发建设股份有限公司	重庆捷程置业有限公司原9%的股权及债权	2013年06月25日	15,880	-25.82	股权转让产生的税后净收益19,852,683.46元	34.35%	协议定价	否		否	是	2012年4月27日、2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的公告内容

2013年2月26日,公司召开第七届董事会第十一次会议,会议审议通过了《关于拟转让参股公司重庆长江三峡路桥有限责任公司股权的议案》(该事项公司已于2013年2月28日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。截止报告期末,该股权拟在重庆市联合产权交易所挂牌出售,正在进行挂牌公示相关工作。

## 3、企业合并情况

无

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

无

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司	出售商品或提供劳务	石黄隧道经营权	《石黄隧道付费协议》	协议价格	2,750	100%	每季度结算		2006年02月09日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司	出售商品或提供劳务	茶园土地整治代理	《茶园整治项目工程建设管理代理合同》	协议价格	78.4	45.34%	根据工程进度按月结算		2013年03月12日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司	出售商品或提供劳务	石马河立交改造代理	《石马河立交建设管理代理合同》	协议价格	94.5	54.66%	根据工程进度按季结算		2013年03月12日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市城市建设投	母公司	出售商品或提供劳	会议服务	市场价	市场价	1.61	0.02%	协商结算		2013年06月25	详见《中国

资(集团)有限公司		务								日	报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司	委托管理	房屋资产管理	《资产委托经营管理协议》	协议价格	143	91.96%	年度总额包干方式按半年结算		2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司	让渡资产使用权	租赁办公用房	《房屋租赁合同》	市场价	54	93.91%	按年结算		2013年05月08日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司	委托管理	房屋资产管理	《资产委托经营管理协议》	协议价格	12.5	8.04%	年度总额包干方式按半年结算		2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
重庆市城投公租房建设有限公司	母公司之控股子公司	提供劳务	物业服务	市场价	市场价	6.52	0.68%	每月结算		2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证

											券报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
安诚财产保险股份有限公司	母公司之控股子公司	提供劳务	物业服务	市场价	市场价	21.95	2.29%	每月结算		2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司	提供劳务	物业服务	市场价	市场价	22.33	2.33%	每月结算		2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
重庆嘉郡房地产开发有限公司	重庆市城投公租房建设有限公司的子公司	提供劳务	物业服务	《天邻水岸前期物业服务合同》	协议价格	78.95	8.25%	按季结算		2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
安诚财产保险股份有限公司	母公司之控股子公司	接受劳务	保险服务	市场价	市场价	7.07	57.49%	协商结算		2013年06月25日	详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网 (www.c

												ninfo.com .cn)
合计				--	--	3,270.83	--	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无											
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	报告期内严格按照公司第四届董事会第五十三次会议审议通过《关于收购石黄隧道 20 年期收费经营权的议案》，第七届董事会第十二次、十四次、十五次会议审议通过的《关于公司拟参与石马河立交、石马河立交至北环立交段拓宽改造工程建设代理的议案》、《关于公司拟参与茶园新区 A 核心区场平整治项目工程建设管理代理的议案》、《关于向控股股东城投集团租赁办公用房的议案》、《关于预计 2013 年日常关联交易的议案》所确定的原则进行，没有超过董事会审议通过的关联交易总金额。											
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不存在较大差异。											

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	市场公允价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引

## 3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）

## 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司		往来款	是	8,422.82	10.42	8,433.24
重庆渝开发物业管理公司	子公司		往来款	是	135.23	60.21	195.44
重庆道金投资有限公司	子公司		往来款	是	771.26	5.23	776.49
重庆会展中心置业有	子公司		往来款	是	21,221.65	-9,830.13	11,391.52

限公司							
重庆朗福置业有限公司	子公司		往来款	是	45.89	15.87	61.76
重庆捷兴置业有限公司	子公司		往来款	是	33,884.47	1,200.07	35,084.54
重庆捷程置业有限公司	参股公司		往来款	是	71,003.49	-62,858.49	8,145
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司		提供劳务	否	6.11	1.6	7.71
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司		委托管理资产	否	33.34	109.66	143
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	母公司		往来款	否	0	12.5	12.5
重庆诚投房地产开发有限公司	母公司的子公司		往来款	否	0	8.4	8.4

## 5、其他重大关联交易

1、2013年5月24日，公司第七届董事会第十五次会议审议通过《关于签订捷程置业债权及股权转让补充协议的议案》，董事会同意，公司与新城建设签订捷程置业债权及股权转让的补充协议，确定以补充协议签订生效的时间作为债权和股权移交和本次债权及股权交易全部完成的时点。截止报告期末，公司已收到捷程置业的往来款（股东借款）本金累计61,865.6645万元，捷程置业尚欠本公司往来款（股东借款）本金8,145万元（该事项详见本公司于2013年1月4日、1月5日、4月9日、5月25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）。

2、2013年1月6日，本公司第七届董事会第九次会议审议通过了《关于本公司向民生银行重庆分行申请由重庆市城市建设投资(集团)有限公司委托贷款暨关联交易的议案》。公司以“橄榄郡”项目的商业、车库和“凤天锦园”项目的商业作为贷款抵押物，向民生银行重庆分行申请由城投集团委托贷款1亿元，贷款期限为6个月，年利率为6.72%（同期基准利率上浮20%），并由本公司按委托贷款金额的3%向民生银行重庆分行支付委托贷款手续费（该事项公司已于2013年1月8日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。截止2013年7月16日，公司已偿还贷款1亿元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
--------	----------	------------

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明

委托方名称	受托方名称	委托资产类	委托起始	委托终止日	定价依据	本期应缴纳的
-------	-------	-------	------	-------	------	--------

		型	日			经营收益
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	重庆渝开发资产经营管理有限公司	房屋资产	2013年1月1日	2015年12月31日	采用年度总额包干方式向重庆市城市建设投资(集团)有限公司缴纳经营收益: 2013年度缴纳286万元; 2014年度缴纳307万元; 2015年度缴纳328万元。	143.00万元
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	重庆渝开发物业管理有限公司	房屋资产	2013年4月1日	2016年3月31日	采用年度总额包干方式向重庆市城市建设投资(集团)有限公司缴纳经营收益: 2013年4月1日至2014年3月31日缴纳25万元; 2014年4月1日至2015年3月31日缴纳27.5万元; 2015年4月1日至2016年3月31日缴纳30万元。	12.50万元

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

## (2) 承包情况

承包情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

## (3) 租赁情况

租赁情况说明

因办公需要, 本公司于2013年5月9日与重庆市城市建设投资(集团)有限公司签订房屋租赁合同, 租赁其位于鹅公岩大桥南桥头的综合管理用房, 租赁期限2013年1月1日至2013年12月31日, 租赁面积2250平方米, 每月租金4.50万元, 全年共计54万元。截止2013年6月30日, 本公司已支付全年租金。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

## 2、担保情况

单位: 万元

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
重庆道金投资有限 公司	2006年06 月14日	38,000	2006年06月 30日	16,700	连带责任保 证	240个月	否	否
重庆会展置业有限 公司	2012年07 月04日	2,400	2012年07月 05日	2,400	质押	6个月	是	否
重庆朗福置业有限 公司	2012年01 月12日	15,000	2012年06月 29日	15,000	连带责任保 证	24个月	是	否
重庆朗福置业有限 公司	2013年04 月22日	10,000	2013年04月 25日	10,000	连带责任保 证	36个月	否	否
重庆会展置业有限 公司	2013年05 月08日	14,000	2013年07月 01日	14,000	质押	24个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			24,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				10,000
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			62,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				26,700
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			24,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				10,000
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			62,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				26,700
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				10.3%				
其中:								

1、公司于2012年1月10日召开第六届董事会第四十七次会议，审议通过了《关于公司拟为控股子公司重庆朗福置业有限公司贷款提供担保(按持股比例)的议案》(该事项公司已于2012年1月12日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。朗福置业已于2013年4月8日向银行偿还30000万元贷款，因此，公司对朗福置业15000万元贷款的担保责任履行完毕。

2、公司于2012年7月3日召开第六届董事会第六十二次会议，审议通过了《关于本公司为控股子公司重庆会展中心置业有限公司向新华信托股份有限公司申请6000万元信托贷款按持股比例提供股权质押担保的议案》(该事项公司已于2012年7月4日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露)。会展置业已于2013年2月4日向银行偿还6000万元贷款。因此，公司对会展置业2400万元贷款的担保责任履行完毕。

3、公司于2013年5月6日召开第七届董事会第十四次会议，审议通过了《关于本公司为控股子公司

会展置业向中融信托申请信托贷款提供股权质押担保的预案》（该事项公司已于 2013 年 5 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上进行了披露）。该股权质押担保股权出质登记于 2013 年 7 月 1 日办理完毕，贷款上帐日为 2013 年 7 月 5 日。

采用复合方式担保的具体情况说明

### 3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值（万元）（如有）	合同涉及资产的评估价值（万元）（如有）	评估机构名称（如有）	评估基准日（如有）	定价原则	交易价格（万元）	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况

### 4、其他重大交易

无

## 九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	城投集团	2010 年 8 月 6 日，城投集团根据重庆市国资委要求，针对重庆证监局《关于请督促解决国有上市公司同业竞争和关联交易的函》中反映的情况，为解决同业竞争问题，承诺：下属子公司诚房公司在现住宅地产项目完成开发及销售、解决			截至报告期末，诚房公司原有住宅地产项目尚未完成开发及销售，因此，该承诺正在履行中；诚房公司自 2007 年 10 月以来，未增加新的市场化开发住宅项目。

		其政策性资金平衡问题后,不再新增住宅地产项目。			
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	不适用				

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 十一、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论(如有)	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用  不适用

## 十二、其他重大事项的说明

无

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
二、无限售条件股份	767,064,514	100%		76,706,451			76,706,451	843,770,965	100%
1、人民币普通股	767,064,514	100%		76,706,451			76,706,451	843,770,965	100%
三、股份总数	767,064,514	100%		76,706,451			76,706,451	843,770,965	100%

股份变动的原因

适用  不适用

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		58,401							
持股 5%以上的股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
							股份状态	数量	
重庆市城市建设投资（集团）有	国有法人	63.83%	538,549,099	0	0	538,549,099		0	

限公司								
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	1.63%	13,783,313	0	0	13,783,313		0
杨光	境内自然人	0.36%	3,014,705	0	0	3,014,705		0
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.24%	2,044,198	0	0	2,044,198		
祁珍梅	境内自然人	0.2%	1,706,100	0	0	1,706,100		0
沙银冲	境内自然人	0.17%	1,408,803	0	0	1,408,803		0
陈长青	境内自然人	0.14%	1,214,905	0	0	1,214,905		0
兴业国际信托有限公司—浙江中行新股申购信托项目<4期>	其他	0.14%	1,185,128	0	0	1,185,128		0
廖月兰	境内自然人	0.14%	1,161,220	0	0	1,161,220		0
张红艳	境内自然人	0.13%	1,136,655	0	0	1,136,655		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	538,549,099	人民币普通股	538,549,099					
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	13,783,313	人民币普通股	13,783,313					
杨光	3,014,705	人民币普通股	3,014,705					
神威医药科技股份有限公司	2,044,198	人民币普通股	2,044,198					
祁珍梅	1,706,100	人民币普通股	1,706,100					

沙银冲	1,408,803	人民币普通股	1,408,803
陈长青	1,214,905	人民币普通股	1,214,905
兴业国际信托有限公司－浙江中行新股申购信托项目<4 期>	1,185,128	人民币普通股	1,185,128
廖月兰	1,161,220	人民币普通股	1,161,220
张红艳	1,136,655	人民币普通股	1,136,655
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	891,010,506.84	805,737,608.03
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	110,970,717.40	115,570,556.87
预付款项	444,042,278.23	210,344,718.12
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	96,740,691.25	656,323,413.89
买入返售金融资产		
存货	3,417,905,408.15	2,917,115,058.32
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,960,669,601.87	4,705,091,355.23

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	74,144,245.91	79,845,766.18
投资性房地产	274,049,366.51	215,782,074.23
固定资产	1,202,737,919.29	1,227,802,243.28
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	472,243,586.14	487,590,096.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	64,946,920.07	50,226,734.18
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,088,157,037.92	2,061,281,914.68
资产总计	7,048,826,639.79	6,766,373,269.91
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	160,000,000.00
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	242,073,903.88	115,924,870.40
预收款项	1,296,407,606.68	775,775,242.09
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,263,506.61	6,966,698.99
应交税费	7,936,810.07	56,853,053.75

应付利息	3,356,134.97	20,630,109.23
应付股利	598,462.00	23,740,500.00
其他应付款	710,905,383.82	751,612,921.56
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	356,640,000.00	125,020,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,683,181,808.03	2,036,523,396.02
非流动负债：		
长期借款	1,282,940,000.00	1,688,940,000.00
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	2,954,264.99	3,621,582.14
其他非流动负债	2,184,396.19	2,181,758.77
非流动负债合计	1,288,078,661.18	1,694,743,340.91
负债合计	3,971,260,469.21	3,731,266,736.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	843,770,965.00	767,064,514.00
资本公积	1,186,171,231.15	1,262,877,682.15
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	76,493,741.97	76,493,741.97
一般风险准备		
未分配利润	484,621,311.35	444,026,277.59
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,591,057,249.47	2,550,462,215.71
少数股东权益	486,508,921.11	484,644,317.27
所有者权益（或股东权益）合计	3,077,566,170.58	3,035,106,532.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,048,826,639.79	6,766,373,269.91

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

**2、母公司资产负债表**

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	445,014,096.49	246,319,095.69
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	6,192,181.84	503,191.39
预付款项	442,485,778.00	203,907,609.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	640,154,206.75	1,304,025,427.20
存货	728,375,951.80	467,336,719.55
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,262,222,214.88	2,222,092,042.83
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		
长期股权投资	712,179,848.46	715,212,100.15
投资性房地产	95,390,895.27	96,824,104.17
固定资产	842,034,759.18	856,016,531.37
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	141,705,900.94	144,008,174.86
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	21,734,916.85	24,461,274.59
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,813,081,320.70	1,836,557,185.14
资产总计	4,075,303,535.58	4,058,649,227.97
流动负债：		
短期借款	60,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	14,179,339.41	14,368,153.41
预收款项	449,734,128.17	209,188,435.17
应付职工薪酬	339,562.10	343,309.45
应交税费	-202,872.16	23,976,715.11
应付利息	1,141,593.06	17,763,677.77
应付股利		
其他应付款	422,444,399.57	556,660,308.93
一年内到期的非流动负债	211,000,000.00	61,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,158,636,150.15	983,300,599.84
非流动负债：		
长期借款	506,000,000.00	717,000,000.00
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	1,996,357.84	1,941,132.42
非流动负债合计	507,996,357.84	718,941,132.42
负债合计	1,666,632,507.99	1,702,241,732.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	843,770,965.00	767,064,514.00
资本公积	1,066,231,713.37	1,142,938,164.37
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	76,493,741.97	76,493,741.97
一般风险准备		
未分配利润	422,174,607.25	369,911,075.37
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,408,671,027.59	2,356,407,495.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,075,303,535.58	4,058,649,227.97

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

### 3、合并利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	292,552,212.50	186,198,339.60
其中：营业收入	292,552,212.50	186,198,339.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	261,000,449.08	169,572,230.86
其中：营业成本	198,034,757.48	83,891,755.30
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	46,705,321.83	7,753,938.77
销售费用	14,644,125.57	27,664,433.05
管理费用	29,265,360.73	34,364,427.17
财务费用	35,839,560.46	29,256,351.42
资产减值损失	-63,488,676.99	-13,358,674.85
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）	24,591,834.73	4,057,151.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,878,409.88	-162,848.75
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	56,143,598.15	20,683,259.99
加：营业外收入	5,871,110.58	6,287,400.00
减：营业外支出	30,729.97	75,659.29
其中：非流动资产处置损失	1,418.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	61,983,978.76	26,895,000.70
减：所得税费用	4,183,050.89	-2,383,549.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	57,800,927.87	29,278,550.45
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	55,936,324.03	43,046,669.46
少数股东损益	1,864,603.84	-13,768,119.01
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0663	0.051
（二）稀释每股收益	0.0663	0.051
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	57,800,927.87	29,278,550.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	55,936,324.03	43,046,669.46
归属于少数股东的综合收益总额	1,864,603.84	-13,768,119.01

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

#### 4、母公司利润表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	95,187,956.20	100,439,536.80
减：营业成本	67,279,366.41	41,120,778.59

营业税金及附加	6,281,475.66	8,328,979.02
销售费用	3,284,870.34	3,492,622.45
管理费用	14,340,348.16	15,518,180.22
财务费用	17,750,103.01	24,417,677.02
资产减值损失	-62,430,477.30	-7,992,023.91
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）	27,261,103.31	51,347,596.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	75,943,373.23	66,900,920.18
加：营业外收入	4,619,704.48	5,062,000.00
减：营业外支出	1,418.00	
其中：非流动资产处置损失	1,418.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	80,561,659.71	71,962,920.18
减：所得税费用	12,956,837.56	-15,742,686.95
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	67,604,822.15	87,705,607.13
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0801	0.1039
（二）稀释每股收益	0.0801	0.1039
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	67,604,822.15	87,705,607.13

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 5、合并现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

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	806,328,821.61	568,885,276.51
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	900,023,308.79	554,508,552.04
经营活动现金流入小计	1,706,352,130.40	1,123,393,828.55
购买商品、接受劳务支付的现金	704,458,450.07	688,475,720.28
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	52,392,463.82	40,568,141.84
支付的各项税费	157,145,987.92	123,272,243.61
支付其他与经营活动有关的现金	311,666,958.48	374,967,438.33
经营活动现金流出小计	1,225,663,860.29	1,227,283,544.06
经营活动产生的现金流量净额	480,688,270.11	-103,889,715.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		4,220,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,222.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,657,619.00
收到其他与投资活动有关的现金	9,860,000.00	
投资活动现金流入小计	9,862,222.00	18,877,619.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	784,885.00	3,975,928.30

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		13,900.00
投资活动现金流出小计	784,885.00	3,989,828.30
投资活动产生的现金流量净额	9,077,337.00	14,887,790.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		60,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000,000.00
取得借款收到的现金	300,000,000.00	565,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	66,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	366,000,000.00	625,000,000.00
偿还债务支付的现金	574,380,000.00	247,514,410.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	129,821,699.23	90,349,844.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		22,809,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	423,208.42	1,968,000.00
筹资活动现金流出小计	704,624,907.65	339,832,254.25
筹资活动产生的现金流量净额	-338,624,907.65	285,167,745.75
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	151,140,699.46	196,165,820.94
加：期初现金及现金等价物余额	737,593,423.46	557,770,430.85
六、期末现金及现金等价物余额	888,734,122.92	753,936,251.79

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 6、母公司现金流量表

编制单位：重庆渝开发股份有限公司

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	322,432,112.20	176,285,245.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	600,438,430.64	427,635,953.25
经营活动现金流入小计	922,870,542.84	603,921,198.25
购买商品、接受劳务支付的现金	363,670,903.58	123,240,108.43
支付给职工以及为职工支付的现金	10,820,081.04	12,192,590.02
支付的各项税费	58,608,927.33	40,685,059.38
支付其他与经营活动有关的现金	134,308,758.07	434,839,741.08
经营活动现金流出小计	567,408,670.02	610,957,498.91
经营活动产生的现金流量净额	355,461,872.82	-7,036,300.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		4,220,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,800.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,657,619.00
收到其他与投资活动有关的现金	9,860,000.00	
投资活动现金流入小计	9,861,800.00	18,877,619.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,130.00	339,107.00
投资支付的现金		60,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	35,130.00	60,339,107.00
投资活动产生的现金流量净额	9,826,670.00	-41,461,488.00
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	100,000,000.00	140,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	66,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	166,000,000.00	140,000,000.00
偿还债务支付的现金	201,000,000.00	161,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,425,741.37	44,524,457.28
支付其他与筹资活动有关的现金	300,000.00	1,968,000.00
筹资活动现金流出小计	266,725,741.37	207,492,457.28
筹资活动产生的现金流量净额	-100,725,741.37	-67,492,457.28
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	264,562,801.45	-115,990,245.94
加：期初现金及现金等价物余额	178,174,911.12	336,398,223.73
六、期末现金及现金等价物余额	442,737,712.57	220,407,977.79

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 7、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	767,064,514.00	1,262,877,682.15			76,493,741.97		444,026,277.59		484,644,317.27	3,035,106,532.98
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	767,064,514.00	1,262,877,682.15			76,493,741.97		444,026,277.59		484,644,317.27	3,035,106,532.98
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	76,706,451.00	-76,706,451.00					40,595,033.76		1,864,603.84	42,459,637.60
（一）净利润							55,936,324.03		1,864,603.84	57,800,927.87
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							55,936,324.03		1,864,603.84	57,800,927.87
（三）所有者投入和减少资本										

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										
(四) 利润分配							-15,341,290.27			-15,341,290.27
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-15,341,290.27			-15,341,290.27
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	76,706,451.00	-76,706,451.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	76,706,451.00	-76,706,451.00								
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	843,770,965.00	1,186,171,231.15			76,493,741.97		484,621,311.35		486,508,921.11	3,077,566,170.58

上年金额

单位：元

项目	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
	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	697,331,377.00	1,252,545,305.65			69,049,887.27		476,085,508.46		360,689,053.58	2,855,701,131.96
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										

前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	697,331,377.00	1,252,545,305.65			69,049,887.27		476,085,508.46	360,689,053.58	2,855,701,131.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	69,733,137.00	10,332,376.50			7,443,854.70		-32,059,230.87	123,955,263.69	179,405,401.02
（一）净利润							59,064,388.37	-29,494,736.31	29,569,652.06
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							59,064,388.37	-29,494,736.31	29,569,652.06
（三）所有者投入和减少资本		10,332,376.50						200,000,000.00	210,332,376.50
1. 所有者投入资本								200,000,000.00	200,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		10,332,376.50							10,332,376.50
（四）利润分配					7,443,854.70		-21,390,482.24	-46,550,000.00	-60,496,627.54
1. 提取盈余公积					7,443,854.70		-7,443,854.70		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-13,946,627.54	-46,550,000.00	-60,496,627.54
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	69,733,137.00						-69,733,137.00		
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	69,733,137.00						-69,733,137.00		
（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	767,064,514.00	1,262,877,682.15			76,493,741.97		444,026,277.59		484,644,317.27
									3,035,106,532.98

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

## 8、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	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
一、上年年末余额	767,064,514.00	1,142,938,164.37			76,493,741.97		369,911,075.37	2,356,407,495.71
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	767,064,514.00	1,142,938,164.37			76,493,741.97		369,911,075.37	2,356,407,495.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	76,706,451.00	-76,706,451.00					52,263,531.88	52,263,531.88
（一）净利润							67,604,822.15	67,604,822.15
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							67,604,822.15	67,604,822.15
（三）所有者投入和减少资本								
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								
（四）利润分配							-15,341,290.27	-15,341,290.27
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-15,341,290.27	-15,341,290.27
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	76,706,451.00	-76,706,451.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	76,706,451.00	-76,706,451.00						
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	843,770,965.00	1,066,231,713.37			76,493,741.97		422,174,607.25	2,408,671,027.59

上年金额

单位：元

项目	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
一、上年年末余额	697,331,377.00	1,142,938,164.37			69,049,887.27		386,596,147.58	2,295,915,576.22
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	697,331,377.00	1,142,938,164.37			69,049,887.27		386,596,147.58	2,295,915,576.22
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	69,733,137.00				7,443,854.70		-16,685,072.21	60,491,919.49
（一）净利润							74,438,547.03	74,438,547.03
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							74,438,547.03	74,438,547.03
（三）所有者投入和减少资本								
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								
(四) 利润分配					7,443,854.70		-21,390,482.24	-13,946,627.54
1. 提取盈余公积					7,443,854.70		-7,443,854.70	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-13,946,627.54	-13,946,627.54
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	69,733,137.00						-69,733,137.00	
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	69,733,137.00						-69,733,137.00	
(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	767,064,514.00	1,142,938,164.37			76,493,741.97		369,911,075.37	2,356,407,495.71

法定代表人：徐平

主管会计工作负责人：夏康

会计机构负责人：廖忠海

### 三、公司基本情况

重庆渝开发股份有限公司(以下简称公司或本公司)原名为重庆市房地产开发股份有限公司,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股份公司,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批准,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(集团)有限公司(原名: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(集团)有限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。2011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元。2012年3月20日，经公司2011年年度股东大会决议批准，向全体股东按10股送1股，送股后总股本增至767,064,514元。2013年4月9日，经公司2012年年度股东大会决议批准，向全体股东按10股送1股，送股后总股本增至843,770,965元。

截至2013年6月30日，公司注册资本为843,770,965元，股份总数为843,770,965股，均为无限售条件的流通股843,770,965股。

公司《企业法人营业执照》注册号为500000000005053，法定代表人为徐平。2013年7月18日，注册地址变更为重庆市渝中区重庆村55号2单元39层。本公司属房地产开发行业。经营范围：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（取得行政许可证后，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（现为重庆市城市建设投资（集团）有限公司）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），停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下企业合并

公司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。公司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

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

### (2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

## 7、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或资本公积。

### (2) 外币财务报表的折算

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

## （2）金融工具的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认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》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

## （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### (4) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

#### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

#### (7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

### 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	100 万元以上（含 100 万元）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

并表范围内的关联单位	其他方法	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
------------	------	---------------------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

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%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

存货包括开发成本、开发产品、低值易耗品、原材料、库存商品、低值易耗品等。

### (2) 发出存货的计价方法

计价方法：

(1) 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。

(2) 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) 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。

(4) 如果公共配套设施不能有偿转让的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；如果公共配套设施能有偿转让的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。

(5) 周转房按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

### (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，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产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；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；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，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### (4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：分次摊销法

按照分次摊销法进行摊销。

包装物

摊销方法：

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间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形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### (2) 后续计量及损益确认

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对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，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

### (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

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

## 13、投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	36	4%	2.67
运输设备	11	4%	8.73
房屋装修	5-10		20-10
办公设备	5-8	4%	19.2-12
专用设备	12	4%	8
通用设备	5-8	4%	19.2-12
其他设备	5-8	4%	19.2-12

#### (4) 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，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (5) 其他说明

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

### 16、借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### (2) 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### (3) 暂停资本化期间

#### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

**17、生物资产****18、油气资产****19、无形资产****(1) 无形资产的计价方法**

1. 无形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，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
石黄隧道收费经营权	20
会展中心土地使用权	37.25
财务软件	5

**(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

**(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据****(4) 无形资产减值准备的计提****(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准****(6) 内部研究开发项目支出的核算****20、长期待摊费用****21、附回购条件的资产转让****22、预计负债****(1) 预计负债的确认标准**

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

## (2) 预计负债的计量方法

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## 23、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

## 24、回购本公司股份

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(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。本公司确认商品房销售收入实现的条件包括：(1) 签订商品房销售合同并经房屋管理部门备案登记；(2) 工程已经完工并通过有关部门验收；(3) 商品房交付购买方或按销售合同约定履行了交房的义务。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) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按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进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

#### (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若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；若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。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定完工进度。

(4) 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，对于建造合同中按约定利率计息的垫支费用项目，如征地拆迁费、勘察设计费、房屋建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费，单独计算此部分的资金占用费用，作为财务费用-利息收入冲减合同总收入；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。

资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

## 26、政府补助

### (1) 类型

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (2) 会计处理方法

1、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，按照名义金额计量。

2、与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

1、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未

来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。2. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。3. 公司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，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 28、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁会计处理

### (3) 售后租回的会计处理

## 29、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：1. 已经就处置该非流动资产作出决议；2. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；3. 该项转让很可能在一年内完成。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，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，按上述原则处理。

## 30、资产证券化业务

## 31、套期会计

## 32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

无

**(1) 会计政策变更**

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

**(2) 会计估计变更**

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

**33、前期会计差错更正**

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

无

**(1) 追溯重述法**

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

**(2) 未来适用法**

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

**34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法****五、税项****1、公司主要税种和税率**

税种	计税依据	税率
营业税	售房收入、租赁收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	建造收入	3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
土地增值税	预缴计税依据：预收售楼款	根据《重庆市地方税务局关于调整土地增值税预征率有关问题的通告》（重庆市地方税务局通告 2011 年 2 号），公司

		及重庆地区子公司自 2011 年 5 月 1 日起, 对销售普通标准住宅、非普通标准住宅、独栋商品住宅分别按预收账款的 2%、3.5%、5%预征土地增值税。
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

各分公司、分厂执行的所得税税率

## 2、税收优惠及批文

根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）：在《西部地区鼓励类产业目录》公布前企业符合《产业结构调整指导目录（2005年版）》、《产业结构调整指导目录（2011年版）》、《外商投资产业指导目录（2007年修订）》和《中西部地区优势产业目录（2008年修订）》范围的，经税务机关确认后，其企业所得税可按照15%税率缴纳。按上述规定重庆道金投资有限公司、重庆祈年房地产开发有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司、重庆国际会议展览中心经营管理有限公司、重庆渝开发物业管理有限公司的企业所得税税率为15%，本公司及其余子公司2013年度企业所得税税率为25%。

## 3、其他说明

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所

													享有份 额后的 余额
重庆渝 开发新 干线置 业有限公司	控股子 公司	重庆渝 中区学 田湾正 街 90 号 -1#	房地产	6,000 万 元	房地产 开发、 房地产 经纪及 咨询、 销售建 筑材料	6,035.0 0		95%	95%	是		6,448,3 78.32	
重庆渝 开发物 业管理 有限公司	全资子 公司	重庆市 渝中区 学田湾 正街 90-1#	服务业	500 万 元	物业管 理、房 屋租赁	450.00		100%	100%	是			
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	12,000 万元	利用自 有资金 从事企 业项目 投资	11,640.0 0		97%	97%	是		4,859,5 23.50	
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	1,000 万 元	企业资 产经营 管理, 建筑材 料销售, 房屋租 赁及销 售	1,000.0 0		100%	100%	是			
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	3,000 万 元	房地产 开发、 物业管 理	3,619.6 1		51%	51%	是		38,539, 172.37	
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 (会展 中心)	房地产	13,117 万元	房地产 开发、 酒店管 理	5,247.0 0		40%	40%	是		100,919 ,995.60	
重庆国	全资子	重庆市	服务业	200 万	会议展	200.00		100%	100%	是			

际会议 展览中 心经营 管理有 限公司	公司	南岸区 江南大 道 2 号		元	览、展 示策 划、商 场管理								
重庆朗 福置业 有限公 司	控股子 公司	经开区 江南大 道 2 号 重庆国 际会议 展览中 心第五 层	房地产	70,000 万元	房地 产开 发	35,000. 00		50%	50%	是	324,006 ,453.04		
重庆捷 兴置业 有限公 司	控股子 公司	重庆市 渝北区 回兴街 道服装 大道 43 号 2 幢 -1-1	房地产	3,000 万 元	房地 产开 发	1,800.0 0		60%	60%	是	11,735,3 98.28		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

拥有其半数或半数以下表决权的子公司，纳入合并财务报表范围的原因说明

公司全称	持股比例	纳入合并财务报表范围的原因说明
重庆朗福置业有限公司	50%	能决定该公司的财务和经营政策
重庆会展中心置业有限公司	40%	能决定该公司的财务和经营政策

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	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	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司
-----------	-----------	-----	----------	----------	----------	-----------------	---	-------------	------------------	------------	------------	--	--

													年初所有者权益中所享有份额后的余额
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

**(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司**

单位： 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

**2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体**

单位： 元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

**3、合并范围发生变更的说明**

合并报表范围发生变更说明

适用  不适用

**4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体**

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
----	-------	-------

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

**5、报告期内发生的同一控制下企业合并**

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
------	------------------	------------	---------------	--------------	------------------

同一控制下企业合并的其他说明

**6、报告期内发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

非同一控制下企业合并的其他说明

**7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司**

子公司名称	出售日	损益确认方法
-------	-----	--------

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

**8、报告期内发生的反向购买**

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
-----	-------------	-----------	-----------------------

反向购买的其他说明

**9、本报告期发生的吸收合并**

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额

吸收合并的其他说明

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	768,475.40	--	--	747,858.23
人民币	--	--	768,475.40	--	--	747,858.23
港元				1,432.00	0.8109	1,161.21
银行存款：	--	--	888,435,956.25	--	--	803,238,900.03
人民币	--	--	888,435,956.25	--	--	803,238,900.03
其他货币资金：	--	--	1,806,075.19	--	--	1,750,849.77
人民币	--	--	1,806,075.19	--	--	1,750,849.77
合计	--	--	891,010,506.84	--	--	805,737,608.03

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

银行存款期末数中有470,308.73元为银行按揭保证金；其他货币资金期末数中有1,806,075.19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2,276,383.92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。

### 2、交易性金融资产

#### (1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值

#### (2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额

## (3) 套期工具及对相关套期交易的说明

## 3、应收票据

## (1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

## (2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

## (3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

## 4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--	--	--

说明

## 5、应收利息

## (1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

## (2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间（天）	逾期利息金额
------	---------	--------

## (3) 应收利息的说明

## 6、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	122,014,934.11	100%	11,044,216.71	9.05%	127,618,591.96	100%	12,048,035.09	9.44%
组合小计	122,014,934.11	100%	11,044,216.71	9.05%	127,618,591.96	100%	12,048,035.09	9.44%
合计	122,014,934.11	--	11,044,216.71	--	127,618,591.96	--	12,048,035.09	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
	33,953,902.60	27.83%	1,697,695.13	25,084,876.01	19.66%	1,254,243.80
1年以内小计	33,953,902.60	27.83%	1,697,695.13	25,084,876.01	19.66%	1,254,243.80
1至2年	87,033,798.36	71.33%	8,703,379.84	101,506,476.50	79.54%	10,150,647.66

2至3年	511,641.13	0.42%	153,492.34	511,647.43	0.4%	153,494.23
3至4年	51,885.25	0.04%	25,942.63	51,885.25	0.04%	25,942.63
5年以上	463,706.77	0.38%	463,706.77	463,706.77	0.36%	463,706.77
合计	122,014,934.11	--	11,044,216.71	127,618,591.96	--	12,048,035.09

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
--------	------	------	----------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	--------	------	------	------	-----------

应收账款核销说明

## (4) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	77,242.00	3,862.10	61,100.00	3,055.00
合计	77,242.00	3,862.10	61,100.00	3,055.00

## (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
重庆保成商业经营管理 有限公司	非关联方	57,995,205.31	1-2 年	47.53%
重庆市轨道交通总公司	非关联方	25,516,301.50	1-2 年	20.91%
浙江银建装饰工程有限 公司	非关联方	12,912,080.30	1 年以内	10.58%
重庆东银（实业）集团 有限公司	非关联方	6,346,738.00	1 年以内	5.2%
吴汉华、吴优	非关联方	3,480,000.00	1-2 年	2.85%
合计	--	106,250,325.11	--	87.07%

**(6) 应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
重庆市城市建设投资（集团） 有限公司	母公司	77,242.00	0.01%
合计	--	77,242.00	0.01%

**(7) 终止确认的应收款项情况**

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失

**(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额**

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

**7、其他应收款****(1) 其他应收款按种类披露**

单位：元

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	108,524,849.70	100%	11,784,158.45	10.86%	730,592,430.95	100%	74,269,017.06	10.17%
组合小计	108,524,849.70	100%	11,784,158.45	10.86%	730,592,430.95	100%	74,269,017.06	10.17%
合计	108,524,849.70	--	11,784,158.45	--	730,592,430.95	--	74,269,017.06	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：						
	21,757,772.40	20.05%	1,087,888.62	15,981,519.61	2.19%	799,075.96
1年以内小计	21,757,772.40	20.05%	1,087,888.62	15,981,519.61	2.19%	799,075.96
1至2年	81,821,451.50	75.39%	8,182,145.15	710,201,257.32	97.21%	71,020,125.73
2至3年	1,391,249.61	1.28%	417,374.88	470,477.83	0.06%	141,143.35
3至4年	2,869,080.06	2.64%	1,434,540.03	3,256,335.06	0.45%	1,628,167.53
4至5年	115,431.80	0.11%	92,345.44	11,683.18		9,346.54
5年以上	569,864.33	0.53%	569,864.33	671,157.95	0.09%	671,157.95
合计	108,524,849.70	--	11,784,158.45	730,592,430.95	--	74,269,017.06

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
---------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--------	------	------	---------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

### （3）本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

### （4）本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

### （5）金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	81,450,000.00	往来款	75.05%
重庆市劳动保障监察总队	9,150,100.00	保证金	8.43%
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	7,452,780.00	保证金	6.87%
重庆市电力公司南岸供电局	1,492,900.00	押金	1.38%
重庆市大渡口区建设委员会	1,000,000.00	保证金	0.92%
合计	100,545,780.00	--	92.65%

说明

### （6）其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	关联方	81,450,000.00	1 年以内，1-2 年	75.05%
重庆市劳动保障监察总	非关联方	9,150,100.00	1 年以内，3-4 年	8.43%

队				
重庆市南岸区建设工程 施工安全监督站	非关联方	7,452,780.00	1 年以内, 1-2 年	6.87%
重庆市电力公司南岸供 电局	非关联方	1,492,900.00	1 年以内, 1-2 年	1.38%
重庆市大渡口区建设委 员会	非关联方	1,000,000.00	3-4 年	0.92%
合计	--	100,545,780.00	--	92.65%

### (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	联营企业	81,450,000.00	75.05%
合计	--	81,450,000.00	75.05%

### (8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失

### (9) 以其他应收款为标的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产:	
负债:	

## 8、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	443,187,661.43	99.97%	209,490,101.32	99.59%
1 至 2 年	691,196.80	0.01%	691,196.80	0.33%
2 至 3 年	123,420.00	0.01%	123,420.00	0.06%
3 年以上	40,000.00	0.01%	40,000.00	0.02%

合计	444,042,278.23	--	210,344,718.12	--
----	----------------	----	----------------	----

预付款项账龄的说明

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
重庆市土地和矿业权交易中心 [注]	非关联方	422,027,582.00	1 年以内	协议尚未履行完毕
西永香蕉园项目税款	非关联方	9,633,300.00	1 年以内	协议尚未履行完毕
国汇中心公寓税款	非关联方	1,977,034.50	1 年以内	协议尚未履行完毕
重庆建工集团股份有限公司	非关联方	1,250,000.00	1 年以内	协议尚未履行完毕
湖北盛隆电力工程有限公司	非关联方	1,106,022.00	1 年以内	协议尚未履行完毕
合计	--	435,993,938.50	--	--

预付款项主要单位的说明

[注]系公司根据与重庆市土地和矿业权交易中心签订的《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出[2012]61号及渝地交易出[2012]212号），预付九龙坡区大渡口组团K分区38-3/02、37-2/02、37-3/02宗地的土地价款26,083.00万元、重庆市沙坪坝区西永组团Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、Ja11-1/02号宗地的土地价款16,088.53万元。

## (3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

## (4) 预付款项的说明

## 9、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	519,767.90		519,767.90	538,437.66		538,437.66
库存商品	1,214,422.97		1,214,422.97	1,140,875.47		1,140,875.47

低值易耗品	13,151,760.26		13,151,760.26	12,204,227.76		12,204,227.76
开发产品	889,914,652.13		889,914,652.13	197,134,626.26		197,134,626.26
开发成本	2,513,104,804.89		2,513,104,804.89	2,706,096,891.17		2,706,096,891.17
合计	3,417,905,408.15		3,417,905,408.15	2,917,115,058.32		2,917,115,058.32

**(2) 存货跌价准备**

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	

**(3) 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
----	-------------	---------------	-----------------------

存货的说明

## 1) 借款费用资本化情况

公司本期借款费用资本化金额合计3,460.13万元。

2) 期末，已有账面价值为84,599.48万元的存货用于担保。

## 3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
金竹项目一期	2010年9月	2013年12月	640,000,000.00	562,906,338.78	412,912,547.24
南岸黄桷垭项目	2011年5月	2014年6月	5,920,000,000.00	937,393,055.19	1,368,665,974.78
重庆凯宾斯基饭店	2008年8月	2013年9月	1,100,000,000.00	346,031,590.17	278,185,157.71
西永公租房				355,502.46	
巴南燕尾山	未开工			54,053,567.69	53,481,479.44
捷兴	未开工		2,000,000,000.00	612,364,750.60	592,851,732.00
小计				2,513,104,804.89	2,706,096,891.17

[注] 如项目为分期开发交房，预计竣工时间为最后一期结算时间。

## 4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华新广场商品房	2000年	820,048.87			820,048.87
祈年悦城	2010年	4,167,237.24		576,604.23	3,590,633.01
国汇中心写字楼	2011年	86,067,733.07		24,012,245.16	62,055,487.91
轻轨上盖物	2011年	106,079,607.08	4,802,445.91	94,475,974.87	16,406,078.12
南岸黄桷垭项目	2013年		839,887,557.06	32,845,152.84	807,042,404.22
小计		197,134,626.26	844,690,002.97	151,909,977.10	889,914,652.13

[注] 如项目为分期开发交房，竣工时间为最后一期竣工时间。

## 5)开发产品中用于出租的存货

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国汇中心写字楼	3,608,320.30		3,608,320.30	
轻轨上盖物	28,758,820.84		28,758,820.84	
小 计	32,367,141.14		32,367,141.14	

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

其他流动资产说明

## 11、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的,本期重分类的金额元,该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例。

可供出售金融资产的说明

## (2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

债券项目	债券种类	面值	初始投资成本	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额
------	------	----	--------	-----	------	------	-----------	------

可供出售金融资产的长期债权投资的说明

## 12、持有至到期投资

## (1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

持有至到期投资的说明

## (2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例 (%)
----	----	-------------------

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明

### 13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

### 14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

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(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
重庆诚投再生能源发展有限公司	20%	20%	101,595,560.95	41,870,965.02	59,724,595.93		-2,363,393.60
重庆捷程置业有限公司	5.71%	40%	1,739,694,097.18	1,051,758,207.16	687,935,890.02		-2,878,913.64

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

### 15、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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	15%	15%				
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	0.32%	0.32%				

重庆诚投 再生能源 发展有限 公司	权益法	8,340,000.00	6,655,597.90	-472,678.72	6,182,919.18	20%	20%				
重庆捷程 置业有限 公司	权益法	49,000,000.00	22,237,512.83	-5,228,841.55	17,008,671.28	5.71%	40%				
合计	--	108,292,655.45	79,845,766.18	-5,701,520.27	74,144,245.91	--	--	--			

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
--------------------------	--------	----------------

长期股权投资的说明

捷程公司增资以及转让其900万元股权之后，本公司持股比例降至5.71%，但根据公司与新城公司和中融信托签订的《关于重庆捷程置业有限公司之重庆中心项目合作协议》（详见合并注释十四、9）的约定：在公司与新城公司未违反本协议或其他交易文件的情况下，于信托计划成立满12个月，未满22个月之前，公司与新城公司达成书面协议的，公司有权与新城公司按双方股权比例共同根据本协议约定的条件购买中融信托所持有捷程置业的全部股权，因此公司仍对其采用权益法核算。

## 16、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	234,580,454.76	61,782,054.43		296,362,509.19
1.房屋、建筑物	234,580,454.76	61,782,054.43		296,362,509.19
二、累计折旧和累计摊销合计	16,998,112.53	3,514,762.15		20,512,874.68
1.房屋、建筑物	16,998,112.53	3,514,762.15		20,512,874.68
三、投资性房地产账面净值合计	217,582,342.23	58,267,292.28		275,849,634.51
1.房屋、建筑物	217,582,342.23	58,267,292.28		275,849,634.51
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	1,800,268.00			1,800,268.00
1.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	215,782,074.23	58,267,292.28		274,049,366.51
1.房屋、建筑物	215,782,074.23	58,267,292.28		274,049,366.51

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	3,514,762.15

**(2) 按公允价值计量的投资性房地产**

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间

期末，已有账面价值为3,123.79万元的投资性房地产用于担保。

**17、固定资产****(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	1,473,711,958.97	885,458.92		343,500.00	1,474,253,917.89
其中：房屋及建筑物	1,197,494,384.11				1,197,494,384.11
运输工具	13,402,111.02	6,696.00			13,408,807.02
房屋装修	109,002,432.81				109,002,432.81
办公设备	5,298,439.30	389,002.92		343,500.00	5,343,942.22
专用设备	61,207,871.76	33,600.00			61,241,471.76
通用设备	77,958,736.80	176,000.00			78,134,736.80
其他设备	9,347,983.17	280,160.00			9,628,143.17
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	245,909,715.69	25,698,406.99		92,124.08	271,515,998.60
其中：房屋及建筑物	159,255,274.19	15,965,250.39			175,220,524.58
运输工具	3,263,279.44	575,734.82			3,839,014.26
房屋装修	978,608.73	5,480,896.38			6,459,505.11

办公设备	2,969,757.46		414,566.19	92,124.08	3,292,199.57
专用设备	194,433.09		2,690,328.85		2,884,761.94
通用设备	71,906,691.51		366,268.28		72,272,959.79
其他设备	7,341,671.27		205,362.08		7,547,033.35
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,227,802,243.28		--		1,202,737,919.29
其中：房屋及建筑物	1,038,239,109.92		--		1,022,273,859.53
运输工具	10,138,831.58		--		9,569,792.76
房屋装修	108,023,824.08		--		102,542,927.70
办公设备	2,328,681.84		--		2,051,742.65
专用设备	61,013,438.67		--		58,356,709.82
通用设备	6,052,045.29		--		5,861,777.01
其他设备	2,006,311.90		--		2,081,109.82
房屋装修			--		
办公设备			--		
专用设备			--		
通用设备			--		
其他设备			--		
五、固定资产账面价值合计	1,227,802,243.28		--		1,202,737,919.29
其中：房屋及建筑物	1,038,239,109.92		--		1,022,273,859.53
运输工具	10,138,831.58		--		9,569,792.76
房屋装修	108,023,824.08		--		102,542,927.70
办公设备	2,328,681.84		--		2,051,742.65
专用设备	61,013,438.67		--		58,356,709.82
通用设备	6,052,045.29		--		5,861,777.01
其他设备	2,006,311.90		--		2,081,109.82

本期折旧额 25,698,406.99 元；本期由在建工程转入固定资产原价为元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
----	------	------	------

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

单位：元

种类	期末账面价值
----	--------

**(5) 期末持有待售的固定资产情况**

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	------	------	--------	--------

**(6) 未办妥产权证书的固定资产情况**

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
----	-----------	------------

固定资产说明

期末，已有账面价值为83,281.32 万元的固定资产用于担保。

**18、在建工程****(1) 在建工程情况**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

**(2) 重大在建工程项目变动情况**

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
------	-----	-----	------	--------	------	---------------	------	-----------	--------------	--------------	------	-----

在建工程项目变动情况的说明

**(3) 在建工程减值准备**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
----	-----	------	------	-----	------

## (4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
----	------	----

## (5) 在建工程的说明

## 19、工程物资

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

工程物资的说明

## 20、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
----	--------	--------	---------

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

## 21、生产性生物资产

## (1) 以成本计量

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

## (2) 以公允价值计量

单位：元

项目	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

生产性生物资产的说明

## 22、油气资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

油气资产的说明

## 23、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	676,989,655.00			676,989,655.00
石黄隧道收费经营权	500,000,000.00			500,000,000.00
会展中心土地使用权	171,519,405.00			171,519,405.00
财务软件	5,470,250.00			5,470,250.00
二、累计摊销合计	189,399,558.19	15,346,510.67		204,746,068.86
石黄隧道收费经营权	161,736,111.00	12,500,000.00		174,236,111.00
会展中心土地使用权	27,511,230.14	2,302,273.92		29,813,504.06
财务软件	152,217.05	544,236.75		696,453.80
三、无形资产账面净值合计	487,590,096.81	-15,346,510.67		472,243,586.14
石黄隧道收费经营权	338,263,889.00	-12,500,000.00		325,763,889.00
会展中心土地使用权	144,008,174.86	-2,302,273.92		141,705,900.94
财务软件	5,318,032.95	-544,236.75		4,773,796.20
石黄隧道收费经营权				
会展中心土地使用权				
财务软件				
无形资产账面价值合计	487,590,096.81	-15,346,510.67		472,243,586.14
石黄隧道收费经营权	338,263,889.00	-12,500,000.00		325,763,889.00
会展中心土地使用权	144,008,174.86	-2,302,273.92		141,705,900.94
财务软件	5,318,032.95	-544,236.75		4,773,796.20

本期摊销额 15,346,510.67 元。

### (2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

			计入当期损益	确认为无形资产	
--	--	--	--------	---------	--

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法  
期末，已有账面价值为32,576.39万元的无形资产用于担保。

## 24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
-----------------	------	------	------	------	--------

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
----	-----	-------	-------	-------	-----	---------

长期待摊费用的说明

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,389,701.62	20,097,801.14
可抵扣亏损		2,728,380.67
辞退福利		32,574.72
内部交易存货抵消	14,815,557.89	2,139,832.97
内部交易投资性房地产抵消	5,026,448.75	5,096,260.53
内部交易固定资产抵消	692,565.26	701,924.25
房地产行业预计利润	40,022,646.55	19,429,959.90
小计	64,946,920.07	50,226,734.18
递延所得税负债：		
因处置部分股权投资丧失了对原有子公司控制权的，对剩余股权按公允价值计量确认的投	2,954,264.99	3,621,582.14

资收益		
小计	2,954,264.99	3,621,582.14

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	912,279.84	15,299,732.50
资产减值准备	2,565,695.61	2,757,915.00
房地产行业预计利润	16,814,319.20	8,965,078.87
投资性房地产减值准备	1,800,268.00	1,800,268.00
合计	22,092,562.65	28,822,994.37

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2018 年	912,279.84	15,299,732.50	
合计	912,279.84	15,299,732.50	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
因处置部分股权投资丧失了对原有子公司控制权的，对剩余股权按公允价值计量确认的投资收益	11,817,059.97	14,486,328.55
小计	11,817,059.97	14,486,328.55
可抵扣差异项目		
资产减值准备	20,262,679.55	83,559,137.15
内部交易存货抵消	59,273,623.04	8,570,723.33
内部交易投资性房地产抵消	33,509,658.33	33,975,070.25
内部交易固定资产抵消	2,770,261.04	2,807,697.00
房地产行业预计利润	173,185,312.00	77,719,839.58
辞退福利		130,298.86
可抵扣亏损		10,913,522.69
小计	289,001,533.96	217,676,288.86

**(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示**

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的 递延所得税资产或 负债	报告期末互抵后的 可抵扣或应纳税暂 时性差异	报告期初互抵后的 递延所得税资产或 负债	报告期初互抵后的 可抵扣或应纳税暂 时性差异
递延所得税资产	64,946,920.07		50,226,734.18	
递延所得税负债	2,954,264.99		3,621,582.14	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

## 27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	86,317,052.15		63,488,676.99		22,828,375.16
六、投资性房地产减值准备	1,800,268.00				1,800,268.00
合计	88,117,320.15		63,488,676.99		24,628,643.16

资产减值明细情况的说明

## 28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
毛主席像章	35,000.00	35,000.00
合计	35,000.00	35,000.00

其他非流动资产的说明

## 29、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		60,000,000.00
抵押借款	60,000,000.00	100,000,000.00
合计	60,000,000.00	160,000,000.00

短期借款分类的说明

## (2) 已到期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
------	------	------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还金额元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

## 30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

交易性金融负债的说明

## 31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明

## 32、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
工程款	40,880,217.67	48,338,799.33
购货款	38,657,417.67	32,045,843.55
暂估工程款	160,284,400.75	34,055,499.82
其他	2,251,867.79	1,484,727.70
合计	242,073,903.88	115,924,870.40

### (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	1,430,000.00	333,437.00
合计	1,430,000.00	333,437.00

**(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明**

## 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	期初数	备注
重庆城建控股（集团）有限责任公司	13,760,000.00	13,760,000.00	工程未结算
重庆南电实业（集团）有限公司	2,860,000.00	2,860,000.00	苏家坝暂估款
常州黎明玻璃幕墙工程有限公司重庆分公司	1,760,000.00	1,760,000.00	工程未结算
重庆劳达尔智能工程技术有限公司	1,480,000.00	1,480,000.00	工程未结算
重庆渝康建设（集团）有限公司	1,233,524.00	1,233,524.00	未支付橄榄郡工程款
合计	21,093,524.00	21,093,524.00	

**33、预收账款****(1) 预收账款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
南岸黄桷垭项目	753,251,194.10	455,247,837.85
金竹项目一期	449,715,857.00	163,684,073.00
国汇中心写字楼及重庆凯宾斯基饭店	84,071,596.00	127,734,521.00
轻轨上盖物	4,599,786.00	23,425,201.00
祈年悦城	292,136.00	
会务费、定金	3,548,207.00	3,144,110.67
租金	188,534.32	1,772,025.70
其他	740,296.26	767,472.87
合计	1,296,407,606.68	775,775,242.09

**(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项**

单位：元

单位名称	期末数	期初数

**(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明**

无

**34、应付职工薪酬**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,019,842.70	43,065,271.81	44,756,155.50	3,328,959.01
二、职工福利费		2,123,908.33	2,123,908.33	
三、社会保险费	39,449.43	7,530,944.87	7,710,327.84	-139,933.54
基本养老保险费	19,383.33	4,722,469.64	4,798,641.92	-56,788.95
失业保险费	4,119.02	312,641.05	308,588.50	8,171.57
医疗保险费	3,095.61	2,140,578.23	2,226,274.20	-82,600.36
工伤保险费	6,944.42	190,857.58	197,063.33	738.67
生育保险费	5,907.05	161,598.37	165,939.89	1,565.53
其他保险费		2,800.00	13,820.00	-11,020.00
四、住房公积金	532,527.75	2,999,764.35	3,117,282.35	415,009.75
五、辞退福利	130,298.86	28,410.00	158,708.86	
六、其他	1,244,580.25	705,701.86	290,810.72	1,659,471.39
工会经费和职工教育经费	1,244,580.25	704,147.34	290,210.72	1,658,516.87
其他		1,554.52	600.00	954.52
合计	6,966,698.99	56,454,001.22	58,157,193.60	5,263,506.61

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,658,516.87 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

### 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
企业所得税	37,730,870.84	57,656,863.16
个人所得税	661,607.70	111,178.59
城市维护建设税	-2,901,038.20	-872,298.12
土地增值税	16,474,400.27	13,362,864.08
房产税	130,184.32	244,047.81
教育费附加	-1,383,531.25	-529,847.58
地方教育附加	-835,204.41	-240,242.46
土地增值税	-42,107,263.36	-13,117,489.15
其他税项	166,784.16	237,977.42
合计	7,936,810.07	56,853,053.75

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

### 36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,356,134.97	4,330,109.23
森源家具集团有限公司战略合作保证金利息		16,300,000.00
合计	3,356,134.97	20,630,109.23

应付利息说明

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
重庆中大东旭投资公司	598,462.00	23,740,500.00	该股东持有的祈年公司股权涉及诉讼，股权收益待诉讼完结之后支付
合计	598,462.00	23,740,500.00	--

应付股利的说明

### 38、其他应付款

#### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
往来款	600,712,497.18	659,808,921.54
保证金	66,023,735.53	45,669,776.15
押金	4,834,254.15	14,550,023.05
诚意金	6,966,914.42	5,704,946.57
代收代缴业主税费	14,693,128.18	21,530,682.69
代建项目款	14,236,752.92	
其他	3,438,101.44	4,348,571.56
合计	710,905,383.82	751,612,921.56

#### (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
重庆市诚投房地产开发有限公司	84,000.00	
重庆诚投再生能源发展有限公司		77.44
合计	84,000.00	77.44

### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	期初数	备注
上海复地投资管理有限公司	233,000,000.00	182,100,000.00	未到期
重庆渝康建设(集团)有限公司	11,936,000.00	19,840,000.00	未到期
重庆市轨道交通总公司	14,070,621.61	14,070,621.61	未到期
重庆海航中弘投资有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	未到期
小计	264,006,621.61	221,010,621.61	

### (4) 金额较大的其他应付款说明内容

金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
上海复地投资管理有限公司	233,000,000.00	优先利润分配保证金
上海复昭投资有限公司	233,886,000.00	往来款
森源家具集团有限公司	79,645,000.00	往来款
重庆海航中弘投资有限公司	26,105,000.00	往来款
重庆建工集团有限责任公司	23,609,500.00	保证金
重庆市轨道交通总公司	14,070,621.61	往来款
重庆渝康建设(集团)有限公司	11,936,000.00	保证金
小计	622,252,121.61	

## 39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

预计负债说明

## 40、一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	356,640,000.00	125,020,000.00
合计	356,640,000.00	125,020,000.00

## (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	17,500,000.00	34,500,000.00
抵押借款	339,140,000.00	90,520,000.00
合计	356,640,000.00	125,020,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行重庆人民路支行	2010年06月13日	2014年06月12日	人民币元	7.21%		61,000,000.00		61,000,000.00
四川信托有限公司	2012年11月27日	2014年05月27日	人民币元	10%		150,000,000.00		
中国银行渝中支行	2006年05月30日	2013年12月30日	人民币元	6.55%		17,500,000.00		34,500,000.00
中国农业银行股份有限公司沙坪坝支行	2012年11月15日	2014年06月30日	人民币元	6.46%		100,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司沙坪坝支行	2012年11月15日	2013年11月14日	人民币元	6.3%		28,140,000.00		29,520,000.00
合计	--	--	--	--	--	356,640,000.00	--	125,020,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

### (3) 一年内到期的应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
------	----	------	------	------	--------	--------	--------	--------	------

一年内到期的应付债券说明

### (4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
------	----	------	--------	------	------	------

一年内到期的长期应付款的说明

## 41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

其他流动负债说明

## 42、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	149,500,000.00	149,500,000.00
抵押借款	1,133,440,000.00	1,389,440,000.00
信用借款		150,000,000.00
合计	1,282,940,000.00	1,688,940,000.00

长期借款分类的说明

### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交行人民路支行	2010年06月13日	2020年06月12日	人民币元	7.21%		366,000,000.00		427,000,000.00

重庆国际信 托有限公司	2012年11月 30日	2014年11月 30日	人民币元	15%		165,000,000. 00		170,000,000. 00
中国银行渝 中支行	2006年05月 30日	2018年05月 30日	人民币元	6.55%		149,500,000. 00		149,500,000. 00
招商银行重 庆两江支行	2013年04月 25日	2016年04月 25日	人民币元	7.38%		200,000,000. 00		
中国工商银 行重庆分行 南岸支行	2012年07月 31日	2015年07月 22日	人民币元	7.38%		142,440,000. 00		
合计	--	--	--	--	--	1,022,940,00 0.00	--	746,500,000. 00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

### 43、应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利 息	本期应计利 息	本期已付利 息	期末应付利 息	期末余额
------	----	------	------	------	------------	------------	------------	------------	------

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间

### 44、长期应付款

#### (1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
----	----	------	--------	------	------	------

#### (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

### 45、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
----	-----	------	------	-----	------

专项应付款说明

#### 46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
代管维修基金	2,184,396.19	2,181,758.77
合计	2,184,396.19	2,181,758.77

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额

#### 47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	767,064,514.00			76,706,451.00		76,706,451.00	843,770,965.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

本期公司新增股本 76,706,451.00 元，系公司以 2012 年 12 月 31 日的总股份 767,064,514.00 股为基数，进行资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股所致。

#### 48、库存股

库存股情况说明

#### 49、专项储备

专项储备情况说明

#### 50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,217,200,108.31		76,706,451.00	1,140,493,657.31
其他资本公积	45,677,573.84			45,677,573.84
合计	1,262,877,682.15		76,706,451.00	1,186,171,231.15

资本公积说明

#### 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	76,493,741.97			76,493,741.97
合计	76,493,741.97			76,493,741.97

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

## 52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

## 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	444,026,277.59	--
调整后年初未分配利润	444,026,277.59	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	55,936,324.03	--
应付普通股股利	15,341,290.27	
期末未分配利润	484,621,311.35	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

## 54、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	290,761,663.70	183,967,220.60
其他业务收入	1,790,548.80	2,231,119.00
营业成本	198,034,757.48	83,891,755.30

**(2) 主营业务（分行业）**

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	170,483,361.54	104,494,590.53	35,709,745.98	19,340,671.99
租赁和商务服务业	71,694,761.10	38,432,321.34	84,353,518.84	38,890,655.53
住宿和餐饮业	21,083,541.06	40,153,755.86		
建筑业			36,403,955.78	11,242,173.23
其他	27,500,000.00	12,500,000.00	27,500,000.00	12,500,000.00
合计	290,761,663.70	195,580,667.73	183,967,220.60	81,973,500.75

**(3) 主营业务（分产品）**

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	149,905,499.90	92,193,348.66	23,258,905.00	10,121,791.46
会议展览	71,694,761.10	38,432,321.34	84,353,518.84	38,890,655.53
石黄隧道经营权收入	27,500,000.00	12,500,000.00	27,500,000.00	12,500,000.00
物业管理	9,572,130.66	6,671,884.00	5,550,605.83	4,495,051.55
房屋租赁	11,005,730.98	5,629,357.87	6,900,235.15	4,723,828.98
大渡口 BT 项目			36,403,955.78	11,242,173.23
酒店经营	21,083,541.06	40,153,755.86		
合计	290,761,663.70	195,580,667.73	183,967,220.60	81,973,500.75

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆	290,761,663.70	195,580,667.73	183,967,220.60	81,973,500.75
合计	290,761,663.70	195,580,667.73	183,967,220.60	81,973,500.75

**(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	43,873,434.00	15%
法人二	33,573,600.00	11.48%
法人三	27,500,000.00	9.4%
法人四	16,010,676.00	5.47%
法人五	7,463,455.00	2.55%
合计	128,421,165.00	43.9%

营业收入的说明

## 55、合同项目收入

单位：元

固定造价合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额
成本加成合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额

合同项目的说明

## 56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	19,870,630.71	8,244,459.26	
城市维护建设税	1,390,584.42	577,423.83	
教育费附加	993,274.56	412,765.26	
土地增值税	24,441,733.94	-1,480,709.58	
增值税	9,098.20		
合计	46,705,321.83	7,753,938.77	--

营业税金及附加的说明

## 57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	5,177,952.99	18,373,440.34
职工薪酬	1,110,336.49	977,369.19
社会保险费		29,015.51
代理销售佣金	4,287,924.19	4,125,628.61

交易相关手续费	1,009,754.45	1,715,409.91
咨询费	317,400.00	734,500.00
营销设施费	272,793.75	181,280.65
推广费	730,827.55	
其他	1,737,136.15	1,527,788.84
合计	14,644,125.57	27,664,433.05

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,180,653.04	15,452,116.08
劳动保险费	638,518.43	647,778.21
办公费	440,746.33	1,081,094.78
业务招待费	605,982.80	605,896.40
差旅费及汽车费用	835,470.72	1,205,035.82
折旧摊销及租赁费	1,272,340.45	764,989.53
董事会费及中介服务费	1,232,366.80	1,845,713.36
税金	7,629,563.74	6,423,039.10
水电及物管费	143,922.50	65,034.49
信息披露费	6,000.00	16,000.00
会费及会务费	127,863.92	467,227.53
党团工作经费	80.00	12,166.00
广告宣传费	191,633.00	122,100.00
酒店开办费	0.00	3,834,932.16
其他	2,960,219.00	1,821,303.71
合计	29,265,360.73	34,364,427.17

## 59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	39,667,085.83	32,621,098.44
利息收入	-4,747,647.83	-3,698,222.82
其他	920,122.46	333,475.80
合计	35,839,560.46	29,256,351.42

## 60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

公允价值变动收益的说明

## 61、投资收益

### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		4,220,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,878,409.88	-162,848.75
处置长期股权投资产生的投资收益	26,470,244.61	
合计	24,591,834.73	4,057,151.25

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
重庆川路塑胶销售有限公司		20,000.00	所持股权已全部转让
重庆农村商业银行股份有限公司		4,200,000.00	尚未收到被投资单位分红
合计		4,220,000.00	--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	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	-472,678.72	-162,848.75	经营成果变动
重庆捷程置业有限公司	-1,405,731.16		经营成果变动
合计	-1,878,409.88	-162,848.75	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

无

## 62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、坏账损失	-63,488,676.99	-13,358,674.85
合计	-63,488,676.99	-13,358,674.85

### 63、营业外收入

#### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	422.00		422.00
其中：固定资产处置利得	422.00		422.00
政府补助	5,459,900.00	6,276,900.00	5,459,900.00
其他	410,788.58	10,500.00	410,788.58
合计	5,871,110.58	6,287,400.00	5,871,110.58

#### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
会展中心承租财政补助资金	4,300,000.00	5,060,000.00	渝财税(2012)200号、渝财税(2011)168号
渝财税(2012)200号			
可再生能源建筑应用示范补助资金	529,200.00		
商业发展资金		513,800.00	南岸府发(2012)38号
会展扶持资金		700,000.00	渝财企(2012)80号
其他	30,000.00	3,100.00	
地下车库财政补助	483,600.00		
老旧商务楼宇更新改造补助	117,100.00		
合计	5,459,900.00	6,276,900.00	--

营业外收入说明

### 64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

非流动资产处置损失合计	1,418.00		1,418.00
其中：固定资产处置损失	1,418.00		1,418.00
其他	29,311.97	75,659.29	29,311.97
合计	30,729.97	75,659.29	30,729.97

营业外支出说明

## 65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	28,573,009.49	7,135,200.19
递延所得税调整	-15,387,503.04	9,103,938.07
税率变动及汇算差额	-9,002,455.56	-18,622,688.01
合计	4,183,050.89	-2,383,549.75

## 66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2013年1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	A	55,936,324.03
非经常性损益	B	23,190,778.72
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	32,745,545.31
期初股份总数	D	767,064,514.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	76,706,451.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G / K - H \times I / K - J$	843,770,965.00
基本每股收益	$M=A / L$	0.0663
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C / L$	0.0388

## 67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

## 68、现金流量表附注

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	298,000,000.00
收到捷程公司往来款	490,150,000.00
收到代理城投公司项目工程款	39,475,119.00
收到建工集团履约保证金	23,609,500.00
收到政府补助	5,459,900.00
其他	43,328,789.79
合计	900,023,308.79

收到的其他与经营活动有关的现金说明

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	200,000,000.00
代缴业主税费	27,988,786.45
代付代理城投公司项目工程款	17,158,922.56
退保证金	14,016,917.10
退重庆巴云科技有限公司房屋改造款	6,000,000.00
其他	46,502,332.37
合计	311,666,958.48

支付的其他与经营活动有关的现金说明

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到捷程公司支付的利息	9,860,000.00
合计	9,860,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与投资活动有关的现金说明

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
用于借款质押担保的定期存款解押	66,000,000.00
合计	66,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
银行委托贷款手续费	300,000.00
其他	123,208.42
合计	423,208.42

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

**69、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	57,800,927.87	29,278,550.45
加：资产减值准备	-63,488,676.99	-13,358,674.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,698,406.99	16,063,305.11
无形资产摊销	15,346,510.67	14,810,930.90
长期待摊费用摊销	3,514,762.15	3,293,779.01
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）	996.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	39,967,085.83	32,621,098.44

投资损失（收益以“-”号填列）	-24,591,834.73	-4,057,151.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,720,185.89	10,552,570.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-667,317.15	-1,448,632.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-528,085,218.31	-682,578,864.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	384,307,123.33	194,856,940.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	585,737,889.69	280,013,005.66
其他	-132,199.35	16,063,427.48
经营活动产生的现金流量净额	480,688,270.11	-103,889,715.51
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	888,734,122.92	753,936,251.79
减：现金的期初余额	737,593,423.46	557,770,430.85
现金及现金等价物净增加额	151,140,699.46	196,165,820.94

## （2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、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		11,657,619.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		11,657,619.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,657,619.00
4. 处置子公司的净资产		99,835,724.42
流动资产		1,531,918,745.35
流动负债		1,432,083,020.93

## （3）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	888,734,122.92	737,593,423.46
其中：库存现金	768,475.40	747,858.23
可随时用于支付的银行存款	887,965,647.52	736,845,565.23
三、期末现金及现金等价物余额	888,734,122.92	737,593,423.46

现金流量表补充资料的说明

银行存款期末数中有470,308.73元为银行按揭保证金;其他货币资金期末数中有1,806,075.19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2,276,383.92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。

## 70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

## 八、资产证券化业务的会计处理

### 1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

### 2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注
----	--------	--------	-------	--------	-------	----

## 九、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	控股股东	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	600,000万元	63.83%	63.83%	重庆市国有资产监督管理委员会	20281425-6

本企业的母公司情况的说明

重庆市城市建设投资(集团)有限公司(原名: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子公司重庆市国有资产监督管理委员会系本公司的实际控制人。

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
重庆渝开发新干线置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆渝中区学田湾正街90号-1#		房地产	6,000	95%	95%	66892820-4
重庆渝开发物业管理有	控股子公司	有限责任公	重庆市渝中区学田湾正		服务业	500	100%	100%	20329108-

限公司		司	街 90-1#						X
重庆道金投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆江北建新东路 54 号白云大厦 21 楼		投资	12,000	97%	97%	78420983-X
重庆渝开发资产经营管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆江北建新东路 54 号白云大厦 21 楼		资产经营管理	1,000	100%	100%	78422405-2
重庆祈年房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	渝北回兴街道高岩路 82 号金都雅园 1 幢 1-8		房地产	3,000	51%	51%	78745700-3
重庆会展中心置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆南岸区南坪北路西侧（会展中心）		房地产	13,117.49	40%	40%	77849945-5
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市南岸区江南大道 2 号		服务业	200	100%	100%	79804484-5
重庆朗福置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	经开区江南大道 2 号重庆国际会议展览中心第五层		房地产	70,000	50%	50%	69657039-3
重庆捷兴置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市渝北区回兴街道服装大道 43 号 2 幢 -1-1		房地产	3,000	60%	60%	58804600-9

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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、合营企业									
二、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%	联营企业	66088963-4
重庆捷程置业有限公司	有限公司	渝中区学田湾正街 128 号 3-1	高晓东	房地产开发、经纪、咨询；从事建筑相关业务	7 亿元	5.71%	40%	联营企业	56872877-4

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
安诚财产保险股份有限公司	母公司的控股子公司	79074968-0
重庆市城投公租房建设有限公司	母公司的控股子公司	554093288
重庆市诚投房地产开发有限公司	母公司的控股子公司	73397974-6
重庆嘉郡房地产开发有限公司	重庆市诚投房地产开发有限公司的子公司	66641463-X

本企业的其他关联方情况的说明

#### 5、关联方交易

##### (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
安诚财产保险股份有限公司	接受保险服务	市场价	7.07	57.49%	5.23	50.13%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
重庆市城投公租房建设有限公司	茶园公租房代建	渝财建[2003]71 号文件			218.60	100%

重庆市城市建设投资(集团)有限公司	石黄隧道经营权	《石黄隧道付费协议》	2,750.00	100%	2,750.00	100%
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	茶园土地整治代理	《茶园整治项目工程建设管理代理合同》	78.40	45.34%		
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	石马河立交改造代理	《石马河立交建设管理代理合同》	94.50	54.66%		
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	会议服务	市场价	1.61	0.02%		
安诚财产保险股份有限公司	会议服务	市场价			5.26	0.03%
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	会议服务	市场价			12.66	0.07%
重庆市城投公租房建设有限公司	物业服务	市场价	6.52	0.68%		
安诚财产保险股份有限公司	物业服务	市场价	21.95	2.29%		
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	物业服务	市场价	22.33	2.33%		
重庆嘉郡房地产开发有限公司	物业服务	《天邻水岸前期物业服务合同》	78.95	8.25%		

## (2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	重庆渝开发资产经营管理有限公司	房屋资产	2013年01月01日	2015年12月31日	采用年度总额包干方式向重庆市城市建设投资(集团)有限公司缴纳经营收益：2013年度缴纳286万元；2014年度缴纳307万元；2015年度缴纳328万元。	1,430,000.00
重庆市城市建设	重庆渝开发物业	房屋资产	2013年04月01日	2016年03月31日	采用年度总额包	125,000.00

投资（集团）有限公司	管理有限公司		日	日	干方式向重庆市城市建设投资（集团）有限公司缴纳经营收益：2013年4月1日至2014年3月31日缴纳25万元；2014年4月1日至2015年3月31日缴纳27.5万元；2015年4月1日至2016年3月31日缴纳30万元。	
------------	--------	--	---	---	---	--

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	----------------

关联托管/承包情况说明

### （3）关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
-------	-------	--------	-------	-------	----------	-------------

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
-------	-------	--------	-------	-------	---------	------------

关联租赁情况说明

### （4）关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	60,000,000.00	2013年01月16日	2013年07月16日	向民生银行申请由重庆市城市建设投资(集团)有限公司委托贷款
拆出				
重庆捷程置业有限公司	81,450,000.00			往来款

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

### (7) 其他关联交易

#### 让渡资产使用权

因办公需要，本公司于2013年5月9日与重庆市城市建设投资(集团)有限公司签订房屋租赁合同，租赁其位于鹅公岩大桥南桥头的综合管理用房，租赁期限2013年1月1日至2013年12月31日，租赁面积2250平方米，每月租金4.50万元，全年共计54万元。截止2013年6月30日，本公司已支付全年租金。

## 6、关联方应收应付款项

### 上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	77,142.00	3,862.10	61,100.00	3,055.00
其他应收款	重庆捷程置业有限公司	81,450,000.00	7,648,585.71	710,034,930.84	70,507,078.79

### 上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	1,430,000.00	333,437.00
其他应付款	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	125,000.00	

其他应付款	重庆诚投再生能源发展有限公司		77.44
其他应付款	重庆诚投房地产开发有限公司	84,000.00	

## 十、股份支付

### 1、股份支付总体情况

单位：元

股份支付情况的说明

### 2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

以权益结算的股份支付的说明

### 3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

以现金结算的股份支付的说明

### 4、以股份支付服务情况

单位：元

### 5、股份支付的修改、终止情况

## 十一、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

重庆市第一中级人民法院于近日受理了周正贵诉本公司子公司重庆祈年房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案。重庆祈年房地产开发有限公司于2012年11月14日收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》（（2012）渝一中法民初字第00823号）及《民事起诉状》，涉及诉讼金额6,700万元，相关诉讼正在进行中。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

## 十二、承诺事项

### 1、重大承诺事项

根据公司于2012年12月19日与重庆市土地和矿业权交易中心签订的《国有建设用地使用权成交确认书》（渝地交易出[2012]212号），公司以人民币32,111万元受让宗地编号为Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、Ja11-1/02的土地使用权，该地块位于重庆市沙坪坝区西永，占地面积109,781.20平方米，截至2013年6月30日，公司已支付上述土地出让价金16,088.53万元。

### 2、前期承诺履行情况

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

### 3、其他资产负债表日后事项说明

截至2013年8月6日止，本公司无应披露未披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 十四、其他重要事项

### 1、非货币性资产交换

## 2、债务重组

## 3、企业合并

## 4、租赁

## 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

## 6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
上述合计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

## 7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

## 8、年金计划主要内容及重大变化

## 9、其他

### （一）向重庆市新城开发建设股份有限公司转让捷程公司原9%股权事项

2012年4月26日，公司与重庆市新城开发建设股份有限公司（以下简称新城公司）签定《股权转让协议书》，新城公司以15,880万元购买公司持有捷程公司12,850.6645万元的债权（股东借款）和所持捷程公司9%股权。该事项已经公司第六届董事会第五十六次会议决议审议通过。截至2012年12月31日，本公司已收到了全部款项。

2013年6月25日，公司与新城公司签订《股权债权转让补充协议》，约定：（1）双方以补充协议签订生效的时间作为进行债权及股权移交和本次债权及股权交易全部完成的时点；（2）自补充协议签订之日起，捷程公司9%股权（所占注册资本为900万元）相应的股东权利和股东义务由新城公司享有和承担。该事项经2013年6月24日召开的公司第七届董事会第十五次会议审议通过。

截止2013年6月30日，本公司已对捷程公司原9%的股权（所占注册资本为900万元）及12,850.6645万元债权进行了账务处理，相关的工商过户未完成。

### （二）资金归还事项

2012年12月31日，公司与新城公司和中融国际信托有限公司（以下简称中融信托）签订《关于重庆捷程置业有限公司之重庆中心项目合作协议》，协议约定：（1）中融信托以优先级信托资金向捷程公司增资，增资后中融信托持有捷程公司85.7%股权。（2）增资款中的58,000万元将于工商变更登记完成后5个工作日内清偿公司对捷程公司股东借款之本息；（3）公司承诺在增资款支付之日起5个工作日内解除新城公司持有的捷程公司的股权之上设定的质押，承诺在增资款支付之日起放弃要求新城公司继续履行所签署《股权及债权反担保合同》中约定将72,870万元债权质押给公司的权利；（4）公司有权与新城公司按双方股权比例共同根据本协议约定的条件购买中融信托所持有的全部股权。

2012年12月31日，公司与新城公司和中融信托签订《关于重庆捷程置业有限公司之增资协议》。协议约定：（1）中融信托认缴捷程公司新增注册资本60,000.00万元，全部增资款计入注册资本；（2）增资完成后，捷程公司注册资本增加至70,000万元，中融信托占有60,000万元出资额（持股85.7%），新城公司占有5,100万元出资额（持股7.3%），公司占有4,900万元出资额（持股7%）；（3）新城公司和公司确认放弃此次增资的优先权利。

2012年12月31日，根据上述《合作协议》和《增资协议》，公司与捷程公司签订了《关于偿还股东借款本息的协议书》，协议约定：（1）捷程公司同意按约定时间以增资款中的58,000.00万元清偿公司对捷程公司股东借款之本息，其中偿还公司借款本金49,015.00万元，利息8,986.00万元；利息按10%的年息和资金占用时间计算；（2）在协议签订前，捷程公司应向公司支付资金占用利息8,000.00万元。

截止2013年6月30日，捷程公司增资的事项已完成，公司已收到捷程公司往来款及利息共计58,001万元，捷程公司尚欠本公司往来款8,145万元。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### （1）应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	6,981,792.92	100%	789,611.08	11.31%	993,381.92	100%	490,190.53	49.35%
组合小计	6,981,792.92	100%	789,611.08	11.31%	993,381.92	100%	490,190.53	49.35%
合计	6,981,792.92	--	789,611.08	--	993,381.92	--	490,190.53	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
	6,518,086.15	93.36%	325,904.31	529,675.15	53.32%	26,483.76
1 年以内小计	6,518,086.15	93.36%	325,904.31	529,675.15	53.32%	26,483.76
5 年以上	463,706.77	6.64%	463,706.77	463,706.77	46.68%	463,706.77
合计	6,981,792.92	--	789,611.08	993,381.92	--	490,190.53

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

应收账款核销说明

## (4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

## (5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

## (6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
重庆金融后援服务有限公司	非关联方	4,387,343.40	1 年内	62.84%
重庆巴云科技有限公司	非关联方	1,601,067.60	1 年内	22.93%
重庆市大渡口区建胜镇人民政府财政所	非关联方	529,675.15	1 年内	7.59%
重点拆迁办	非关联方	200,000.00	5 年以上	2.86%
重点工程拆迁开发公司	非关联方	153,429.00	5 年以上	2.2%
合计	--	6,871,515.15	--	98.42%

## (7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)

## (8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

## (9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	90,025,970.68	13.86%	9,301,610.76	1.43%	715,985,978.20	52.03%	72,031,508.61	5.23%
并表范围内往来	559,429,846.83	86.14			660,070,957.61	47.97		

		%				%		
组合小计	649,455,817.51	100%	9,301,610.76	1.43%	1,376,056,935.81	100%	72,031,508.61	5.23%
合计	649,455,817.51	--	9,301,610.76	--	1,376,056,935.81	--	72,031,508.61	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	13,023,218.61	14.47%	651,160.93	10,345,276.49	1.44%	517,263.82
1 至 2 年	75,243,629.70	83.58%	7,524,362.97	703,881,579.34	98.32%	70,388,157.93
2 至 3 年	164,247.83	0.18%	49,274.35	164,247.83	0.02%	49,274.35
3 至 4 年	1,034,124.06	1.15%	517,062.03	1,034,124.06	0.14%	517,062.03
4 至 5 年	5,000.00	0.01%	4,000.00	5,000.00	0%	4,000.00
5 年以上	555,750.48	0.61%	555,750.48	555,750.48	0.08%	555,750.48
合计	90,025,970.68	--	9,301,610.76	715,985,978.20	--	72,031,508.61

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

### (4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	账面余额	款项性质或内容	占其他应收款余额的比例(%)
重庆捷兴置业有限公司	350,845,371.00	往来款	54.02
重庆会展中心置业有限公司	113,915,162.01	往来款	17.54
重庆渝开发资产经营管理有限公司	84,332,388.01	往来款	12.99
重庆捷程置业有限公司	81,450,000.00	往来款	12.54
重庆道金投资有限公司	7,764,887.70	往来款	1.20
小 计	638,307,808.72		98.29

### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷兴置业有限公司	关联方	350,845,371.00	1 年内	54.02%
重庆会展中心置业有限公司	关联方	113,915,162.01	1 年内	17.54%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	关联方	84,332,388.01	1 年内, 1-2 年	12.99%
重庆捷程置业有限公司	关联方	81,450,000.00	1 年内, 1-2 年	12.54%
重庆道金投资有限公司	关联方	7,764,887.70	1 年内, 1-2 年	1.2%
合计	--	638,307,808.72	--	98.29%

## (7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
重庆捷程置业有限公司	联营企业	81,450,000.00	12.54%
重庆捷兴置业有限公司	子公司	350,845,371.00	54.02%
重庆会展中心置业有限公司	子公司	113,915,162.01	17.54%
重庆渝开发资产经营管理有 限公司	子公司	84,332,388.01	12.99%
重庆道金投资有限公司	子公司	7,764,887.70	1.2%
重庆渝开发物业管理公司	子公司	1,954,393.63	0.3%
重庆朗福置业有限公司	子公司	617,644.48	0.1%
合计	--	640,879,846.83	98.69%

## (8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单 位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)	在被投资 单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金 红利
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	100%	100%				
重庆道金 投资有限 公司	成本法	116,400,0 00.00	116,400,0 00.00		116,400,0 00.00	97%	97%				
重庆祈年 房地产开 发有限公 司	成本法	36,196,12 8.00	36,196,12 8.00		36,196,12 8.00	51%	51%				

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	100%	100%				
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	15%	15%				
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	100%	100%				
重庆会展中心置业有限公司	成本法	52,469,960.00	52,469,960.00		52,469,960.00	40%	40%				
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	95%	95%				
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	0.32%	0.32%				
重庆朗福置业有限公司[注]	成本法	350,000,000.00	350,000,000.00		350,000,000.00	50%	50%				
重庆捷兴置业有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	60%	60%				
重庆诚投再生能源发展有限公司	权益法	8,340,000.00	6,655,597.90	-472,678.72	6,182,919.18	20%	20%				
重庆捷程置业有限公司	权益法	49,000,000.00	7,687,758.80	-2,559,572.97	5,128,185.83	5.71%	40%				
合计	--	758,208,743.45	715,212,100.15	-3,032,251.69	712,179,848.46	--	--	--			

长期股权投资的说明

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	93,458,956.20	98,253,536.80
其他业务收入	1,729,000.00	2,186,000.00
合计	95,187,956.20	100,439,536.80
营业成本	67,279,366.41	41,120,778.59

##### (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	59,885,356.20	48,865,384.90	22,351,181.00	10,790,395.82
租赁和商务服务业	33,573,600.00	15,959,891.76	39,498,400.02	17,169,954.99
其他			36,403,955.78	11,242,173.23
合计	93,458,956.20	64,825,276.66	98,253,536.80	39,202,524.04

##### (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	59,880,101.40	47,432,176.00	21,886,620.00	9,360,130.76
会议展览	33,573,600.00	15,959,891.76	39,498,400.02	17,169,954.99
房屋租赁	5,254.80	1,433,208.90	464,561.00	1,430,265.06
大渡口 BT 项目			36,403,955.78	11,242,173.23
合计	93,458,956.20	64,825,276.66	98,253,536.80	39,202,524.04

##### (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆	93,458,956.20	64,825,276.66	98,253,536.80	39,202,524.04

合计	93,458,956.20	64,825,276.66	98,253,536.80	39,202,524.04
----	---------------	---------------	---------------	---------------

**(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	43,873,434.00	46.09%
法人二	33,573,600.00	35.27%
法人三	16,010,676.00	16.82%
法人四	1,729,000.00	1.81%
法人五	1,246.20	0.01%
合计	95,187,956.20	100%

营业收入的说明

**5、投资收益****(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		52,670,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,878,409.88	-1,322,403.23
处置长期股权投资产生的投资收益	29,139,513.19	
合计	27,261,103.31	51,347,596.77

**(2) 按成本法核算的长期股权投资收益**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	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	所持股权已全部转让
重庆农村商业银行股份有限公司		4,200,000.00	尚未收到被投资单位分红
重庆祈年房地产开发有限公司		48,450,000.00	本期未分红
合计		52,670,000.00	--

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	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	-472,678.72	-162,848.75	被投资企业经营利润变动
重庆捷程置业有限公司	-1,405,731.16	-1,159,554.48	被投资企业经营利润变动
合计	-1,878,409.88	-1,322,403.23	--

投资收益的说明

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	67,604,822.15	87,705,607.13
加：资产减值准备	-62,430,477.30	-7,992,023.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,013,684.19	15,154,569.66
无形资产摊销	2,302,273.92	2,302,273.92
长期待摊费用摊销	1,433,208.90	1,624,005.24
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）	1,418.00	
财务费用（收益以“—”号填列）	20,249,383.06	25,459,258.64
投资损失（收益以“—”号填列）	-27,261,103.31	-51,347,596.77
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	2,726,357.74	5,657,507.09
存货的减少（增加以“—”号填列）	-247,526,248.92	-28,516,449.35
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	472,174,538.30	-148,777,043.86
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	112,306,215.44	121,693,591.55
其他	-132,199.35	-30,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	355,461,872.82	-7,036,300.66
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	442,737,712.57	220,407,977.79
减：现金的期初余额	178,174,911.12	336,398,223.73
现金及现金等价物净增加额	264,562,801.45	-115,990,245.94

## 7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位：元

项目	公允价值	确定公允价值方法	公允价值计算过程	原账面价值
----	------	----------	----------	-------

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
----	-----------------	------------

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	26,468,826.61	处置重庆捷程置业有限公司原9%股权产生的投资收益及处置固定资产损失
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）	5,459,900.00	主要系会展中心财政补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	381,898.61	
减：所得税影响额	8,604,733.22	
少数股东权益影响额（税后）	515,113.28	
合计	23,190,778.72	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

### 2、境内外会计准则下会计数据差异

#### （1）同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	55,936,324.03	43,046,669.46	2,591,057,249.47	2,550,462,215.71
按国际会计准则调整的项目及金额				

#### （2）同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产
--	---------------	---------------

	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	55,936,324.03	43,046,669.46	2,591,057,249.47	2,550,462,215.71
按境外会计准则调整的项目及金额				

### (3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

### 3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	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	2.17%	0.0663	0.0663
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.27%	0.0388	0.0388

### 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
预付款项	444,042,278.23	210,344,718.12	111.10%	主要系本期预付沙坪坝西永香蕉园和九龙坡大渡口华岩地块的土地出让金所致
其他应收款	96,740,691.25	656,323,413.89	-85.26%	主要系收回捷程公司往来款及利息所致
短期借款	60,000,000.00	160,000,000.00	-62.50%	主要系本期偿还了短期借款所致
一年内到期的非流动负债	356,640,000.00	125,020,000.00	185.27%	本期期末将于一年内到期的长期债务增加所致
应付账款	242,073,903.88	115,924,870.40	108.82%	主要系根据工程进度应付南岸黄桷垭项目工程款增加
预收款项	1,296,407,606.68	775,775,242.09	67.11%	主要系本期房屋预售款增加所致，其中：金竹项目一期、国汇中心项目、南岸黄桷垭项目本期未满足确认收入的条件
应交税费	7,936,810.07	56,853,053.75	-86.04%	主要系房地产开发项目预缴营业税金及附加和土地增值税增加所致
应付利息	3,356,134.97	20,630,109.23	-83.73%	主要系本期支付与森源家具集团有限公司解除战略合作的保证金利息
应付股利	598,462.00	23,740,500.00	-97.48%	主要系本期子公司重庆祈年房地产开发有限公司支付了应付重庆中大东旭投资公司股利所致
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	292,552,212.50	186,198,339.60	57.12%	主要系本期部分房地产项目达到确认

营业成本	198,034,757.48	83,891,755.30	136.06%	收入条件，房地产销售收入和成本同时增加
营业税金及附加	46,705,321.83	7,753,938.77	502.34%	主要系房地产销售收入增加导致营业税及附加和土地增值税增加
销售费用	14,644,125.57	27,664,433.05	-47.07%	主要系南岸黄桷垭项目广告宣传费减少所致
资产减值损失	-63,488,676.99	-13,358,674.85	375.26%	主要系收回捷程公司往来款及利息，转回对其计提的坏账准备所致
投资收益	24,591,834.73	4,057,151.25	506.14%	主要系股权转让收益增加所致
所得税费用	4,183,050.89	-2,383,549.75	275.50%	主要系部分公司汇算适用优惠税率所致

## 第九节 备查文件目录

- 一、公司法定代表人、总经理、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 二、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上公开披露过的所有文件的正本及原稿。

重庆渝开发股份有限公司

董事长 徐平

2013年8月8日