

# 重庆渝开发股份有限公司

## 2013 年度报告

2014-007



2014 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

2013 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义 .....	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要 .....	8
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	33
六、股份变动及股东情况 .....	46
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	51
八、公司治理.....	58
九、内部控制.....	63
十、财务报告.....	66
十一、备查文件目录 .....	167

## 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、重庆市城市建设投资公司	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
会展置业、凯宾斯基酒店	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项目
上城时代项目	指	金竹项目
捷兴置业	指	重庆捷兴置业有限公司
渝康公司	指	重庆渝康建设（集团）有限公司
重庆一中院	指	重庆市第一中级人民法院
物业公司	指	重庆渝开发物业管理有限公司
会展经营公司	指	重庆国际会议展览中心经营管理有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日到 2013 年 12 月 31 日

## 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中公司未来发展的展望中可能面对的主要风险及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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	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		
注册地址	重庆市渝中区重庆村 55 号 2 单元 39 层		
注册地址的邮政编码	400015		
办公地址	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号		
办公地址的邮政编码	400060		
公司网址	<a href="http://www.cqukf.com">http://www.cqukf.com</a>		
电子信箱	ukf514@188.com		

### 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、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1992 年 09 月 08 日	重庆市工商行政管理局	渝直 5000000000050531- 1-1	渝地税字 500103202809457-2	20280945-7
报告期末注册	2013 年 07 月 18 日	重庆市工商行政管理局	渝直 5000000000050531- 1-1	渝税字 500103202809457	20280945-7
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市西溪路 128 号 9 楼
签字会计师姓名	张凯、龙文虎

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	923,686,606.58	608,252,997.38	51.86%	900,451,841.87
归属于上市公司股东的净利润(元)	126,482,914.46	59,064,388.37	114.14%	160,168,289.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	36,309,929.64	17,338,816.95	109.41%	51,718,057.48
经营活动产生的现金流量净额(元)	219,322,106.07	-525,049,064.76	141.77%	-700,356,824.38
基本每股收益(元/股)	0.1499	0.07	114.14%	0.1898
稀释每股收益(元/股)	0.1499	0.07	114.14%	0.1898
加权平均净资产收益率(%)	4.86%	2.34%	2.52%	6.72%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	7,617,273,721.33	6,766,373,269.91	12.58%	5,253,585,118.48
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,661,603,839.90	2,550,462,215.71	4.36%	2,495,012,078.38

#### 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	126,482,914.46	59,064,388.37	2,661,603,839.90	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	126,482,914.46	59,064,388.37	2,661,603,839.90	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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	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）	118,015,218.44	16,494.43		处置三峡路桥、捷程置业股权投资收益及固定资产处置损失
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）	14,732,200.00	15,706,900.00	31,170,667.60	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		48,016,345.00		
受托经营取得的托管费收入		578,599.12		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,971,492.87	3,471,080.71	-521,956.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			116,085,009.16	
减：所得税影响额	31,415,716.82	25,789,633.48	36,213,742.72	
少数股东权益影响额（税后）	-12,812,776.07	274,214.36	2,069,745.50	
合计	90,172,984.82	41,725,571.42	108,450,231.56	--

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

2013年，国家延续了对房地产市场调控的主要基调，市场分化加剧，房地产行业的周期性风险有所积累，面对瞬息万变的市场环境，在董事会的领导下，公司紧紧围绕“十二五”战略规划和年度经营目标，以“调整、完善、发展、提高”为工作方针，坚持“转变思路、调整结构、谋求发展”的指导思想，在继续对经营策略和管理体制进行及时调整和大胆改革的基础上，公司的生产经营持续改善，关键经营指标有所突破，可持续增长的良好态势有所增强，为公司在新的阶段快速发展打下了坚实的基础。截止报告期末，公司总资产76.17亿元，总负债45.06亿元，资产负债率59.16%，归属于母公司所有者权益26.62亿元，营业收入9.24亿元，与去年同期比较增长51.86%，归属于母公司所有者的净利润1.26亿元，与去年同期比较增长114.14%。

#### **2013年度，公司的生产经营有以下几个亮点：**

##### **1、迎难而上顽强拼搏，生产经营取得显著进展**

###### **(1) 房地产开发提升明显，滚动开发格局基本形成**

报告期内，公司按照“以房地产开发为主业、做实做优”的总体战略调整思路，狠抓战略执行力。房地产业务新开工30万m<sup>2</sup>，同比增长50%；竣工备案32万m<sup>2</sup>，同比增长300%，创历史最好成绩。报告期内，公司新增位于重庆市南岸区茶园-鹿角组团A标准分区、面积约214亩项目储备一个。公司“储备一批、研发一批、建设一批、销售一批”的“四个一批”滚动开发的良性格局基本形成，为公司的可持续发展打下了良好基础。

## （2）市政工程建设代理业务取得突破

市政工程投资和代理是公司发展战略确定的四项基本业务之一，多年来一直未取得明显进展。报告期内，公司先后代理了茶园土石方工程、石马河立交及石马河至北环道路拓宽工程、北环至人和道路拓宽工程，目前上述工程项目建设正在顺利推进。公司市政工程建设代理业务的有效推进，为公司锻炼了市政工程建设管理队伍、积累了市政工程建设管理经验，为公司市政工程投资业务的拓展打下了基础。

## （3）资产结构调整卓有成效

报告期内，公司加大了资产结构调整力度，通过对包括股权投资和经营性物业资产在内的全部资产进行分析，对低效资产和不符合公司发展方向的资产列出清单，研究处置和优化调整方案。报告期内，公司完成了三峡路桥和捷程公司的股权转让，实现了长寿世纪新城商业门面和橄榄郡小区车库的出售。公司通过调整资产结构，增加了流动资金，为房地产业务的扩张提供了资金保障。

## 2、顺应房地产市场要求，深化管理构架调整和绩效薪酬改革

### （1）管理架构调整形成三大体系

报告期内，公司调整完善了以前期研发、工程管理和营销管理为核心的生产管理体系，以运营计划、财务预算和法务内控为核心的经营管理体系，以人力资源、行政管理和审计监察为核心的保障支持体系。三大体系的建立既有利于公司现阶段集中管理资源、强化战略管控以及提升各板块专业能力，又为公司年度目标的实现和可持续发展奠定了组织基础。

### （2）苦练内功，深化绩效及薪酬改革

报告期内，公司实现薪酬总额与经营业绩挂钩、员工绩效与部门业绩和个

人贡献挂钩的考核分配机制。同时，在绩效管理上，进一步完善目标考核办法，年度目标层层分解到部门和具体岗位，实现目标考核落实到岗到人，并严格执行考核结果。这些措施的实施有效强化了员工的市场意识和竞争意识，充分调动了全员的工作积极性。

### 3、全力开拓融资新渠道

公司积极拓展融资渠道，扩大融资规模。2013年公司申请发行10亿元公司债券已被证监会受理。此外，公司还首次实现了银行无担保信用贷款零的突破。

### 4、加强制度建设，为公司可持续发展提供制度保障

公司加大内部控制和制度建设力度，推动以“管理理念市场化、管理能力专业化、管理流程规范化”为核心的管理思想，全面调整和完善公司制度体系。公司以加强制度建设为着力点，促进管理流程规范化，不仅为下一阶段管理上的精细化和高效化打下了基础，也为公司主业的扩大和增强做好了管理上的准备。

### 5、创新人才培养途径，打造优秀员工团队

公司为了进一步提高管理人员综合素质，适应企业长远发展需求，采取有效措施大力加强复合型人才的培养。一是通过推动中层干部轮换岗位的形式，加大了总部各部室之间以及总部与二级公司之间的干部交流力度，多方面多岗位多层次培养锻炼干部的经营管理和综合管理能力。二是对新提主管进行了公开申报评选，有力调动了员工的工作和学习热情。三是对合资公司员工采用内部公开招聘竞选，改变过去直接外派模式，获聘员工均先与渝开发解除劳动合同、转与合资公司签订劳动合同，深化了全员的市场意识和竞争意识。四是加大员工培训力度，创办了“渝开发大讲堂”，由公司领导带头讲课或部门员工授课分享专业知识，营造了公司良好的学习氛围。

## 6、企业文化和品牌建设力度加强，公司管理捷报频传

报告期内，公司获得2012—2013年度重庆市房地产开发行业信用品牌企业，重庆市第八届房地产企业50强评选综合排名第九名，“全国保障性安居工程建设劳动竞赛先进单位”，2013年中国会展产业优秀场馆经营“金手指”和“金五星”奖，首届重庆市物业服务企业综合实力五十强等荣誉称号。

## 7、安全工作扎实，保障公司经营稳妥推进

报告期内，公司严格落实各项安全管理制度，无论是项目建设，还是二级公司均无重大安全生产责任事故发生，确保了各项经营工作的顺利进行。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2013年度，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923,686,606.58元，较上年同期增长51.86%；营业利润115,378,187.96元，较上年同期增长1592.29%；归属于上市公司股东的净利润126,482,914.46元，较上年同期增长114.14%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	923,686,606.58	608,252,997.38	51.86%	主要系本期金竹项目一期达到收入
营业成本	686,699,779.27	339,151,893.76	102.48%	确认条件，房地产销售收入和成本同时增加所致。
销售费用	29,458,119.12	57,977,705.11	-49.19%	主要系公司本期广告费投入减少所致。
管理费用	60,186,558.22	86,296,814.05	-30.26%	主要系本期减少凯宾斯基酒店开办费所致。
财务费用	83,347,030.57	26,035,528.00	220.13%	主要系上期确认捷程公司借款利息收入4583万元，另本期部分项目竣工，其借款利息停止资本化，计入当期费用所致。
经营活动产生的现金流量净额	219,322,106.07	-525,049,064.76	141.77%	本期收回捷程公司借款本金所致。
投资活动产生的现金流量净额	123,674,375.00	230,242,354.51	-46.29%	上期收到捷程公司的股权及债权转让款与资金占用利息所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-280,960,524.74	474,629,702.86	-159.20%	本期取得银行贷款减少所致。
现金及现金等价物净增加额	62,035,956.33	179,822,992.61	-65.50%	上期收到捷程公司的股权及债权转让款与资金占用利息，同时本期取

				得银行贷款减少所致。
--	--	--	--	------------

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

不适用

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用  不适用

## 2、收入

说明

营业收入较上年同期增长51.86%，主要系本期金竹项目一期达到收入确认条件，房地产销售收入增加。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产业	销售量	112,516.3	33,121.91	239.7%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

销售量为112,516.3平方米，较上年增加主要系本期金竹项目一期达到收入确认条件，结转收入的销售量增加所致。

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	207,002,066.89
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	22.41%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	法人一	67,152,454.80	7.27%
2	法人二	55,000,000.00	5.95%
3	法人三	43,294,284.00	4.69%
4	法人四	20,840,108.74	2.26%
5	法人五	20,715,219.35	2.24%
合计	--	207,002,066.89	22.41%

## 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产业	住宅销售	351,991,569.90	51.26%	142,951,888.73	42.15%	146.23%
房地产业	商业销售	100,715,265.45	14.67%	49,846,873.11	14.7%	102.05%
房地产业	物业管理	13,675,506.69	1.99%	10,703,937.52	3.16%	27.76%
房地产业	房屋租赁	11,674,121.38	1.7%	10,397,125.98	3.07%	12.28%
租赁和商务服务业	会议展览	82,885,470.55	12.07%	82,813,091.49	24.42%	0.09%
住宿和餐饮业	酒店经营	94,891,788.36	13.82%	747,423.36	0.22%	12,595.86%
建筑业	大渡口 BT 项目	0.00	0%	8,662,947.79	2.55%	-100%
其他	石黄隧道经营权收入	25,600,000.00	3.73%	25,600,000.00	7.55%	0%
其他	其他	5,266,056.94	0.76%	7,428,605.78	2.18%	-29.11%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商业销售	世纪新城	12,000,479.43	1.75%	13,688,902.24	4.04%	-12.33%
住宅销售	上城时代	296,097,212.26	43.12%		0%	
住宅销售	新干线	54,801,489.23	7.98%	141,762,882.40	41.8%	-61.34%
商业销售	国汇中心	80,245,747.04	11.69%	36,157,970.87	10.66%	121.93%
住宅销售	祈年悦城	1,092,868.41	0.16%	1,189,006.33	0.35%	-8.09%
商业销售	橄榄郡车库	8,469,038.98	1.23%		0%	
会议展览		82,885,470.55	12.07%	82,813,091.49	24.42%	0.09%
石黄隧道经营权收入		25,600,000.00	3.73%	25,600,000.00	7.55%	0%
物业管理		13,675,506.69	1.99%	10,703,937.52	3.16%	27.76%
房屋租赁		11,674,121.38	1.7%	10,397,125.98	3.07%	12.28%
大渡口 BT 项目			0%	8,662,947.79	2.55%	-100%
酒店经营		94,891,788.36	13.82%	747,423.36	0.22%	12,595.86%

其他		5,266,056.94	0.76%	7,428,605.78	2.18%	-29.11%
----	--	--------------	-------	--------------	-------	---------

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	568,728,687.47
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	46.4%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商一	332,002,249.00	27.08%
2	供应商二	163,388,029.21	13.33%
3	供应商三	21,367,171.68	1.74%
4	供应商四	31,577,768.58	2.58%
5	供应商五	20,393,469.00	1.66%
合计	--	568,728,687.47	46.4%

#### 4、费用

项目	2013年	2012年	同比增减（%）	说明
销售费用	29,458,119.12	57,977,705.11	-49.19%	主要系公司广告费投入减少所致
管理费用	60,186,558.22	86,296,814.05	-30.26%	主要系本期减少凯宾斯基酒店开办费所致
财务费用	83,347,030.57	26,035,528.00	220.13%	主要系上期确认捷程公司借款利息收入4583万元，另本期部分项目竣工，其借款利息停止资本化，计入当期费用所致。
所得税费用	14,781,979.00	-3,588,073.37	511.98%	主要系上期汇算2011年度所得税，部分公司实际汇算缴纳税率由25%变为15%，另本期利润总额增加所致。

#### 5、研发支出

无

#### 6、现金流

单位：元

项目	2013年	2012年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	2,299,206,904.14	2,688,185,626.74	-14.47%

经营活动现金流出小计	2,079,884,798.07	3,213,234,691.50	-35.27%
经营活动产生的现金流量净额	219,322,106.07	-525,049,064.76	141.77%
投资活动现金流入小计	124,977,150.00	246,020,000.00	-49.2%
投资活动现金流出小计	1,302,775.00	15,777,645.49	-91.74%
投资活动产生的现金流量净额	123,674,375.00	230,242,354.51	-46.29%
筹资活动现金流入小计	981,000,000.00	1,465,000,000.00	-33.04%
筹资活动现金流出小计	1,261,960,524.74	990,370,297.14	27.42%
筹资活动产生的现金流量净额	-280,960,524.74	474,629,702.86	-159.2%
现金及现金等价物净增加额	62,035,956.33	179,822,992.61	-65.5%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

- 1、经营活动现金流出同比减少，主要系本期支付往来款减少所致。
- 2、经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系本期收回捷程公司借款本金所致。
- 3、投资活动现金流入同比减少，主要系上期收到捷程公司的股权及债权转让款与资金占用利息所致。
- 4、投资活动现金流出同比减少，主要系本期购买固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。
- 5、投资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系上期收到捷程公司的股权及债权转让款与资金占用利息所致。
- 6、筹资活动现金流入同比减少，主要系本期取得银行贷款减少所致。
- 7、筹资活动产生的现金流量净额同比减少，主要系本期取得银行贷款减少所致。
- 8、现金及现金等价物净额同比减少，主要系上期收到捷程公司的股权及债权转让款与资金占用利息，同时本期取得银行贷款减少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 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	648,555,736.72	478,056,463.42	26.29%	91.83%	123.5%	-10.44%
租赁和商务服务业	154,498,931.36	82,885,470.55	46.35%	-11.58%	0.09%	-6.26%
住宿和餐饮业	58,143,961.70	94,891,788.36	-63.2%	2,588.11%	12,595.86%	-128.65%
建筑业				-100%	-100%	

其他	55,000,000.00	25,600,000.00	53.45%	0%	0%	0%
分产品						
住宅销售	433,195,464.40	351,991,569.90	18.75%	119.47%	146.23%	-8.83%
商业销售	178,658,376.33	100,715,265.45	43.63%	63.73%	102.05%	-10.69%
会议展览	154,498,931.36	82,885,470.55	46.35%	-11.58%	0.09%	-6.26%
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	25,600,000.00	53.45%	0%	0%	0%
物业管理	19,170,361.28	13,675,506.69	28.66%	31.59%	27.76%	2.13%
房屋租赁	17,531,534.71	11,674,121.38	33.41%	3%	12.28%	-5.5%
大渡口 BT 项目				-100%	-100%	
酒店经营	58,143,961.70	94,891,788.36	-63.2%	2,588.11%	12,595.86%	-128.65%
分地区						
重庆	916,198,629.78	681,433,722.33	25.84%	51.43%	105.42%	-19.55%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	803,059,354.98	10.54%	805,737,608.03	11.91%	-1.37%	
应收账款	94,180,158.45	1.24%	115,570,556.87	1.71%	-0.47%	
存货	3,654,922,586.76	47.98%	2,917,115,058.32	43.11%	4.87%	主要系部分房地产项目未达到结转收入的条件，同时建设投入不断增加所致
投资性房地产	268,699,172.10	3.53%	215,782,074.23	3.19%	0.34%	
长期股权投资	53,356,520.38	0.7%	79,845,766.18	1.18%	-0.48%	
固定资产	1,594,989,586.39	20.94%	1,227,802,243.28	18.15%	2.79%	主要系本期凯宾斯基酒店转固所致
预付款项	542,079,475.39	7.12%	210,344,718.12	3.11%	4.01%	主要系本期期末预付土地款增加所致
其他应收款	83,432,741.69	1.1%	656,323,413.89	9.7%	-8.6%	主要系本期收回捷程置业借款及利息

						息所致
--	--	--	--	--	--	-----

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	25,000,000.00	0.33%	160,000,000.00	2.36%	-2.03%	
长期借款	1,348,440,000.00	17.7%	1,688,940,000.00	24.96%	-7.26%	
一年内到期的非流动负债	443,930,000.00	5.83%	125,020,000.00	1.85%	3.98%	主要系本期期末将于一年内到期的长期债务增加所致
应付账款	837,932,210.87	11%	115,924,870.40	1.71%	9.29%	主要系南岸黄桷垭项目一期、国汇中心项目、金竹项目一期竣工暂估开发产品未付工程款
预收款项	1,155,055,509.88	15.16%	775,775,242.09	11.47%	3.69%	主要系南岸黄桷垭项目、金竹项目预收房款所致。

## 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
上述合计	0.00						0.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、核心竞争力分析

公司的综合成本控制能力具有一定优势。在土地储备上，目前公司的权益储备面积超过100万m<sup>2</sup>，可保证公司未来几年的平稳发展。公司在获取土地时严控土地成本，准确把握入市时机，公司储备的土地成本低于其他企业。在工程建设上，通过内控制度的建设和成本管控体系的严格执行，保证了公司房地产

开发项目的建设成本基本控制在预期目标内；在财务成本上，公司通过合理安排融资计划，理性选择融资渠道和融资方式，保证了公司财务成本的处于合理范围。

## 六、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（%）
53,356,520.38	79,845,766.18	-33.18%
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%

#### (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	3,825,000.00	长期股权投资	认购
合计		48,000,000.00	30,000,000	--	30,000,000	--	48,000,000.00	3,825,000.00	--	--

#### (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	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											

证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	
---------------------	--

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
委托理财资金来源				不适用							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							
委托理财审批董事会公告披露日期（如有）											
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）											

### （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							
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）											
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）											

### （3）委托贷款情况

单位：万元

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

	方				途
合计	--	0	--	--	--
委托贷款审批董事会公告披露日期 (如有)					
委托贷款审批股东会公告披露日期 (如有)					

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	0
报告期投入募集资金总额	0
已累计投入募集资金总额	0
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例 (%)	0%
募集资金总体使用情况说明	
无	

#### (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施地点变更情况	不适用									
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、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	204,091,366.74	112,421,788.42	60,044,690.46	-9,040,669.47	-8,466,196.46
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	20,219,644.32	12,436,650.74	20,841,144.55	2,101,015.59	1,891,055.71
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	159,394,857.97	20,793,975.83	13,594,012.48	3,664,371.38	3,111,843.61
重庆道金投资有限公司	子公司	市政设施管理	管理服务	12000	334,353,099.83	168,360,185.56	55,000,000.00	14,856,714.37	12,572,037.34
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	100,219,556.03	65,113,103.97	2,443,942.00	-11,517,831.24	-12,649,026.36
重庆会展中	子公司	房地产开发	商品房	13117	1,112,541,8	136,911,917	361,244,639	-17,891,821	-31,574,402

心置业有限公司		经营			80.98	.24	.17	.76	.42
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	204,974,133.76	144,899,344.50	87,688,476.56	28,280,444.86	24,757,319.31
重庆朗福置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	70000	2,242,446,032.05	633,786,753.74	0.00	-20,054,755.29	-20,391,814.90
重庆捷兴置业有限公司	子公司	房地产开发经营	商品房	3000	618,300,085.21	28,506,139.61	0.00	-1,123,382.43	-1,123,382.43
重庆诚投再生能源发展有限公司	参股公司	其他基础化学原料制造	化学原料	4166	109,662,969.98	55,592,601.94	3,430,865.61	-6,775,370.91	-6,495,387.59

#### 主要子公司、参股公司情况说明

- 1、公司控股子公司重庆渝开发新干线置业有限公司的净利润-8,466,196.46元，与上年同期相比减少141.70%，主要系本期营业收入减少导致项目毛利减少所致；
- 2、公司控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司的净利润-12,649,026.36元，与上年同期相比减少1,044.36%，主要系主要系资产减值损失增加所致；
- 3、公司控股子公司重庆国际会议展览中心经营管理有限公司的净利润24,757,319.31元，与上年同期相比减少32.56%，主要系本期经营收入减少所致。

#### 报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

### 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	130,000	34,082	75,373		累计实现毛利 7620 万元
南岸黄桷垭项目	590,000	62,934	199,801		
重庆凯宾斯基饭店	140,000	10,280	98,538		累计实现毛利 23450 万元
回兴项目		2,409	61,694		
华岩项目		13,042	26,083		
西永项目		9,633	16,089		
茶园项目		10,495	10,495		
合计	860,000	142,875	488,073	--	--

## 七、2014 年 1-3 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

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

无

## 九、公司未来发展的展望

### （一）公司所在行业的发展趋势及公司发展战略

#### 1、行业发展趋势

2014年，国家延续稳健的货币政策，并从严控制房地产信贷，行业资金面将日趋紧张，房地产企业资金链安全将经受严峻考验。

在经济结构调整的宏观经济环境下，随着新型城镇化战略的实施，高速铁路网布局的逐步完善以及居民收入增长带来的消费升级，房地产市场分化会进一步加剧，结构性机会凸显，热点区域、核心城市、中心地段，升级改善类产品、休闲养老类产品将更受市场关注。

随着房地产行业的竞争加剧，马太效应将进一步显现；同时，市场改变又能为部分战略清晰、敢于创新、资金实力较强的公司提供快速发展的契机。

#### 2、公司在未来经营中可能面临的主要困难

（1）资金实力不强，房地产业务扩张和项目投资受到一定的限制；

（2）薪酬和激励机制与市场还有一定的差距，人力资源情况还难以满足公司的快速发展需求；

（3）公司面向低收入人群的刚需住宅销售有可能会受到保障性住房投入使用带来的影响。

#### 3、公司发展战略

以“做实做优房地产主业”为战略目标，以“四个一批”为重要手段，实现“资产规模、盈利能力与融资能力”三项突破，力争到“十二五”期末，房地产年均开发规模稳定在40万m<sup>2</sup>以上，切实把公司打造成为一个主业突出、核心竞争力明显、可持续发展的优质上市公司。

## （二）公司2014年的经营计划

面对当前房地产行业的复杂市场形势，公司2014年经营计划主要是：加快房地产项目建设和销售，力争实现营业收入12亿元，择机进行优质项目储备。重点工作：

1、进一步加快房地产开发进度。在建设方面抢进度保节点，在销售方面加快去化速度，迅速回笼资金。

2、尝试投资方向多元化，形成新的利润增长点。积极尝试多种投资方式，研究热点投资领域，寻找适合行业的潜在进入机会。

3、拓展融资渠道，提升资金收益。大力推进公司债发行工作，加强与银行等各类金融机构的沟通与联系，不断挖掘融资潜力、创新融资渠道，确保资金链安全。探索存量资金的有效使用途径，通过多样的金融产品对沉淀资金进行存款结构优化，不断强化资金管理，提升资金收益。

4、继续稳步推进激励机制和用人机制改革，推进人力资源管理与市场接轨；深化薪酬绩效改革，进一步完善考核体系。

5、优化资产结构，提升资产经营效益。公司将通过低效资产的处置，回收资金，降低财务费用。

6、继续强化公司内控制度建设，强化制度的执行。公司将通过内控制度建设进一步提高公司治理水平，形成科学的公司治理体系和管理机制，健全公司

的风险管控体系，提高公司的风险识别、防范和管理能力。

7、强化对子公司的有效管控，提高子公司的赢利能力。目前，公司部分子公司存在赢利能力不强甚至亏损的情况。2014年，公司将加强对子公司的管理，提升子公司赢利能力。

2014年，面对复杂的房地产市场环境，公司全体员工将在公司董事会的领导下，以“转型、完善、发展、突破”为指导方针，克服困难，锐意进取，力争完成公司董事会所确定的2014年经营目标，同时为公司的后续发展实现突破。

### （三）公司未来发展所需的资金需求

公司将根据业务发展需要、经营计划及公司资金情况，在考虑资金成本、资本结构的前提下，主要依靠自有资金、银行、信用及信托贷款、资产盘活等方式，同时力争实现10亿元公司债券的审批及发行工作，以满足公司生产经营和投资活动的资金需求，从而提升公司的市场竞争地位，促进公司健康、快速、可持续发展。

### （四）公司可能面临的风险因素及应对措施：

1、政策风险：国家从2010年以来进行了持续的房地产宏观调控，目前房价快速上涨的势头得到控制。房地产市场调控增加了市场的观望气氛，加之金融调控政策的实施限制了购房者的融资途径，增加融资成本，房地产面临宏观调控带来的销售速度下降风险。

应对措施：公司将继续加强对宏观政策的跟踪研究，依据政策导向和市场状况，优化产品结构，把握开发节奏，积极应对宏观政策调控导致的经营风险。

2、行业竞争风险：近年来随着房地产行业的快速发展，重庆房地产市场的行业竞争更加激烈，企业马太效应日趋明显，大企业领先优势继续扩大，中小

型企业不进则退。

应对措施：公司将加大对行业和区域市场的研究力度，贴近市场需求，强化品质管理，提升服务档次，提高市场占有率；同时加大技术创新和市场开拓力度，提高公司核心竞争力和整体抗风险能力。

3、资金风险：房地产行业属于资金密集型产业，资金需求量大、开发周期长，不确定性因素较多。在如今适度从紧的货币政策大环境之下，房地产行业融资难度不断增加。随着公司经营规模的进一步扩大，将产生阶段性的资金紧张。

应对措施：为满足公司资金需求，公司通过加强融资管理、拓宽融资渠道，加大力度筹措资金；通过全面预算管理，工程节点管控，提高资金利用效率，保障资金链的安全。

#### 十、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

不适用

#### 十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

#### 十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况

#### 十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

与上年财务报告相比，合并报表范围未发生变化

#### 十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监会公告[2013]43号）和深交所、重

庆证监局相关文件要求，为完善公司利润分配政策、保护投资者合法权益，公司结合实际情况，对《公司章程》中关于利润分配政策的部分条款拟进行修订，公司的利润分配政策调整或变更的条件和程序合规、透明。报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策，充分保护了投资者的合法权益，符合《公司章程》及审议程序的规定。公司于 2013 年 4 月 9 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：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。该利润分配及资本公积金转增股本方案已于 2013 年 6 月 4 日实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度实现归属于公司股东的净利润为 126,482,914.46 元，可供股东分配的利润为 536,907,286.04 元。为此，公司 2013 年度利润分配预案为：以公司 2013 年 12 月 31 日的总股本 843,770,965 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金 0.30 元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

公司 2012 年度利润分配方案为：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。

公司 2011 年度利润分配方案为：以公司 2011 年 12 月 31 日的总股本 697,331,377 股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1 股，同时每 10 股派发现金 0.20 元（含税），不进行资本公积转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	25,313,128.95	126,482,914.46	20.01%
2012 年	15,341,290.28	59,064,388.37	25.97%
2011 年	13,946,627.54	160,168,289.04	8.71%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十五、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)	0.30
分配预案的股本基数 (股)	843,770,965
现金分红总额 (元) (含税)	25,313,128.95
可分配利润 (元)	536,907,286.04
现金分红占利润分配总额的比例 (%)	100%
现金分红政策:	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司 2013 年度利润分配预案为: 以公司 2013 年 12 月 31 日的总股本 843,770,965 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金 0.30 元 (含税), 不送股, 也不进行资本公积金转增股本。	

## 十六、社会责任情况

不适用

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否

报告期内是否被行政处罚

是  否

## 十七、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 01 月 27 日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司土地储备情况及销售情况, 未提供资料。
2013 年 02 月 21 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013 年 02 月 22 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司控股股东持股情况, 未提供资料。
2013 年 02 月 27 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况及利润分配情况, 未提供资料。
2013 年 02 月 28 日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司股东大会召开时间及登记时间, 未提供资料。
2013 年 02 月 28 日	公司本部	电话沟通	其他	房地产研究员	了解公司年报情况及公租

					房运作情况, 未提供资料。
2013年03月04日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年03月12日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年04月02日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年04月08日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年04月18日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年04月22日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配时间, 未提供资料。
2013年05月08日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年05月08日	公司本部	电话沟通	其他	媒体	了解公司向会展置业提供担保相关内容, 未提供资料。
2013年05月21日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司利润分配时间, 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	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年06月25日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司半年度经营情况, 未提供资料。
2013年07月03日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年07月09日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司土地开发情况, 未提供资料。
2013年07月16日	公司本部	实地调研	其他	媒体	了解公司转让三峡路桥股权情况及融资和资金情况, 未提供资料。
2013年07月19日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司业绩情况, 未提供资料。

2013年08月01日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司战略及部署情况, 未提供资料。
2013年09月10日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司发行公司债情况, 未提供资料。
2013年09月16日	公司本部	电话沟通	其他	媒体	了解公司转让三峡路桥、捷程置业股权情况, 未提供资料。
2013年10月12日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解“百亿渝开发”释义, 未提供资料。
2013年10月29日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解凯宾斯基酒店情况, 未提供资料。
2013年11月07日	公司本部	电话沟通	其他	媒体	了解公司转让三峡路桥、捷程置业股权情况, 未提供资料。
2013年11月20日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年11月24日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司控股股东减持情况, 未提供资料。
2013年11月28日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解山与城项目开工情况, 未提供资料。
2013年12月02日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司三季度情况, 未提供资料。
2013年12月06日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年12月07日	公司本部	书面问询	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年12月09日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年12月09日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年12月10日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年12月17日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司经营情况, 未提供资料。
2013年12月26日	公司本部	电话沟通	个人	投资者	了解公司年报披露时间, 未提供资料。

## 第五节 重要事项

### 一、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
本公司控股子公司祈年公司于2012年11月14日收到重庆一中院《应诉事项通知书》及《民事起诉状》。重庆一中院受理了原告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。	6,706		2013年9月12日,本公司收到重庆一中院《通知书》,追加王顺林、彭红、邓建勇为共同原告。祈年公司于2013年11月5日收到重庆市第一中级人民法院《民事裁定书》((2012)渝一中法民初字第00823号-2号),裁定自动撤诉。	原告自动撤诉。	按原告撤诉处理。	2013年11月07日	详见公司2012年11月16日、2013年11月7日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号:2012-067、2013-056
2013年9月24日,本公司收到重庆仲裁委员会《参加仲裁通知书》及《仲裁申请书》。重庆仲裁委员会受理了渝康公司诉祈年公司建设工程施工合同纠纷一案。该仲裁与2012年10月周正	7,359		截止报告期末,渝康公司诉祈年公司建设工程施工合同纠纷一案尚未开庭审理。公司已提出反诉。	未决	未决	2013年09月26日	详见公司2013年9月26日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号:2013-044

贵以实际施工人身份起诉祈年公司案件的仲裁/诉讼请求以及理由，虽金额不完全一致，但主张的款项构成的名目以及金额大部分是重合的，周正贵和渝康公司各自提出的主张，基于同一工程的同一施工行为，属于重复仲裁/诉讼。							
--	--	--	--	--	--	--	--

## 二、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。

## 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)									0%
相关决策程序			公司未发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况						
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期			2014年03月05日						
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引			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						

## 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	详见公司2013年3月13日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号:2013-017
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、Ja11-1/02号宗地	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《国有建设用地使用权出让合同》				否		2013年05月31日	详见公司2013年5月31日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号:2013-029
重庆市土地和矿业权交易中心	竞得重庆市南岸区茶园-鹿角组团A标准分区A70/01、A69/01宗地	52,474	2013年12月16日,本公司与重庆市土地和矿业权交易中心签订《国				否		2013年12月18日	详见公司2013年12月18日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证

	地, 约 234 亩		有建设用地使用权成交确认书》									券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号: 2013-063
--	------------	--	----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------------------

## 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
重庆鸿恩实业(集团)有限责任公司	重庆长江三峡路桥有限责任公司15%的股权	2013年11月21日	1,500		1,194.63	9.81%	市场价	否	否	是	是	2013年02月28日	详见公司2013年2月28日、2013年11月7日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号: 2013-010、2013-055

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%（900万元出资额）的股权	2013年6月25日	3,029.34	-25.82	2,646.71	21.52%	市场价	否	否	否	是	2012年04月27日	详见公司2012年4月27日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号：2012-027
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5.71%（4000万元出资额）的股权	2013年12月26日	9,555	-263.99	7,960.32	63.18%	市场价	否	否	否	是	2013年11月06日	详见公司2013年11月6日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号：2013-051、2013-062

### 3、企业合并情况

无

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用

### 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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
合计				--	--	0	--	--	--	--	--

#### 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)
-----	------	--------	------	--------------	----------	-----------	----------

#### 5、其他重大关联交易

无

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

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

#### (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

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

### 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	14,950	连带责任保 证	240 个月	否	否

重庆朗福置业有限公司	2013年04月22日	10,000	2013年04月23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)				24,000
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)				38,450
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)				24,000
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)				38,450
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				14.45%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				14,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				14,000				

采用复合方式担保的具体情况说明

### (1) 违规对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例 (%)	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例 (%)	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间 (月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

### 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、承诺事项履行情况

#### 1、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情况,为解决同业竞争问题,城投集团下属子公司诚房公司在现住宅地产项目完成开发及销售,解决其政策性资金平衡问题后,不再新增住宅地产项目。		长期	截至2013年12月31日,城投集团履行了上述承诺,无新增住宅开发项目,老项目尚未完全销售完毕。
承诺是否及时履行	是				

#### 2、公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	55
境内会计师事务所审计服务的连续年限	两年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张凯、龙文虎

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

根据2012年年度股东大会审议通过，同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2013年度内控报告审计机构，2013年度内控报告审计费用20万元。

## 十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

## 十二、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

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用  不适用

## 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

## 十四、其他重大事项的说明

1、公司于 2013年 10月14日召开的第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于向控股子公司重庆捷兴置业有限公司增资的议案》。股东双方按所持股比例向捷兴公司增资35000万元，其中：本公司增资21000万元，上海复昭投资有限公司（以下简称“上海复昭公司”）增资14000万元。增资完成后，捷兴公司的注册资本由3000万元变为38000万元，股东持股比例不变，即：本公司出资22800万元，持有捷兴公司60%股权；上海复昭公司出资15200万元，持有捷兴公司40%股权（该事项公司已于2013年10月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露）。2014年2月，已办妥工商变更登记手续。

2、公司于2013年11月20日召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于本公司为全资子公司会展中心向厦门国际银行申请贷款提供股权质押担保的议案》。公司拟以持有的重庆农村商业银行1,500

万股股权为重庆国际会议展览中心经营管理有限公司（本公司全资子公司）向厦门国际银行珠海分行申请额度为5,145万元人民币的综合授信流动资金贷款提供担保，贷款期限2年，贷款综合成本按同期贷款基准利率上浮30%。因该担保事项报请主管部门未获批准，故贷款及担保事项终止实施（该事项公司已于2013年11月21日、2014年1月30日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露）。

3、报告期内，公司发生的关联交易，都能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。

4、报告期内，公司收到《重庆市财政局关于拨付会展扶持资金的通知》指出，根据《重庆市人民政府关于加快会展业发展意见》(渝府发[2010]40号)的文件精神，公司将获得财政补助资金人民币883万元。（该事项公司已于2013年12月10日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露）。

5、报告期内，公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网上披露的重要事项如下：

公告编号	披露时间	公告名称或内容
2013-001	2013年1月4日	公司第七届董事会第八次会议决议公告
2013-002	2013年1月4日	公司关于放弃向参股公司增资及关联交易的公告
2013-003	2013年1月5日	公司关于放弃向参股公司增资及关联交易持续披露的公告
2013-004	2013年1月8日	公司第七届董事会第九次会议决议公告
2013-005	2013年1月8日	公司关于向民生银行申请由控股股东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公告
2013-006	2013年1月19日	公司董事会业绩预告公告
2013-007	2013年2月1日	公司第七届董事会第十次会议决议公告
2013-008	2013年2月28日	公司2012年年报全文
2013-009	2013年2月28日	公司2012年年报摘要
2013-010	2013年2月28日	公司第七届董事会第十一次会议决议公告
2013-011	2013年2月28日	公司第七届监事会第三次会议决议公告
2013-012	2013年2月28日	公司第七届监事会对公司内部控制自我评价报告的审核意见
2013-013	2013年2月28日	公司关于召开2012年年度股东大会的通知
2013-014	2013年2月28日	公司2012年度内部控制自我评价报告
2013-015	2013年2月28日	公司关于公司第七届董事会第十一次会议相关事项的独立意见
2013-016	2013年3月12日	公司第七届董事会第十二次会议决议公告
2013-017	2013年3月13日	公司关于签定国有建设用地使用权出让合同的公告
2013-018	2013年4月9日	公司2012年年报补充公告

2013-019	2013年4月10日	公司2012年年度股东大会决议公告
2013-020	2013年4月22日	公司第七届董事会第十三次会议决议公告
2013-021	2013年4月22日	公司2013年第一季度报告正文
2013-022	2013年4月22日	公司2013年第一季度报告全文
2013-023	2013年4月22日	公司关于对外担保的公告
2013-024	2013年5月8日	公司第七届董事会第十四次会议决议公告
2013-025	2013年5月8日	公司关于对外担保的公告
2013-026	2013年5月8日	公司关于召开2013年第一次临时股东大会的通知
2013-027	2013年5月25日	公司2013年第一次临时股东大会决议公告
2013-028	2013年5月28日	公司2012年年度权益分派实施公告
2013-029	2013年5月31日	公司关于签定国有建设用地使用权出让合同的公告
2013-030	2013年6月25日	公司第七届董事会第十五次会议决议公告
2013-031	2013年6月25日	公司预计2013年度日常关联交易公告
2013-032	2013年6月25日	公司关于召开2013年第二次临时股东大会的通知
2013-033	2013年7月13日	公司2013年第二次临时股东大会决议公告
2013-034	2013年7月25日	公司高管人员辞职公告
2013-035	2013年8月1日	公司注册地址变更公告
2013-036	2013年8月8日	公司2013年半年度报告摘要
2013-037	2013年8月8日	公司2013年半年度报告全文
2013-038	2013年8月28日	公司第七届董事会第十七次会议决议公告
2013-039	2013年8月28日	公司关于召开2013年第三次临时股东大会的通知
2013-040	2013年9月2日	公司关于股票交易异常波动的公告
2013-041	2013年9月9日	公司2013年第三次临时股东大会提示性公告
2013-042	2013年9月14日	公司2013年第三次临时股东大会决议公告
2013-043	2013年9月14日	公司第七届董事会第十八次会议决议公告
2013-044	2013年9月26日	公司关于控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司收到参加仲裁通知书的公告
2013-045	2013年10月15日	公司第七届董事会第十九次会议决议公告
2013-046	2013年10月15日	公司关于对控股子公司重庆捷兴置业有限公司增资的公告
2013-047	2013年10月22日	公司关于第三季度报告预约披露日期变更的公告
2013-048	2013年10月31日	公司2013年第三季度报告正文
2013-049	2013年10月31日	公司2013年第三季度报告全文
2013-050	2013年11月6日	公司第七届董事会第二十一次会议决议公告
2013-051	2013年11月6日	公司关于挂牌转让重庆捷程置业有限公司剩余股权的公告
2013-052	2013年11月6日	公司关于召开2013年第四次临时股东大会的通知
2013-053	2013年11月6日	公司关于参加投资者网上集体接待日活动的公告
2013-054	2013年11月6日	公司关于收到中国证监会行政许可申请受理通知书的公告
2013-055	2013年11月7日	公司关于转让参股公司重庆长江三峡路桥有限责任公司股权的进展公告
2013-056	2013年11月7日	公司关于控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司诉讼事项进展

		公告
2013-057	2013年11月21日	公司第七届董事会第二十二次会议决议公告
2013-058	2013年11月21日	公司关于对外担保的公告
2013-059	2013年11月23日	公司2013年第四次临时股东大会决议公告
2013-060	2013年11月25日	公司关于股票交易异常波动的公告
2013-061	2013年12月10日	公司关于公司获得财政补助的公告
2013-062	2013年12月14日	公司关于挂牌转让重庆捷程置业有限公司剩余股权的进展公告
2013-063	2013年12月18日	公司关于签订国有建设用地使用权成交确认书的公告
2013-064	2013年12月27日	公司第七届董事会第二十三次会议决议公告

## 十五、公司子公司重要事项

公司控股子公司祈年公司于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》及《民事起诉状》，涉及诉讼金额6,700万元。由于原告未按期预交诉讼费，根据相关办法裁定本案自动撤诉，祈年公司于2013年11月5日收到重庆市第一中级人民法院《民事裁定书》，裁定自动撤诉。具体内容详见2013年11月7日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

近日，重庆仲裁委员会于受理了重庆渝康建设（集团）有限公司（以下简称“渝康公司”）对祈年公司提起的关于建设工程施工合同纠纷一案。祈年公司于2013年9月24日收到重庆仲裁委员会《参加仲裁通知书》及《仲裁申请书》，涉及金额7359万元。截止报告期末，渝康公司诉祈年公司建设工程施工合同纠纷一案尚未开庭审理。公司已提出反诉。（该仲裁与2012年10月周正贵以实际施工人身份起诉祈年公司案件的诉讼请求以及理由，虽金额不完全一致，但主张的款项构成的名目以及金额大部分是重合的，周正贵和渝康公司各自提出的主张，基于同一工程的同一施工行为，属于重复仲裁/诉讼。）具体内容详见2013年9月26日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

## 十六、公司发行公司债券的情况

为拓宽融资渠道、优化公司负债结构，补充运营资金，根据公司第七届董事会第十七次会议和2013年第三次临时股东大会审议决议，公司拟发行不超过人民币10亿元（含10亿元）的公司债券。2013年9月22日，公司与金元证券股份有限公司签署了《主承销协议》、《债券受托管理协议》以及制定了《债券持有人会议规则》；并与上海新世纪资信评估投资服务有限公司签署了《公司债券信用评级协议书》。报告期内，公司已向中国证监会发行监管部报送了本次发行公司债券申请文件。2013年11月5日，公司收到中国证监会行政许可申请受理通知书。具体内容详见2013年8月28日、9月9日、11月6日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	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%
2、境内上市的外资股	0	0%			0		0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%			0		0	0	0%
4、其他	0	0%			0		0	0	0%
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

报告期内，公司实施了2012年度利润分配，即以2012年12月31日公司总股本为基数向全体股东每10股派发现金股利0.20元人民币（含税），同时进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增1股。转增股本完成后，公司股份总数增至843,770,965股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2012年年度权益分配方案已获2013年4月9日召开的2012年年度股东大会审议通过。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

送股于2013年6月4日直接记入股东证券账户。

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

项目	股份变动后（元/股）	股份变动前（元/股）	变动（元/股）
基本每股收益	0.0700	0.0770	-0.0070
稀释每股收益	0.0700	0.0770	-0.0070
归属于上市公司股东的每股净资产	3.02	3.32	-0.30

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

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
不适用						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
不适用						
权证类						
不适用						

前三年历次证券发行情况的说明

公司近3年内没有发行股票、可转换债券、分离交易的可转换公司债券，也没发行相关衍生证券。

### 2、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

报告期内，公司实施了2012年度利润分配方案，以公司2012年12月31日公司总股本767,064,514股为基数向全体股东每10股派发现金股利0.20元人民币（含税），同时进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增1股，转增股本完成后，公司股份总数增至843,770,965股。

### 3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
现存的内部职工股情况的说明	公司无内部职工股	

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		62,011		年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		60,487		
持股5%以上的股东或前10名股东持股情况								
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）有限公司	国有法人	63.58%	536,449,099	46,859,000	0	536,449,099	0
杨光	境内自然人	0.36%	3,014,705	274,064	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	185,836	0	2,044,198	0
祁珍梅	境内自然人	0.2%	1,706,100	155,100	0	1,706,100	0
杨源昌	境内自然人	0.19%	1,580,000	1,580,000		1,580,000	0
王济华	境内自然人	0.17%	1,428,315	1,428,315		1,428,315	0
陈长青	境内自然人	0.14%	1,214,905	110,446		1,214,905	0
张红艳	境内自然人	0.11%	936,655	19,026		936,655	0
俞银娣	境内自然人	0.11%	900,000	-1,050,600		900,000	0
陈伟雄	境内自然人	0.09%	755,920	755,920		755,920	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	536,449,099	人民币普通股	536,449,099				
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				
杨源昌	1,580,000	人民币普通股	1,580,000				
王济华	1,428,315	人民币普通股	1,428,315				
陈长青	1,214,905	人民币普通股	1,214,905				
张红艳	936,655	人民币普通股	936,655				
俞银娣	900,000	人民币普通股	900,000				
陈伟雄	755,920	人民币普通股	755,920				
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。						

前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用
--------------------------------	-----

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	孙力达	1993 年 02 月 26 日	20281425-6	60 亿元	城市建设投资
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截止 2013 年 12 月 31 日，城投集团合并报表（未经审计）资产总额 1239 亿，负债总额 708 亿元，所有者权益总额 531 亿元。未来，城投集团要形成为“以城市基础设施建设为中心，具有明显金融特征的，有多种投融资渠道和较强投融资能力的特大型投融资控股集团”，逐步形成以城市投融资及市政基础设施重点项目建设能力为主体的多元化发展战略格局。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有 101,785,800 股西南证券股份有限公司 A 股；持有 7,257,699 股重庆港九股份有限公司 A 股；持有 621,435,221 股重庆农村商业银行股份有限公司非境外上市股份。				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

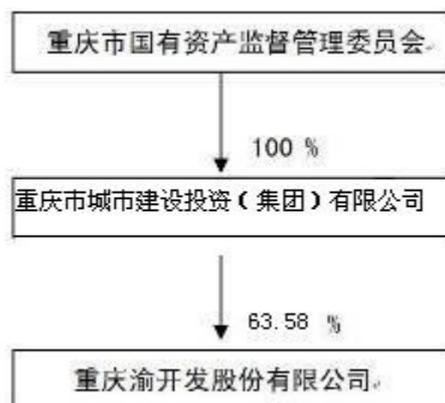
法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
重庆市国有资产监督管理委员会		2003 年 10 月 08 日			
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	不适用				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用				

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
--------	-----------------	------	--------	------	-----------------

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行 动人姓名	计划增持股份数 量	计划增持股份比 例 (%)	实际增持股份数 量	实际增持股份比 例 (%)	股份增持计划初 次披露日期	股份增持计划实 施结束披露日期
------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	------------------	--------------------

其他情况说明

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
徐平	董事长	现任	男	51	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
王秀莉	董事	现任	女	50	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
夏康	董事、总经理	现任	男	46	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
章新蓉	独立董事	现任	女	54	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
李嘉明	独立董事	现任	男	48	2013年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
陈正生	独立董事	现任	男	62	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
曹国华	独立董事	现任	男	46	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
叶坚	监事会主席	现任	男	49	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
张俊清	监事	现任	男	42	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
张咏梅	职工监事	现任	女	46	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
陈尉纲	副总经理	现任	男	43	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
万先进	副总经理	现任	男	43	2012年08月13日	2015年08月13日	0	0	0	0
谢勇彬	董秘、总经理助理	现任	男	36	2012年11月29日	2015年08月13日	0	0	0	0
夏光明	副总经理	离任	男	54	2012年08月13日	2013年07月25日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事情况

徐平，男，1962年4月出生，汉族，研究生学历，高级工程师，中共党员。曾任贵州省水利水电勘测设计院项目设计总负责人、水工专业负责人；重庆市水利电力建筑勘测设计研究院土建设计室主任；重庆市城市建设投资公司工程部经理助理、副经理（主持工作）、经理，并先后兼任石桥铺立交、四公里立交建设项目部经理；重庆港务（集团）有限责任公司副总经理、党委委员，兼任重庆港寸滩港区建设指挥部指挥长；重庆港务物流集团有限公司副总经理、党委委员，兼任重庆港务物流建设投资公司董事长。现任重庆市城市建设投资(集团)有限公司副总经理、党委委员，并兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会董事长、党委书记。

王秀莉，女，1963年10月出生，汉族，研究生学历，高级工程师，中共党员。曾在重庆市第二建筑公司从事管理及计划合同预算工作；曾任重庆市化工局工程建设承包公司预（结）算、工程管理主办；重庆市城市建设投资公司鹅公岩大桥建设项目经营计划部主任；重庆长江鹅公岩大桥管理处处长（法定代表人）；重庆市城投路桥管理有限公司董事长、执行董事、总经理、党总支书记；重庆南坪会展中心管理公司副董事长；重庆市城市建设投资(集团)有限公司国资部经理、审计监察室主任；重庆渝开发股份有限公司党委书记，兼任重庆朗福置业有限公司董事长、重庆捷兴置业有限公司董事长。现任重庆市城市建设投资(集团)有限公司工会主席、党委委员，重庆渝开发股份有限公司第七届董事会董事，兼任重庆市桥梁协会副秘书长，重庆市综合评标专家库成员。

夏康，男，1967年10月出生，汉族，研究生学历，高级工程师，中共党员。曾任重庆渝开发股份有限公司房地产开发部副经理、凤天项目部副经理、经理，重庆市城市建设投资公司会展中心项目部经理；重庆渝开发股份有限公司第六届董事会董事，副总经理、常务副总经理，重庆国际会展中心经营管理有限公司总经理、执行董事，重庆捷程置业有限公司董事长、副董事长、董事。现任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会董事、总经理、党委委员，兼任重庆会展中心置业有限公司董事长，重庆朗福置业有限公司董事长，重庆捷兴置业有限公司董事。

章新蓉，女，1959年11月出生，汉族，大学学历，教授，硕士生导师。曾任重庆商学院会计系会计教研室主任，重庆工商大学会计学院副院长，重庆工商大学会计学院院长，重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事。现任重庆工商大学会计学院教授、硕士生导师，兼任重庆市审计学会副会长，重庆市会计学会常务理事，重庆市注册会计师协会常务理事，重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，重庆百货大楼股份有限公司和重庆新世纪游轮股份有限公司独立董事。

李嘉明 男，1965年10月出生，汉族，经济学硕士，管理学博士，教授，中共党员。曾任重庆工商大学经二系教研室主任，重庆大学工商管理学院会计系副主任，重庆大学纪监审办公室副主任，重庆大学审计处副处长、处长、重庆大学科技企业集团总经理，重庆大学经济与工商管理学院MPAcc中心主任，重庆大学城市科技学院常务副院长，兼任重庆渝开发股份有限公司第六届董事会独立董事、西南证券股份有限公司独立董事。现任重庆大学审计处处长，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，广西柳工机械股份有限公司独立董事。

陈正生 男，1951年2月出生，汉族，研究生，高级经济师，中共党员。曾任人民银行重庆七星岗分理处信贷组副组长、副主任；中国工商银行重庆市分行解放碑分理处主任、渝中区办事处副主任、资金计划处处长、副行长、巡视员；现任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，重庆农村商业银行独立董事，隆鑫通用动力股份有限公司独立董事，重庆银行股份有限公司外部监事。

曹国华，男，1967年2月出生，汉族，管理学博士，曾任贵州百灵制药集团股份有限公司独立董事。现任重庆大学经济与工商管理学院教授、博士生导师，金融系主任，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届董事会独立董事，承德大路股份有限公司及天平汽车保险股份有限公司（拟上市企业）独立董事。

## 2、监事情况

叶坚，男，1964年7月出生，汉族，研究生学历，高级经济师，中共党员。曾任重庆机器制造学校干事；重庆市经委干事；重庆市委工交工委主任干事；重庆无线电专用设备厂副厂长；重庆市委企业工委副处级调研员；重庆渝开发股份有限公司第五届、六届监事会职工监事、党委副书记、纪委书记、工会主席、副总经理、总经理，兼任重庆珊瑚置业有限公司董事长、副董事长；重庆长江三峡路桥有限公司监事。现任重庆渝开发股份有限公司第七届监事会监事会主席、党委副书记、纪委书记、工会主席。

张俊清，男，1971年11月出生，汉族，大学学历，学士，律师。曾在重庆继发实业公司办公室工作；曾任重庆渝开发股份有限公司第五届、六届监事会监事。现任重庆市城市建设投资(集团)有限公司法律事务部工作，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届监事会监事。

张咏梅，女，1967年2月出生，汉族，大学学历，工程师，中共党员。曾在重庆市规划设计研究院从事技术资料管理、建筑设计工作；广西北海市建筑设计院从事建筑设计工作；广西北海市城市规划局从事规划行政管理工作；重庆渝开发股份有限公司总工办项目前期报建工作；曾任重庆渝开发股份有限公司经理办公室机要秘书、综合部主任助理、副主任、党工部（人力资源部）副主任（主持工作）、总经理办公室副主任、党工部（人力资源部）主任。现任重庆渝开发物业有限公司副总经理，兼任重庆渝开发股份有限公司第七届监事会职工监事、纪委委员。

## 3、高管情况

陈尉纲，男，汉族，1970年5月出生，管理学博士，高级工程师，中共党员。曾任四川省重庆鸥鹏集团公司发展部副经理；重庆鸥鹏集团公司营销部经理；重庆大学科技企业集团投资中心主任；重庆重大高科技股份有限公司董事会秘书兼副总经理；重庆大学房地产开发有限公司副总经理；曾任重庆渝开发股份有限公司总经理助理；兼任重庆渝开发资产经营管理有限公司执行董事、总经理，重庆渝开发物业管理有限公司董事长、总经理；重庆国际会展中心经营管理有限公司总经理、执行董事；重庆捷兴置业有限公司董事。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员，兼任重庆渝开发资产经营管理有限公司执行董事、总经理，重庆国际会展中心经营管理有限公司执行董事、总经理，重庆捷兴置业有限公司监事。

万先进，男，汉族，1970年2月出生，硕士研究生，正高级工程师，中共党员。曾任重庆职业技术学院汽车专业教师；重庆市城市建设投资公司工程部项目管理人员、工程部经理助理、工程部副经理；兼任重庆捷兴置业有限公司监事。现任重庆渝开发股份有限公司副总经理、党委委员，重庆捷兴置业有限公司董事长。

谢勇彬，男，汉族，1977年6月出生，大学本科，具有司法执业资格。曾任建设工业集团工程师、团支部书记；重庆树深律师事务所律师、公司业务部部长、非诉讼部部长；重庆渝开发股份有限公司法律审计部经理、总经理办公室主任；重庆捷兴置业有限公司监事。现任重庆渝开发股份有限公司董事会秘书、总经理助理，兼任重庆祈年房地产开发公司董事、重庆再生能源有限公司监事、重庆朗福置业有限公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
徐平	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	副总经理、党委委员	2010年09月21日		是
王秀莉	重庆市城市建设投资(集团)有限公司	工会主席、党	2013年07月		是

		委委员	01 日		
张俊清	重庆市城市建设投资(集团)有限公司				是
在股东单位任职情况的说明	不适用				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
章新蓉	重庆工商大学会计学院	主任、教授、硕士生导师			是
李嘉明	重庆大学审计处	处长、教授			是
陈正生	中国工商银行重庆市分行	退休			是
曹国华	重庆大学经济与工商管理学院	教授、博士生导师、金融系主任			是
在其他单位任职情况的说明	不适用				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

#### 1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

2013年12月25日，公司召开第七届董事会第二十三次会议，审议通过了《重庆渝开发股份有限公司关于修订公司高管人员薪酬管理暂行办法的议案》。报告期内，根据《公司章程》的有关规定，本公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会根据公司薪酬管理制度，结合经营业绩进行考核，并向董事会提出公司高级管理人员相应的报酬标准，提交公司董事会审议批准。

#### 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

依据国家有关薪酬管理方面的法律法规和公司薪酬管理办法确定。

#### 3、董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

报告期内公司共计支付董事、监事和高级管理人员报酬共232.37万元（其中独立董事报酬20万元）。其中，王秀莉女士于2013年1-6月在公司担任董事、党委书记一职，按高管正职领取报酬，共计6个月，从2013年7月份开始不在公司领取报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
徐平	董事长、党委	男	51	现任	0	32.73	32.73

	书记						
王秀莉	董事、党委书记	女	50	现任	18.6	6.41	25.01
夏康	董事、总经理	男	46	现任	37.2	0	37.2
李嘉明	独立董事	男	48	现任	5	0	5
章新蓉	独立董事	女	54	现任	5	0	5
陈正生	独立董事	男	62	现任	5	0	5
曹国华	独立董事	男	46	现任	5	0	5
叶坚	监事会主席、 党委副书记、 工会主席	男	49	现任	34.68	0	34.68
张俊清	监事	男	42	现任	0	12.49	12.49
张咏梅	职工监事	女	46	现任	17.8	0	17.8
陈尉纲	副总经理	男	43	现任	29.76	0	29.76
万先进	副总经理	男	43	现任	32.28	0	32.28
谢勇彬	董秘	男	36	现任	26.16	0	26.16
夏光明	副总经理	男	54	离任	15.89	0	15.89
合计	--	--	--	--	232.37	51.63	284

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
夏光明	副总经理	离任	2013年07月25日	工作原因

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员无变动情况。

#### 六、公司员工情况

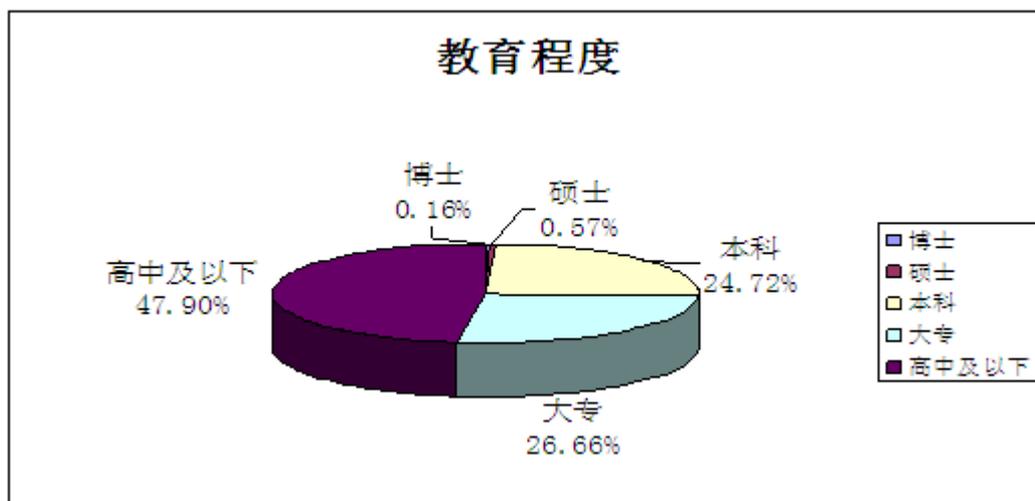
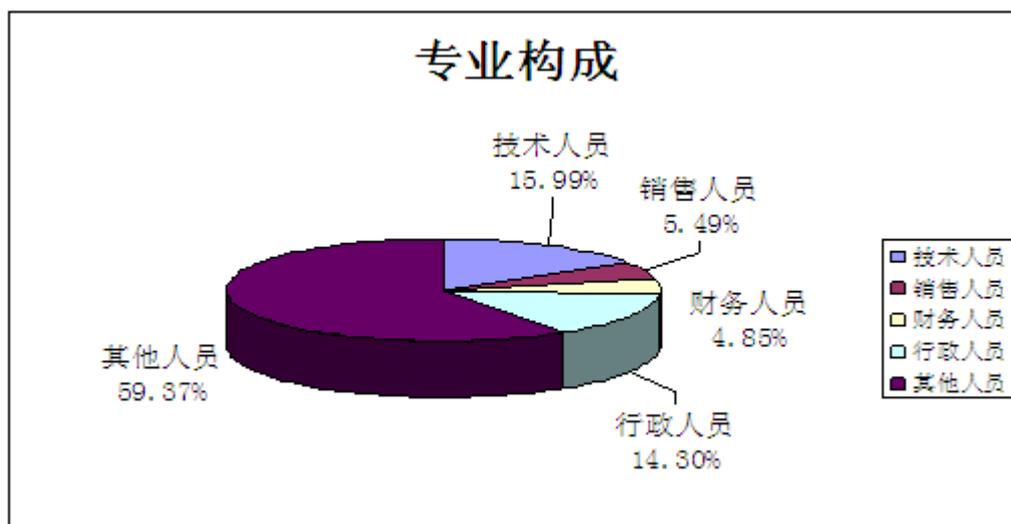
##### （一）在职员工数量

截止2013年12月31日，公司及控股子公司在岗职工1238人，其中公司总部在岗人员131人，各全资、控股、参股公司1107人。

##### （二）专业构成及受教育程度情况如下：

分类	类别	人数
----	----	----

专业构成	技术人员	198
	销售人员	68
	财务人员	60
	行政人员	177
	其他人员	735（其中：凯宾斯基酒店367人、会展经营109人、物业公司240人）
教育程度	博士	2
	硕士	7
	本科	306
	大专	330
	高中及以下	593（其中：凯宾斯基酒店196人、会展经营104人、物业公司272人）



? ???

### （三）员工薪酬政策

2013年度对薪酬绩效做了深化改革，积极导入市场化观念，采用以公司薪酬总额与公司营业业绩挂钩的原则，以员工绩

效与部门绩效和个人贡献挂钩为导向，以不同管理体系对应不同绩效方案为思路，明确部门职责和工作重心。进一步完善目标考核办法，年度目标分解到人，实现目标考核落实到岗到人，严格执行考核结果。

（四）培训计划

2013年度对《培训管理办法》进行了修订，完善了员工培训和再教育机制。为进一步提高管理人员综合素质，大力加强复合型人才培训，探索及创造了多种培训教育途径，如中层干部轮岗，多岗位交流学习；创办“渝开发大讲堂”，营造良好的学习氛围，走出去到行业领先企业考察学习等等。为确保培训达到预期效果，公司对员工培训进行考核，建立了员工培训档案，由人力资源部门对员工的培训评价结果记录备案，并作为年终绩效考核及岗位或职务调整的依据。

（五）截止报告期，公司离退休职工人数为107人（含内退8人），需公司承担费用的离退休职工107人。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、重庆证监局有关规定，不断完善公司法人治理结构，积极开展规范运作。先后修改了《公司章程》、《重庆渝开发股份有限公司高管人员薪酬管理暂行办法》、《重庆渝开发股份有限公司合同管理办法》。公司股东大会、董事会、监事会及经理层各司其职，行使决策权、执行权和监督权，保障了公司经营管理的有效监督和问责。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司严格按照制定的《公司内幕信息知情人登记管理制度》执行内幕信息知情人登记工作，明确内幕信息的范围、报告程序、登记备案管理、保密管理及相关的责任追究等。报告期内，公司严格按照《公司内幕信息知情人登记管理制度》等相关规定做好内幕信息保密工作，做好内幕信息知情人登记备案工作。经自查，未发现 2013 年度公司内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。公司及相关人员不存在因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。公司董事、监事和高级管理人员不存在违规买卖公司股票的情况。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 04 月 09 日	《公司 2012 年年度报告全文》及《公司 2012 年年度报告摘要》；《公司 2012 年度董事会报告》《公司 2012 年度监事会报告》；《公司 2012 年度财务报告》；《公司 2012 年度利润分配预案》；《公司独立董事 2012 年度述职报告》；《关于续聘天健会计师事务所为公司 2013 年度财务审计和内控审计单	所有预（议）案均以占出席会议所有股东所持表决权股份 100% 同意通过。	2013 年 04 月 10 日	详见公司 2013 年 4 月 10 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2013-019。

		位的预案》;《关于授权公司及控股子公司经理团增加土地储备的预案》。			
--	--	-----------------------------------	--	--	--

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 05 月 24 日	《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》。	所有预(议)案均以占出席会议所有股东所持表决权股份 100% 同意通过。	2013 年 05 月 25 日	详见公司 2013 年 5 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2013-027。
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 07 月 12 日	《关于修改公司章程的预案》。	所有预(议)案均以占出席会议所有股东所持表决权股份 100% 同意通过。	2013 年 07 月 13 日	详见公司 2013 年 7 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2013-033。
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 09 月 13 日	《关于公司符合发行公司债券条件的议案》;《关于公司发行公司债券的议案》。	所有预(议)案均以占出席会议所有股东所持表决权股份 100% 同意通过。	2013 年 09 月 14 日	详见公司 2013 年 9 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2013-042。
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 11 月 22 日	《关于挂牌转让重庆捷程置业有限公司剩余股权的预案》。	所有预(议)案均以占出席会议所有股东所持表决权股份 100% 同意通过。	2013 年 11 月 23 日	详见公司 2013 年 11 月 23 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的公告内容。公告编号 2013-059。

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况
-------------

独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加 次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未 亲自参加会议
李嘉明	15	6	9	0	0	否
章新蓉	15	6	9	0	0	否
陈正生	15	5	9	1	0	否
曹国华	15	6	9	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						5

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事严格按照有关法律、法规和《公司章程》、《独立董事工作制度》和《独立董事年报工作制度》的规定，恪尽职守、勤勉尽责，积极出席公司董事会会议和股东大会。会前主动了解并获取作出决策所需要的资料，会上认真审议每项议案，积极参与讨论并提出合理化建议。同时积极深入公司现场，了解公司生产经营状况、内部控制的建设及董事会决议、股东会决议的执行情况，关注外部环境变化对公司造成的影响，并利用其专业知识和能力，对报告期内公司发生的日常运作情况、聘请年报及内控报告审计机构及关联交易等事项发表了独立、客观、公正的意见，为董事会科学、客观地决策及公司的良性发展起到了积极的作用，切实维护了公司的整体利益，保障了广大中小股东的合法权益不受侵害。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

按照深圳证券交易所《关于做好上市公司2013年年度报告披露工作的通知》（深证上〔2012〕462号）和重庆证监局《关于做好重庆辖区上市公司2013年年报工作的通知》等有关规定，公司董事会各专业委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

### 1、公司董事会审计与风险管理委员会的履职情况

公司审计与风险管理委员会由3名独立董事组成，其中主任委员由独立董事担任。

（1）报告期内，为确保2012年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会按照证监会相关要求，就公司2012年审计工作安排与会计师事务所进行沟通，协商确定了公司2012年度审计工作的时间安排，并向公司独立董事提交。在年审注册会计师进场前，审计与风险管理委员会认真审阅了公司编制的2012年度财务报告初稿，认为：公司编制的财务报告的有关数据基本反映了公司截至2012年12月31日的资产负债情况和2012年度的生产经营成果，同意以此财务报告为基础开展2012年度的财务审计工作。在年审注册会计师出具初步审计意见，审计委员会再一次审阅了公司财务报告，就相关重点事项进行沟通交流，

认为：公司财务报告编制流程合理规范，客观公允地反映了截止2012年12月31日公司的资产、负债、权益及经营成果，内容完整、真实可靠，未发现重大错报和漏报情况。公司与注册会计师之间在重要问题上不存在争议，对注册会计师在审计中进行的调整事项均表示赞同。公司财务报告符合企业会计准则和相关法规规定。在年审注册会计师出具审计报告后，审计与风险管理委员会召开了审计与风险管理委员会会议，认真审阅了《财务审计报告》，并同意提交董事会审议。

#### (2) 关于聘请公司财务、内控审计机构

审计与风险管理委员会认为：天健会计师事务所在对公司2012年度整个审计过程中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业精神，能够以重要性原则为基础，遵循谨慎性原则，及时将报表合并、会计调整事项、会计政策运用以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况与公司管理层及公司董事会审计委员会委员进行持续、充分的沟通，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，确保了公司财务信息披露的真实、准确和完整。基于此，公司董事会审计与风险管理委员会审议决定，建议公司续聘天健会计师事务所为公司2013年财务审计和内控审计单位。

#### 2、公司董事会薪酬与考核委员会的履职情况

公司薪酬与考核委员会由2名独立董事及1名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。

董事会薪酬与考核委员会依据公司2012年度主要财务指标和经营目标的完成情况，结合公司高管人员分管工作范围、主要职责，对公司高管人员进行绩效评价，并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的年度薪酬数额，报公司董事会审议。同时，对2012年度报告中披露的公司董事、监事、高管的年度薪酬情况进行了审核，保证年度报告中披露的公司董事、监事、高管人员年度薪酬情况与实际相符。

2013年12月23日，公司薪酬与考核委员会召开会议，审议通过了公司《关于修订公司高管人员薪酬管理暂行办法的议案》，并同意将公司修订的《公司高管人员薪酬管理暂行办法》提交董事会审议。董事会薪酬与考核委员会就《关于公司修订公司高管人员薪酬管理暂行办法》出具了审查意见。

#### 3、公司董事会战略委员会履职情况

公司战略委员会由2名独立董事及3名董事组成，其中副主任委员由独立董事担任。报告期内，公司董事会战略委员会时刻关注公司的经营发展方向，积极参与公司“十二五规划”的修定工作，听取公司债券发行方案，审议和决策公司的重大事项，并对公司的重大投资项目提出建议。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

截至报告期末，城投集团为本公司控股股东，持有本公司 536,449,099 股股份，占公司总股本的 63.58%。本公司法人治理结构健全，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。1、业务方面：公司的开发经营完全独立于控股股东，开发经营均由公司自主决策，公司无需依赖控股股东单位进行开发经营活动。2、人员方面：公司总经理、副总经理和董事会秘书等高级管理人员及财务人员均未在控股股东及关联公司兼职和领取报酬；本公司的人事及工资管理均与控股股东完全分开，人员独立管理。3、资产方面：公司与控股股东明确界定资产的权属关系，控股股东没有违规占用公司的资金、资产及其他资源。4、机构方面：公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。5、财务方面：本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法纳税，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

## 七、同业竞争情况

2010年8月6日，控股股东城投集团针对重庆证监局《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，为解决与公司的同业竞争问题，承诺：下属子公司重庆市诚投房地产开发有限公司在现住宅地产项目完成开发及销售，解决其政策性资金平衡问题后，不再新增住宅地产项目。截至2013年12月31日，城投集团履行了上述承诺，无新增住宅开发项目，老项目尚未完全销售完毕。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司修订了《重庆渝开发股份有限公司高管人员薪酬管理暂行办法》，建立了有效的激励约束机制，充分调动高管人员的积极性和创造性，高管人员绩效薪酬与经营业绩挂钩，并设立风险金制度（考核后，每人预提年度绩效标准的30%），公司对高级管理人员实行经营任务指标、管理任务指标双考核制。董事会薪酬与考核委员会根据公司经营指标及管理指标的完成情况，年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。公司高级管理人员的绩效考评和激励已形成制度化。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

按照财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关规定，公司坚持以风险导向为原则，结合本公司经营管理实际状况，2013 年度公司对内部控制体系进行对照检查并持续改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。同时公司将内部控制落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节，要求全体员工必须遵照执行，任何部门和个人都不得超越内部控制的权力。2013 年公司内控建设具体情况如下：

一、在内部环境方面，公司遵循科学、精简、高效的原则，2013 年对组织机构设置的合理性进行评估，为加强项目的拓展、研发及管理，增设研发技术部，同时公司将各项目的营销系统整合为市场营销部，统一公司房地产项目的营销策划、销售执行和支持管理。公司结合年度生产经营目标任务，年初下发目标责任书，并把目标分解到各部门（单位）、个人身上，同时，公司对目标责任体系、指标评价体系、评价标准、评价内容及评价方法等方面进行了优化，有效提升员工的工作积极性和主观能动性。公司根据发展中的客观情况，按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律、行政法规、部门规章的要求，对《公司章程》进行了局部修订。

二、在风险评估方面，公司重视生产经营中的风险评估工作，严格按照《风险管理制度》实行风险管控。根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，由研发技术部、市场营销部、发展计划部、财务部等业务部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，采用定量及定性相结合的方法进行风险分析及评估，职能部门、经理团、董事会等根据风险等级进行风险审核评估。报告期内，面对复杂的市场形势及各种新的挑战，公司按照“以房地产开发为主业，做实做优”的总体战略调整思路，着重于提升专业能力和管理效率。报告期内，公司坚持稳健的经营策略，发挥“战略纵深”优势，综合运用各种渠道，以合理的价格获取优质的土地资源。与此同时，公司严格控制成本，积极开展成本对标，不断深入推进房地产开发成本目标管理，加强费用预算管理和监督，并积极拓展融资渠道，审慎的保持合理的现金流，提前应对可能出现的风险，持续提升为股东创造价值的能力。

三、在控制活动方面，公司推动以“管理理念市场化，管理能力专业化，管理流程规范化”的核心管理思想，重点关注工程项目管理、工程成本与费用管理、招标及采购管理、商品房销售、投资管理、资产管理、财务报告、预算分析与控制、资金管理、关联交易等控制活动。结合经营实际，报告期内修订完善了《招标投标管理办法》及流程指引文件，对招投标的流程及范围、职责权限、评标议标的方式等进行了严格规范，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，确保采购成本和质量的合理性；修订完善了《合同管理办法》及流程指引文件，对合同洽谈、合同拟定、合同审核与签订、合同存档与使用、合同履行等合同管理的关键环节进行规范，并在此基础上，进一步明确重要和重大合同的管理要求，确保从源头上规避法律风险；修订完善了《印章管理办法》，进一步确保公章的权威性和严肃性、规范性；修订完善了《安全生产目标管理及考核实施办法》，进一步强化生产安全目标及责任、管理措施。在财务方面，加强了对最新的会计政策、适用的监管指引的学习，并形成交流培训记录；对财务应用系统的账号及权限的申请手续按整改规定均形成书面的审批材料并存档。

四、在信息与沟通方面，内部层面，考虑到公司暂未建立办公网络信息系统，公司结合定期和不定期的业务与管理简讯、工作例会、专题会议、总结会、思想沙龙、奖励合理化建议、头脑风暴、内刊等方式，加强企业各层级之间、内部员工与管理层之间的信息交流与沟通，同时通过及时、准确地生成各种内部联系单、管理报表，提升信息与沟通的广度和深度。报告期内公司还修订完善了《建设工程项目档案管理办法》、《文书档案管理办法》、《公文管理规定》等制度，对公司相关文件的编制、审批、下发、传阅、归档等进行了详细规范，确保信息收集与传递的准确、高效以及有效利用。同时公司针对内幕信息执行严格的保密措施，严控知情人范围，持续健全知情人登记机制，杜绝内幕交易。外部层面，公司严格采用证券监管部门指定的信息披露渠道，并针对投资者关注的重要信息积极开展主动信息披露，主要包括获取房地产项目情况、澄清公告及重大事项的进展公告等。在确保信息披露公平性的前提下，公司通过投资者热线、投资者邮箱、访谈调研等多种形式强化与投资者的沟通互动，进一步提升公司信息的透明度。

五、在内部监督方面，公司不断优化与提升保障机制，通过多种手段发现内部控制设计与运行中存在的问题与薄弱环节，并及时采取预防和改进措施，对内部控制合理结论的有效性评估提供了支持。公司审计监察部切实履行内部反舞弊及监督职能，按照《反舞弊管理制度》，设立举报电话、信箱等举报渠道，鼓励实名举报，同时审计监察部

负责公司经营检查、离任和经济责任审计，专项审计等，并对公司内部控制设计与运行有效性进行全面评价；党委深入积极开展党的群众路线教育实践活动与党风建设活动，通过组织学习，深入交心谈心，查摆四风问题专题会，立说立行、边查边改，批评与自我批评等形式，筑牢党纪国法和思想道德两道防线；公司建立了有效的督察督办机制，确保公司各项决策和工作部署得到有效落实；公司建立了以法务内控部、安全生产管理办公室、发展计划部等定期巡检机制，对各项目部、二级单位的经营管理、生产活动、合同管理及履行等事项实施巡检，并深入开展“挂靠借用资质、违法分包转包”等专项事项的监督检查，切实有效保障公司各项目标的实现。报告期内，公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项，对一些有待改善的一般缺陷公司将持续关注并完善。

## 二、董事会关于内部控制责任的声明

董事会认为：公司已经建立了较为完善的内部控制体系，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，公司《内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司内部控制的实际情况。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

## 三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据是《企业内部控制基本规范》及其配套指引。

## 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 05 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，渝开发公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 05 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010 年 2 月 4 日，公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了年报信息披

露重大差错的责任认定及追究，并规定一旦发生重大会计差错、遗漏等情况，将按照该制度规定对责任人进行严肃处理。该制度得到了公司的严格执行。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 03 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审[2014]8-31 号
注册会计师姓名	张凯、龙文虎

审计报告正文

重庆渝开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的重庆渝开发股份有限公司（以下简称渝开发公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，渝开发公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了渝开发公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 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	803,059,354.98	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	94,180,158.45	115,570,556.87
预付款项	542,079,475.39	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	83,432,741.69	656,323,413.89
买入返售金融资产		
存货	3,654,922,586.76	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	5,177,674,317.27	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	53,356,520.38	79,845,766.18
投资性房地产	268,699,172.10	215,782,074.23
固定资产	1,594,989,586.39	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	456,917,306.62	487,590,096.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	65,601,818.57	50,226,734.18
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	2,439,599,404.06	2,061,281,914.68
资产总计	7,617,273,721.33	6,766,373,269.91
流动负债：		
短期借款	25,000,000.00	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	1,600,000.00	
应付账款	837,932,210.87	115,924,870.40
预收款项	1,155,055,509.88	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	10,805,654.70	6,966,698.99
应交税费	20,123,480.86	56,853,053.75
应付利息	23,470,257.40	20,630,109.23
应付股利	598,462.00	23,740,500.00
其他应付款	637,107,587.63	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	443,930,000.00	125,020,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,155,623,163.34	2,036,523,396.02
非流动负债：		

长期借款	1,348,440,000.00	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		3,621,582.14
其他非流动负债	2,089,817.19	2,181,758.77
非流动负债合计	1,350,529,817.19	1,694,743,340.91
负债合计	4,506,152,980.53	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	94,754,357.71	76,493,741.97
一般风险准备		
未分配利润	536,907,286.04	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	2,661,603,839.90	2,550,462,215.71
少数股东权益	449,516,900.90	484,644,317.27
所有者权益（或股东权益）合计	3,111,120,740.80	3,035,106,532.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,617,273,721.33	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	454,800,147.68	246,319,095.69
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	15,626,143.88	503,191.39

预付款项	540,005,442.00	203,907,609.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	511,784,039.55	1,304,025,427.20
存货	769,322,974.20	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	2,291,538,747.31	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	703,272,608.38	715,212,100.15
投资性房地产	97,103,000.79	96,824,104.17
固定资产	828,110,753.48	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	139,403,627.02	144,008,174.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	13,196,964.68	24,461,274.59
其他非流动资产	35,000.00	35,000.00
非流动资产合计	1,781,121,954.35	1,836,557,185.14
资产总计	4,072,660,701.66	4,058,649,227.97
流动负债：		
短期借款		100,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	109,275,491.35	14,368,153.41
预收款项	218,404,079.67	209,188,435.17

应付职工薪酬	4,118,703.74	343,309.45
应交税费	26,622,185.60	23,976,715.11
应付利息	1,406,096.40	17,763,677.77
应付股利		
其他应付款	504,165,424.25	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	1,074,991,981.01	983,300,599.84
非流动负债：		
长期借款	472,000,000.00	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	473,996,357.84	718,941,132.42
负债合计	1,548,988,338.85	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	94,754,357.71	76,493,741.97
一般风险准备		
未分配利润	518,915,326.73	369,911,075.37
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,523,672,362.81	2,356,407,495.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,072,660,701.66	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	923,686,606.58	608,252,997.38
其中：营业收入	923,686,606.58	608,252,997.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	927,227,877.82	600,865,508.34
其中：营业成本	686,699,779.27	339,151,893.76
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	96,094,202.86	64,808,565.12
销售费用	29,458,119.12	57,977,705.11
管理费用	60,186,558.22	86,296,814.05
财务费用	83,347,030.57	26,035,528.00
资产减值损失	-28,557,812.22	26,595,002.30
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）	118,919,459.20	-569,600.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,197,177.24	-4,820,385.49
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	115,378,187.96	6,817,888.47
加：营业外收入	15,466,949.28	19,326,440.00
减：营业外支出	24,707,660.15	162,749.78
其中：非流动资产处置损失	1,418.00	14,290.49
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	106,137,477.09	25,981,578.69

减：所得税费用	14,781,979.00	-3,588,073.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	91,355,498.09	29,569,652.06
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	126,482,914.46	59,064,388.37
少数股东损益	-35,127,416.37	-29,494,736.31
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1499	0.07
（二）稀释每股收益	0.1499	0.07
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	91,355,498.09	29,569,652.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	126,482,914.46	59,064,388.37
归属于少数股东的综合收益总额	-35,127,416.37	-29,494,736.31

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	543,727,713.50	150,327,215.41
减：营业成本	403,807,879.77	65,540,854.66
营业税金及附加	43,191,109.51	11,908,560.87
销售费用	9,914,504.41	5,306,773.38
管理费用	28,208,751.69	30,975,624.88
财务费用	33,422,868.23	-23,385,522.59
资产减值损失	-45,816,932.02	28,846,637.99
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）	133,469,213.23	11,068,904.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,197,177.24	-41,631,880.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	204,468,745.14	42,203,190.65
加：营业外收入	13,699,704.48	16,879,700.00

减：营业外支出	114,931.00	17,090.49
其中：非流动资产处置损失	1,418.00	14,290.49
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	218,053,518.62	59,065,800.16
减：所得税费用	35,447,361.25	-15,372,746.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	182,606,157.37	74,438,547.03
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	182,606,157.37	74,438,547.03

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	1,294,593,960.06	1,486,532,457.65
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	1,004,612,944.08	1,201,653,169.09
经营活动现金流入小计	2,299,206,904.14	2,688,185,626.74

购买商品、接受劳务支付的现金	1,237,640,688.56	1,708,321,758.19
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	102,217,511.62	94,581,252.82
支付的各项税费	213,487,556.43	208,898,613.78
支付其他与经营活动有关的现金	526,539,041.46	1,201,433,066.71
经营活动现金流出小计	2,079,884,798.07	3,213,234,691.50
经营活动产生的现金流量净额	219,322,106.07	-525,049,064.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	110,015,350.00	3,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	5,100,000.00	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		
收到其他与投资活动有关的现金	9,860,000.00	238,800,000.00
投资活动现金流入小计	124,977,150.00	246,020,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,302,775.00	15,777,645.49
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,302,775.00	15,777,645.49
投资活动产生的现金流量净额	123,674,375.00	230,242,354.51
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	841,000,000.00	1,405,000,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	140,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	981,000,000.00	1,465,000,000.00
偿还债务支付的现金	997,590,000.00	757,428,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	190,370,524.74	164,794,297.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,142,038.00	22,809,500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	74,000,000.00	68,148,000.00
筹资活动现金流出小计	1,261,960,524.74	990,370,297.14
筹资活动产生的现金流量净额	-280,960,524.74	474,629,702.86
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	62,035,956.33	179,822,992.61
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	799,629,379.79	737,593,423.46

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	529,683,457.00	402,102,838.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	805,232,082.28	626,370,097.99
经营活动现金流入小计	1,334,915,539.28	1,028,472,936.62
购买商品、接受劳务支付的现金	662,780,103.00	389,691,892.25
支付给职工以及为职工支付的现金	20,456,366.42	21,033,074.55
支付的各项税费	77,566,456.02	66,236,041.79
支付其他与经营活动有关的现金	200,344,524.85	879,128,358.35
经营活动现金流出小计	961,147,450.29	1,356,089,366.94
经营活动产生的现金流量净额	373,768,088.99	-327,616,430.32
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	110,015,350.00	3,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	5,100,000.00	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		
收到其他与投资活动有关的现金	9,860,000.00	238,800,000.00
投资活动现金流入小计	124,977,150.00	246,020,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,230.00	925,005.00
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	80,230.00	60,925,005.00
投资活动产生的现金流量净额	124,896,920.00	185,094,995.00
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	206,000,000.00	350,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	140,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	346,000,000.00	350,000,000.00
偿还债务支付的现金	401,000,000.00	221,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,869,747.62	76,553,877.29
支付其他与筹资活动有关的现金	74,000,000.00	68,148,000.00
筹资活动现金流出小计	569,869,747.62	365,701,877.29
筹资活动产生的现金流量净额	-223,869,747.62	-15,701,877.29
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	274,795,261.37	-158,223,312.61
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	452,970,172.49	178,174,911.12

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			18,260,615.74		92,881,008.45		-35,127,416.37	76,014,207.82
（一）净利润							126,482,914.46		-35,127,416.37	91,355,498.09
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							126,482,914.46		-35,127,416.37	91,355,498.09
（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					18,260,615.74		-33,601,906.01			-15,341,290.27
1. 提取盈余公积					18,260,615.74		-18,260,615.74			
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								

	451.00	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			94,754,357.71		536,907,286.04		449,516,900.90	3,111,120,740.80

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							200,000.00	210,332,376.50

		76.50						00.00	6.50
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	767,064,51 4.00	1,142,938, 164.37			76,493,741 .97		369,911,07 5.37	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	767,064,51 4.00	1,142,938, 164.37			76,493,741 .97		369,911,07 5.37	2,356,407, 495.71
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）	76,706,451 .00	-76,706,45 1.00			18,260,615 .74		149,004,25 1.36	167,264,86 7.10
（一）净利润							182,606,15 7.37	182,606,15 7.37
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							182,606,15 7.37	182,606,15 7.37
（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					18,260,615 .74		-33,601,90 6.01	-15,341,29 0.27
1. 提取盈余公积					18,260,615 .74		-18,260,61 5.74	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-15,341,29 0.27	-15,341,29 0.27
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	76,706,451 .00	-76,706,45 1.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	76,706,451 .00	-76,706,45 1.00						
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			94,754,357.71		518,915,326.73	2,523,672,362.81

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整体变更为股份公司，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《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，向全体股东每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，向全体股东每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，向全体股东每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，进行资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增1股，转增后总股本增至843,770,965元。

截至2013年12月31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。

公司《企业法人营业执照》注册号为500000000005053，注册地址为重庆市渝中区重庆村55号2单元39层，法定代表人为徐平。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，展览馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），场地租赁，停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

## 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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

#### (1) “一揽子交易”的判断原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常应将多次交易事项作为一揽子

交易进行会计处理：1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## (2) “一揽子交易”的会计处理方法

公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在个别财务报表的处理与不属于一揽子交易的处理方法一致。在合并财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## (3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

### 1) 丧失对子公司控制权之前处置对其部分投资的处理方法

公司处置对子公司的投资，但尚未丧失对该子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。在合并财务报表中，将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

### 2) 处置部分股权丧失了对原子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：

在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益（如果存在相关的商誉，还应扣除商誉）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 7、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

## 8、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。

## 9、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

## 10、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。

### **(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**

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 可供出售金融资产减值的客观证据

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

(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

## 11、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
合并表范围内的关联单位	其他方法	合并报表范围内的关联单位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及合并报表范围内的关联单位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。

## 12、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、库存商品等。

### (2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

(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

按照使用次数分次进行摊销。

包装物

摊销方法：

### 13、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。公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本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。公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。(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。

### 14、投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
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。

### 15、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。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。

#### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

#### (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	5-12		20-8.33
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

## 16、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

## 17、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) 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

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。

### (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。

## 18、生物资产

## 19、油气资产

## 20、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

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的使用寿命估计情况

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

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

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。

### (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

## 21、长期待摊费用

## 22、附回购条件的资产转让

## 23、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。

## **24、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**

## **25、回购本公司股份**

## **26、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。(1) 房地产销售收入在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。(2) 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。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。

## 27、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。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。

### (2) 会计政策

1. 对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。
2. 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。
3. 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。

## 28、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

1. 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。2. 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。3. 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。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

1. 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负债。2. 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。

## 29、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

## 30、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。

### 31、资产证券化业务

### 32、套期会计

### 33、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

### 34、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

### 35、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
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%
营业税	预收房款、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%、15%
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。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%；12%
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经2012年度企业所得税汇算已减按15%税率缴纳。本期按15%税率计缴企业所得税。

除上述公司的企业所得税税率为15%外，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	60,000,000	房地产开发、房地产经纪及咨询、销售建筑材料	60,350,000.00		95%	95%	是	5,621,089.42		
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	5,000,000	物业管理、房屋租赁、房屋中介	4,500,000.00		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	投资	120,000,000	利用自有资金从事企业项目	116,400,000.00		97%	97%	是	5,050,805.57		

		大厦 21 楼			投资								
重庆渝开发资产管理有限公司	全资子公司	重庆江北建新东路 54 号白云大厦 21 楼	资产管理	10,000,000	企业资产管理, 建筑材料销售, 房屋租赁及销售	10,000,000.00		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	30,000,000	房地产开发、物业管理	36,196,100.00		51%	51%	是	31,905,420.95		
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	131,174,900	房地产开发、酒店管理	52,470,000.00		40%	40%	是	78,643,752.24		
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	全资子公司	重庆市南岸区江南大道 2 号	服务业	2,000,000	会议展览、展示策划、商场管理	2,000,000.00		100%	100%	是			
重庆朗福置业有限公司	控股子公司	重庆市南岸区南山街道福寿路 2 号	房地产	700,000,000	房地产开发	350,000,000.00		50%	50%	是	316,893,376.87		
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	30,000,000	房地产开发	18,000,000.00		60%	60%	是	11,402,455.85		

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
-------	-------	-----	------	------	------	---------	---------------------	---------	----------	--------	--------	----------------------	--------------------------------------



是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用  不适用

## 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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用  不适用

## 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	
	项目	金额	项目	金额
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：	--	--	484,945.51	--	--	747,858.23
人民币	--	--	483,828.55	--	--	746,697.02
港元	1,432.00	0.78	1,116.96	1,432.00	0.8109	1,161.21
银行存款：	--	--	799,168,334.28	--	--	803,238,900.03
人民币	--	--	799,168,334.28	--	--	803,238,900.03
其他货币资金：	--	--	3,406,075.19	--	--	1,750,849.77

人民币	--	--	3,406,075.19	--	--	1,750,849.77
合计	--	--	803,059,354.98	--	--	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23,900.00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，1,600,000.00元为银行承兑汇票保证金。前述款项共计3,429,975.19元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

## 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	122,619,503.08	100%	28,439,344.63	23.19%	127,618,591.96	100%	12,048,035.09	9.44%

组合小计	122,619,503.08	100%	28,439,344.63	23.19%	127,618,591.96	100%	12,048,035.09	9.44%
合计	122,619,503.08	--	28,439,344.63	--	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：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	22,197,709.79	18.1%	1,109,885.49	25,084,876.01	19.66%	1,254,243.80
1 年以内小计	22,197,709.79	18.1%	1,109,885.49	25,084,876.01	19.66%	1,254,243.80
1 至 2 年	16,099,722.25	13.13%	1,609,972.23	101,506,476.50	79.54%	10,150,647.66
2 至 3 年	83,444,837.89	68.05%	25,033,451.37	511,647.43	0.4%	153,494.23
3 至 4 年	361,641.13	0.3%	180,820.57	51,885.25	0.04%	25,942.63
4 至 5 年	51,885.25	0.04%	41,508.20			
5 年以上	463,706.77	0.38%	463,706.77	463,706.77	0.36%	463,706.77
合计	122,619,503.08	--	28,439,344.63	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	61,100.00	5,112.55	61,100.00	3,055.00
合计	61,100.00	5,112.55	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	57,943,001.30	1-2 年、2-3 年	47.25%
重庆市轨道交通总公司	非关联方	25,516,301.50	2-3 年	20.81%
浙江银建装饰工程有限公司	非关联方	9,817,638.47	1-2 年	8.01%
重庆东银（实业）集团 有限公司	非关联方	5,515,923.72	1-2 年	4.5%
张洪滔、张晋豪	非关联方	5,370,000.00	1 年以内	4.38%
合计	--	104,162,864.99	--	84.95%

### (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 (%)
重庆金融后援服务有限公司	母公司的联营企业	3,808,193.00	3.11%

重庆巴云科技有限公司	重庆金融后援服务有限公司的子公司	1,394,554.00	1.14%
合计	--	5,202,747.00	4.25%

## (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	112,752,636.99	100%	29,319,895.30	26%	730,592,430.95	100%	74,269,017.06	10.17%
组合小计	112,752,636.99	100%	29,319,895.30	26%	730,592,430.95	100%	74,269,017.06	10.17%
合计	112,752,636.99	--	29,319,895.30	--	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:						
1 年以内	13,461,075.22	11.94%	673,053.76	15,981,519.61	2.19%	799,075.96
1 年以内小计	13,461,075.22	11.94%	673,053.76	15,981,519.61	2.19%	799,075.96
1 至 2 年	14,351,504.12	12.73%	1,435,150.41	710,201,257.32	97.21%	71,020,125.73
2 至 3 年	81,480,029.43	72.26%	24,444,008.83	470,477.83	0.06%	141,143.35
3 至 4 年	455,477.83	0.4%	227,738.92	3,256,335.06	0.45%	1,628,167.53
4 至 5 年	2,323,035.06	2.06%	1,858,428.05	11,683.18		9,346.54
5 年以上	681,515.33	0.61%	681,515.33	671,157.95	0.09%	671,157.95
合计	112,752,636.99	--	29,319,895.30	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	72.24%
重庆市劳动保障监察总队	12,513,100.00	保证金	11.1%
重庆市南岸区建设工程施工安全监督站	7,452,780.00	保证金	6.61%
重庆市电力公司南岸供电局	2,088,700.00	押金	1.85%
重庆市大渡口区建设委员会	1,000,000.00	保证金	0.89%
合计	104,504,580.00	--	92.69%

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	非关联方	81,450,000.00	1年以内、1-2年、2-3年	72.24%
重庆市劳动保障监察总队	非关联方	12,513,100.00	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	11.1%
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	1-2年、2-3年、3-4年	6.61%
重庆市电力公司南岸供电局	非关联方	2,088,700.00	1年以内、1-2年、2-3年	1.85%
重庆市大渡口区建设委员会	非关联方	1,000,000.00	4-5年	0.89%
合计	--	104,504,580.00	--	92.69%

## (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(%)
重庆市诚投路桥管理有限公司	母公司的控股子公司	10,000.00	0.01%

合计	--	10,000.00	0.01%
----	----	-----------	-------

**(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：	

**(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助**

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取时间	预计收取金额	预计收取依据	未能在预计时点收到预计金额的原因(如有)

**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	346,018,044.29	63.83%	209,490,101.32	99.59%
1至2年	195,269,111.10	36.02%	691,196.80	0.33%
2至3年	628,900.00	0.12%	123,420.00	0.06%
3年以上	163,420.00	0.03%	40,000.00	0.02%
合计	542,079,475.39	--	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	526,977,582.00	1 年以内、1-2 年	协议尚未履行完毕
重庆市沙坪坝区地方税务局	非关联方	9,633,300.00	1 年以内	协议尚未履行完毕
重庆市设计院	非关联方	1,935,993.00	1 年以内	协议尚未履行完毕
重庆城建控股（集团）有限责任公司	非关联方	850,000.00	1 年以内	协议尚未履行完毕
重庆市电力公司南岸供电局	非关联方	372,900.00	2-3 年	协议尚未履行完毕
合计	--	539,769,775.00	--	--

#### 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、渝地交易出[2012]212号及渝地交易出[2013]215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26,114.22万元、重庆市沙坪坝区西永组团Ja分区Ja08-3/02、Ja09-1/02、Ja11-1/02宗地的土地价款16,088.53万元、南岸区茶园-鹿角组团A标准分区A70/01、A69/01宗地的土地价款10,495.00万元。

### (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

账龄1年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
重庆市土地和矿业权交易中心	194,975,333.00	协议尚未履行完毕
小 计	194,975,333.00	

## 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	498,599.52		498,599.52	538,437.66		538,437.66

库存商品	1,370,641.57		1,370,641.57	1,140,875.47		1,140,875.47
周转材料	14,461,001.73		14,461,001.73	12,204,227.76		12,204,227.76
开发产品	1,679,210,412.37		1,679,210,412.37	197,134,626.26		197,134,626.26
开发成本	1,959,381,931.57		1,959,381,931.57	2,706,096,891.17		2,706,096,891.17
合计	3,654,922,586.76		3,654,922,586.76	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6,722.09万元。

2) 期末，已有账面价值为62,475.37万元的存货用于担保。

### 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	2010年9月	2015年12月	1,300,000,000.00	205,377,118.55	412,912,547.24
南岸黄桷垭项目	2011年5月	2018年12月	5,900,000,000.00	1,080,550,904.82	1,368,665,974.78
国汇中心	2008年8月	2013年9月	1,400,000,000.00		278,185,157.71
巴南燕尾山	设计中			55,978,141.19	53,481,479.44
回兴项目	设计中			616,942,722.50	592,851,732.00
康居西城公租房				533,044.51	
小计				1,959,381,931.57	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竣工时间。

### 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		1,092,868.41	3,074,368.83
国汇中心	2011年	86,067,733.07	511,874,897.01	234,769,229.95	363,173,400.13
新干线大厦	2011年	106,079,607.08	63,333,796.40	120,108,624.18	49,304,779.30
金竹项目一期	2013年		641,476,999.01	296,097,212.26	345,379,786.75
南岸黄桷垭项目一	2013年		917,458,028.49		917,458,028.49

期					
小 计		197,134,626.26	2,134,143,720.91	652,067,934.80	1,679,210,412.37

[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	3,608,320.30		3,608,320.30	
新干线大厦	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

### (3) 可供出售金融资产的减值情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

### (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

## (5) 可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌相关说明

单位：元

可供出售权益工具（分项）	成本	公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度（%）	持续下跌时间	已计提减值金额	未根据成本与期末公允价值的差额计提减值的理由说明

## 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%	10,966.30	5,407.04	5,559.26	343.09	-649.54

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%				5,100,000.00
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	-1,299,077.52	5,356,520.38	20%	20%				
重庆捷程置业有限公司	权益法	49,000,000.00	22,237,512.83	-22,237,512.83							
合计	--	108,292,655.45	79,845,766.18	-26,489,245.80	53,356,520.38	--	--	--			5,100,000.00

## (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

本期对重庆长江三峡路桥有限责任公司、重庆捷程置业有限公司长期股权投资减少系处置股权所致。

## 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	79,093,654.03	19,921,865.92	293,752,242.87
1.房屋、建筑物	234,580,454.76	79,093,654.03	19,921,865.92	293,752,242.87
二、累计折旧和累计摊销合计	16,998,112.53	7,943,726.75	1,689,036.51	23,252,802.77
1.房屋、建筑物	16,998,112.53	7,943,726.75	1,689,036.51	23,252,802.77
三、投资性房地产账面净值合计	217,582,342.23	71,149,927.28	18,232,829.41	270,499,440.10
1.房屋、建筑物	217,582,342.23	71,149,927.28	18,232,829.41	270,499,440.10
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	71,149,927.28	18,232,829.41	268,699,172.10
1.房屋、建筑物	215,782,074.23	71,149,927.28	18,232,829.41	268,699,172.10

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	7,943,726.75

## (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

## 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	422,482,600.22	319,320.00	1,895,875,239.19
其中：房屋及建筑物	1,197,494,384.11	319,448,694.71		1,516,943,078.82
运输工具	13,402,111.02	6,696.00		13,408,807.02
房屋装修	109,002,432.81	101,508,496.59		210,510,929.40

办公设备	5,298,439.30		819,362.92	319,320.00	5,798,482.22
专用设备	61,207,871.76		544,380.00		61,752,251.76
通用设备	77,958,736.80		176,000.00		78,134,736.80
其他设备	9,347,983.17		-21,030.00		9,326,953.17
--	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		55,056,519.11	80,582.00	300,885,652.80
其中：房屋及建筑物	159,255,274.19		31,882,015.81		191,137,290.00
运输工具	3,263,279.44		1,164,149.47		4,427,428.91
房屋装修	978,608.73		10,915,460.82		11,894,069.55
办公设备	2,969,757.46		844,022.27	80,582.00	3,733,197.73
专用设备	194,433.09		9,076,600.76		9,271,033.85
通用设备	71,906,691.51		739,569.56		72,646,261.07
其他设备	7,341,671.27		434,700.42		7,776,371.69
--	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		--		1,594,989,586.39
其中：房屋及建筑物	1,038,239,109.92		--		1,325,805,788.82
运输工具	10,138,831.58		--		8,981,378.11
房屋装修	108,023,824.08		--		198,616,859.85
办公设备	2,328,681.84		--		2,065,284.49
专用设备	61,013,438.67		--		52,481,217.91
通用设备	6,052,045.29		--		5,488,475.73
其他设备	2,006,311.90		--		1,550,581.48
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		--		1,594,989,586.39
其中：房屋及建筑物	1,038,239,109.92		--		1,325,805,788.82
运输工具	10,138,831.58		--		8,981,378.11
房屋装修	108,023,824.08		--		198,616,859.85
办公设备	2,328,681.84		--		2,065,284.49
专用设备	61,013,438.67		--		52,481,217.91
通用设备	6,052,045.29		--		5,488,475.73

其他设备	2,006,311.90	--	1,550,581.48
------	--------------	----	--------------

本期折旧额 55,056,519.11 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81,925.35万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	22,200.00		677,011,855.00
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	22,200.00		5,492,450.00
二、累计摊销合计	189,399,558.19	30,694,990.19		220,094,548.38
石黄隧道收费经营权	161,736,111.00	25,000,000.00		186,736,111.00
会展中心土地使用权	27,511,230.14	4,604,547.84		32,115,777.98
财务软件	152,217.05	1,090,442.35		1,242,659.40
三、无形资产账面净值合计	487,590,096.81	-30,672,790.19		456,917,306.62
石黄隧道收费经营权	338,263,889.00	-25,000,000.00		313,263,889.00
会展中心土地使用权	144,008,174.86	-4,604,547.84		139,403,627.02
财务软件	5,318,032.95	-1,068,242.35		4,249,790.60
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	-30,672,790.19		456,917,306.62
石黄隧道收费经营权	338,263,889.00	-25,000,000.00		313,263,889.00
会展中心土地使用权	144,008,174.86	-4,604,547.84		139,403,627.02
财务软件	5,318,032.95	-1,068,242.35		4,249,790.60

本期摊销额 30,694,990.19 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

## 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	9,127,333.23	20,097,801.14
可抵扣亏损		2,728,380.67
辞退福利		32,574.72

内部交易未实现利润	23,302,986.12	7,938,017.75
预提费用	1,831,570.25	
房地产行业预计利润	31,339,928.97	19,429,959.90
小计	65,601,818.57	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资收益		3,621,582.14
小计		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	24,555,713.28	15,299,732.50
资产减值准备	22,762,713.48	4,558,183.00
预提费用	17,619,399.46	
房地产行业预计利润	901,330.21	8,965,078.87
合计	65,839,156.43	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	25,086,321.78		
2017		15,299,732.50	
合计	25,086,321.78	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		14,486,328.55
小计		14,486,328.55
可抵扣差异项目		
资产减值准备	36,796,794.45	83,559,137.15
内部交易未实现利润	109,168,379.71	45,353,490.58
预提费用	7,326,281.00	

房地产行业预计利润	125,359,715.87	77,719,839.58
辞退福利		130,298.86
可抵扣亏损		10,913,522.69
小计	278,651,171.03	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	65,601,818.57		50,226,734.18	
递延所得税负债			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		28,557,812.22		57,759,239.93
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		28,557,812.22		59,559,507.93

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		100,000,000.00
信用借款	25,000,000.00	
合计	25,000,000.00	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
银行承兑汇票	1,600,000.00	
合计	1,600,000.00	

下一会计期间将到期的金额 1,600,000.00 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	538,615,308.11	82,394,299.15
购货款	43,414,466.13	32,045,843.55
土地出让金	253,161,252.70	
其他	2,741,183.93	1,484,727.70
合计	837,932,210.87	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		333,437.00
合计		333,437.00

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	备注
重庆城建控股（集团）有限责任公司	13,760,000.00	工程未结算
重庆南电实业（集团）有限公司	5,780,533.20	购货款、工程款未结算
常州黎明玻璃幕墙工程有限公司重庆分公司	4,248,407.50	工程未结算
重庆劳达尔智能工程技术有限公司	2,860,000.00	工程未结算
重庆渝康建设（集团）有限公司	2,151,499.00	工程未结算
小计	28,800,439.70	

### 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	917,859,837.53	455,247,837.85
金竹项目	204,137,045.00	163,684,073.00
国汇中心	20,925,393.00	127,734,521.00
新干线大厦		23,425,201.00
祈年悦城	2,336,153.00	
会务费、定金	5,813,757.18	3,144,110.67
租金	3,505,573.50	1,772,025.70

其他	477,750.67	767,472.87
合计	1,155,055,509.88	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
合计		

## (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

南岸黄桷垭项目预收款项中的455,247,837.85元为2013年前收到的预收房款，该项目目前尚未竣工。

## 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	81,516,951.37	77,621,586.14	8,915,207.93
二、职工福利费		4,521,216.23	4,521,216.23	
三、社会保险费	39,449.43	13,944,983.05	13,942,496.26	41,936.22
其中：基本养老保险费	19,383.33	8,672,337.45	8,673,195.41	18,525.37
失业保险费	4,119.02	724,359.30	725,762.39	2,715.93
医疗保险费	3,095.61	3,874,289.43	3,870,892.32	6,492.72
工伤保险费	6,944.42	375,572.38	376,115.45	6,401.35
生育保险费	5,907.05	298,424.49	296,530.69	7,800.85
四、住房公积金	532,527.75	5,149,156.35	5,622,456.35	59,227.75
五、辞退福利	130,298.86	58,726.68	189,025.54	
六、其他	1,244,580.25	1,498,698.48	953,995.93	1,789,282.80
工会经费和职工教育经费	1,244,580.25	1,498,698.48	953,995.93	1,789,282.80
合计	6,966,698.99	106,689,732.16	102,850,776.45	10,805,654.70

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 1,789,282.80 元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

应付职工薪酬预计2014年1月发放完毕。

### 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	117,224.60	
营业税	-37,444,280.46	-13,117,489.15
企业所得税	45,253,046.22	57,656,863.16
个人所得税	609,150.88	111,178.59
城市维护建设税	-2,588,736.45	-872,298.12
土地增值税	14,778,664.71	13,362,864.08
房产税	1,156,097.08	244,047.81
教育费附加	-1,257,518.47	-529,847.58
地方教育附加	-738,144.61	-240,242.46
其他税项	237,977.36	237,977.42
合计	20,123,480.86	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
分期付款到期还本的长期借款利息	23,470,257.40	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	23,470,257.40	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	
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	489,086,547.87	659,808,921.54
保证金	78,095,286.34	45,669,776.15
押金	2,061,007.39	14,550,023.05
诚意金	4,499,442.41	5,704,946.57
代收代缴业主税费	16,235,095.75	21,530,682.69
预提费用	24,780,042.43	
代建项目款	12,930,815.25	
其他	9,419,350.19	4,348,571.56
合计	637,107,587.63	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

## (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	备注
上海复昭投资有限公司	233,886,000.00	往来款
上海复地投资管理有限公司	233,000,000.00	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	5,968,000.00	保证金
重庆林建建筑工程有限公司	3,854,906.04	保证金
小 计	490,779,527.65	

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	款项性质及内容
上海复昭投资有限公司	233,886,000.00	往来款
上海复地投资管理有限公司	233,000,000.00	保证金
重庆建工集团有限责任公司	23,609,500.00	保证金
重庆城建控股（集团）有限责任公司	22,777,259.54	保证金

重庆市轨道交通总公司	14,070,621.61	往来款
小 计	527,343,381.15	

### 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	443,930,000.00	125,020,000.00
合计	443,930,000.00	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	35,500,000.00	34,500,000.00
抵押借款	258,430,000.00	90,520,000.00
信用借款	150,000,000.00	
合计	443,930,000.00	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
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 12 月 31 日	人民币元			197,430,000.00		29,520,000.00
四川信托有限公司	2012 年 11 月 27 日	2014 年 05 月 27 日	人民币元	11%		150,000,000.00		

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			61,000,000.00		61,000,000.00
中国银行渝中支行	2006年05月30日	2014年05月30日	人民币元			35,500,000.00		34,500,000.00
合计	--	--	--	--	--	443,930,000.00	--	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	114,000,000.00	149,500,000.00
抵押借款	884,440,000.00	1,389,440,000.00

保证借款	350,000,000.00	
信用借款		150,000,000.00
合计	1,348,440,000.00	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			366,000,000.00		427,000,000.00
中融国际信托贷款	2013年07月05日	2015年07月05日	人民币元	13.62%		350,000,000.00		
招商银行重庆两江支行	2013年04月26日	2016年04月25日	人民币元			190,000,000.00		
中国工商银行南岸支行	2012年07月23日	2015年07月22日	人民币元			142,440,000.00		
中国银行渝中支行	2006年05月30日	2018年05月30日	人民币元			114,000,000.00		149,500,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,162,440,000.00	--	576,500,000.00

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	2,089,817.19	2,181,758.77
合计	2,089,817.19	2,181,758.77

其他非流动负债说明

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
------	------	----------	-------------	------	------	-------------

**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

2013年4月9日，根据2012年度股东会决议，公司以2012年12月31日的总股份767,064,514股为基数，以资本公积向全体股东按每10股转增1股的比例转增股本。本次增资业经重庆普华会计师事务所有限责任公司审验，并由其出具《验资报告》（普华验报字（2013）第093号），公司已办妥工商变更登记手续。

#### 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

本期减少详见第十节、七、47

#### 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	18,260,615.74		94,754,357.71
合计	76,493,741.97	18,260,615.74		94,754,357.71

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

本期增加系根据母公司净利润10%计提盈余公积所致。

#### 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	126,482,914.46	--
减：提取法定盈余公积	18,260,615.74	10%

应付普通股股利	15,341,290.27	
期末未分配利润	536,907,286.04	--

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

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

2013年4月9日，经公司2012年年度股东大会批准，公司以2012年末总股份76,706,451股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.20元（含税）。

## 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	916,198,629.78	605,015,878.38
其他业务收入	7,487,976.80	3,237,119.00
营业成本	686,699,779.27	339,151,893.76

### (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	648,555,736.72	478,056,463.42	338,090,505.67	213,899,825.34
租赁和商务服务业	154,498,931.36	82,885,470.55	174,729,654.55	82,813,091.49
住宿和餐饮业	58,143,961.70	94,891,788.36	2,163,005.75	747,423.36
建筑业			35,032,712.41	8,662,947.79
其他	55,000,000.00	25,600,000.00	55,000,000.00	25,600,000.00
合计	916,198,629.78	681,433,722.33	605,015,878.38	331,723,287.98

**(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
住宅销售	433,195,464.40	351,991,569.90	197,381,465.00	142,951,888.73
商业销售	178,658,376.33	100,715,265.45	109,119,886.00	49,846,873.11
会议展览	154,498,931.36	82,885,470.55	174,729,654.55	82,813,091.49
石黄隧道经营权收入	55,000,000.00	25,600,000.00	55,000,000.00	25,600,000.00
物业管理	19,170,361.28	13,675,506.69	14,568,606.49	10,703,937.52
房屋租赁	17,531,534.71	11,674,121.38	17,020,548.18	10,397,125.98
大渡口 BT 项目			35,032,712.41	8,662,947.79
酒店经营	58,143,961.70	94,891,788.36	2,163,005.75	747,423.36
合计	916,198,629.78	681,433,722.33	605,015,878.38	331,723,287.98

**(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	916,198,629.78	681,433,722.33	605,015,878.38	331,723,287.98
合计	916,198,629.78	681,433,722.33	605,015,878.38	331,723,287.98

**(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	67,152,454.80	7.27%
法人二	55,000,000.00	5.95%
法人三	43,294,284.00	4.69%
法人四	20,840,108.74	2.26%
法人五	20,715,219.35	2.24%
合计	207,002,066.89	22.41%

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	53,827,997.33	28,468,695.92	
城市维护建设税	3,797,675.88	1,989,284.09	
教育费附加	1,627,574.47	852,081.66	
土地增值税	35,755,905.96	32,930,212.28	
地方教育附加	1,085,049.22	568,291.17	
合计	96,094,202.86	64,808,565.12	--

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	8,262,125.04	31,147,466.90
职工薪酬	2,868,401.65	1,805,652.35
社会保险费		55,275.36
代理销售佣金	11,002,277.25	13,875,570.93
交易相关手续费	1,416,013.27	4,724,395.28
咨询费	976,530.00	830,188.16
营销设施费	640,185.04	1,419,510.49
业务宣传费		241,919.88
推广费	998,565.55	1,255,050.00
其他	3,294,021.32	2,622,675.76
合计	29,458,119.12	57,977,705.11

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,876,903.58	31,414,680.37
劳动保险费	1,325,915.11	1,499,077.69
办公费	882,158.25	2,305,877.22
业务招待费	737,165.36	1,158,556.80
差旅费及汽车费用	1,840,471.35	2,498,970.02
折旧摊销及租赁费	3,012,640.36	1,413,938.49
董事会费及中介服务费	2,319,069.80	3,377,248.49
税金	18,157,873.14	12,606,578.66
水电及物管费	334,084.96	282,116.70
信息披露费	450,800.00	457,700.00
会费及会务费	259,071.61	1,895,352.79
党团工作经费	44,050.70	126,369.80
广告宣传费	1,349,629.00	207,795.00
酒店开办费		23,367,697.59
其他	2,596,725.00	3,684,854.43
合计	60,186,558.22	86,296,814.05

## 59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	87,710,401.70	75,881,215.06
利息收入	-9,047,311.21	-50,583,788.64
汇兑损益	43.46	102.79
其他	4,683,896.62	737,998.79
合计	83,347,030.57	26,035,528.00

## 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	5,100,000.00	4,220,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4,197,177.24	-4,820,385.49
处置长期股权投资产生的投资收益	118,016,636.44	30,784.92
合计	118,919,459.20	-569,600.57

### (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	上期已处置该长期股权投资
重庆农村商业银行股份有限公司	5,100,000.00	4,200,000.00	被投资单位本期分配利润增加
合计	5,100,000.00	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	-1,299,077.52	-400,134.32	经营成果变动
重庆捷程置业有限公司	-2,898,099.72	-4,420,251.17	经营成果变动
合计	-4,197,177.24	-4,820,385.49	--

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

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 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	-28,557,812.22	26,595,002.30
合计	-28,557,812.22	26,595,002.30

### 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
政府补助	14,732,200.00	15,706,900.00	14,732,200.00
罚没收入	176,647.70	229,840.00	176,647.70
赔款收入	7,891.00		7,891.00
其他	550,210.58	3,389,700.00	550,210.58
合计	15,466,949.28	19,326,440.00	15,466,949.28

营业外收入说明

#### (2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
会展中心承租财政补助资金	13,130,000.00	13,890,000.00	与收益相关	是
可再生能源建筑应用示范补助资金	529,200.00		与收益相关	是
会展扶持资金	455,900.00	700,000.00	与收益相关	是
婚博会财政补贴	400,000.00		与收益相关	是
老旧商务楼宇更新改造补助	117,100.00		与收益相关	是
优秀楼宇奖励金	30,000.00		与收益相关	是
商业发展资金		1,113,800.00	与收益相关	是
其他	70,000.00	3,100.00	与收益相关	是
				是
合计	14,732,200.00	15,706,900.00	--	--

### 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	14,290.49	1,418.00

其中：固定资产处置损失	1,418.00	14,290.49	1,418.00
税收滞纳金	129,870.69		129,870.69
罚款支出	15,000.00	65,659.29	15,000.00
赔款支出	1,769,570.00		1,769,570.00
违约金支出	22,791,801.46		22,791,801.46
其他		82,800.00	
合计	24,707,660.15	162,749.78	24,707,660.15

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	33,778,645.53	19,307,909.76
递延所得税调整	-18,996,666.53	-22,895,983.13
合计	14,781,979.00	-3,588,073.37

## 66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2013年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	126,482,914.46
非经常性损益	B	90,172,984.82
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	36,309,929.64
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	12
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	$M=A/L$	0.1499
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.0430

**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	789,776,267.80
保证金	60,728,051.26
代建款	62,527,466.00
代收代缴客户款	36,399,524.16
政府补助	19,025,400.00
其他	36,156,234.86
合计	1,004,612,944.08

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	308,679,150.00
保证金	36,501,716.38
代建款	49,596,650.21
代收代缴客户款	41,528,788.02
付现费用	39,037,043.65
其他	51,195,693.20
合计	526,539,041.46

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
----	----

收捷程公司资金占用利息	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
借款质押担保定期存款到期	140,000,000.00
合计	140,000,000.00

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
定期存款用于借款质押担保	74,000,000.00
合计	74,000,000.00

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	91,355,498.09	29,569,652.06
加：资产减值准备	-28,557,812.22	26,595,002.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,000,245.86	37,438,627.08
无形资产摊销	30,694,990.19	29,710,302.27
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	14,290.49

财务费用（收益以“-”号填列）	87,710,401.70	35,228,706.57
投资损失（收益以“-”号填列）	-118,919,459.20	569,600.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-15,375,084.39	-22,895,983.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,621,582.14	3,621,582.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	-728,725,780.12	-1,428,872,710.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	275,770,031.59	74,507,066.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	565,675,029.33	693,086,380.57
其他	314,209.38	
经营活动产生的现金流量净额	219,322,106.07	-525,049,064.76
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	799,629,379.79	737,593,423.46
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	62,035,956.33	179,822,992.61

## （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：	--	--

## （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	799,629,379.79	737,593,423.46
其中：库存现金	484,945.51	747,858.23
可随时用于支付的银行存款	799,144,434.28	736,845,565.23
三、期末现金及现金等价物余额	799,629,379.79	737,593,423.46

### 现金流量表补充资料的说明

截至2013年12月31日止，银行存款中有23,900.00元为银行按揭保证金；其他货币资金中有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，1,600,000.00元为票据保证金。前述款项共计3,429,975.19元不符合现金及现金等价物定义，在编制现金流量表时已扣除。

## 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	63.58%	63.58%	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#	袁晓波	房地产开发、房地产经纪及咨询、销售建筑材料	6,000万元	95%	95%	66892820-4
重庆渝开发物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市渝中区学田湾正街90-1#	周文	物业管理、房屋租赁、房屋中介	500万元	100%	100%	20329108-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	夏光明	利用自有资金从事企业项目投资	12,000 万元	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	陈尉纲	企业资产管理, 建筑材料销售, 房屋租赁及销售	1,000 万元	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	张士钟	房地产开发、物业管理	3,000 万元	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)	夏康	房地产开发、酒店管理	13,117.49 万元	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	陈尉纲	会议展览、展示策划、商场管理	200 万元	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	重庆市南岸区南山街道福寿路 2 号	夏康	房地产开发	70,000 万元	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	万先进	房地产开发	3,000 万元	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	有限公司	重庆市渝中区中三四路	梁培军	醇类燃料、生物柴油等	4166 万元	20%	20%	联营企业	66088963-4

发展有限公司		81 号附 1 号		新能源产品的研发、生产、销售					
--------	--	-----------	--	----------------	--	--	--	--	--

#### 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
重庆市诚投房地产开发有限公司	母公司的控股子公司	733979746
重庆市城投路桥管理有限公司	母公司的控股子公司	73982355-8
重庆市城投公租房建设有限公司	母公司的控股子公司	554093288
重庆市嘉郡房地产开发有限公司	母公司的控股子公司	66641463-X
重庆金融后援服务有限公司	母公司的联营企业	577980031
重庆巴云科技有限公司	重庆金融后援服务有限公司的子公司	588017443

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 (%)
重庆市城投路桥管理有限公司	接受石黄隧道提供维护服务	市场价	600,000.00	100%	600,000.00	100%
安诚财产保险股份有限公司	接受保险服务	市场价	141,885.25	43.5%	161,000.00	84.28%

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 (%)
重庆金融后援服务有限公司	国汇中心写字楼	市场价	43,294,284.00	24.23%		
重庆巴云科技有限公司	国汇中心写字楼	市场价	15,804,162.00	8.85%		

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	1,690,000.00	35.55%	3,192,000.00	100%
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	茶园土地整治	渝财建[2003]71号文件	1,120,000.00	23.55%		
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	石马河立交改造	渝财建[2003]71号文件	1,945,000.00	40.9%		
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》	55,000,000.00	100%	55,000,000.00	100%
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	会议服务	市场价	19,949.00	1.29%		
重庆市城投公租房建设有限公司	物业服务	市场价	130,488.00	0.68%		
安诚财产保险股份有限公司	物业服务	市场价	438,924.00	2.29%		
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	物业服务	市场价	446,652.00	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》	1,389,009.15	7.25%		

## (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。	2,860,000.00
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04月01日	2016年03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	250,000.00

					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
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	公司	房屋	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	市场价	540,000.00

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				

## (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

## 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	61,100.00	5,112.55	61,100.00	3,055.00
	重庆金融后援服务有限公司	3,808,193.00	190,409.65		
	重庆巴云科技有限公司	1,394,554.00	69,727.70		
其他应收款	重庆市城投路桥管理有限公司	10,000.00	500.00		

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		333,437.00

预收款项	重庆金融后援服务有限公司		45,486,091.00
其他应付款	重庆市城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	77.44

## 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》，重庆市第一中级人民法院受理了周正贵诉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，涉及金额6,700万元。由于原告未按期预交诉讼费，该公司于2013年11月5日收到重庆市第一中级人民法院《民事裁定书》（（2012）渝一中法民初字第00823号-2号），裁定自动撤诉。

重庆祈年房地产开发有限公司于2013年9月24日收到重庆仲裁委员会《参加仲裁通知书》（（2013）渝仲字第558号）及《仲裁申请书》，重庆仲裁委员会受理了重庆渝康建设（集团）有限公司对重庆祈年房地产开发有限公司提起的关于建设工程施工合同纠纷一案，涉及金额7,359万元，相关仲裁正在进行中。本仲裁与2012年11月周正贵以实际施工人身份起诉祈年公司案件的诉讼系基于同一工程的同一施工行为。本公司已就此事项提出了反仲裁。

## 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

#### (一) 土地受让

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12月31日，公司已支付上述土地出让金16,088.53万元。

根据公司于2013年12月16日与重庆市土地和矿业权交易中心签订《国有建设用地使用权成交确认书》[渝地交易出（2013）215号]，公司以人民币52,474万元受让宗地编号为A标准分区A70/01、A69/01的土地使用权，该地块位于重庆市南岸区茶园-鹿角，占地面积142,514.94平方米。截至2013年12月31日，公司已支付上述土地出让金10,495万元。

#### (二) 分红承诺

公司在2012年制定的《未来三年（2012—2014年）股东回报规划》中承诺如下：

1. 公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

2. 在当年盈利的条件下，公司每年以现金方式分配的利润应当不少于当年实现的可分配利润的10%。存在下述情况之一时，公司当年可以不进行现金分红或现金分红比例可以低于当年实现的可分配利润的10%：

(1) 当年实现的每股可供分配利润低于0.1元。

(2) 公司未来12个月内存在重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

(3) 当年经审计资产负债率（母公司）超过70%。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出超过公司最近一期经审计的合并报表净资产的30%，且超过5,000万元。

3. 在公司现金流状况良好且不存在重大投资项目或重大现金支出的条件下，公司应适当加大现金分红的比例。

4. 每个会计年度结束后，公司董事会应充分考虑和听取股东（特别是公众股东）、独立董事和监事的意见，依据公司章程决策程序，提出分红预案，在董事会、监事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

### 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	无法估计影响数的原因
----	----	---------------	------------

		响数	
--	--	----	--

## 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	25,313,128.95
经审议批准宣告发放的利润或股利	25,313,128.95

## 3、其他资产负债表日后事项说明

### 1. 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

2014年1月28日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于本公司通过银行向重庆市城市建设投资（集团）有限公司申请委托贷款暨关联交易的议案》。公司以茶园地块（A70/01、A69/01 地块）进行担保，通过银行向重庆市城市建设投资（集团）有限公司申请委托贷款 2.5 亿元人民币，贷款期限为 2 年，利率按同期贷款基准利率上浮 10% 执行，并由本公司按委托贷款金额的 3% 向委托贷款银行支付委托贷款手续费。

### 2. 收回重庆捷程置业有限公司往来款

2014年1月17日，公司已收到重庆新城开发建设股份有限公司代重庆捷程置业公司偿还的往来款8,145万元，与重庆捷程置业公司相关的资金归还事项详见本报告第十节、十四、9、（一）。

## 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) 与重庆捷程置业公司有关的事项

#### 1. 向重庆市新城开发建设股份有限公司转让原9%股权（900万元出资额）

2012年4月26日，公司第六届董事会第五十六次会议审议通过了转让重庆捷程置业有限公司（以下简称捷程置业）9%股权（900万元出资额）议案，同日与重庆新城开发建设股份有限公司（以下简称新城公司）签订了股权转让协议，将所持捷程置业12,850.6645万元债权和9%股权（900万元出资额）转让给新城公司，转让价1.58亿元，新城公司已按合同约定时间付清了全部转让价款。为明确股权债权转让后双方的权利和义务，公司2013年6月24日第七届董事会第十五次会议通过了签订捷程置业股权债权转让补充协议的议案。2013年6月25日，公司与新城公司签订了补充协议，约定自协议生效日作为股权及债权交易全部完成时点，捷程置业9%股权（900万元出资额）相应的股东权利和义务由新城公司享有和承担。

#### 2. 向重庆市新城开发建设股份有限公司转让5.71%股权（4000万元出资额）

2013年9月13日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过了捷程置业剩余股权和债权议案。根据重庆市国有资产监督管理委员会的批复（渝国资[2013]583号），同意公司请示转让捷程置业事项，对公司享有捷程置业的债权8,145万元，在股权正式交割前予以清收。2013年12月13日，公司与新城公司签订了国有产权转让合同，将持有的捷程置业剩余5.71%（系捷程置业增资后比例）的股权（4000万元出资额）以9,550万元的价格转让给新城公司，在合同签订后5个工作日内由新城公司代捷程置业偿还8,145万元股东借款，转让完成后，公司不再持有捷程置业的股份。截至2013年12月31日，本公司已收到9,550万元股权转让款，相关的产权过户手续正在办理过程中。

### (二) 增发债券事项

2013年8月27日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司发行公司债券的议案》，拟发行规模不超过人民币10亿元（含10亿元）的公司债券，并于2013年9月8日经公司2013年第三次临时股东大会审议批准。公司于2013年11月5日收到中国证监会第131462号《行政许可申请受理通知书》。

## 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	16,940,156.92	100%	1,314,013.04	7.76%	993,381.92	100%	490,190.53	49.35%
组合小计	16,940,156.92	100%	1,314,013.04	7.76%	993,381.92	100%	490,190.53	49.35%
合计	16,940,156.92	--	1,314,013.04	--	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：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	15,946,775.00	94.14%	797,338.75	529,675.15	53.32%	26,483.76
1 年以内小计	15,946,775.00	94.14%	797,338.75	529,675.15	53.32%	26,483.76
1 至 2 年	529,675.15	3.12%	52,967.52			
5 年以上	463,706.77	2.74%	463,706.77	463,706.77	46.68%	463,706.77
合计	16,940,156.92	--	1,314,013.04	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	转回或收回金额
--------	---------	------------	------------	---------

			提坏账准备金额	
--	--	--	---------	--

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	61,100.00	5,112.55	61,100.00	3,055.00
合计	61,100.00	5,112.55	61,100.00	3,055.00

### （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（%）
张洪滔、张晋豪	非关联方	5,370,000.00	1 年以内	31.7%
重庆金融后援服务有限公司	母公司的联营企业	3,808,193.00	1 年以内	22.48%
何勇、项智蓉	非关联方	2,130,000.00	1 年以内	12.57%
胡杨、胡忠孝	非关联方	1,624,028.00	1 年以内	9.59%
柯祥会、张源	非关联方	1,620,000.00	1 年以内	9.56%
合计	--	14,552,221.00	--	85.9%

### （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(%)
重庆金融后援服务有限公司	母公司的联营企业	3,808,193.00	22.48%
重庆巴云科技有限公司	重庆金融后援服务有限公司的子公司	1,394,554.00	8.23%
合计	--	5,202,747.00	30.71%

## (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	94,255,195.10	17.55%	25,390,754.08	26.94%	715,985,978.20	52.03%	72,031,508.61	10.06%
合并表范围内往来	442,919,598.53	82.45%			660,070,957.61	47.97%		
组合小计	537,174,793.63	100%	25,390,754.08	4.73%	1,376,056,935.81	100%	72,031,508.61	5.23%
合计	537,174,793.63	--	25,390,754.08	--	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	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	7,308,938.32	7.76%	365,446.91	10,345,276.49	1.44%	517,263.82
1 年以内小计	7,308,938.32	7.76%	365,446.91	10,345,276.49	1.44%	517,263.82
1 至 2 年	10,000,393.69	10.61%	1,000,039.37	703,881,579.34	98.32%	70,388,157.93
2 至 3 年	75,188,066.52	79.77%	22,556,419.96	164,247.83	0.02%	49,274.35
3 至 4 年	164,247.83	0.17%	82,123.91	1,034,124.06	0.14%	517,062.03
4 至 5 年	1,034,124.06	1.1%	827,299.25	5,000.00	0%	4,000.00
5 年以上	559,424.68	0.59%	559,424.68	555,750.48	0.08%	555,750.48
合计	94,255,195.10	--	25,390,754.08	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

## (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	子公司	355,907,133.10	1 年内、1-2 年	66.25%
重庆捷程置业有限公司	非关联方	81,450,000.00	1 年内、1-2 年、2-3 年	15.16%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	78,423,245.57	1 年内、1-2 年、2-3 年	14.6%
重庆市劳动保障监察总队	非关联方	9,354,600.00	1 年内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	1.74%
重庆道金投资有限公司	子公司	7,817,145.90	1 年内、1-2 年、2-3 年	1.46%
合计	--	532,952,124.57	--	99.21%

## (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(%)
重庆捷兴置业有限公司	子公司	355,907,133.10	66.26%
重庆渝开发资产经营管理有限公司	子公司	78,423,245.57	14.6%
重庆道金投资有限公司	子公司	7,817,145.90	1.45%
重庆朗福置业有限公司	子公司	772,073.96	0.14%
合计	--	442,919,598.53	82.45%

## (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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利

								不一致的 说明			
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	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	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	-2,952,65 5.45		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	52,469,96 0.00	52,469,96 0.00		52,469,96 0.00	40%	40%				
重庆渝开 发新干线 置业有限 公司	成本法	60,350,00 0.00	60,350,00 0.00		60,350,00 0.00	95%	95%				
重庆农村 商业银行 股份有限 公司	成本法	48,000,00 0.00	48,000,00 0.00		48,000,00 0.00	0.32%	0.32%				5,100,000 .00
重庆朗福 置业有限 公司[注]	成本法	350,000,0 00.00	350,000,0 00.00		350,000,0 00.00	50%	50%				
重庆捷兴	成本法	18,000,00	18,000,00		18,000,00	60%	60%				

置业有限公司		0.00	0.00		0.00						
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	-1,299,07 7.52	5,356,520 .38	20%	20%				
重庆捷程 置业有限 公司	权益法	49,000,00 0.00	7,687,758 .80	-7,687,75 8.80							
合计	--	758,208,7 43.45	715,212,1 00.15	-11,939,4 91.77	703,272,6 08.38	--	--	--			5,100,000 .00

长期股权投资的说明

- 1) 本期对重庆长江三峡路桥有限责任公司、重庆捷程置业有限公司长期股权投资减少系处置股权；
- 2) 期末，已有账面价值为5,247万元的长期股权投资用于担保。

#### 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	538,972,713.50	147,135,215.41
其他业务收入	4,755,000.00	3,192,000.00
合计	543,727,713.50	150,327,215.41
营业成本	403,807,879.77	65,540,854.66

##### (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	471,820,258.70	366,234,558.95	33,105,663.00	16,776,513.64
租赁和商务服务业	67,152,454.80	32,307,263.88	78,996,840.00	32,672,787.45
其他			35,032,712.41	8,662,947.79
合计	538,972,713.50	398,541,822.83	147,135,215.41	58,112,248.88

##### (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
住宅销售	372,658,080.40	296,455,696.93		
商业销售	99,051,746.00	67,306,494.41	32,451,932.00	13,688,902.24
会议展览	67,152,454.80	32,307,263.88	78,996,840.00	32,672,787.45
房屋租赁	110,432.30	2,472,367.61	653,731.00	3,087,611.40
大渡口 BT 项目			35,032,712.41	8,662,947.79
合计	538,972,713.50	398,541,822.83	147,135,215.41	58,112,248.88

#### (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	538,972,713.50	398,541,822.83	147,135,215.41	58,112,248.88
合计	538,972,713.50	398,541,822.83	147,135,215.41	58,112,248.88

#### (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	67,152,454.80	12.35%
法人二	43,294,284.00	7.96%
法人三	15,804,162.00	2.91%
自然人一	10,749,704.00	1.98%
自然人二	4,271,652.00	0.79%
合计	141,272,256.80	25.99%

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	5,100,000.00	52,670,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4,197,177.24	-41,631,880.49

处置长期股权投资产生的投资收益	132,566,390.47	30,784.92
合计	133,469,213.23	11,068,904.43

**(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	上期已处置投资
重庆农村商业银行股份有限公司	5,100,000.00	4,200,000.00	被投资单位本期分配利润增加
重庆祈年房地产开发有限公司		48,450,000.00	
合计	5,100,000.00	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	-2,898,099.72	-400,134.32	
重庆捷程置业有限公司	-1,299,077.52	-41,231,746.17	
合计	-4,197,177.24	-41,631,880.49	--

投资收益的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

**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	182,606,157.37	74,438,547.03
加：资产减值准备	-45,816,932.02	28,846,637.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,842,637.86	32,100,033.58
无形资产摊销	4,604,547.84	4,604,547.84
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	14,290.49
财务费用（收益以“-”号填列）	37,615,635.98	-18,613,768.05
投资损失（收益以“-”号填列）	-133,469,213.23	-11,068,904.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	11,264,309.91	-13,401,823.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	-279,569,759.24	-190,388,750.23

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	476,977,534.18	-406,693,017.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	88,397,542.96	172,545,775.65
其他	314,209.38	
经营活动产生的现金流量净额	373,768,088.99	-327,616,430.32
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	452,970,172.49	178,174,911.12
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	274,795,261.37	-158,223,312.61

## 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）	118,015,218.44	处置三峡路桥、捷程置业股权投资收益及固定资产处置损失
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）	14,732,200.00	政府补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,971,492.87	
减：所得税影响额	31,415,716.82	
少数股东权益影响额（税后）	-12,812,776.07	
合计	90,172,984.82	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

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	126,482,914.46	59,064,388.37	2,661,603,839.90	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	126,482,914.46	59,064,388.37	2,661,603,839.90	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	4.86%	0.1499	0.1499
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.39%	0.043	0.043

## 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	542,079,475.39	210,344,718.12	157.71%	主要系本期预付沙坪坝西永香蕉园、九龙坡大渡口华岩地块及南岸区茶园地块土地出让金所致。
其他应收款	83,432,741.69	656,323,413.89	-87.29%	主要系本期收回捷程置业借款及利息。
存货	3,668,596,252.20	2,917,115,058.32	25.76%	主要系本期金竹项目一期、南岸黄桷垭项目建设增加投入所致。
长期股权投资	53,356,520.38	79,845,766.18	-33.18%	主要系处置捷程置业、三峡路桥公

				司股权所致。
固定资产	1,594,989,586.39	1,227,802,243.28	29.91%	主要系本期凯宾斯基酒店转固所致。
短期借款	25,000,000.00	160,000,000.00	-84.38%	主要系本期偿还了短期借款所致。
应付账款	837,932,210.87	115,924,870.40	622.82%	主要系南岸黄桷垭项目一期、国汇中心及金竹项目一期完工转开发产品暂估未付工程款所致。
预收款项	1,155,055,509.88	775,775,242.09	48.89%	主要系南岸黄桷垭项目、金竹项目预收房款所致。
应交税费	20,123,480.86	56,853,053.75	-64.60%	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。
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	923,686,606.58	608,252,997.38	51.86%	主要系本期金竹项目一期达到收入确认条件，房地产销售收入和成本同时增加所致。
营业成本	686,699,779.27	339,151,893.76	102.48%	
营业税金及附加	96,094,202.86	64,808,565.12	48.27%	根据收入确认同步结转营业税金及附加。
销售费用	29,458,119.12	57,977,705.11	-49.19%	主要系公司本期广告费投入减少。
管理费用	60,186,558.22	86,296,814.05	-30.26%	主要系本期减少凯宾斯基酒店开办费所致。
财务费用	83,347,030.57	26,035,528.00	220.13%	主要系上期确认捷程公司借款利息收入4583万元，另本期部分项目竣工，其借款利息停止资本化，计入当期费用所致。
资产减值损失	-28,557,812.22	26,595,002.30	-207.38%	主要系本期收回捷程置业借款及利息，转回坏账准备所致。
投资收益	118,919,459.20	-569,600.57	20977.69%	主要系本期转让捷程置业及三峡路桥股权收益。
营业外支出	24,707,660.15	162,749.78	15081.38%	主要系计提延期交房及延期办理产权证违约金。
所得税费用	14,781,979.00	-3,588,073.37	511.98%	主要系上期汇算2011年度所得税，部分公司实际汇算缴纳税率由25%变为15%，另本期利润总额增加所致。

## 第十一节 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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《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

2014年3月5日